



Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

17R.00080

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 21 februari 2017
Portefeuillehouder(s) : Wethouder L.W. Vermeij
Portefeuille(s) : Volkshuisvesting
Contactpersoon : A. van Velden
Tel.nr. : 06-50411181
E-mailadres : Velden.a@woerden.nl

Onderwerp:

Overwegingen bij de Blijverslening

Kennisnemen van:

De overwegingen bij het al dan niet introduceren van de Blijverslening.

Inleiding:

Tijdens de behandeling van de woonvisie Oudewater in de raadsvergadering van 30 juni 2016 is door de Onafhankelijken en het CDA een motie ingediend over de Blijverslening. In de motie wordt het college opgedragen om te komen met een voorstel aan de gemeenteraad op welke wijze een 'Blijverslening' in de gemeente Oudewater kan worden geïntroduceerd. Daarbij is uitgesproken dat de Blijverslening een bijdrage (stimulans) kan leveren aan particuliere woningeigenaren om hun woning geschikt (levensloopbestendig) te maken zodat men langer thuis kan blijven wonen.

Voordat besloten wordt of de Blijverslening in Oudewater ingevoerd wordt – en wij uw raad hiervoor een voorstel doen - wordt deze informatiebrief met overwegingen en kanttekeningen aan uw raad voorgelegd. Omdat er financiële consequenties aan verbonden zijn, is een besluit van uw raad sowieso noodzakelijk als besloten wordt de Blijverslening in te voeren.

Kernboodschap:

Met de Blijverslening hebben woningeigenaren de mogelijkheid om aanpassingen aan hun woning te financieren zodat men langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen. Het kan een wens zijn om in de eigen buurt of kern te blijven wonen. De Blijverslening maakt dit mogelijk mits de woning voldoende aan te passen is. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond of het verwijderen van drempels. Er zijn ook volop technische snufjes waarmee het huis afgestemd kan worden op een comfortabel gebruik, geschikt voor mensen op leeftijd.

Indien eigenaar-bewoners tijdig maatregelen nemen om de eigen woning geschikter en veiliger te maken, worden ongelukken in huis mogelijk voorkomen.

Met de Blijverslening is het voor eigenaar-bewoners mogelijk om een lening af te sluiten tegen gunstige voorwaarden, om de aanpassingen aan hun woning te financieren. Per Blijverslening kan gekozen worden tussen een hypotheclair- of een consumptief-krediet. Financiering vindt plaats vanuit een fonds van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het fonds wordt gevuld door de gemeente. Het is een zogenoemd revolverend fonds. De lening wordt, zij het over een langere periode, uiteindelijk weer terug betaald. De gemeente kan voorwaarden aan de Blijverslening stellen zoals de hoogte van de lening en de maatregelen die ermee gefinancierd kunnen worden. Inwoners houden overigens altijd het recht op WMO-voorzieningen conform beleid, wet- en regelgeving.

De verouderde woningvoorraad in Oudewater is als serieus probleem benoemd in het woningmarktonderzoek. Het gaat dan ook om een grote voorraad woningen in eigendom bij particulieren. Met de Blijverslening wordt mogelijk ook een deel van de verouderde woningvoorraad verbeterd en toekomstbestendig gemaakt. Deze woningen dienen hier dus wel geschikt voor te zijn. Het merendeel van deze woningen zijn eengezinswoningen. Om deze zorggeschikt te maken zal er in ieder geval een aanbouw met slaapkamer en badkamer gemaakt moeten worden. Dit is een forse investering die in balans moet zijn met de waarde van de woning.

Ondanks leenmogelijkheden, blijft het een forse investering die betaald moet worden. De ervaring is, dat niet iedereen wil investeren. Veel mensen geven er de voorkeur aan om minder, en goedkopere, maatregelen in te zetten zoals een traplift of toch te gaan verhuizen.

Kanttekeningen:

De Blijverslening zal niet voor iedereen betaalbaar zijn. Het inkomen zal voldoende moeten zijn om de aflossing te betalen. De Blijverslening is dan ook uitsluitend beschikbaar voor die huishoudens die voldoende financiële middelen hebben.

De huidige hypotheekrente is bovendien zo laag dat er nog maar weinig verschil is tussen de rente van de Blijverslening en die van een hypotheekverstrekker. Ook de overwaarde van de woning kan ingezet worden voor de financiering van de verbouwing.

Indien besloten wordt tot het invoeren van de Blijverslening, zal de gemeente hiervoor geld beschikbaar moeten stellen. Met elke Blijverslening die verstrekt wordt, wordt echter slechts één huishouden geholpen. Dit dient afgewogen te worden tegen het hoge budget dat door de gemeente dan voor een relatief kleine groep beschikbaar gesteld moet worden.

