

Blijverslening

Te besluiten om:

1. De Blijverslening in te voeren per 1 januari 2018.
2. De Blijverslening alleen van toepassing te verklaren op de bestaande woningvoorraad.
3. De maximale hoogte van de lening vast te stellen op:
 - a. Consumptief krediet € 2.500 tot € 10.000;
 - b. Hypothecaire lening € 2.500 tot € 50.000 .
4. De Blijverslening van toepassing te laten zijn voor:
 - a. maatregelen die bewoners in eigen huis ondersteunen in de behoeften die ontstaan als gevolg van ziekte en/of het ouder worden;
 - b. maatregelen om de woning blijvend levensloopbestendig te maken;
 - c. maatregelen die het veilig wonen bevorderen;
 - d. het samenvoegen van twee woningen tot één levensloopbestendige woning.
5. Toe te staan dat de Blijverslening tot maximaal 20% van de investering wordt ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen.
6. De Blijverslening in het vierde kwartaal van 2018 te evalueren.

Context

Het overheidsbeleid is erop gericht dat burgers zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.

Op verzoek van gemeenten en provincies heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) een instrument ontwikkeld voor de financiering van woningaanpassingen: de zogenaamde Blijverslening.

Met de Blijverslening beschikt de bewoner-eigenaar over de financiële middelen om, tegen gunstige rente en voorwaarden, de woning levensloopbestendig te maken of aan te passen aan de zorgvraag. Hierdoor kunnen zij langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.

Beoogd effect

Het beoogde doel is tweeledig:

- Onze inwoners faciliteren bij het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de huidige eigen woning.
- De bestaande woningvoorraad geschikt maken voor de toekomst.

Argumenten

1.1 Door het aanbieden van de Blijverslening kunnen we het aanpassen van woningen voor particulieren financieel beter bereikbaar maken

Lang niet alle woningeigenaren hebben voldoende spaargeld om de woning zodanig aan te passen dat men er comfortabel oud kan worden. Daarnaast is het voor ouderen vaak moeilijk om geld te lenen.

De Blijverslening kan uitkomst bieden.

1.2 Voorkomen is beter dan genezen

De Blijverslening wordt vooral voor preventieve maatregelen ingezet. Er is geen indicatie nodig. Dit sluit goed aan bij de Doetinchemse keuze van het sociaal domein. Preventief handelen is prioritair.

Doetinchem, 13 december 2017

1.3 De Blijverslening sluit aan op ons beleid in de regionale en lokale Woonagenda

In de regionale en lokale woonagenda staat de ontwikkeling van de kwaliteit van de woningvoorraad centraal. Een belangrijk onderdeel hiervan is het aspect levensloopbestendigheid. De Blijverslening sluit hiermee aan op de ambitie en doelstelling van de regionale en lokale woonagenda. De gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst en Winterswijk verlenen de Blijverslening inmiddels ook.

2.1 De bestaande woningvoorraad wordt meer levensloopbestendig gemaakt

Het aantal ouderen in Nederland - en ook in Doetinchem - neemt de komende jaren sterk toe. Veel ouderen kiezen ervoor te blijven wonen in hun huidige woning, in hun vertrouwde buurt. Daarmee verandert de dynamiek op de woningmarkt. De belangrijkste oplossing voor het geschikt maken van de woningvoorraad ligt niet in nieuwbouw, maar in aanpassing van de bestaande voorraad.

2.2 We vergroten de investeringsbereidheid van woningeigenaren

Ouderen zijn vaak honkvast en willen liever niet verhuizen. Daarnaast stellen zij investeringen vaker uit, want heeft het nog zin als ik straks toch naar een verzorgingshuis ga? De Blijverslening maakt het gemakkelijker om toch bepaalde investeringen te doen.

3.1 We sluiten aan bij de standaarden van SVn

De hoogte van de lening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager. De maximale hoogte van het consumptief krediet (€ 10.000) en de hypothecaire lening (€ 50.000) is vastgesteld door SVn.

3.2 SVn heeft een leeftijdsgrens gesteld aan het consumptief krediet

Ook de leeftijdsgrens van 76 jaar voor het consumptief krediet is door het SVn vastgesteld. Wanneer de aanvrager (of beide aanvragers) ouder zijn dan 76 jaar kan men de Blijverslening alleen afsluiten als hypothecair krediet.

4.1 Wij maken maatwerkoplossingen mogelijk

Niet alle mensen zijn gelijk. En ook niet alle woningen. Om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen, is vaak een maatwerkoplossing nodig. De aanvrager bepaalt zelf voor welke maatregelen zij geld willen lenen, mits deze erop zijn gericht om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

4.2 Het toepassen van domotica

Ouderen en mensen met een beperking kunnen langer thuis blijven wonen door de inzet van domotica. De Blijverslening kan ook hiervoor worden ingezet.

5.1 We stimuleren hiermee levensloopbestendigheid en duurzaamheid tegelijk

Op grond van de regels van SVn mag tot 20% van de investering uit duurzaamheidsmaatregelen bestaan. Wanneer voor het levensloopbestendig maken van een woning grondige maatregelen nodig zijn, kan zich bijvoorbeeld de situatie voordoen dat isolerende maatregelen gelijk meegenomen kunnen worden. Door een combinatie van maatregelen toe te staan, hoeft de aanvrager niet twee aparte leningen (Duurzaamheids- en Blijverslening) aan te vragen. Als de aanvrager voor de gewenste duurzaamheidsmaatregelen niet voldoende heeft aan deze 20%, kan hij naast de Blijverslening ook separaat een Duurzaamheidslening aanvragen.

7.1 We gaan de Blijverslening evalueren

De Blijverslening is een nieuw instrument. Het is nog niet duidelijk in hoeverre hier echt vraag naar is en of het een effectief instrument is. Op landelijk niveau blijkt er wel behoefte te zijn, aanleiding voor SVn om deze lening aan te bieden.

Doetinchem, 13 december 2017

In de voorjaarsnota is voor 2018 € 200.000 gereserveerd voor de Blijverslening. In het laatste kwartaal van 2018 zal de Blijverslening worden geëvalueerd om te bezien hoe wij hiermee verder gaan.

Kanttekeningen

1.1 Het aanpassen van de woning is de verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf

Het aantal ouderen in Nederland - en in Doetinchem - neemt de komende jaren sterk toe. Ouderen willen steeds vaker oud worden in de woning en de buurt waar ze nu wonen. Dit stelt andere eisen aan de kwaliteit van de woning. Als gemeente hebben wij de zorg om de woningvoorraad aan te laten sluiten bij de ouder wordende bevolking. Met de Blijverslening kunnen wij hierin ondersteunen.

2.1 De Blijverslening is alleen van toepassing op de bestaande woningvoorraad

De Blijverslening is een middel dat juist ingezet kan worden om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Wanneer de Blijverslening ook voor nieuwbouwwoningen wordt ingezet, financieren wij in feite de koop van een woning. Daar is de Blijverslening niet voor bedoeld.

3.1 Er is een maximum gesteld aan de hoogte van de lening

De maximale hoogte van de lening is door SVn vastgesteld. Voor het bedrag van maximaal € 50.000 kunnen al behoorlijke maatregelen worden genomen.

3.2 De hoogte van de lening is ook afhankelijk van de financiële draagkracht van de aanvrager

Het SVn toetst de financiële draagkracht van de aanvrager.

- Bij het vaststellen van het inkomen en de lasten bij de consumptieve Blijverslening hanteert SVn de Gedragscode Consumptief Krediet, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken.
- Bij de hypothecaire Blijverslening dient de lening binnen de Loan to Income en de Loan to Value te passen, conform de geldende regels van de Gedragscode Hypothecair Krediet en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Het kan dus zijn dat een aanvrager niet in aanmerking komt voor een Blijverslening. Wij hebben hier dan geen invloed op.

