

Vaststellen Verordening Blijverslening Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2017.

Aan de raad,

Voorgeschiedenis / aanleiding

Door de veranderde zorgstructuren zijn de ouderen gehouden om langer zelfstandig te wonen. Veel ouderen willen graag in hun eigen woning blijven wonen, maar hebben geen middelen of kunnen geen lening/hypotheek krijgen voor de aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken.

Het doel is om mensen de mogelijkheid te bieden om hun woning levensloopbestendig te maken of de woning aan hun zorgvraag aan te passen zodat ze zelfstandig in hun koop – of huurwoning kunnen blijven wonen. Voor ouderen die geen middelen hebben of geen lening kunnen krijgen kan dit mogelijk gemaakt worden via een ‘blijverslening’.

De Blijverslening is een geldlening van maximaal € 50.000,- die gebruikt kan worden voor het levensloopbestendig maken c.q. aanpassen van de woning aan de zorgvraag. Deze leningen zullen worden verstrekt door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Een wooncoach kan de bewoners ondersteuning bieden bij het aanvragen van een lening.

Op 20 december 2016 is de vernieuwde Verordening Starterlening Haarlemmerliede en Spaarnwoude door de raad vast gesteld. In het raadsvoorstel is al aangekondigd dat onderzocht wordt of een blijverslening wenselijk is en zo ja, in welke vorm. Deze leningsvorm kan gebruik maken van dezelfde bestedingsruimte.

Ook de gemeente Haarlemmermeer is bezig met de ontwikkeling van een blijverslening. Gekozen is om aan te sluiten en te komen tot een zelfde verordening. Het college van de gemeente Haarlemmermeer is inmiddels akkoord met de voorgestelde blijverslening. Beide verordeningen zijn inhoudelijk gelijk.

Voorgesteld besluit

De verordening Blijverslening Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2017 vast te stellen.

Toelichting

Door SVn is de zogeheten blijverslening ontwikkeld. Met een Blijverslening kunnen bewoners van niet ouder dan 75 jaar - en dat kunnen zowel eigenaren als huurders zijn -, hun woning levensloopbestendig maken of aanpassen, omdat hun zorgvraag dat nu al vereist. SVn verstrekt deze leningen, maar de gemeente stelt daarvoor de middelen aan SVn beschikbaar. De Blijverslening is een lening van minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000 met een looptijd van respectievelijk 10 jaar bij een leningsbedrag van € 10.000,- of minder of 20 jaar bij hogere bedragen. In de verordening zijn de leeftijdsgrenzen en maximale leningsbedragen aangehouden zoals die door SVn gesteld zijn.

Het is mogelijk om de lening zowel in de vorm van een consumptieve lening als in de vorm van een hypothecaire lening te verstrekken. Tot aan een leningsbedrag van € 10.000,- is beide mogelijk. Financieel maakt het voor de aanvrager weinig uit. Aan een consumptieve lening zijn geen administratiekosten verbonden, maar de rente is wel hoger. Belangrijker voor de aanvrager is wel dat er bij een consumptieve lening niet de gang naar een notaris gemaakt hoeft te worden. Bij de ervaringen die elders met de blijverslening zijn opgedaan, is naar voren gekomen dat dit door veel aanvragers als een belemmering wordt ervaren. Als de Blijverslening alleen in de vorm van een hypothecaire lening mogelijk is, worden huurders ook uitgesloten van de lening. Voor de gemeente is het verschil gelegen in het risico. Bij een consumptieve lening is er geen onderpand in de vorm van de woning, maar daar staat tegenover dat het bij een consumptieve lening nooit hoger is dan €10.000,- . Bij de afwegingen heeft de maximale toegankelijkheid van de blijverslening de doorslag gegeven. Voorgesteld wordt dat een blijverslening van minder dan €10.000,- ook een consumptieve lening kan zijn.

Om de aanvraag te ondersteunen wordt voorgesteld om te gaan werken met een wooncoach. Als een bewoner overweegt de woning aan te passen, kan men zich melden. De wooncoach gaat dan op huisbezoek om samen met de bewoner te komen tot de werkzaamheden die aan de woning uitgevoerd moeten worden om de woning levensloopbestendig te maken c.q. aan te passen aan de zorgvraag. Vervolgens kan de aanvrager offertes voor de uitvoering van die werkzaamheden opvragen en de aanvraag bij de gemeente indienen. Bij de aanvraag moeten de werkzaamheden overeenstemmen met die door de wooncoach opgesteld zijn. De aanvraag hoeft dan verder niet inhoudelijk te worden getoetst. Deze werkwijze is in de verordening opgenomen.

