

Onderwerp	Blijverslening
Datum	25 mei 2016
Zaaknummer	600510

Aanleiding

In november 2015 is in de gemeenteraad een motie ingediend over de Blijverslening. Met de Blijverslening kunnen gemeenten inwoners die hun woning levensloopbestendig willen maken, maar geen eigen middelen hebben, een aantrekkelijk financieringsinstrument bieden. De afgelopen periode is onderzocht of deze regeling iets voor Midden-Drenthe zou kunnen zijn. Naast bureauonderzoek is met een aantal organisaties uit het veld gesproken over de regeling. De voorwaarden van de regeling kan iedere gemeente namelijk zelf vaststellen.

Deze notitie geeft inzicht in de regeling, de relatie met de Wmo en de mogelijkheden en overwegingen met betrekking tot de voorwaarden van de regeling.

Achtergrond

Langer zelfstandig wonen is uitgangspunt van het woonzorgbeleid van Rijk en gemeenten. Ook in Midden-Drenthe. Door het extramuraliseringsproces en het scheiden van wonen en zorg zullen steeds meer ouderen en mensen met een zorgvraag langer thuis blijven wonen. Oudere inwoners kunnen minder dan voorheen verhuizen naar een verzorgingshuis. Voor intramurale zorg is inmiddels een zware zorgindicatie nodig (ZZP5 en hoger). Deze ontwikkeling waarbij ouderen langer thuis blijven wonen, vraagt een woningvoorraad die hiervoor geschikt is. Dat kan door het woningaanbod te vergroten door nieuwbouw, maar de belangrijkste oplossing ligt in de aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

In Midden-Drenthe staan ongeveer 14.000 woningen, waarvan 70% in de koopsector en 30% huur. De huurwoningen zijn overwegend in het bezit van woningcorporaties Actium en Woonservice. De corporaties zijn druk bezig met het geschikt maken van hun voorraad aan het toenemend aantal mensen met een zorgvraag. Middels aanbouwen en liften wordt een groot deel van het bezit seniorgeschikt gemaakt. Het grootste deel van het woningbestand in Midden-Drenthe is echter in eigendom bij particulieren. Ook voor deze woningen is het van belang dat deze tijdig worden aangepast aan de toenemende zorgvraag. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in principe voor het grootste deel bij de bewoners zelf. De Blijverslening beoogt hier een bijdrage aan te leveren.

Bewustwordingscampagne

Vanuit het samenwerkingsverband Welwozo starten we met de bewustwordingscampagne 'Langer zelfstandig wonen'. Wij willen (oudere) inwoners stimuleren om na te denken over het (tijdig) levensloopbestendig maken van hun woning door het aanbrengen van woningaanpassingen. Echter, niet iedereen heeft voldoende spaargeld om dergelijke maatregelen te kunnen betalen. Ook is het voor deze doelgroep moeilijker om geld te lenen. Met de Blijverslening kan de gemeente een aantrekkelijk financieringsinstrument bieden voor mensen die geen eigen middelen beschikbaar hebben om zo hun woning

levensloopbestendig te kunnen maken. Uiteindelijk zal hiermee in de toekomst mogelijk ook bespaard kunnen worden in het sociale domein, doordat er minder een beroep hoeft te worden gedaan op het Wmo-budget.

Wmo

Vanuit de Wmo bestaat al de mogelijkheid om een tegemoetkoming te krijgen voor een woningaanpassing. De kosten van de aanpassing worden door de aanvrager terugbetaald via de eigen bijdrage (de hoogte hiervan hangt af van de hoogte van het inkomen en vermogen). De Blijverslening vergroot de mogelijkheden van inwoners van Midden-Drenthe om hun woning tijdig toekomstbestendig te maken. De Blijverslening kan daarmee als een aanvulling worden gezien op de doelstellingen uit de Wmo. De Blijverslening kan namelijk worden aangevraagd zonder dat daar een urgente vraag of een indicatie aan ten grondslag ligt, zoals dat bij de Wmo wel het geval is. Met de Blijverslening kunnen inwoners anticiperen op een urgente situatie en daarmee vroegtijdig in hun huis investeren, zonder eventueel noodgedwongen op zoek te moeten naar passende huisvesting. In sommige gevallen is de Blijverslening mogelijk ook voordeliger dan de Wmo omdat de rente van de Blijverslening aftrekbaar is van de belasting. Bij de eigen bijdrage van de Wmo is dit niet het geval.

De Blijverslening in kort bestek

De Blijverslening is eind 2015 ontwikkeld door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (Svn). Deze stichting voert ook de starterslening en de duurzaamheidslening voor onze gemeente uit.

Op dit moment zijn er drie gemeenten in Nederland die de regeling voeren: Renkum, Hoogeveen en Delfzijl. Veel andere gemeenten hebben de regeling, net als Midden-Drenthe, in onderzoek. De Svn verwacht dat er eind 2016 ca. 50 gemeenten zullen zijn waar de Blijverslening is vastgesteld.

