

**Onderwerp**

SVn Blijverslening

Beslispunten

1. De SVn Blijverslening niet invoeren in de gemeente Geldrop-Mierlo

Inleiding

Tijdens de Raadsbehandeling van de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 op 15 juni 2020 heeft het CDA verzocht om de mogelijkheden tot het invoeren van de Blijverslening in de gemeente Geldrop-Mierlo in beeld te brengen. De Blijverslening is een lening voor, met name senioren, die over onvoldoende middelen beschikken om de eigen woning levensloopbestendig te maken. Op die manier kan men langer thuis blijven wonen.

Overheidsbeleid

Het overheidsbeleid is erop gericht dat ouderen langer thuis blijven wonen. Er zijn drempels om toegelaten te worden tot verpleeghuizen. Thuis wonen bevordert dat ouderen langer kunnen deelnemen aan maatschappelijke activiteiten en onderdeel zijn van de samenleving. Door eerst gebruik te maken van het eigen netwerk, kan het maken van hoge zorgkosten uitgesteld worden.

De omvang van de groep ouderen zal de komende jaren nog flink toenemen. De demografische ontwikkelingen laten zien dat de verwachting is dat in Noord-Brabant in 2050 meer dan 1 op de 3 eenpersoonshuishoudens 75 jaar of ouder zal zijn. In 2017 was dit nog 1 op de 5. In Geldrop-Mierlo is nu circa 28% van de bevolking 60 jaar of ouder. In 2040 zal dit toegenomen zijn tot bijna 34%.

In 2018 is door VWS het programma 'Langer Thuis' gelanceerd. Het uitgangspunt is de wens van ouderen om zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig te kunnen blijven wonen, met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. Woningaanpassing is een van de thema's binnen dit programma. Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen (Commissie Bos) stelt ook in hun advies van januari 2020 dat het van belang is om nu te gaan (ver)bouwen.

Ook in onze lokale Woonvisie neemt levensloopbestendigheid een grote plaats in. Bij nieuwbouw zal onderzocht worden of dit meegenomen kan worden als één van de criteria waar op getoetst wordt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het grootste gedeelte van de toekomstige woningvoorraad staat er echter al. Er zal dus ook gekeken moeten worden naar het bestaande woningbezit en hoe dat toekomstbestendig gemaakt kan worden.



SVn leningen

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verstrekt een tweetal leningen die interessant zijn voor huishoudens die hun woning willen aanpassen, maar waarbij financiering een rol speelt: de Blijverslening en de Verzilverlening. De gemeente stelt bij deze leningen een verordening vast waarin voorwaarden zijn vastgelegd zoals de doelgroep.

Blijverslening

De Blijverslening is een lening waarbij ouderen woningaanpassingen kunnen financieren. De woning kan levensloopbestendig worden gemaakt of kan worden aangepast aan de zorgvraag. Denk hierbij aan drempels verwijderen, domotica toepassen, badkamer van gemakken voorzien of een slaapkamer op de begane grond realiseren. Lang niet de volledige doelgroep ouderen heeft voldoende spaargeld om zelf de woningaanpassingen te bekostigen. Ook blijkt het voor deze doelgroep moeilijk om geld te lenen.

Er kan gekozen worden voor een consumptieve of een hypothecaire Blijverslening. Aan beiden zijn verschillende voorwaarden verbonden. Zo is er aan de consumptieve lening een leeftijdsgrens van 76 jaar verbonden, die bij de hypothecaire lening niet aan de orde is. In de bijlage treft u de verschillen aan tussen de consumptieve of hypothecaire Blijverslening. De Blijverslening wordt annuïtair afgelost.

Doordat de Blijverslening in een bouwkrediet wordt gestort, is het zeker dat het budget aan de juiste woningaanpassingen wordt besteed. Op 1 augustus 2020 maakten 91 gemeenten in Nederland gebruik van de Blijverslening. SVn ziet de Blijverslening als product afnemen. Wel ziet men een stijging van het aantal Stimuleringsregelingen waarbij de burger meerdere leningen kan combineren. Hierbij kan gedacht worden aan een lening om langer thuis te blijven wonen in combinatie met duurzaamheid.

Verzilverlening

De Verzilverlening is een lening voor particuliere woningeigenaren die een overwaarde op hun woning hebben. Bij de Verzilverlening kan deze overwaarde worden gebruikt om woningaanpassingen en verbeteringen aan de woning te financieren. Het besteedbaar inkomen wordt op die manier niet belast. De huiseigenaar betaalt geen rente en aflossing omdat de rente jaarlijks bij de schuldrest wordt opgeteld. De lening wordt afgelost bij verkoop van de woning, aan het einde van de looptijd of overlijden van de (langstlevende) schuldenaar.

Bij beide leningen is het risico dat de lening niet wordt afgelost. De verkoopprijs van de woning kan bijvoorbeeld lager liggen bij verhuizing of overlijden. Schuldrestrisico zal in de overwegingen meegenomen moeten worden. Dit geldt ook voor het langlevens-risico.

Wat willen we bereiken

Het bevorderen van het aantal levensloopbestendige woningen in de bestaande woningvoorraad.



Argumenten

1.1 Actiebereidheid senioren tot woningaanpassing

Bij lang niet alle senioren bestaat er de vooruitlopende blik dat de woning mogelijk aangepast moet worden om er ook in de toekomst te blijven wonen. Doorgaans denken mensen niet graag na over de toekomst waarin ze minder zelfstandig zullen zijn en minder goed voor henzelf kunnen zorgen. Uit onderzoek blijkt dat 61% van de ouderen niet nadenkt of zich niet voorbereidt op een toekomst van wonen in combinatie met zorg. De overige 39% denkt er wel over na, maar komt nauwelijks in actie. Mensen hebben het idee dat het moment van woningaanpassing in de toekomst ligt. Nu zijn er geen problemen, voelt men zich gezond en kan in de ogen van de senior de aanpassing worden uitgesteld (bron: onderzoek SVn). Dit kan tot problemen leiden doordat in het algemeen geldt: hoe ouder, hoe minder graag men (nog) woningaanpassingen doet. Een ander groter probleem is dat men soms tot woningaanpassing wordt gedwongen door omstandigheden. Een val op de badkamervloer waarbij men iets breekt bijvoorbeeld. Omdat er dan een acute medische situatie ontstaat waardoor men niet meer zelfstandig kan blijven wonen, kan het voorkomen dat een beroep wordt gedaan op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Het doen van woningaanpassingen kan tot gevolg hebben dat de doorstroming op de woningmarkt getemperd zal worden. Door de woning aan te passen aan alle behoeften, kunnen senioren langer een (grote) eengezinswoning zonder problemen bewonen. Deze woning komt dan niet beschikbaar voor bijvoorbeeld gezinnen en andere woningzoekenden.

1.2 Actiepunt Visie op Wonen SGE

Ook op het schaalniveau van de SGE wordt gewerkt aan een regeling om meer levensloopbestendige woningen in de afzonderlijke gemeenten binnen de bestaande woningvoorraad op te stellen. In de Visie op Wonen van april 2019 die in het Stedelijk gebied Eindhoven is vastgesteld, staan gezamenlijke actiepunten opgenomen. Eén van de punten die daarin staat opgenomen is:

*“Financiering verduurzamen en levensloopbestendig maken bestaande woningvoorraad
Wij zien een grote opgave in het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Financiering, met name door particuliere woningeigenaren, is een belangrijk aandachtspunt. Wij onderzoeken mogelijkheden om gezamenlijk een investeringsinstrument te ontwikkelen.”*

De verschillende leningen van de SVn (Blijverslening, Verzilverlening, Combinatielening) zijn financieringsmogelijkheden die mee worden genomen bij de uitwerking van dit actiepunt. De verwachting is dat er in 2021 een start wordt gemaakt met de uitwerking van dit onderwerp.