Middels een verhuurdersverklaring, die bij de aanvraag meegeleverd moet worden, moet de verhuurder ermee instemmen.

Er is van afgezien om met leeftijdscriteria te werken. Op die manier is het mogelijk dat ook een gezin met een zorgvraag (bijvoorbeeld gehandicapt kind) de woning kan aanpassen.

Het maximum bedrag is gebaseerd op wat het SVn als maximum stelt. Omdat het in tegenstelling tot de startersleningen geen renteloze/aflossingsvrije leningen zijn en er altijd een krediettoets plaatsvindt, is het financiële risico beperkt.

Financiële aspecten

De Blijverslening wordt als een consumptieve of hypothecaire lening verstrekt met een rentetarief dat door SVn wordt vastgesteld. Momenteel zijn de tarieven 1,0% en 1,7% bij hypothecaire leningen van respectievelijk 10 en 20 jaar en 2,8% bij een consumptieve lening. Over de middelen die de gemeente aan SVn beschikbaar stelt voor het verstrekken van de leningen, ontvangt de gemeente deze rente na aftrek van 0,5% administratiekosten. In tegenstelling tot de startersleningen zijn er geen kosten in de vorm van rentederving. Ook in tegenstelling tot de starterslening is er geen Nationale Hypotheek Garantie aan verbonden. Om het risico te beperken geldt bij een hypothecaire blijverslening de voorwaarde dat het totaal van de lening en een aanwezige hypotheek niet meer mag zijn dan 80% van de WOZ-waarde van de woning. Bij de consumptieve lening kan deze voorwaarde niet gesteld worden.

Aan het inzetten van de wooncoach zijn wel kosten verbonden. Ook ter wille van de toegankelijkheid van de regeling wordt voorgesteld de kosten van de huisbezoeken niet bij de aanvragers in rekening te brengen. Voor de wooncoach wordt samen met de Haarlemmermeer een extern bureau ingeschakeld met voldoende bouwkundige en financiële kennis om adequaat te kunnen adviseren.

De kosten van de wooncoach zijn afhankelijk van het aantal aanvragen. Op grond van de ervaringen elders in het land, kan ingeschat worden dat kosten naar verwachting € 500,- per

aanvraag bedragen. De kosten worden gedekt uit de in de programmabegroting opgenomen middelen voor WMO woningaanpassingen.

Naar verwachting wordt de eerste jaren maar een beperkt aantal aanvragen gedaan (1 a 2 per jaar).

Budget

Voor het beschikbaar stellen van middelen aan SVn, zodat zij de leningen kunnen verstrekken, biedt het kredietplafond dat voor de startersleningen ingesteld is, voorlopig voldoende ruimte.

Op 1 januari 2016 was er € 71.539,82 beschikbaar voor startersleningen. Vanwege de bouw van de sociale koopappartementen in Spaarnebuiten is het budget verhoogd in maart 2016 met € 80.000. Op 1 januari was er mede door aflossingen een bestedingsruimte van € 172.437,95. Op dit moment is er € 201.202,79 beschikbaar. Voldoende voor enkele starterleningen en enkele blijversleningen.

Juridische aspecten

De raad is bevoegd de verordening vast te stellen en de middelen beschikbaar te stellen. Het college van burgemeester en wethouders wijst de blijverslening toe.

Communicatieve aspecten

De ervaring bij andere gemeenten heeft geleerd dat voor het welslagen van de regeling het van belang is dat er ruime publiciteit aan gegeven wordt. Wanneer de raad heeft ingestemd met de verordening wordt in algemene zin publiciteit gegeven aan de regeling en specifiek via ouderenorganisaties, de welzijnscoach en andere kanalen.

Vervolgstappen

Na de vaststelling in de raad wordt voor de functie van de wooncoach samen met de Haarlemmermeer een extern bureau ingeschakeld met voldoende bouwkundige en financiële kennis heeft om adequaat te kunnen adviseren.

Vervolgens wordt via een gezamenlijke communicatieprogramma de regeling bekend gemaakt bij de inwoners.

Voorstel

De verordening Blijverslening Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2017 vast te stellen.

Halfweg, 27 juni 2017
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiliegers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris