

Emmeloord, 25 augustus 2015.

## Onderwerp

Stimuleren duurzame particuliere woningbouwverbetering Nagele.

## Advies raadscommissie

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## Voorgesteld besluit

1. Een bestemmingsreserve duurzame particuliere woningbouwverbetering Nagele in te stellen;
2. De Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering Nagele vast te stellen.

## Doelstelling

Het stimuleren van particuliere woningverbetering waarbij de essentiële (architectonische) kenmerken van Nagele behouden blijven.

## Inleiding

Nagele is ontworpen in de jaren '50 door architecten van "de 8" en de "Opbouw". Nagele is zowel nationaal als internationaal bekend als voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is Nagele aangemerkt als een van de 30 gebieden van nationaal cultuurhistorisch belang, representatief voor de Wederopbouwperiode (1940-1965). Veel van het oorspronkelijke Nagele is nog intact, maar na meer dan 50 jaar aan vernieuwing toe.

Om de essentie van Nagele te behouden bij vernieuwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie collegevoorstel 330031). Dit wordt gebruikt bij herstel en verbeteringen in Nagele zoals bij de woningen in onder andere Gerstehof, Koolzaadhof, Lucernehof, Vlashof en Klaverhof. De woningen in deze hoven voldoen niet meer aan de hedendaagse woonwensen en -eisen van wonen en comfort (zie woonwensen- en behoeftenonderzoek 2011). De strategie uit het ontwikkelperspectief bestaat uit een kader dat waakt over de waardevolle structuur en een flexibel instrumentarium voor de aanpak per hof.

## Argumenten

- 1.1 *De financiële middelen zijn reeds volledig door u gevoteerd.*  
De aanpassingen (omzetting van balansonderdeel Vooruit ontvangen bedragen naar de exploitatie (ISV-II gelden) en het vormen van de bestemmingsreserve Duurzame particuliere woningbouwverbetering Nagele) zijn van financieel-technische aard en vinden naar aanleiding van voorgesteld/voorgenomen beslispoint plaats.
- 2.1 *door de regeling vast te stellen wordt hij operationeel en kunnen particulieren een gunstige lening aangaan voor verbetermaatregelen aan hun woning.*
- 2.2 *door de regeling vast te stellen en de bijbehorende middelen in te zetten ontstaat een revolverend fonds waarbij de middelen meerdere keren ingezet kunnen worden.*

Het fonds voor de stimuleringslening is een zogenaamd revolverend fonds. Dat betekent dat de leningen uiteindelijk weer teruggestort wordt op de rekening bij het SVn en daarmee weer opnieuw ingezet kan worden.

- 2.3 *hiermee wordt het behoud en herstel van Nagele gestimuleerd.*
- a. Het behoud en herstel is een van de doelstellingen van het Uitvoeringslab Nagele. Door een subsidie beschikbaar te stellen voor particuliere woningen in de Koolzaadhof, Lucernenhof, Vlashof, Klaverhof en Gerstehof wordt de verbetering van deze woningen gestimuleerd en dit draagt bij aan het doel voor Nagele.
  - b. Nagele is zowel nationaal als internationaal bekend als voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Nagele is ontworpen in de jaren '50 door architecten van "de 8" en de "Opbouw". Door behoud en herstel te stimuleren, waarbij de beeldkwaliteit in acht wordt genomen, kan dit het voorbeeld blijven.
  - c. Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is Nagele aangemerkt als een van de 30 gebieden van nationaal cultuurhistorisch belang, representatief voor de Wederopbouwperiode (1940-1965). Door het behoud en herstel te stimuleren, helpen we bij het behoud en herstel van nationaal cultuurhistorisch belang.

### **Kanttekeningen**

- 2.1 *het succes van het fonds hangt af van inzet van de particulieren en hun bereidheid en mogelijkheden te investeren in de woning.*  
De regelingen zijn bedoeld om particulieren te stimuleren verbeteringen aan de woningen aan te brengen. Een particulier kan een lening krijgen als de investering in de woning hoger is dan €2.500. De lening bedraagt maximaal €15.000 en kan worden verkregen zo lang het leningenplafond van €275.000 nog niet is bereikt.
- 2.2 *de gemeente loopt een klein risico omdat de leningen met onderhandse akte verstrekt worden.*  
Een onderhandse akte betekent geen borgstelling zoals bij een notariële hypothecaire akte wel het geval is. Er is gekozen voor een onderhandse akte omdat een notariële of hypothecaire akte extra eigen kosten voor de particulier betekent. Overigens wordt voor het verstrekken van de lening de kredietwaardigheid van de klant gecontroleerd en alleen bij een positieve toets wordt de lening verstrekt. Dit betekent dat de aanvrager bij verstrekking van de lening voldoende liquide is bevonden om de lening te zijner tijd terug te betalen. De te verstrekken leningen zijn relatief laag en bedoeld om mensen te stimuleren om hun woning te verbeteren. Daarnaast is ervaring van de SVn overigens bij alle particuliere woningbouwverbetering-leningen en duurzaamheidsleningen die zij verstrekken dat minder dan 1% betalingsproblemen krijgt. De eerste oplossing waar naar gekeken wordt is dan een terugbetalingsregeling.
- 2.3 *de renteopbrengsten zijn lager dan de beheerskosten.*  
De SVn rekent beheerskosten over de het stimuleringsfonds duurzame particuliere woningverbetering Nagele. De beheerskosten van alle rekeningen (duurzaamheidslening, starterslening en voornoemde lening), worden doorberekend aan de gemeente en worden voor zover mogelijk verrekend met de renteopbrengsten. Mochten de beheerskosten hoger zijn dan de renteopbrengsten dan worden de kosten gedekt uit Programma 3, onderdeel Volkshuisvesting. Mocht het betreffende potje niet groot genoeg meer zijn dan zal de gemeente de kosten uit overige middelen moeten betalen. Zolang de rekeningen lopen bij de SVn zal dit kosten met zich meebrengen.



