

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 26 mei 2020

NR.: RI-20-00580

Onderwerp: Stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen'		Agendapunt	11.
		Raadsvoorstel-nummer	2020-23
Voorstel:			
1. De stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen' vast te stellen; 2. Een eenmalig budget van € 75.000 voor uitvoering van de stimuleringsregeling beschikbaar te stellen.			
Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester,			
drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak			
Portefeuillehouder(s) : Wethouder Koolen Afdeling : Datum : 24 maart 2020 Auteur : Bijlage(n) : Stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen'			

Voorstel

1. De stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen' vast te stellen;
2. Een eenmalig budget van € 75.000 voor uitvoering van de stimuleringsregeling beschikbaar te stellen.

Inleiding

Het faciliteren van langer zelfstandig thuiswonen is een van de doelstellingen van het regionale en gemeentelijke woonbeleid. De meeste mensen zullen ouder worden in hun huidige woning. Het is dus belangrijk om de bestaande woningvoorraad beter geschikt te maken voor de oude dag.

Inwoners die *niet* anticiperen op een toekomstige situatie, kunnen zodra er zich beperkingen voordoen een Wmo-aanvraag indienen. Er zijn echter veel mensen die pro-actief aan de slag willen met het verbeteren van hun woning, nog voordat men problemen ervaart. Op die manier is men niet afhankelijk van de gemeente en de grilligheid van de Wmo-wetgeving.

Om mensen te stimuleren pro-actief te handelen, kan men terecht bij de provinciale stimuleringsregeling Duurzaam Thuis, een geldlening die eigenaren of huurders onder gunstige voorwaarden kunnen aangaan om aanpassingen aan hun woning te doen.

Voor eigenaren verenigd in een vereniging van eigenaren (VVE) van appartementencomplexen, die verbeteringen willen doorvoeren aan de gemeenschappelijke ruimten van het complex, geldt de provinciale regeling echter niet. De stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen' vult die leemte.

Beoogd effect

Het duurzaam verbeteren van de toegankelijkheid van bestaande woningen in appartementencomplexen.

Argumenten

1.1 De stimuleringsregeling sluit aan bij het regionale en gemeentelijke woonbeleid

Medio 2019 hebben de Midden-Limburgse gemeenten de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 vastgesteld. Een van de speerpunten uit de visie is de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Het gaat dan om zaken als energetische verduurzaming maar ook het langer zelfstandig thuis kunnen wonen. De voorliggende regeling draagt bij aan deze doelstelling.

1.2 De stimuleringsregeling faciliteert VVE's die pro-actief hun gebouwen willen verbeteren.

De gemeente merkt dat verenigingen van eigenaren (VVE's) van appartementencomplexen graag pro-actief aan de slag willen met aanpassingen en verbeteringen aan de algemene ruimtes van deze complexen, waardoor langer zelfstandig wonen in deze complexen beter mogelijk is. Dergelijke verzoeken voldoen niet aan de randvoorwaarden van de Wmo (de aanpassingen zijn niet individueel geïndiceerd) of de Stimuleringsregeling Duurzaam Thuis (die heeft slechts betrekking op een individuele woning van een particuliere eigenaar of huurder).

Deze regeling maakt het onder nadere voorwaarden mogelijk voor een VVE en corporatie om de algemene ruimtes van hun appartementencomplex beter toegankelijk en daarmee levensloopbestendiger te maken met behulp van een gemeentelijke subsidie. Voorwaarde is een integraal plan om tot levensloopbestendigheid van het complex te komen of deze te verbeteren.

1.3 Verhuurders kunnen ook gebruik maken van de subsidie.

Doel van de regeling is het verbeteren van gemeenschappelijke ruimtes, om de bestaande woningvoorraad beter levensloopbestendig te maken. Omdat niet alle appartementen in onze gemeente particuliere eigendom van een VVE zijn, zou de regeling als deze zich beperkt tot VVE's, maar een beperkt effect hebben. Vandaar wordt ervoor gekozen om ook een particuliere verhuurder/belegger en woningcorporaties binnen de reikwijdte van deze regeling te laten vallen.

2.1 Een regeling in de vorm van een subsidie draagt naar verwachting beter bij aan het beoogde effect dan een geldlening.

De gemeente kiest voor bewust voor een subsidie en niet voor een geldlening. Op basis van gesprekken met vertegenwoordigers van VVE's constateren we dat een subsidie eerder kans van slagen maakt om binnen een VVE de neuzen in dezelfde richting te krijgen. Binnen een VVE zijn de individuele belangen vaak uiteenlopend. Een subsidie kan er - eerder dan een geldlening - voor zorgen dat er gemeenschappelijk draagvlak ontstaat voor een gezamenlijke investering om een complex levensloopbestendig(er) te maken.

Kanttekeningen

1.1 Er kan een spanningsveld ontstaan met de Wmo

Dit kan ontstaan als er binnen het appartementencomplex eigenaren/bewoners zijn die (op termijn) een Wmo indicatie hebben of krijgen. In dat geval kan een aanpassing van gemeenschappelijke ruimtes mogelijk ook gedeeltelijk onder de Wmo gerealiseerd worden zonder bijdrage van de VVE. Dit zou ertoe kunnen leiden dat VVE's zich minder pro-actief opstellen of een afwachtende houding aannemen. Een dergelijke Wmo indicatie zal echter naar verwachting nooit tot een aanpassing/verbetering van alle algemene ruimtes en toegangen kunnen leiden, omdat de aanpassingen worden gedaan naar de behoefte van één persoon.

Uitvoering

De uitvoering van de regeling is in handen van de adviseurs Ruimte en Wonen. Zij beoordelen de volledigheid van de aanvraag en de integraliteit van het ingediende plan.

Na afloop van de regeling zal deze worden geëvalueerd. Daarna wordt besloten of, en onder welke voorwaarden de regeling wordt voortgezet.

Communicatie

De regeling zal gecommuniceerd worden naar de VVE's, particuliere verhuurders en woningbouwverenigingen binnen onze gemeente. Verder geven we er aandacht aan via de gebruikelijke kanalen (Gemeentecontact, website, en sociale media).

Financiële gevolgen

Voor de uitvoering van de regeling willen we een eenmalig budget beschikbaar stellen van € 75.000,-- ten laste van de algemene reserve. In principe eindigt de regeling als dit budget op is. Indien uit de evaluatie blijkt dat de regeling succesvol is en er nog een behoefte bestaat, dan kan overwogen worden om de raad een aanvullend budget te vragen.

Voorts zou de regeling op termijn een dempend effect kunnen hebben op de uitgaven woningaanpassingen in het kader van de Wmo. De omvang hiervan is op voorhand echter niet in beeld te brengen.

Programma	Inkomsten/ Uitgaven	Structureel/ Incidenteel	2020	2021	2022	2023	Dekking
Nieuw aan te maken: Stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen'	Uitgaven	Incidenteel	€ 75.000,-	-	-	-	Reserves

Bijlagen

Bijlage 1 Stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende dat het faciliteren van langer zelfstandig thuiswonen is een van de doelstellingen van het regionale en gemeentelijke woonbeleid is,

Gezien het voorstel nr. 2020-23 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2020

Besluit

1. De stimuleringsregeling 'Levensloopbestendige gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen' vast te stellen;
2. Een eenmalig budget van € 75.000 voor uitvoering van de stimuleringsregeling beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 mei 2020,

De raadsgriffier,

De voorzitter,



B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak