

MEMO

Van Portefeuillehouder Wonen, Leefbaarheid en Sport
Aan Gemeenteraad

Datum 7 November 2013

Kenmerk

Betreft MEMO inzake Kadernotitie Casco op Orde

Contactpersoon

Wim van den Engel

T 078 7704855

E w.vanden.engel@dordrecht.nl

Geachte raadsleden,

Samenvatting

In de kadernotitie Casco op Orde wordt een hoofdrichting voorgesteld ten aanzien van de particuliere woningvoorraad:

Preventief

- Geven van voorlichting aan particuliere eigenaren en VvE's. Dit kan via de reeds bestaande bewonersondersteuning (t/m 2014) vanuit Contour deTwern.
- Onderzoek naar het goed functioneren van VvE's en waar nodig begeleiding aanbieden aan de VvE's. Dit kan tot stand komen door de het werk van Contour deTwern door te zetten: inventariseren van onderhoudsknelpunten van VvE's.

Curatief

- De eigenaar is als eerste inzet zelf verantwoordelijk voor zijn woning.
- Alleen als de veiligheid in het geding is, gaat de gemeente over tot aanschrijven.
- Alleen in deze gevallen is er, indien de eigenaar niet in staat is financieel zelfstandig de noodzakelijke verbetering tot stand te brengen, na aanschrijving eventueel steun mogelijk in de vorm van een laagrentende lening, omdat de financiële consequenties bij geen ondersteuning voor de gemeente nog groter zouden kunnen zijn. We gaan uit van maximaal 10 panden per jaar.
- Daarnaast zijn er circa 100 panden die na het afronden van de funderingsaanpak nog resteren, waarvan wordt ingeschat dat binnen 5 jaar onveilige situaties ontstaan als gevolg van paalrot. Voor deze panden zal, indien de veiligheid in gevaar is, ook voor deze panden zal, indien sprake is van aanschrijving als de veiligheid in het geding is, financiële ondersteuning door middel van laagrentende leningen plaatsvinden. Wij gaan uit van ongeveer 10 panden per jaar.
- De gemeente gaat gebiedsgericht en actief op zoek naar onveilige situaties in de stad.

Accent op duurzame investeringen

- In het kader van verduurzaming van de voorraad wordt optimaal gebruik gemaakt van de door het rijk beschikbaar gestelde middelen.

Wat doen we niet?

- Aanschrijving op andere aspecten dan veiligheid;
- Een gemeentelijke regeling voor financiële ondersteuning voor onderhoud door VvE's;
- Algemene ondersteuning van particulieren.

Indicatieve financiële uitwerking

In de kadernotitie worden voor de financiële uitwerking vijf aspecten genoemd:

1. Verbreden inventariseren van onderhoudsknelpunten VvE's (*buiten regulier onderzoek Contour de Twern*);
2. Procesondersteuning t.b.v. het verbeteren van minder optimaal functionerende VvE's;
3. Actief aanschrijvingsbeleid door OZHZ;
4. Eventuele financiële ondersteuning restant panden funderingsherstel;
5. Voorziening t.b.v. financieel risico bij aanschrijving.

De financiële gevolgen op deze aspecten zijn nog niet geraamd. Wel geven we hieronder een indicatie, aan de hand waarvan toch de richting van de gemeentelijke inzet kan worden bepaald. Het is evident, dat verdergaande voorstellen ook hogere kosten tot gevolg hebben. Middelen ten behoeve van de uitvoering worden in het definitieve raadsvoorstel Nota 'Casco op Orde' en de Kadernota 2015 meegenomen.

	Actie		Indicatie Aantal	Indicatie benodigde middelen eenmalig	Indicatie benodigde middelen jaarlijks
	Geven van voorlichting aan particuliere eigenaren en VvE's (Bewonersondersteuning Contour de Twern)	Preventief			€ 175.000,-- (t/m 2014) Budget geregeld t/m 2014
1	Inventariseren van onderhoudsknelpunten VvE's	Preventief		€ 25.000,-- (extra inzet)	
2	Procesondersteuning t.b.v. het verbeteren van minder optimaal functionerende VvE's.	Preventief			30.000,-- (extra inzet)
3	Stap 1: Actief aanschrijvingsbeleid particuliere woningen door OZHZ.	Curatief	10	€ 30.000,-- (inventarisatie) *1	15.000,-- (uitvoering) (15 uur per woning, wat neer komt op ongeveer 10 woningen per jaar)
3	Stap 2: Rentederving 2%- leningen bij aanschrijving particuliere woningen.	Curatief	10		Taakstellend max. € 12.000,- in eerste jaar, daarna structureel oplopend. (Op basis van een rekenrente van 4% op een totaalbedrag van € 600.000,- met een gemiddelde investering per woning van € 60.000,--) Rentedervingsbudget geregeld t/m 2014