Wij zijn van mening na de voors en tegens te hebben onderzocht, dat een Blijverslening als gemeentelijk instrument weinig toevoegt aan de mogelijkheden die er voor huiseigenaren al zijn, om hun huis aan te pakken. Wij vinden het niet gewenst en ook niet noodzakelijk. Er zijn voldoende mogelijkheden op de reguliere financiële markt, tegen nagenoeg dezelfde voorwaarden en rente. De gemeente houdt hierbij de handen vrij en hoeft geen beslag te leggen op eigen middelen. De hoogte van het in te leggen bedrag loopt niet in de pas vinden wij met de beperkte groep die er mee gefaciliteerd wordt.

Financiën:

Het SVn-fonds zal door de gemeente gevuld moeten worden. Uw raad moet hiervoor budget beschikbaar stellen. Op de lange termijn komt het geld door aflossingen weer terug in het fonds waarmee weer nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden.

Het in te leggen bedrag is afhankelijk van de hoogte van de uit te geven leningen en het aantal leningen dat naar verwachting verstrekt wordt. Rekening houdend met forse investeringen, zoals voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond, zal een lening al snel € 20.000 tot € 30.000 moeten zijn. Rekenend met bijvoorbeeld 10 leningen per jaar, gaat het dan om circa € 250.000 per jaar.

De gemeente betaalt aan SVn een beheervergoeding van 0,5% per jaar over de restschuld van de leningen. Dit is eenzelfde systematiek als bij de Starterslening. Zie ook de bijlage voor de kosten voor de inwoner (peildatum februari 2017.)

Communicatie:

Als uw raad besluit om de Blijverslening in te voeren, is het van belang om dit voldoende bekend te maken onder de inwoners. Informatie over woningverbetering, zoals duurzaamheidsmaatregelen, is deels te vinden via de website van de gemeente. Wij kunnen op de website meer informatie aanbieden over het zorggeschikter maken van de woning. Op dit gebied zijn diverse instrumenten beschikbaar. Zo zijn er websites¹ waar op basis van een test een maatwerk advies voor de eigen woning te krijgen is.

Tevens kan door goede communicatie regelmatig ruchtbaarheid gegeven worden aan de informatie en de achterliggende motieven om de eigen woning te verbeteren. Wij moeten daarbij monitoren hoeveel mensen bereikt worden en welke maatregelen men ingezet heeft bij de eigen woning.

Vervolg:

Indien er in uw raad draagvlak is tot het invoeren van de Blijverslening, wordt een voorstel door ons uitgewerkt en voorgelegd aan uw raad.

Bijlagen:

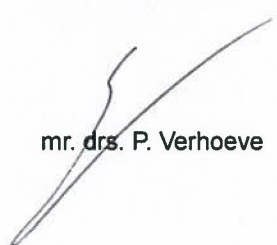
1. Woonvisie Oudewater 2016-2020 'Vitale stad en samenleving' (16R.00212) en
 2. Motie Blijverslening Onafhankelijken en CDA, 30 juni 2016 (17.001652)
 3. Overzicht kosten Blijverslening voor inwoners (peildatum februari 2017, 17.001652.)
-

De wnd. secretaris



Ir. W.J. Tempel

De burgemeester



mr. drs. P. Verhoeve

¹ Voorbeelden van websites met informatie over langer zelfstandig thuis wonen: <http://www.huistest.nl> en <http://www.ouderen-thuis.nl>



RAADSVOORSTEL

16R.00212

16R.00212



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 31 mei 2016

Portefeuillehouder(s): L.W. Vermeij

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N. Bink

Tel.nr.: 8316

E-mailadres: bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Woonvisie Oudewater 2016-2020

De raad besluit:

De *Woonvisie Oudewater 2016-2020, Vitale stad en samenleving* vast te stellen.

Inleiding:

Het opstellen van een nieuwe Woonvisie staat is opgenomen in de programmabegroting Een woonvisie die recht doet aan de meest recente ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. De woonvisie moet een kader bieden voor het woonbeleid met als doel een evenwichtige toekomstige ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de daarmee samenhangende woonbehoefte.

In november 2014 is het procesdocument voor de Woonvisie besproken in het Forum, vervolgens was er op 23 juni 2015 een gesprek met de stakeholders over de Woonvisie in het Forum. Binnen dit kader is de Woonvisie opgesteld.

In de Woonvisie ligt de focus op het woonbeleid voor 2016-2020, met een doorkijk naar de toekomst. Wij hebben gekozen voor een bescheiden, maar realistische (groei)ambitie van circa 20 woningen per jaar om jongeren en jonge gezinnen te houden én extra aan te trekken. Dit betekent dat er voldoende en betaalbare gezinswoningen voor gezinnen beschikbaar moeten zijn. Daarnaast moet Oudewater ook aantrekkelijk blijven voor de huidige bevolking waaronder mensen op leeftijd. Er moeten voldoende woningen zijn, die geschikt zijn om tot op late leeftijd te kunnen blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis.