De Svn beschikt over een folder waarin de regeling van de Blijverslening uitgebreid beschreven staat (**zie bijlage 1**). Gemeenten die de Blijverslening willen voeren hebben de mogelijkheid om zelf een aantal voorwaarden voor de regeling te formuleren. Op die manier kan er zo goed mogelijk worden aangesloten bij het lokale beleid. Hieronder wordt kort op de regeling ingegaan. De voorwaarden worden verderop besproken.

Varianten Blijverslening

Er zijn twee varianten van de Blijverslening beschikbaar:

Consumptieve Blijverslening

- minimaal €2.500,- en maximaal € 10.000,-
- Maximale leeftijdsgrens is 75 jaar
- Kan worden meeverhuisd naar nieuwe woning
- Betalen gaat via bouwkrediet. Declaratieformulieren en originele nota's naar gemeente en deze worden na akkoord door de Svn rechtstreeks aan de bedrijven uitbetaald.

hypothecaire Blijverslening

- minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000 (gemeenten kunnen dit bedrag naar beneden bijstellen)
- tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar, vanaf € 10.001 bedraagt de looptijd 20 jaar.
- De totale financiering van de woning (bestaande hypotheek + Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ-waarde van de woning bedragen.

- Bij verkoop van de woning is de lening niet overdraagbaar.
- Bij overlijden moet de lening worden afgelost
- Afsluitkosten € 850
- Betalen gaat via bouwkrediet. Declaratieformulieren en originele nota's naar gemeente en deze worden na akkoord door de Svn rechtstreeks aan de bedrijven uitbetaald.

Risico's Blijverslening

De gemeente loopt risico in verband met het afgeven van leningen, ook al worden die door Svn afgehandeld. De gemeente loopt een groter risico bij de consumptieve variant. In het geval van de hypotheaire Blijverslening is hypotheekrecht van toepassing. De hogere leeftijd van de aanvrager kan eveneens een groter risico op non-betaling met zich mee brengen. Bijzondere situaties ivm hogere leeftijd zijn bijvoorbeeld:

- Bij verkoop van de woning ivm verhuizen of overlijden is opbrengst van verkoop onvoldoende: overgebleven bedrag komt voor rekening van gemeente
- Bij overlijden aanvrager kunnen / willen erfgenamen erfenis niet accepteren: overgebleven bedrag komt voor rekening van gemeente
- Bij overlijden van een van beide partners is er te weinig inkomen, waardoor betalingsproblemen ontstaan, risico op non-betaling neemt toe.

Inkomenstoets

Bovengenoemde risico's worden wel zoveel mogelijk beperkt, doordat de Svn alleen leningen verstrekt als een huiseigenaar voldoende kredietwaardig is. Dit wordt getoetst door de Svn. In het geval van de hypotheaire Blijverslening wordt het risico beperkt doordat er maximaal 80% van de WOZ-waarde geleend kan worden, inclusief de lopende hypotheek.

Voorwaarden te bepalen door de gemeente

Zoals boven al genoemd, kan een gemeente de inzet van de Blijverslening afstemmen op de eigen beleidsdoelstellingen en zelf bepalen en hiervoor voorwaarden opstellen.

Voorwaarden die de gemeente zelf kan bepalen zijn:

1. Keuze voor een leningsvariant (of inzet van beide) en bepalen hoogte van de leningsbedragen;
2. Bepalen doelgroep en eventuele leeftijdsgrens;
3. Woningcategorie of projectmatige inzet;
4. Maatregelen waarvoor de lening wordt ingezet.

Gesprek met partijen uit het veld

Welke voorwaarden sluiten nu het beste aan bij de gemeente Midden-Drenthe? Hierover zijn we in gesprek gegaan met partijen uit het veld. Op 24 mei jl. heeft een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij afgevaardigden van de Wmo-raad en ouderenbonden aanwezig waren. Ook waren een zorgpartij en het dorpenoverleg Midden-Drenthe aanwezig vanuit het samenwerkingsverband Welwozo. Na een toelichting van de relatiemanager van de Svn over de regeling is met elkaar gesproken over de voorwaarden. Hieronder passeren deze de revue. Per voorwaarde zijn de verschillende overwegingen en reacties die tijdens de bijeenkomst naar voren kwamen weergegeven.

