



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting



Andere tijden, nieuwe oplossingen

Het aantal ouderen in Nederland neemt de komende jaren sterk toe. Het CBS verwacht dat in 2040 ruim een kwart van de bevolking ouder is dan 65 jaar. Van hen is een derde deel ouder dan 80 jaar. Binnen 25 jaar zal de senior het straatbeeld domineren. Daarmee verandert de dynamiek op de woningmarkt. De ouderen van nu zijn honkvaster dan de ouderen van vroeger. Ouderen willen steeds vaker oud worden in de woning en de buurt waar ze nu wonen. Hier worden zij ook toe aangespoord, het eigen netwerk inzetten wordt steeds vanzelfsprekender.

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 ook voor de beleidsopgave van het sociale domein: langer zelfstandig thuis wonen zorgt voor blijvende inwoners die daardoor vaker gebruik kunnen maken van hun eigen netwerk en vaak pas later hoge zorgkosten maken.



**'Als er iets gebeurt waardoor mensen plotse-
ling hun woning moeten
aanpassen is er vaak nog
wel wat spaargeld voor
speciale schoenen, een
rollator of scootmobiel.
Maar als er dan ook nog
een traplift of aangepaste
badkamer nodig is komen
veel mensen geld tekort.'**

Gemeenten kunnen ouderen stimuleren na te denken over het levensloopbestendig maken van hun woning en het aanbrengen van woning-aanpassingen. Echter, Lang niet alle ouderen hebben voldoende spaargeld om dergelijke maatregelen te kunnen betalen. Ook is het voor deze doelgroep moeilijk om geld te lenen. Een belangrijk stimuleringsinstrument is het aanbieden van een aantrekkelijke financiering. Met de Blijverslening kan een gemeente zelfstandig thuis wonen bevorderen en op de langere termijn besparen op zorgkosten. Uw gemeente bepaalt zelf voor wie en voor welke maatregelen de Blijverslening wordt ingezet. Gemeenten kunnen voor de hele gemeente, projectgewijs of juist heel gericht in wijken waar veel ouderen wonen de Blijverslening inzetten. Omdat de Blijverslening in een bouwkrediet wordt gestort weet u zeker dat de afgesproken maatregelen worden uitgevoerd. De Blijverslening wordt annuïtair afgelost door de bewoner. Voor specifieke situaties kan de gemeente besluiten een deel van de Blijverslening aflossingsvrij beschikbaar te stellen (let op: deze is dan in principe niet fiscaal aftrekbaar).

Hoe werkt de Blijverslening?

- Uw gemeente opent een fonds bij SVn. Uit het fonds worden Blijversleningen verstrekt. Anders dan bij een subsidie kunnen rente en aflossing door de gemeente opnieuw worden ingezet.
- Uw gemeente bepaalt welke varianten van de Blijverslening in uw gemeente beschikbaar komen. Dit is een belangrijke afweging. De Blijverslening kan zowel hypothecair als consumptief worden verstrekt maar beide varianten hebben verschillende kenmerken. In de tabel hiernaast kunt u beide varianten vergelijken. De onderlinge verschillen kunnen invloed hebben op de doelgroepen die u wilt bereiken of projecten die u wilt stimuleren.
- U voert een inhoudelijke toets uit waarbij wordt gekeken of de aanvrager, zijn of haar woning en de verbetermaatregelen voldoen aan de eisen die uw gemeente heeft opgesteld en vastgelegd in een gemeentelijke verordening.
- SVn verzorgt de financiële toets, de volledige administratie en ons telefoonteam beantwoordt de vragen over de Blijverslening van o.a. de aanvrager, de financieel adviseur en notaris.