Ook doorstroming is van belang met als doel het voorzien in een woonbehoefte door de bestaande voorraad optimaal te benutten en door strategische nieuwbouw.

Vitale woningbouwprogrammering, ambitie en monitoring

Om in te kunnen blijven spelen op de actuele vraag, wordt het instrument 'vitale woningbouwprogrammering' ingezet. Jaarlijks wordt het dan bekende woningbouwprogramma getoetst op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve kaders en wordt bekeken of er aanleiding is om het programma op onderdelen aan te passen. Ook wordt bekeken of de kwantitatieve en kwalitatieve kaders nog actueel zijn. Door de jaren heen kunnen nieuwe, kansrijke projecten toegevoegd worden aan de vitale woningbouwprogrammering. Op basis van de woonvisie wordt een toetsingskader uitgewerkt.

In het woningmarktonderzoek is een woningbehoefteraming voor Oudewater uitgewerkt. Deze raming komt op het gemiddelde van 11 woningen per jaar. Onze ambitie is een extra groei van 100 huishoudens in de periode 2015-2030 wat neerkomt om 20 woningen per jaar toe te voegen. Jaarlijks wordt gemonitord of er aanleiding is om deze ambitie bij te stellen.

We geven prioriteit aan de bestaande locaties in bestaand stedelijk gebied en aan herontwikkeling. Daarnaast houden we rekening met de beperkingen van de rode contour. Uitbreiding buiten rode contour is niet voorzien.

De Woonvisie beschrijft hoe we dit alles willen bereiken. Dit wordt de komende jaren nog verder uitgewerkt binnen het Actieprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie. De andere speerpunten van de woonvisie zijn de verbetering van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, betaalbaarheid, wonen & zorg, scheefwonen & doorstroming, doelgroepen (lage inkomens, senioren, starters) en duurzaamheid.

Na vaststelling van de Woonvisie gaat het college samen met Woningbouwvereniging Oudewater de prestatieafspraken opstellen waarin de afspraken over de uitvoering van het woonbeleid vastgelegd worden.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Op grond van de gemeentewet is de raad bevoegd de kaders te stellen voor het woonbeleid die in de Woonvisie worden neergelegd.

Beoogd effect:

Het vaststellen van de Woonvisie waarmee het college actief uitvoering kan geven aan het woonbeleid samen met betrokkenen partijen in de gemeente en in de regio.

Argumenten:

- 1.1 *Een vastgestelde Woonvisie biedt het college een kader om het woonbeleid uit te voeren. Een actuele woonvisie vormt de basis om afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad en kernen, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is.*
- 1.2 *Met een actuele Woonvisie kan de gemeente prestatieafspraken maken met woningbouwvereniging.*
- 1.3 *Met een actuele Woonvisie, beschikken we over de basisinformatie voor het opstellen van een toetsingskader voor woningbouwontwikkeling en voor de woningbouwplanning.*
- 1.4 *De Woonvisie biedt een onderdeel van de motivatie voor de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Met dit instrument moeten gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren die in een bestemmingsplan opgenomen moeten worden.*

Kanttekeningen:

N.v.t.

Financiën:

De raad heeft bij de vaststelling van de begroting 2014 op 7 november 2013 € 20.000,-- beschikbaar gesteld voor het opstellen van de woonvisie.

Uitvoering:

Na vaststelling van de Woonvisie door uw raad, zal het college uitvoering geven aan het woonbeleid door:

- 1) het opstellen van een toetsingskader voor woningbouwprojecten – gereed najaar 2016
- 2) het opstellen van prestatieafspraken samen met de woningcorporaties – gereed december 2016
- 3) het uitvoeren van het Actieprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie (2016-2020)

Jaarlijks zult u in het eerste kwartaal door ons geïnformeerd worden over de stand van zaken van het woonbeleid, de prestatieafspraken en de voortgang van de woningbouwprojecten.

Communicatie:

- De Woonvisie is tot stand gekomen via een interactief proces met stakeholders
- De concept-woonvisie is voorgelegd aan een aantal stakeholders zoals Woningbouwvereniging Oudewater en de zorgpartijen. De opmerkingen van de stakeholders zijn verwerkt in de Woonvisie en/of worden betrokken bij de uitvoering van de Woonvisie.
- Bij concrete locatieontwikkelingen zullen belanghebbenden betrokken en geïnformeerd worden via de reguliere RO-procedures.
- Het college heeft een persbericht gestuurd over de besluitvorming van de Woonvisie
- De betrokken partijen krijgen na vaststelling door de raad de Woonvisie toegestuurd.
- De Woonvisie komt op de website www.oudewater.nl