1.3 Alternatieven Blijverslening op de particuliere markt

Naast de mogelijkheid om een Blijverslening of een Verzilverlening af te sluiten via de gemeente, hebben woningeigenaren ook andere mogelijkheden om in de huidige woning te blijven wonen en de overwaarde te verzilveren.

Grofweg is dit in twee categorieën te verdelen :

- 1) Lening afsluiten bij de bank
- 2) Woning verkopen en terug huren.



Lening afsluiten bij de bank

Er zijn twee soorten leningen bij de bank: leningen waarbij inkomen wordt meegenomen voor de berekening van de lening. Nadeel hierbij is dat huishoudens met een grote overwaarde, maar met een laag inkomen vaak niet in aanmerking komen voor een lening.

Maar er zijn ook leningen waarbij de rente niet uit het maandelijkse inkomen wordt betaald. De rente wordt dan bij de schuld opgeteld. Inkomen heeft zo geen belemmerende werking, de schuld wordt steeds groter en de overwaarde van de woning steeds lager. Voorbeelden van leningen die op deze manier werken zijn:

- Verzilverhypotheek Florius
- OverwaardePlan van de Rabobank
- Overwaarde Hypotheek ABN AMRO

Woning verkopen en terug huren

De Overwaarde van de woning kan ook geïncasseerd worden door het verkopen van de woning.

Er zijn organisaties actief die de woning opkopen en deze vervolgens aan de bewoners verhuren tegen een marktconforme huur. Voorbeelden van deze organisaties zijn: Behouden Huis, Levius en Thuisborg.

Daarnaast zijn er mogelijkheden om de grond onder de woning te verkopen en deze terug te huren (erfpacht). Duowonen is een voorbeeld van een organisatie die dit faciliteert.

1.4 Weinig gebruik in de praktijk van de Blijverslening

Zoals in de inleiding genoemd, ziet de SVn de afname van de Blijverslening als product afnemen. De SVn geeft als reden aan dat de Blijverslening in oorsprong een beperkt product is. Aanvragers zijn vaak gepensioneerd en kwamen door hun lagere inkomen (pensioen) niet in aanmerking voor de lening.

De Blijverslening in de regio

Navraag in het Stedelijk Gebied Eindhoven (Best, Eindhoven, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre) leert dat enkel de gemeenten Helmond en Veldhoven stimuleringsregelingen hebben om mensen aan te moedigen om langer thuis te blijven wonen. De gemeente Helmond voert specifiek de Blijverslening. Zij geven wel aan dat er weinig gebruik gemaakt wordt van de lening.

De gemeente Veldhoven voert de Langer thuis-stimuleringsregeling. Deze regeling is een stimuleringsregeling van de SVn die is ingericht als Blijverslening. De Langer thuis-stimuleringsregeling kan in Veldhoven voor twee doelen worden aangevraagd: de aanvrager(s) is boven de 55 jaar en wil de woning aanpassen om hier langer te kunnen blijven wonen of, de aanvrager of een van de gezinsleden heeft een handicap/beperking waarvoor aanpassingen in de woning wenselijk zijn. De gemeente Veldhoven geeft aan dat de Langer thuis-stimuleringsregeling niet veel wordt ingezet. Als redenen worden hierbij genoemd dat het moeilijk is om de doelgroep te bereiken en de doelgroep heeft moeite met de draagkracht van de lening. Men kan niet altijd de kosten/financiering van de lening dragen.



Kanttekeningen

1.1 Mogelijkheden bieden

De Blijverslening is ondersteunend aan het beleid om ouderen langer thuis te laten wonen. Door het scheppen van financiële mogelijkheden kunnen huishoudens hun woning aanpassen. Gezien de lage actiebereidheid van ouderen om daadwerkelijk hun woning aan te passen, is vooral het stuk bewustwording onder deze doelgroep van belang. Het hebben van een mogelijkheid van een Blijverslening, en hierover communiceren, kan hieraan bijdragen.