Kenmerken Blijverslening

	Consumptief	Hypothecair
Doelgroep	1. Eigenaren-bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist. Een van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. 2. Eigenaren-bewoners die hun woning levensloop-bestendig willen maken. Een van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar.	1. Eigenaren-bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist. 2. Eigenaren-bewoners die hun woning levensloop-bestendig willen maken.
Voorwaarden gemeente	De gemeente bepaalt: 1. Doelgroep. 2. Woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig). 3. De maximale WOZ-waarde van de woning. 4. Het maximale bedrag van de lening.	5. De maatregelen. 6. Een eventuele leeftijdsgrens. 7. Soort lening: consumptief en/of hypothecair. 8. Of een deel aflossingsvrij is toegestaan bij de Blijverslening hypothecair.
Maatregelen	De gemeente bepaalt welke maatregelen in aanmerking komen.	
Soort lening	Maandannuïteit	• Maandannuïteit, of • Maandannuïteit en een deel aflossingsvrij (het aflossingsvrije deel is in principe niet fiscaal aftrekbaar).
Bedrag (hoofdsom) van de lening	De lening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager(s) en bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 10.000,-.	De lening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager(s) en bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-.
Looptijd	De looptijd bedraagt 10 jaar.	• Tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar. • Vanaf € 10.001,- bedraagt de looptijd 20 jaar.
Rente-percentage	De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 10 of 20 jaar voor Blijversleningen. De rente is gedurende de gehele looptijd vast. Rentedalingen en stijgingen hebben geen invloed op de aangeboden rente.	
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum bedrag van € 250,-.	
Kosten	Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de klant. SVn geeft geen advies.	• Afsluitkosten • Notariskosten zijn voor rekening van de klant. • Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de klant. SVn geeft geen advies.
Akte	Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.	Van de lening wordt een hypothecaire akte opgemaakt.
Zekerheden	Geen. De lening wordt onderhands verstrekt.	Hypothecaire zekerheid.
Overige voorwaarden	• Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies ten gunste van het bouwkrediet geboekt worden. • Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen.	• Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies ten gunste van het bouwkrediet geboekt worden. • Indien van toepassing kan eigen geld in het bouwkrediet gestort worden. • Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen. • De totale financiering van de woning (de bestaande hypotheek + de Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ-waarde van de woning bedragen.
Uitbetaling van de lening	De lening wordt via een bouwkrediet verstrekt.	De lening wordt via een bouwkrediet verstrekt.
Bedenktijd	Tot 14 dagen na ondertekening van de offerte met overeenkomst van geldlening is er de mogelijkheid om de overeenkomst zonder kosten te ontbinden.	Geen

U bepaalt uw eigen voorwaarden

De inzet van de Blijverslening kunt u afstemmen op uw eigen beleidsdoelstellingen en hiervoor voorwaarden opstellen. U kunt de maximale hoogte van de leningbedragen vaststellen. Maar ook kunt u bepalen of de lening wordt ingezet voor een bepaalde doelgroep of voor specifieke woningen, voor specifieke maatregelen, voor een specifieke wijk of project enzovoorts. SVn helpt bij het opstellen van uw voorwaarden.

De Blijverslening wordt door u zelf op maat ingezet. Let op:

- De maximale leeftijdsgrens voor de consumptieve Blijverslening is 75 jaar. U kunt daaronder een voor uw gemeente minimale en maximale leeftijdsgrens vaststellen.
- De hypothecaire Blijverslening kan niet meeverhuizen naar een eventuele opvolgende woning en dient te worden afgelost bij verkoop van de woning waarop de Blijverslening is gevestigd. De consumptieve Blijverslening hoeft bij verhuizing niet op dat moment te worden afgelost en kan naar de nieuwe situatie worden meegenomen.
- Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen. Daarna mag dit wel maar is dit op eigen risico van de consument.
- Bij overlijden van de aanvrager(s) moet zowel de consumptieve als hypothecaire Blijverslening worden afgelost.

Gemakkelijk te regelen

De Blijverslening is in drie stappen gemakkelijk te regelen:

1. Uw gemeente sluit een Deelnemingsovereenkomst met SVn.
2. U bepaalt de voorwaarden zoals de doelgroep, wooncategorie, de maatregelen en de maximale Blijverslening. Deze voorwaarden legt u vast in een verordening. SVn heeft een voorbeeldverordening beschikbaar.
3. U activeert het fonds door geld te storten op de rekening-courant.

Als u deze drie stappen heeft doorlopen, kunt u de Blijverslening aanbieden. SVn ondersteunt u hierbij met informatiemateriaal.

Waarom zou u de Blijverslening in uw gemeente initiëren?

- Langer zelfstandig wonen is uitgangspunt van het woonzorgbeleid van Rijk en gemeenten. Met de Blijverslening biedt u huishoudens een aantrekkelijk financieel instrument om hun woning geschikt te maken.
- U kunt een alternatief bieden aan huishoudens die geen eigen middelen beschikbaar hebben voor het treffen van woningaanpassingen en niet in aanmerking komen voor bijvoorbeeld subsidie of verhuisvergoeding.
- U kunt eigen voorwaarden opstellen, afgestemd op uw beleidsdoelstellingen.
- U biedt oudere huishoudens een aantrekkelijk financieringsinstrument met rentezekerheid en boetevrije aflossingsmogelijkheid.
- De hypothecaire Blijverslening kent geen maximale leeftijdsbeperking.
- Het is een doelmatige manier van financieren en stimuleren. Rente en aflossing vloeien direct weer terug naar uw gemeente en kunnen indien u dit wenst weer opnieuw voor de doelgroep worden ingezet.
- SVn verzorgt het grootste gedeelte van het proces: van aanvraag tot het beheer van de lening.



