

RAADSVERGADERING : 30 november 2017
AGENDAPUNT : 09-16.2017
ONDERWERP : Verordening Blijverslening
PORTEFEUILLEHOUDER(S) : H. Sienot
STATUS : Besluitvormend

Uithuizen, 16 november 2017

Aan de raad,

KORTE INHOUD	:
---------------------	---

Voorgesteld wordt om de blijverslening in te voeren. Dit om het voor burgers mogelijk te maken, om tegen een gunstig rentetarief, hun woning aan te passen aan de levensloopbestendige behoefte. Op deze manier kan ook de huidige woningvoorraad van de gemeente Eemsmond, die niet aansluit bij de verouderende bevolking, meer levensloopbestendig gemaakt worden. De gemeenten de Marne en Winsum beschikken ook over de blijverslening. De communicatie omtrent de blijverslening zal in samenwerkingsverband worden opgepakt.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de blijverslening per 1 januari 2018 in te voeren en €450.000 hiervoor te reserveren en de rentelasten van €9.000,-- hiervoor beschikbaar te stellen.

Inleiding

Vanuit de gemeenteraad is de wens uitgesproken om de blijverslening te gaan aanbieden in de gemeente. Dit in navolging van de gemeente Winsum en de Marne. Vanuit deze wens is ambtelijk onderzocht of de blijverslening ingevoerd kan worden.

Het Woon- en Leefbaarheidsplan 2017-2021 (WLP) van de gemeente Eemsmond laat een beeld zien waarin de huidige woningvoorraad niet geheel aansluit bij de verouderende bevolking. In Eemsmond gaat het om ongeveer 60% particuliere eigenaren, 8% om particuliere verhuur en 32% sociale verhuur (peildatum 1-1-2015).

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.

Onder de kernopgave 'Wonen van de toekomst' uit het WLP, hebben de MEDAL gemeenten afspraken gemaakt over de gewenste transformatie van de woningvoorraad. Er zijn meer levensloopbestendige en daarmee toekomstbestendige woningen nodig. Dit is niet alleen belangrijk

voor de woningvoorraad, maar langer zelfstandig thuis wonen zorgt ook dat inwoners vaker gebruik kunnen maken van hun eigen netwerk.

De oplossing ligt gedeeltelijk in het bouwen van geschikte nieuwbouw, waarover afspraken zijn gemaakt met de woningcorporaties, maar voor een veel groter deel in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad.

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. Bijlage 1 geeft een kort overzicht van de Blijverslening, in consumptieve en hypothecaire vorm.

Mogelijke maatregelen en beoogd effect

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 inloopdouche 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. Vanuit het WLP gezien is het een geschikt instrument om mensen ook in staat te stellen om in ook in woondorpen te blijven wonen.

2. De Blijverslening maakt het lenen voor (bijna) 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 SVn is minder sterk dan de bank. Wel is er door SvN een grens bij de hypothecaire lening bij 76 jaar getrokken.

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. In de bijgevoegde verordening zit een lijst met maatregelen en bouwkundige aanpassingen.

Samenvattend: de blijverslening biedt niet alleen mogelijkheden voor een aanvrager, maar tegelijkertijd ook voor de gemeente zoals blijkt uit bovenstaande onderbouwing. Op deze manier kan de gemeente Eemsmond beter aansluiten bij de vraag op de woningmarkt en komt er een verbetering van de woningvoorraad.

Beleid andere gemeenten en provincie

In De Marne wordt maximaal €20.000,- aangehouden voor de hypothecaire lening dit in verband met het maximale beschikbare budget. In Winsum is het mogelijk om een hypothecaire lening van maximaal € 50.000,-aan te gaan. De gemeente Bedum verstrekt op dit moment geen Blijverslening. Het wordt op dit moment ambtelijk onderzocht door de gemeente Bedum. Daarnaast is er een provinciale regeling, waar particulieren ook een lening kunnen krijgen tegen gunstige voorwaarden tot een bedrag van €25.000,-. De provinciale regeling geldt echter alleen voor 'rotte kiezen' en niet voor andere panden. Meer informatie hierover vindt u in bijlage 2. Het verschil met de gemeentelijke lening ligt daarnaast in de hoogte van het te lenen bedrag en de aflossingstermijn van maximaal 15 jaar. Bij de gemeentelijke lening gaat het om maximaal 20 jaar (hypothecair).

Relatie starterslening

De blijverslening is in principe gericht op de wat oudere generatie(uitzonderingen daar gelaten). Dit om mensen langer in hun eigen woning te kunnen laten wonen en woningen meer levensloopbestendig te maken. De starterslening is zoals de naam al zegt een lening die starters kan helpen tijdens de eerste aankoop van een woning binnen onze gemeente. De starterslening is binnen de gemeente Eemsmond een groot succes. Binnenkort is er 1 miljoen euro verstrekt aan startersleningen. Inmiddels blijkt tijdens het voorbereiden van de blijverslening dat het budget voor de starterslening begint leeg te raken. Er is op dit moment nog € 45.000,- beschikbaar. Vanwege deze reden wordt er in een afzonderlijk voorstel extra budget voor de starterslening gevraagd.

Uitvoering

Risico voor gemeente & aanvragen

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.

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.
- Als gevolg van overlijden van een van beide partners kan het voorkomen dat de overgebleven partner zodanig weinig inkomen heeft dat betalingsproblemen kunnen ontstaan.

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.

Financiën en uitvoering lening

De maximale hoogte van de Blijverslening bedraagt maximaal €10.000,- voor een consumptief krediet en maximaal €50.000,- voor een hypothecaire lening.

Het advies is om een bedrag van € 450.000,-, met een rentelast van € 9.000,-, in te zetten ten behoeve van de blijverslening in de vorm van een revolverend fonds. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op de ervaringen elders in het land, waarbij 2/3 e van de leningen een consumptief krediet is tot €10.000,- en 1/3^e deel een hypothecaire lening. Theoretisch kunnen met €450.000,- dertig huishoudens een consumptieve lening krijgen van €10.000,- en drie aanvragers een hypothecaire lening van €50.000,-. Daarbij is rekening gehouden met een inzet van deze middelen tot en met 2019. In de praktijk kunnen zowel het aantal aanvragen als de hoogte van de bedragen uitpakken. Dat zal gemonitord worden.

Aangezien er voldoende budget beschikbaar is, is het mogelijk om voor een maximale hypothecaire lening te gaan van €50.000,- en dus bij de gemeente Winsum aan te sluiten. In de praktijk blijkt dat het vaak om kleinere leningen gaat, maar door de mogelijkheid tot €50.000,- te bieden, wordt een eventuele hogere aanvraag in ieder geval niet beperkt.

De rechtstreekse kosten die hieruit voortvloeien zijn de rente- en beheerslasten over de verstrekte leningen.

Structurele effecten

De rente lasten van de extra geldleningen zijn op jaarbasis € 9.000,-. Deze extra rente lasten kunnen gedekt worden uit het positieve saldo van de begroting over 2018 en vanaf 2019 en meerjarig uit het structurele overschot op de begroting. De kosten worden geraamd onder de kapitaalslasten onder het product wonen. De begroting 2018 zal gewijzigd worden middels een begrotingswijziging. De algemene reserve zal in 2018 afgeraamd worden met € 9.000 en de rente lasten onder het product wonen worden bijgeraamd met € 9.000. Er worden geen rente opbrengsten geraamd vanwege mogelijke positieve rekening courant saldi bij het Svn. Dit vanwege de werkwijze dat de gemeente pas geld overmaakt als er geld uitgezet gaat worden en er hierdoor geen tussentijdse rente voordelen te verwachten zijn. De kosten van beheer worden verwerkt in het fonds en gedekt uit de rente opbrengsten in het fonds. In het fonds kunnen meeropbrengsten gerealiseerd worden na aftrek van de beheerskosten.

Incidentele effecten

De uitgezette geldleningen van de gemeente onder de financiële vaste activa nemen toe en daarmee mogelijk ook de risico's. De hypothecaire lening wordt op maximaal 80% van de waarde van de woning verstrekt. Dit betekent dat bij eventuele verkoop het risico gedekt is. Daarnaast zijn er nog de consumptieve leningen tot €10.000,- waar op basis van de ervaringen van de Svn een risico opslag van 1% voor wordt gehanteerd. Dit risico zal meegenomen worden in de actualisatie van de risico's voor het weerstandsvermogen bij de jaarrekening 2017.

De uitvoering van de blijverslening wordt kosteloos opgepakt door de gemeente de Marne. Zij hebben qua personele inzet voldoende ruimte om de aanvragen te verwerken. In samenwerking met Winsum, Bedum en De Marne zal een bewustwordingscampagne worden gestart over het tijdig levensloop-geschikt maken van de eigen woning. In de komende jaren zal de versterkingsoperatie in meerdere dorpen van start gaan. Particulieren hebben daarbij de mogelijkheid om desgewenst de woning geschikt te maken met inzet van de blijverslening. Dat kan het gebruik en de bekendheid van de lening vergroten. Dit kan in de communicatie worden meegenomen.

Bijlagen en achterliggende documenten
--

Verordening blijverslening

Bijlage 1 overzicht blijverslening

Bijlage 2 provinciale blijverlening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester,

B.L. Meijer, secretaris