

Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d. : 18 april 2017
Agendapunt : 6
Portefeuillehouder : dhr. H.W. van Gelder
Onderwerp : Blijverslening
B&W besluit d.d. : 4 april 2017

Leens, 4 april 2017

Aan de raad.

Inleiding

Ouderen willen steeds vaker blijven wonen in de woning en de buurt waar ze nu wonen. Een samenleving met steeds meer ouderen stelt andere eisen aan de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving.

De belangrijkste oplossing voor het geschikt maken van de woningvoorraad ligt niet in nieuwbouw, maar in aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Gemeenten hebben de zorg de woningvoorraad te laten aansluiten bij de ouder wordende bevolking. Hiervoor zijn er in veel gemeenten meer levensloopbestendige en daarmee toekomstbestendige woningen nodig. Dit is niet alleen belangrijk voor de woningvoorraad, maar langer zelfstandig thuis wonen zorgt ook voor blijvende inwoners die daardoor vaker gebruik kunnen maken van hun eigen netwerk en veelal pas later hoge zorgkosten maken.

Gemeenten kunnen senioren stimuleren na te denken over het levensloopbestendig maken van hun woning en het aanbrengen van woningaanpassingen.

Op verzoek van het landelijk 'Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen', de gemeenten en provincies is door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) de Blijverslening ontwikkeld. Door de Blijverslening wordt het mogelijk voor woningeigenaren om tegen een zeer aantrekkelijk rentetarief te investeren in de eigen woning en deze daarmee toekomstbestendig te maken.

Voorstel

De Blijverslening in te voeren en de verordening 'Blijverslening gemeente De Marne' vast te stellen en een maximum bedrag vast te stellen van € 250.000,- voor de verstrekking van de leningen.

Beoogd effect

Voor de sterk groeiende groep ouderen in onze gemeente zetten we onder andere in op het preventief aanpassen van de bestaande woningen. De Blijverslening is een goede mogelijkheid voor inwoners met een koopwoning om hun woning preventief beter geschikt, comfortabel en veilig te maken. Hiermee kan voorkomen worden dat er op een later moment een beroep wordt gedaan op Wmo-voorzieningen.

Argumenten

Vanuit het programma Krimp & leefbaarheid en het onderdeel handhaven kwaliteit koopsector wordt door de gemeente De Marne op verschillende manieren bijgedragen aan het toekomstbestendig maken van de voorraad. Met name de subsidieregeling voor het levensloopbestendig maken van de woning levert hier een belangrijke bijdrage aan. Aan deze regeling zit echter een aantal voorwaarden, waardoor een bepaalde categorie mensen/woningen geen subsidie kunnen krijgen. De Blijverslening is hier een goede aanvulling op.

Hieronder worden diverse argumenten genoemd om de Blijverslening te introduceren.

1. Door de Blijverslening kunnen mensen langer thuis wonen

Ouderen blijven veelal graag in hun vertrouwde huis en buurt wonen. Liever dan te verhuizen zullen ze daarom hun huis aan willen passen aan hun veranderde woonbehoefte. Ze overwegen drempels te verwijderen, een inloepdouche aan te brengen, domotica toe te passen of zelfs een slaapkamer op de begane grond te bouwen. Het financieren van verbouwingen blijkt in de praktijk erg moeilijk als men ouder wordt. Met de Blijverslening biedt SVn gemeenten een aantrekkelijk financieel instrument om eigenaren/bewoners te faciliteren bij het levensbestendig maken van hun woning.

2. De Blijverslening maakt het lenen voor iedereen mogelijk

Het is zeer waarschijnlijk dat een deel van de doelgroep die aanspraak wil maken op de Blijverslening niet goed bij de bank terecht kan voor een lening. Een en ander is verbonden met de verdien capaciteit van de persoon in kwestie, met de waarde van het onderpand, maar ook met de leeftijd van de aanvrager. De toetsing door SVn is met name op leeftijd minder streng.

3. Door de Blijverslening sluit het aanbod op de woningmarkt beter aan bij de vraag.

De door individuele huiseigenaren aangebrachte aanpassingen aan de woningen zorgen ervoor dat de totale woningvoorraad beter aansluit op de vraag. Het aantal woningen dat levensloopbestendig is gemaakt en daarmee passend voor een bredere doelgroep, neemt toe ten opzichte van de totale voorraad.

4. Door de Blijverslening worden meer woningen 'zorggeschikt' gemaakt.

Door de mogelijkheid om tegen een gunstig tarief geld te lenen, kunnen ouderen hun woning zorggeschikt maken. Ouderen zullen meer en meer zorg aan huis ontvangen en in voorkomende gevallen worden eisen gesteld aan de woning door de zorgverleners.