1.2 Mogelijke kostenreductie voor de samenleving

Wanneer er door een acute medische redenen problemen ontstaan om zelfstandig te wonen, kan er vaak een beroep worden gedaan op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Bij preventieve woningaanpassing is er de mogelijkheid dat er uiteindelijk een verminderd beroep wordt gedaan op de WMO. Op het moment dat er beperkingen ontstaan, is de woning immers al aangepast.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Planning

De verwachting is dat er binnen de samenwerking van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) in 2021 gestart zal worden met het opzetten en uitwerken van een investeringsinstrument voor de verduurzaming en levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Communicatie

Niet van toepassing.

Wat mag het kosten

Het niet invoeren van de SVn Blijverslening in de gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen financiële consequenties.

Als de SVn Blijverslening wel ingevoerd zou worden, zou dat de volgende financiële consequenties hebben;

Op het moment dat de gemeente Geldrop-Mierlo deel wil nemen aan de Blijverslening zal ze hiervoor een fonds moeten openen en vullen bij de SVn. Vanuit dit ingestelde fonds worden de leningen verstrekt. Vanwege de revolverende werking van het fonds komen rente en aflossing weer in het fonds terug, waar vanuit nieuwe leningen weer verstrekt kunnen worden.

De hoogte van een individuele Blijverslening ligt tussen minimaal € 2.500,- en maximaal € 10.000,- als het gaat om een consumptief krediet. Als het gaat om een hypothecaire lening, dan zal het bedrag liggen tussen de € 2.500,- en de € 50.000,-. Hoe hoog de lening zal uitvallen, is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager(s).

De inleg in het revolving fund zal volledig vanuit de gemeente gefinancierd moeten worden. De stortingen in het fonds worden opgenomen als geldlening en rekening courant op de balans, dit heeft geen consequenties voor de exploitatie. Als de regeling eindigt worden de beschikbaar gestelde middelen door Svn inclusief opgebouwde rente terug gestort. Hiermede worden de openstaande bedragen op de balans afgelost. De rente komt dan ten gunste van de exploitatie.



Een initiële storting zou gefinancierd worden uit de totaalfinanciering van de gemeente. De benodigde geldmiddelen worden alleen wanneer nodig geleend op de geld- of kapitaalmarkt en anders vanuit ons liquiditeitsoverschot bekostigd. Zie de meerjarenbegroting 2021-2024.

Verder zijn er uiteraard ook kosten (en opbrengsten) voor de gemeente aan verbonden. Deze bestaan uit een jaarlijkse beheervergoeding aan de SVn, rentekosten (en renteopbrengsten) en de inzet van personele capaciteit.

Indien de Blijverslening wordt ingesteld in de gemeente Geldrop-Mierlo zal moeten worden besloten hoe deze bekostigd wordt. Hierbij lijkt het voor de hand te liggen dat de Voorziening Wonen een rol zal spelen. Deze Voorziening mag enkel worden aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Duurzaamheid

Het is afhankelijk van de inzet van de Blijverslening of deze duurzaam is. Mensen kunnen hun woning levensloopbestendig maken. Deze ingrepen kunnen een lang effect hebben en ook voor nieuwe eigenaren van de woning een toegevoegde waarde hebben.

De Blijverslening kan ook worden ingezet voor het aanpassen van de woning naar eigen zorgvraag. Van deze aanpassingen is het zeer de vraag of ze ook voor toekomstige nieuwe eigenaren van de woning meerwaarde hebben.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Productspecificaties consumptieve of hypothecaire Blijverslening

Geldrop, 26 januari 2021


N.J.H. Scheltens
secretaris


J.C.J. van Bree
burgemeester

B 5.0 Blijverslening

5.1 Algemeen

Een groeiende wens onder ouderen is dat zij zo lang mogelijk in hun huidige woning/huidige buurt willen blijven wonen. Vanaf 1 januari 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen en huisvesten van mensen die (langdurige) zorg nodig hebben. Zowel vanuit de optiek van woonwensen van ouderen als kostenbesparing in de zorg is het van belang dat grotere delen van de woningvoorraad levensloopbestendig worden gemaakt c.q. worden aangepast.