1. Welke leningsvariant willen we inzetten (of inzet van beide)?
Willen we de hoogte van de leningsbedragen bijstellen?

Overwegingen / reacties consumptief

- Handig voor kleinere / goedkopere aanpassingen
- veel rompslomp voor een relatief klein bedrag.
- groter risico doordat er geen zekerheid is
- leeftijdsgrens vastgesteld vanuit de Svn. (on) wenselijk?
- Afstemming / harmonisatie Wmo

Overwegingen / reacties hypotheckair

- meer zekerheid en dus minder risico voor de gemeente.
- Men kan een groter bedrag lenen.
- Met aan- of verbouw van woningen gaan grotere bedragen gemoeid bijvoorbeeld een zorgunit achter het huis.
- aanvrager moet naar notaris
- afsluitkosten € 850
- Afstemming / harmonisatie Wmo

Het is mogelijk de hoogte van de leningsbedragen bij de stellen. De keuze hiervoor wordt bepaald door het doel en mogelijk ook de hoogte van het beschikbare budget dat in het geval van het instellen van de regeling beschikbaar wordt gesteld.

2. Voor welke doelgroep zetten we de regeling in en willen we een leeftijdsgrens hanteren?

Overwegingen / reacties

- Discussie over (on)wenselijkheid van verplichte leeftijdsgrens bij consumptieve variant
- Vooral richten op doelgroep 55 plussers, met de mogelijkheid om een uitzondering te maken in bijzondere situaties zoals woningaanpassing voor een gehandicapt kind oid. Maatwerk moet mogelijk zijn.

3. Voor welke woningcategorie willen we de regeling inzetten?

Overwegingen / reacties:

- Nieuwbouw uitsluiten?
- Overwegen om een maximale WOZ-waarde op te nemen? Mensen met een dure woning hebben naar verwachting meer middelen om zelf de aanpassing te bekostigen? Sommige gemeenten passen dit toe.
- Geen WOZ waarde opnemen want er kunnen ook inwoners zijn met een dure woning, maar weinig inkomen om de woning aan te passen.

4. Voor welke maatregelen willen we de lening inzetten?

Overwegingen /reacties:

- Het moet aansluiten bij de Wmo. Zaken die we daar niet vergoeden, ook niet via de lening
- Er moet meer mogelijk zijn dan vanuit de Wmo. Als men een mooier tegeltje wil, dan moet dat gewoon kunnen. Als het uiteindelijke doel 'uit te voeren maatregelen moeten bijdragen aan Langer Zelfstandig wonen' maar in beeld blijft. Het is een lening, die men moet terug betalen.
- Lijstje van maatregelen en richtbedragen aanleggen?
- Multidisciplinair team voor beoordeling aanvragen

Kanttekeningen

Doelgroep niet goed in beeld

Het is moeilijk inzichtelijk te krijgen hoe groot de doelgroep is.

Gedoe?

Daarnaast weten we niet precies of het ontbreken van geld of het niet kunnen lenen van geld de daadwerkelijke reden is wat mensen er van zou kunnen weerhouden om hun woning levensloopbestendig te maken. Het zou ook kunnen zijn dat ouderen de rompslomp en het gedoe van een verbouwing niet zien zitten. Of dat er wel middelen zijn, maar dat men niet weet waar men terecht kan om een verbouwing te regelen. Of men heeft geen kinderen of andere sociale contacten die hen daarbij kunnen helpen. Of men ziet er überhaupt geen noodzaak toe. Gezien de verwachte bevolkingsontwikkelingen en de vergrijzing moet er echter wel wat gebeuren. Hier zal in de 'Bewustwordingscampagne langer zelfstandig wonen' verder aandacht aan besteed moeten worden.

Een aangepaste woning is niet genoeg

Alleen het aanpassen van woningen is niet genoeg. Als men eenzaam is, zal dit niet opgelost worden met een aangepast woning. Tegelijkertijd is er ook inzet op welzijn en zorg nodig.

Aanvullende variant

Op dit moment biedt de Blijverslening nog weinig mogelijkheden voor woningeigenaren met een bescheiden beurs. Als iemand een woning in eigendom heeft van € 300.000 waar geen hypotheek meer op rust (het vermogen zit in de stenen), maar diegene heeft maar een beperkt inkomen, zal deze persoon op dit moment nauwelijks baat hebben bij de Blijverslening. Dit komt omdat op basis van de inkomenstoets de persoon waarschijnlijk niet in aanmerking komt voor een lening, of slechts voor een dermate laag bedrag dat geen soelaas biedt. De Svn werkt momenteel een (hypothecaire) variant uit waarbij het wel mogelijk wordt om in het geval van het genoemde voorbeeld een lening te krijgen waarbij pas rente en aflossing hoeft te worden betaald bij verkoop van de woning. Dit zou de regeling nog een stuk interessanter kunnen maken. Naar verwachting komt deze variant in het derde kwartaal beschikbaar.

Vervolg

De bevindingen en overwegingen betrekken bij het maken van een definitieve afweging over het al dan niet instellen van de regeling en onder welke voorwaarden. Vervolgens kan er een

voorstel naar de raad voorbereid worden. De Wmo-raad zal ook nog om advies worden gevraagd.