De lening kan aangevraagd worden voor een groot aantal aanpassingen. Dit kunnen grote aanpassingen zijn zoals het aanbouwen van een slaapkamer of badkamer beneden of het aanbrengen van een traplift en/of kleine aanpassingen zoals drempels verlagen, douchekranen vervangen en dergelijke. Er is aan de Verordening een lijst toegevoegd met maatregelen en bouwkundige aanpassingen.

De maximale hoogte van de Blijverslening bedraagt € 20.000,-. Omdat de beschikbare middelen beperkt zijn, wordt het maximale bedrag relatief laag gehouden. Indien de Blijverslening een succes is, zal worden bekeken of er aanvullende middelen beschikbaar kunnen worden gesteld.

Risico voor gemeente & aanvragen

De SVn heeft twee varianten van de Blijverslening. Deze kan zowel hypothecair als consumptief worden verstrekt. In bijlage 2 vindt u een overzicht met de verschillende kenmerken.

De SVn doet de financiële beoordeling en op het moment van aanvragen worden de op dat moment geldende normen voor het verstrekken van consumptief en hypothecair krediet gehanteerd. Hoewel de aanvrager moet voldoen aan de geldende normen is er, zoals bij iedere lening, altijd risico op het

uitblijven van betalingen temeer omdat SVn slechts beperkte leeftijdsgrenzen stelt. Hierdoor is er sprake van een gemiddeld hoger risicoprofiel. Bij consumptieve leningen is het risico gemiddeld hoger dan bij hypothecaire leningen waar hypothecaire zekerheid wordt gevestigd. Naast wanbetaling kunnen er ook bijzondere situaties zijn:

- Bij verkoop van een woning bij verhuizing dan wel overlijden kan de opbrengst onvoldoende zijn om het restant van de Blijverslening af te lossen. In dit geval komt het overgebleven bedrag voor rekening van de gemeente.
- In het geval van overlijden van de aanvrager(s) kunnen de erfgenamen een erfenis niet accepteren, hebben de erfgenamen onvoldoende middelen ter beschikking of kunnen niet worden opgespoord. In dat geval komt het overgebleven bedrag van de Blijverslening voor rekening van de gemeente.

Hier staat echter wel tegenover dat deze risico's zoveel mogelijk worden beperkt doordat direct bij aanvang van de lening wordt begonnen met aflossen van de lening en de restschuld maandelijks afneemt. Een voorwaarde waaraan ook altijd moet worden voldaan is dat de totale financiering van de woning (bestaande hypotheek + de Blijverslening) maximaal 80% van de WOZ-waarde mag bedragen. De ervaring van de SvN is dat over de totale portefeuille maar 0,8% van alle uitstaande leningen niet geïnd kan worden. Dit risico doet zich vooral voor bij grote zakelijke leningen. Bij de kleinere particuliere leningen ligt dit percentage rond de 0,2 a 0,3%.

Overige aandachtspunten

In aanvulling op de bestaande subsidieregeling wordt hier voor gekozen om geen grens voor de WOZ waarde en/of bouwjaar te stellen, om ook de mensen die buiten de subsidieregeling vallen, kans te bieden de woning aan te passen.

Relatie met herindeling

Wanneer de Blijverslening wordt ingesteld valt dit onder het project Krimp& Leefbaarheid dat gefinancierd wordt door de provincie en dat een looptijd heeft tot 2021.

Per januari 2019 gaat de gemeente echter al op in de nieuwe gemeente. Het is daarom wenselijk dat zoveel mogelijk afspraken met de provincie voor 2019 worden gerealiseerd.

Maar daarnaast is het ook van belang dat de in te stellen regeling zoveel mogelijk bij die van de andere gemeenten aansluit. Deze regeling is dan ook naar voorbeeld van die van Winsum opgesteld. De afwijking zit alleen in de hoogte van het maximaal te lenen bedrag.

Uitvoering

De gemeente toetst de aanvragen of ze voldoen aan de beleidsdoelen en gestelde criteria. De SvN is de partij die de lening daadwerkelijk verstrekt. En zorgt voor de financiële afhandeling. De leningen worden verstrekt vanuit het bestaande fonds bij de SvN.

**Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente De Marne,**

de gemeentesecretaris,

mevr. drs. J.C.H.G.M. Bottema

de burgemeester,

dhr. F.H. Wiersma