4.1 Woningaanpassing is de verantwoordelijkheid van de burger zelf

Door de aanvrager zelf te laten kiezen welke maatregelen hij wil nemen, kunnen wij hier niet op sturen. De maatregelen moeten er wel op zijn gericht dat men langer zelfstandig kan blijven wonen.

Financiën

- Om in 2018 de financiële mogelijkheid te hebben om de Blijverslening te verstrekken, is een storting in een revolverend fonds van SVn nodig. Met de Voorjaarsnota 2017 hebt u besloten om voor 2018 € 200.000,- te storten.
- Het SVn brengt voor haar diensten jaarlijks een beheervergoeding van 0,5% over de schuldrest van de leningen in rekening. Het SVn brengt dit bedrag ten laste van het fonds.
- Intern dient de omslagrente ad 2,7% (peildatum 2017) te worden betaald over het geld dat in het fonds wordt gestort. Deze rentelasten komen ten laste van het fonds (zie Voorjaarsnota 2017).

Doetinchem, 13 december 2017

- Risico's:
 - o Hypothecair krediet: bij een hypothecair krediet geldt de woning als onderpand. Bij bijvoorbeeld overlijden van de aanvrager wordt de Blijverslening afgelost uit de opbrengsten op de verkoop van de woning.
 - o Consumptief krediet:
 - bij het overlijden van de aanvrager valt het consumptieve krediet in de nalatenschap. De erven kunnen de nalatenschap - en daarmee de Blijverslening - aanvaarden of weigeren. Bij aanvaarding zullen zij ook de rente en aflossing moeten dragen.
 - wanneer de aanvrager het consumptieve krediet echt niet meer kan dragen, dan lopen wij een risico en zal het krediet moeten worden afgeboekt.
- Hiermee lopen wij een risico. Het SVn voert een krediettoets uit. Op basis van deze toets mag worden verondersteld dat de aanvrager de lening kan terugbetalen. Echter, aangezien er in Nederland nog maar enkele Blijversleningen zijn verstrekt, heeft SVn hier nog weinig ervaring mee. Mocht zich de situatie voordoen dat leningen niet terugbetaald kunnen worden, dan zullen wij een voorstel doen voor een risico opslag. Jaarlijks wordt beoordeeld of dit nodig is. Een eventueel oninbaar bedrag wordt ten laste van het fonds gebracht.

Vervolg

- Het raadsbesluit wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website, op www.officielebekendmakingen.nl en in het Doetinchems Vizier.
- Met het Centraal Senioren Overleg en de Sociale Raad vindt overleg plaats over hoe de Blijverslening het beste onder de aandacht kan worden gebracht.
- Op de gemeentelijke website wordt een beslisboom gepubliceerd. Wanneer iemand zijn woning wil aanpassen, kan hij met deze beslisboom zien waar hij een eventuele aanvraag kan indienen: heeft de aanvrager een huur- of een koopwoning? Is er sprake van een acute zorgvraag en een eventuele Wmo-indicatie? Enzovoorts.

Bijlage

1. Verordening Blijverslening gemeente Doetinchem

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Blijverslening;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De Blijverslening in te voeren per 1 januari 2018.
2. De Blijverslening alleen van toepassing te verklaren op de bestaande woningvoorraad.
3. De maximale hoogte van de lening vast te stellen op:
 - a. Consumptief krediet € 2.500 tot € 10.000;
 - b. Hypothecaire lening € 2.500 tot € 50.000 .
4. De Blijverslening van toepassing te laten zijn voor:
 - a. maatregelen die bewoners in eigen huis ondersteunen in de behoeften die ontstaan als gevolg van ziekte en/of het ouder worden;
 - b. maatregelen om de woning blijvend levensloopbestendig te maken;
 - c. maatregelen die het veilig wonen bevorderen;
 - d. het samenvoegen van twee woningen tot één levensloopbestendige woning.
5. Toe te staan dat de Blijverslening tot maximaal 20% van de investering wordt ingezet voor duurzaamheidsmaatregelen.
6. De Blijverslening in het vierde kwartaal van 2018 te evalueren.

Aldus besloten in zijn vergadering van 21 december 2017,

, griffier

, voorzitter