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Discussienotitie t.b.v. Forum Ruimte 23 juni (Woonvisie) 15i.02060
Procesdocument Woonvisie (november 2014) 16.011585

Bijlagen:

- 1) Het raadsbesluit geregistreerd onder corsanummer: 16R.00214
- 2) Woonvisie Oudewater 2016-2020, Vitale stad en samenleving 16.011591
- 3) Woningmarktonderzoek 2015, een cijfermatige onderlegger voor nieuw woonbeleid 15.020531
- 4) Discussienotitie t.b.v. Forum Ruimte 23 juni (Woonvisie) 15i.02060

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester


mr. P.E. Holtrijter


mr. drs. P. Verhoeve

MOTIE

Naar aanleiding van agendapunt 8

De raad van de gemeente Oudewater in vergadering bijeen d.d. 30 juni 2016.

Onderwerp: Woonvisie 2016-2020. (Blijverslening)

De ondergetekende, lid van de raad van de gemeente Oudewater,

Overwegende dat:

1. de huidige landelijke regelgeving er toe leidt dat mensen (veelal ouderen) met een zorgvraag zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen;
2. dat deze mensen alleen in hun eigen woning kunnen blijven wonen als de woning wordt aangepast;
3. het onder meer particuliere woningeigenaren betreft die voor een dergelijke woningaanpassing onvoldoende eigen middelen en inkomen/pensioen hebben om hiervoor bij een bank (onder de huidige financieringsvoorwaarden) een lening af te sluiten;
4. de Woonvisie 2016-2020 stelt dat bewustwording onder particuliere woningeigenaren moet worden bewerkstelligd over het nut en de manieren om de eigen woning comfortabeler en zorggeschikter te maken en dat daarvoor als maatregel “voorlichting en informatie” wordt uitgewerkt (paragraaf 4.3);
5. dat één van de stimuleringsmaatregelen kan zijn dat de gemeente de particuliere eigenaar de mogelijkheid biedt om een “Blijverslening” af te sluiten. Dit is een door de Svn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) uitgegeven en door de gemeente gegarandeerde lening.

spreekt uit:

dat de “Blijverslening” een bijdrage (stimulans) kan leveren aan particuliere woningeigenaren om hun woning geschikt (levensloopbestendig) te maken zodat men langer thuis kan blijven wonen;

draagt het college op:

binnen 6 maanden te komen met een voorstel aan de gemeenteraad op welke wijze een “Blijverslening” in de gemeente Oudewater kan worden geïntroduceerd.

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

K. de Bruijn
CDA

R.A. van den Hoogen
De Onafhankelijken

De motie is aangenomen / verworpen in de vergadering van 30 juni 2016.

Stemverhouding:

Fracties voor:

Fracties tegen:

.....
.....
.....

.....
.....
.....

De griffier,

De voorzitter,

dhr. M. Seuters

mr. drs P. Verhoeve

Bijlage bij raadsinformatiebrief blijverslening (17R.00080), kostenopgave Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), februari 2017

<i>datum</i>	<i>10 jaar vast, consumptief</i>	<i>10 jaar vast, hypothecair</i>	<i>20 jaar vast hypothecair</i>
20/2/17	2,8%	1%	1,7%
13/2/17	2,8%	1%	1,7%

Voor de consumptieve Blijverslening geldt het 10 jaar vaste rentetarief consumptief. Voor hypothecaire Blijverslening tot en met € 10.000,- geldt het 10 jaar vaste rentetarief hypothecair. Voor hypothecaire Blijverslening vanaf € 10.001,- geldt het 20 jaar vaste rentetarief hypothecair.

Voorbeeld Blijverslening hypothecair

<i>hoofdsom</i>	<i>bruto maandlast</i>	<i>looptijd</i>	<i>rente*</i>	<i>afsluitkosten**</i>	<i>totale kosten lening</i>	<i>Jaarlijks kostenpercentage</i>
€ 15.000	€ 73,77	20 jaar	1,7%	€ 8,50	€ 17.705	2,3%

Voorbeeld Blijverslening consumptief

<i>hoofdsom</i>	<i>bruto maandlast</i>	<i>looptijd</i>	<i>rente*</i>	<i>afsluitkosten***</i>	<i>totale kosten lening</i>	<i>Jaarlijks kostenpercentage</i>
€ 7.500	€ 71,74	10 jaar	2,8	n.vt.	€ 8.608	2,8%

* De rente wordt vastgesteld op het moment dat de aanvraag bij ons binnen is en staat de hele looptijd vast.

** De afsluitkosten voor de hypothecaire Blijverslening bedragen € 850,- , ongeacht de hoogte van de lening. De afsluitkosten worden ingehouden op uw totale leenbedrag.

*** Bij de Blijverslening consumptief worden geen afsluitkosten in rekening gebracht.