5.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Blijverslening

Gemeenten en provincies hebben aan SVn gevraagd om een instrument te ontwikkelen voor de financiering van woningaanpassing ten behoeve van met name ouderen. Doelgroepen zijn primair de groep ouderen die hun woning (anticiperend op de toekomst) levensloopbestendig willen maken en ouderen met een concrete zorgvraag waarvoor directe aanpassing van de woning noodzakelijk is. Met de Blijverslening kunnen gemeenten en provincies echter ook bijvoorbeeld een gezin met een gehandicapt kind met een zorgvraag faciliteren. De Blijverslening kan zowel consumptief als hypothecair worden verstrekt en is geschikt voor eigenaar-bewoner als voor de huurder (alleen consumptief).

Rekening en risico

SVn verstrekt Blijversleningen voor rekening en risico van de deelnemende gemeente en/of provincie.

5.3 Productspecificaties Blijverslening

De productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving.

	Consumptief	Hypothecair
Verstrekking	SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie.	SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie.
Doelgroep	1. Eigenaren-bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist. Een van beide aanvragers is op de peildatum jonger dan 76 jaar. 2. Eigenaren-bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken. Een van beide aanvragers is op de peildatum jonger dan 76 jaar. 3. Huurders met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist. Een van beide aanvrager is op de peildatum jonger dan 76 jaar. 4. Huurders die hun woning levensloopbestendig willen maken. Een van beide aanvrager is op de peildatum jonger dan 76 jaar.	1. Eigenaren-bewoners met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist. 2. Eigenaren-bewoners die hun woning levensloopbestendig willen maken.

Voorwaarden gemeente/provincie	De gemeente/provincie bepaalt: Doelgroep Woningcategorie (bestaand, nieuwbouw of projectmatig). De maximale WOZ-waarde van de woning. Het maximale bedrag van de lening. De maatregelen. Een eventuele leeftijdsgrens. Soort lening: consumptief en/of hypotheckair. Ook bepaalt de gemeente/provincie of een deel aflossingsvrij is toegestaan bij de Blijverslening hypotheckair.	
Maatregelen	De gemeente/provincie bepaalt welke maatregelen in aanmerking komen.	De gemeente/provincie bepaalt welke maatregelen in aanmerking komen.
Soort lening	Maandannuïteit	1. Maandannuïteit of 2. 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.
Rentepercentage	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.	
Betaling van rente en aflossing	- De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen op de eerste dag van elke maand. - De maandelijkse betalingen worden valutair per de eerste dag van iedere volgende maand met de restschuld verrekend. - Bij een aflossingsvrij deel is uitsluitend rente verschuldigd steeds te voldoen op de eerste dag van elke maand. - Automatische incasso is verplicht.	
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 € 850,- (deze kosten worden meegefinancierd, prijspeil 2020) en komen voor rekening van de klant. Dit bedrag wordt jaarlijks door SVn per 1 oktober opnieuw vastgesteld voor het opvolgende jaar en gepubliceerd op de SVn-website. 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 uitsluitend onderhands verstrekt.	Hypothecaire zekerheid.
Overige voorwaarden	Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies ten gunste van het Bouwdepot geboekt worden. Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente/provincie mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen.	Er kan geen eigen geld in het Bouwdepot gestort worden. Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente/provincie 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 Bouwdepot 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
Krediettoets	Bij de Blijverslening vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets en de PEP- en Sanctielijst. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning (bij eigenaar-bewoner) of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Bij de krediettoets wordt er gekeken naar de loan to income Gedragscode consumptief krediet.	Bij de Blijverslening vindt er in alle gevallen een krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets en de PEP- en Sanctielijst. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Bij de krediettoets wordt er gekeken naar de loan to income conform Gedragscode Hypothecaire Financieringen en de Tijdelijke regeling hypotheccair krediet.

