

uitvoering motie blijverslening

25 april 2017

Aan de leden van de raad,

Op 14 februari jl. nam u unaniem een motie aan van de ZPP waarin u ons vraagt om:

- a. te onderzoeken *of* de blijverslening kan worden ingepast in het gemeentelijk woonbeleid;
- b. te onderzoeken *hoe* de blijverslening kan worden ingepast in het gemeentelijk woonbeleid;
- c. met de woningcorporaties te bespreken hoe nieuwe en bestaande sociale huurwoningen beter geschikt kunnen worden gemaakt voor ouderen.

In deze brief geven wij onze reactie op deze motie.

Ad. a.: inpassing in het woonbeleid

De vraag *of* de blijverslening kan worden ingepast in het gemeentelijk woonbeleid kunnen wij bevestigend beantwoorden.

Het kader voor ons woonbeleid is de regionale woonvisie 'Spetterend wonen in de Drechtsteden'. In deze visie is veel aandacht voor de kwaliteit van het woningaanbod in onze regio. In 2011 zijn we met projectontwikkelaars en woningcorporaties overeengekomen dat zij in hun nieuwbouwprojecten een hoger niveau van duurzaamheid en gebruikskwaliteit realiseren dan het Bouwbesluit voorschrijft. Daarnaast laten we nieuwbouwplannen in een vroeg stadium beoordelen door de Voorlichtings- en adviescommissie voor de woningbouw (VAC).

Eigenaren van bestaande woningen zijn zelf verantwoordelijk voor het 'toekomstbestendig' maken van hun bezit. De blijverslening kan voor deze eigenaren een stimulans zijn om te investeren in veiligheid en comfort.

De regionale woonvisie wordt momenteel herzien, maar de verwachting is dat de kwaliteit van woningen en woonomgeving hierin ook de komende jaren een rode draad zal blijven.

portefeuillehouder: Kamsteeg, A.
informatie: P. van der Wekken
telefoon: 078 770 36 31
e-mail: P.vander.Wekken@zwijndrecht.nl
bijlagen: motie blijverslening
ter inzage:

Ad. b.: uitwerking

Het beschikbaar maken van blijversleningen voor inwoners van onze gemeente kan op drie manieren worden georganiseerd:

1. door hiervoor een afzonderlijk fonds op te zetten naast het bestaande fonds voor de starterslening;
2. door het bestaande fonds te verbreden, zodat hieruit naast startersleningen ook blijversleningen kunnen worden verstrekt;
3. door gelijktijdig met de introductie van de blijverslening te stoppen met het verstrekken van startersleningen, en het bestaande startersfonds geleidelijk door te ontwikkelen naar een blijversfonds.

Het startersfonds is op dit moment uitgeput. De aflossingen op bestaande leningen worden weliswaar weer aan het saldo toegevoegd ('revolving fund') maar het gaat hierbij om slechts een paar duizend euro per maand. Daardoor zal het nog enige tijd duren (minimaal tot eind dit jaar) tot er weer leningen kunnen worden verstrekt. Zowel voor het starten van een nieuw fonds voor de blijverslening als voor het verbreden of doorontwikkelen van het bestaande fonds moeten daarom extra middelen gevonden worden.

Het college is van mening dat het verstrekken van leningen aan (aspirant) huiseigenaren - de gemeente moet hiervoor zelf geld lenen bij de bank - geen kerntaak van de gemeente is. Op het bestaande fonds is deze redenering niet van toepassing, omdat dit is gevuld met de opbrengst van de aandelen Bouwfonds, waarvan indertijd is bepaald dat deze ingezet zouden worden voor volkshuisvestelijke doeleinden. Overigens is aan deze bestedingsverplichting voldaan, zodat de middelen thans formeel vrij in te zetten zijn.

Ad. c.: aanpassen bestaande sociale huurwoningen

Het laatste onderdeel van de motie betreft uw wens om met de woningcorporaties te bespreken hoe nieuwe en bestaande sociale huurwoningen beter geschikt kunnen worden gemaakt voor ouderen.

De drie woningcorporaties in onze gemeente hebben in 2011 het "Convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden" ondertekend, waarmee zij zich hebben verbonden aan een hoger kwaliteitsniveau voor nieuwbouwwoningen dan het Bouwbesluit voorschrijft. Het convenant bevat onder meer afspraken over (het ontbreken van) niveauverschillen en de minimale afmetingen van de verschillende ruimtes in de woning.

De aanpassing van bestaande woningen is een thema in de Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) die wij met de corporaties hebben gemaakt en die jaarlijks worden herzien. In het regionale deel van de afspraken (deel II) is vastgelegd dat de corporaties zich inspannen om daar waar nodig lokaal hun 55+ complexen toegankelijk te maken voor investeringen in de algemene ruimten.

Over aanpassingen achter de voordeur zijn geen afspraken gemaakt, waardoor deze in beginsel voor rekening komen van de huurder. De corporatie kan de huurder hierbij naar eigen inzicht ondersteunen. In voorkomende gevallen worden er vanuit de Wmo woningaanpassingen verstrekt. Deze verdeling van verantwoordelijkheden is wat ons betreft ook het uitgangspunt voor aanpassing van particuliere huurwoningen.

Tot slot

Op dit moment hebben 32 gemeenten in Nederland een verordening voor het verstrekken van blijversleningen vastgesteld. De Svn verwacht dat dat er aan het einde van dit jaar ongeveer 100 zullen zijn. De belangstelling van de doelgroep voor dit product blijkt tot nu toe beperkt. In de praktijk is er nog maar een handvol leningen verstrekt.

De starters- en blijverslening zijn overigens niet de enige voorzieningen waarmee lokale overheden particuliere huiseigenaren kunnen ondersteunen. Zo biedt de Svn ook een duurzaamheidslening aan en bestaan er regelingen voor het onderhoud van gemeentelijke monumenten.

De marktrente is op dit moment historisch laag en het ziet ernaar uit dat hierin voorlopig nog niet veel verandering komt. In combinatie met de financiële positie van de gemeente Zwijndrecht is dit voor ons reden om terughoudend te zijn met het verstrekken van leningen aan huiseigenaren.

Wij hopen u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Bij de Kadernota komen wij op dit onderwerp terug omdat we dan een integrale financiële afweging maken van alle beleidswensen.

Hoogachtend,

De locosecretaris,

De burgemeester,