Kenmerk

7 November 2013

3 en 5	Voorziening / risicoraming t.b.v. financieel risico bij aanschrijving.	Curatief	3		€ 45.000,- per jaar. *2 (Er vanuit gaande dat bij 3 van de 10 aanschrijvingen bestuursdwang moet worden toegepast.)
4	Eventuele financiële ondersteuning procesbegeleiding restant panden funderingsherstel	Curatief	10 per jaar		30.000,-- per jaar (30 uur per woning, omvat procesbegeleiding en aanschrijving)
4	2% - leningen voor 100 panden funderingsherstel met handhavingstermijn tot 6 jaar	Curatief	10 per jaar		Taakstellend max. € 12.000,- in eerste jaar, daarna structureel oplopend. (Op basis van een rekenrente van 4% op een totaalbedrag van € 600.000,- met een gemiddelde investering per woning van € 60.000,--)
4	Voorziening / risicoraming t.b.v. financieel risico bij aanschrijving.	Curatief	3		€ 45.000,- per jaar. *3 (Er vanuit gaande dat bij 3 van de 10 aanschrijvingen bestuursdwang moet worden toegepast.)
TOTAAL				€ 55.000,--	€ 319.000,-- (waarvan budget 187.000,-- geregeld t/m 2014)
TOTAAL Leningenbudget SVn					€ 1.200.000,-- *4

* 1 Het voorstel is om geen aanschrijvingen te doen op andere terreinen dan veiligheid. Wanneer daar wel voor gekozen wordt zijn de kosten voor aanschrijvingen op andere terreinen per aanschrijving ongeveer gelijk.

* 2 Voor het bepalen van het risico wordt uitgegaan van de NARIS methode voor risicoberekening. Waarbij aan de hand van het totaal van de uitstaande leningen (= 600.000,-- per jaar). Het percentage woningen dat ten opzichte van de geactualiseerde WOZ waarde onderwater staat (30%) en een schatting van de percentage eigenaren die zijn lening niet kan voldoen (25%) het risico wordt geschat. Het risico wordt geschat op €600.000,- x 30% x 25% = € 45.000,-- per jaar.

* 3 Voor het bepalen van het risico wordt uitgegaan van de NARIS methode voor risicoberekening. Waarbij aan de hand van het totaal van de uitstaande leningen (= 600.000,-- per jaar). Het percentage woningen dat ten opzichte van de geactualiseerde WOZ waarde onderwater staat (30%) en een schatting van de percentage eigenaren die zijn lening niet kan voldoen (25%) het risico wordt geschat. Het risico wordt geschat op €600.000,- x 30% x 25% = € 45.000,-- per jaar.

* 4 Dit betreft een Revolverend Fonds waardoor gelden terugvloeien naar de gemeente binnen 25 jaar, het zijn geen uitgaven voor de gemeente. Ten behoeve van de uitvoering van dit programma worden momenteel de mogelijkheden verkend om de bestaande middelen in het Revolving Fund voor Funderingsherstel in te zetten, in het bijzonder de aflossing van reeds verstrekte leningen die de komende jaren terug gaan komen.

Kenmerk

7 November 2013

Welke financiële middelen komen mogelijk beschikbaar?

Ten behoeve van de uitvoering van dit programma worden momenteel de mogelijkheden verkend om de bestaande middelen in het Revolving Fund voor Funderingsherstel in te zetten, in het bijzonder de aflossing van reeds verstrekte leningen die de komende jaren terug gaan komen.

Hoogachtend,



R.E.C. Reynvaan-Jansen
Wethouder Wonen, Leefbaarheid en Sport