

**Notitie betreffende de invoering van de Stimuleringsregeling  
Toekomstgericht Wonen Olst-Wijhe**

#### INLEIDING

In de Woonvisie 2016-2020 en de daaraan gekoppelde Uitvoeringsagenda is 'toekomstbestendig wonen' één van de vier thema's die benoemd wordt om verder uit te werken. Met de Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen wordt hier invulling aan gegeven. De Stimuleringsregeling wil eigenaars-bewoners in staat stellen hun woning aan te passen aan het langer zelfstandig blijven wonen en hen tegelijkertijd stimuleren om te investeren in de energetische kwaliteit van hun woning. Dat laatste is overigens niet verplicht, de Stimuleringsregeling kan ingezet worden ter financiering van maatregelen die alleen gericht zijn op het langer zelfstandig blijven wonen. Het is daarentegen niet mogelijk om met de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen alleen duurzaamheidsmaatregelen te financieren; hiervoor is de provinciale Energiebespaarlening beschikbaar.

Het doel van de Stimuleringsregeling is juist om mensen die langer in hun huidige woning willen blijven wonen en daarin willen investeren, uit te dagen ook te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Dat doen we door het gemak van één regeling te bieden. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het in brede zin toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de gemeente. De Stimuleringsregeling gaat daarmee verder dan de Blijverslening die in de uitvoeringsagenda wordt genoemd. Die beperkt zich tot het uitsluitend faciliteren van het langer zelfstandig blijven wonen. In de verordening zal deze regeling verder uitgewerkt worden. Voor uitvoering van de regeling kan in eerste instantie gebruik gemaakt worden van het bestaande budget op de gemeenterekening bij het SVn.

De invoering van de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen vergt een gedegen voorbereiding en zal vastgelegd worden in een specifieke verordening. Daarbij willen we ook maatschappelijke partners, zoals de Wmo-adviesraad, Ouderenbonden en Stichting Duurzaam Olst-Wijhe betrekken. Het doel is deze verordening uiterlijk september 2018 te kunnen laten vaststellen door de gemeenteraad.

#### KADER

- Woonvisie 2016-2020
- Uitvoeringsagenda Woonvisie 2016-2020

#### ARGUMENTEN

De Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen is bedoeld om bestaande woningvoorraad in de gemeente toekomstbestendig te maken, door eigenaars-bewoners te stimuleren te investeren in de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van hun eigen woning.

Met de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen wil de gemeente in de eerste plaats bevorderen dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Verhuizen naar een geschikte woning is met name voor senioren vaak geen optie, omdat ze er vaak de voorkeur aan geven in hun eigen vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. Om hun huidige woning geschikt te maken om daarin langer zelfstandig te kunnen blijven wonen zijn vaak aanpassingen nodig. Dat varieert van kleinere ingrepen tot grotere verbouwingen. Voor oudere eigenaars-bewoners is het vaak lastig (of onmogelijk) om hier geschikte financiering voor te vinden. De gemeentelijke Stimuleringsregeling maakt dit wel mogelijk. Eigenaars-bewoners kunnen dan via het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) een lening aantrekken.

Met de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen wil de gemeente in de tweede plaats inspelen op de gewenste verbetering van de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Het is een uitgelezen kans om de aanpassing van de woning aan het langer zelfstandig willen blijven wonen aan te grijpen om ook duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Die hebben bovendien een gunstig effect

hebben op het wooncomfort en de woonlasten van de eigenaren-bewoners. Voor het financieren van uitsluitend duurzaamheidsmaatregelen bestaat een provinciale regeling, de Energiebespaarlening. Het is niet de bedoeling een nieuwe regeling naast deze provinciale regeling te zetten. We willen wel bevorderen dat bewoners investeren in duurzaamheid door hen het gemak van één regeling aan te bieden, waarbij de aanleiding voor bewoners ligt in het levensloopbestendig maken. Dit betekent dat deze Stimuleringsregeling niet gebruikt kan worden als eigenaren-bewoners alleen in duurzaamheid willen investeren.

De Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen bevordert op deze manier de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en maakt die toekomstbestendig. Hierdoor ontstaat een win-win situatie. Oudere bewoners kunnen langer in hun woning blijven wonen en aan de woningvoorraad worden extra levensloopbestendige woningen toegevoegd. Als bewoners ook in duurzaamheid investeren krijgen zij meer wooncomfort en lagere energielasten en neemt de energetische kwaliteit van de woningvoorraad toe.

#### UITGANGSPUNTEN

De Stimuleringslening kent twee varianten: een hypothecaire lening en een consumptieve lening. De reden om ook een consumptieve lening aan te bieden is erin gelegen dat de bijkomende kosten voor de eigenaar-bewoner bij een hypothecaire lening hoog zijn als er een relatief klein bedrag geleend wordt. De consumptieve lening heeft dat nadeel niet. Voor de gemeente brengt het verstrekken van een consumptief krediet meer risico met zich mee, daarom is het voorstel om het consumptief krediet te beperken tot een lager bedrag. Het SVn stelt als voorwaarde dat een consumptief krediet niet verstrekt wordt aan eigenaren-bewoners die ouder zijn dan 75 jaar. Voor een hypothecair krediet geldt deze leeftijdsgrens niet, omdat hier de woning het onderpand is. Wel kan hier als extra zekerheid nog een maximum bepaald worden van het totale hypothecaire krediet. In de Blijverslening is die bijvoorbeeld standaard vastgesteld op 80% van de WOZ-waarde.