Risico

Bij de financiële beoordeling door SVn worden de op het moment van aanvragen geldende normen voor het verstrekken van consumptief en hypothecair krediet gehanteerd. Namelijk: Gedragscode Consumptief Krediet, Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling Hypothecair Krediet. Hoewel de aanvrager voldoet aan de geldende normen is er, zoals bij iedere lening, altijd risico op non-betaling temeer omdat SVn slechts (beperkte) leeftijdsgrenzen stelt. Hierdoor is sprake van een gemiddeld hoger risicoprofiel. Bij consumptieve leningen zal het risico gemiddeld hoger zijn dan bij hypothecaire leningen waar hypothecaire zekerheid wordt gevestigd. Naast wanbetaling kunnen er ook bijzondere situaties zijn. Enkele voorbeelden:

- Bij verkoop van een woning als gevolg van verhuizing of overlijden kan de opbrengst onvoldoende zijn om het restant van de Blijverslening af te lossen. In dat 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 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 één van beide partners kan het voorkomen dat de overgebleven partner zodanig weinig inkomen heeft dat betalingsproblemen ontstaan. Hiermee neemt het risico op non-betaling toe.

Tegenover de hogere risico's staat dat direct bij aanvang van de lening door de aanvrager wordt begonnen met aflossing van de Blijverslening en de schuldrest maandelijks afneemt.

Wat kost de Blijverslening?

U betaalt aan SVn een vergoeding voor het beheren van het fonds en de bijbehorende administratie. De hoogte van de vergoeding bedraagt op jaarbasis 0,5% over de restschuld van de uitstaande leningen.

Is cofinanciering mogelijk?

Indien bijvoorbeeld de provincie een bijdrage wil leveren aan het fonds dan zijn daar verschillende mogelijkheden voor.

Welke kosten betaalt de aanvrager voor de Blijverslening?

Hypothecaire Blijverslening

Aan een hypothecaire Blijverslening zijn afsluitkosten verbonden in de vorm van een vast bedrag. Deze worden door SVn in rekening gebracht bij het passeren van de lening bij de notaris.

De kosten voor de notaris en eventuele kosten van een hypotheekadviseur komen voor rekening van de aanvrager.

Tip

Het is mogelijk om de Blijverslening te combineren met subsidie. U kunt de subsidiegelden op een aparte rekening-courant bij SVn storten en SVn opdracht geven om de subsidie over te hevelen naar het bouwkrediet van de aanvrager. Informeer bij uw relatiemanager naar de mogelijkheden.

Rekenvoorbeeld

	Consumptief	Hypothecair
Hoofdsom	€ 7.500,-	€ 15.000,-
Looptijd van de lening	10 jaar	20 jaar
Rente*	3,1%	2%
Afsluitkosten	n.v.t.	€ 850,-
Totale kosten lening	€ 8.732,40	€ 18.213,60
Jaarlijks kostenpercentage	3,1%	2,7%
Bruto maandlasten	€ 72,77	€ 75,89

* De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en staat vast gedurende de looptijd.

Consumptieve Blijverslening

Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de aanvrager.

Meer informatie en actuele bedragen vindt u op www.svn.nl/producten/blijverslening.

Vragen?

Wilt u meer weten over de Blijverslening? Neem voor een vrijblijvend gesprek contact op met onze relatiemanagers via 088 253 9555.

Zij vertellen u er graag meer over. U kunt natuurlijk ook kijken op www.svn.nl/blijverslening.

Omdat de klant een lening aangaat, dient deze voldoende kredietwaardig te zijn. Dit wordt door SVn getoetst. SVn kan de klant niet adviseren welke lening het meest geschikt is. Indien de klant twijfelt of dit product geschikt is of behoefte heeft aan advies over het effect van de lening op de eigen financiële positie, kan advies worden ingewonnen bij een erkend financieel adviseur.

Als u richting particulieren (in)direct wervend of aanprijzend over een lening communiceert, bent u vanuit de AFM verplicht om u aan een aantal regels te houden. Zie de website van de AFM voor de meest actuele regels.

Over SVn

Sinds 1996 is SVn (stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) de financiële partner van het Rijk, gemeenten, provincies, woningcorporaties en andere marktpartijen op het gebied van wijken en wonen. Namens hen beheert SVn revolverende fondsen waaruit leningen worden verstrekt tegen gunstige voorwaarden, zoals een lagere rente en boetevrij aflossen. SVn werkt zonder winstoogmerk. De opbrengsten komen ten goede aan nieuwe financieringsprojecten waarmee SVn een bijdrage levert aan goed en betaalbaar wonen in een aangename leefomgeving.