Het krediet wordt verstrekt als bouwkrediet, dat betekent dat achteraf uitbetaald wordt op basis van gemaakte kosten. Het krediet komt dus niet vrij beschikbaar voor eigenaren-bewoners. Anders dan bij andere regelingen via het SVn, kan de gemeente bij de stimuleringsregeling zelf het rentepercentage vaststellen. Om een extra stimulans te geven aan het investeren door eigenaren-bewoners in een combinatie van levensloopbestendigheid en duurzaamheid kan overwogen worden om hiervoor een rentekorting te geven. Tot slot willen we de werking van de regeling beperken tot eigenaren-bewoners die het echt nodig hebben, door bij de uitwerking grenzen te bepalen voor inkomen en/of woningwaarde.

	Hypothecair	Consumptief
<b>Fonds</b>	Gemeente	Gemeente
<b>Doelgroep</b>	Eigenaren-bewoners	Eigenaren-bewoners
<b>Leeftijdsgrens</b>		Maximaal 75 jaar
<b>Inkomensgrens</b>	Maximaal €.....?	Maximaal €.....?
<b>WOZ-waarde huidige woning</b>	Maximaal €.....?	Maximaal €.....?
<b>Leenbedrag</b>	Min. €5.000 Max. €40.000	Min. €5.000 Max. €.....?
<b>Looptijd</b>	Maximaal 30 jaar	Maximaal 10 jaar
<b>Storting</b>	In bouwkrediet	In bouwkrediet
<b>Leningsvorm</b>	Annuïtair	Annuïtair
<b>Rente</b>	Vast gedurende looptijd Gemeente stelt vast	Vast gedurende looptijd Gemeente stelt vast
<b>Zekerheid</b>	Hypothecair recht	Consumptieve overeenkomst

In de uitwerking van de verordening willen we verder ingaan op:

- maximaal leenbedrag voor het consumptief krediet;
- maximaal percentage van WOZ-waarde meenemen als bovengrens van de lening;
- leeftijds-, inkomens- en woningwaardegrenzen opstellen om doelgroep in te kaderen;
- rentetarieven vaststellen voor hypothecaire en consumptieve lening;
- rentekorting onderzoeken bij combinatie levensloopbestendigheid en duurzaamheid;
- maximale looptijden lening vaststellen in relatie tot het leenbedrag;
- lijst uitwerken van maatregelen die in aanmerking komen voor stimuleringsregeling.

#### DUURZAAMHEID

Met de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen wil de gemeente bevorderen dat oudere eigenaren-bewoners die investeren in de levensloopbestendige kwaliteit van hun woning ook gestimuleerd worden gelijktijdig te investeren in de duurzaamheid van hun eigen woning.

#### RISICO'S

Aan de hypothecaire lening zitten weinig financiële risico's voor de gemeente. De woning is immers in onderpand gegeven en bij eventueel gedwongen verkoop kan hier de lening uit betaald worden. Het risico kan ingeperkt worden door eisen te stellen aan het maximale hypothecaire krediet in relatie tot de woningwaarde. In de Blijverslening hanteert het SVn hiervoor een grens van 80%.

Bij het consumptief krediet is het risico groter; er is geen sprake van een hypothecair recht. Dat is de reden om het consumptief krediet te beperken tot een relatief laag bedrag, gecombineerd met een kortere looptijd, en dit krediet niet te verstrekken aan eigenaren-bewoners die ouder zijn dan 75 jaar.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De gemeente heeft op de gemeenterekening bij het SVn nog een bedrag van €333.577,13 beschikbaar. Dit bedrag kan worden ingezet voor de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen. Met een dergelijke Stimuleringsregeling is nog niet of nauwelijks ervaring opgedaan. Niet in de gemeente, maar ook niet landelijk. Het is daarom lastig om inschatting te maken van het aantal aanvragen en het gemiddelde leenbedrag dat aangevraagd zal gaan worden. In eerste instantie is het huidige bedrag op de gemeenterekening bij het SVn voldoende om de regeling te starten en de eerste jaren uit te kunnen voeren. Als de regeling een succes is kan alsnog besloten worden om extra financiële middelen beschikbaar te stellen voor de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen. Op dit moment zijn geen extra stortingen op de gemeenterekening nodig.

#### AANPAK / UITVOERING

De Stimuleringsregeling willen wij in nauwe samenspraak met het maatschappelijk veld uitwerken, om deze zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de lokale wensen en behoeften. Door het maatschappelijk veld te betrekken bij de uitwerking van de regeling werken we vanaf het begin aan draagvlak in de samenleving, daarbij denken we bijvoorbeeld aan de Wmo-adviesraad, ouderenbonden en Stichting Duurzaam Olst-Wijhe. Uiteraard wordt ook het SVn betrokken bij de uitwerking van de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen. Daarnaast willen wij bij de uitwerking extra aandacht besteden aan de vraag hoe we de bekendheid van de Stimuleringsregeling kunnen vergroten bij met name oudere eigenaren-bewoners in de gemeente en hen te wijzen op de mogelijkheden die de regeling biedt. Ook daarbij gaan we ervan uit dat samenwerking met het maatschappelijk veld van essentieel belang is. Wij denken dat een gerichte persoonlijke benadering beter resultaat oplevert dan een algemene communicatiecampagne. Deze maatgerichte aanpak willen we meenemen bij de uitwerking van de Stimuleringsregeling.

Tot slot willen we bij de uitwerking aandacht besteden aan advisering en begeleiding van eigenaren-bewoners bij het maken van plannen voor het levensloopbestendig en duurzaam maken van hun eigen woning. We willen zoveel mogelijk belemmeringen wegnemen om optimaal gebruik van de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen mogelijk te maken. Doel is de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2018 uit te werken en uiterlijk medio september 2018 met een definitief voorstel te komen.