

Mogelijkheden (incl. voorwaarden en kosten) voor het invoeren van een Blijverslening in de gemeente Rheden

Bijlage bij collegevoorstel inzake Blijverslening

1. Wat is de aanleiding voor deze notitie?

Op 20 december 2016 nam de gemeenteraad de motie van de CDA-fractie aan met als dictum:

Draagt het college op om:

- De mogelijkheden (incl. voorwaarden en kosten) te onderzoeken voor het invoeren van een Blijverslening in de gemeente Rheden
- De raad hierover te rapporteren uiterlijk 1 april 2017

Met deze bijgevoegde notitie wordt met een kleine vertraging gehoor gegeven aan de motie.

2. Wat is de achtergrond?

- 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.
- Voor gemeente Rheden geldt een tekort van enkele honderden woningen in de categorie 'levensloopgeschikt 2'^{1&2}. Gezien de beperkte huishoudensgroei zoeken we hier de oplossing primair in de aanpassing van de bestaande woningvoorraad.
- De ouderen van nu zijn honkvaster dan de ouderen van vroeger.
 - o door toegenomen zelfstandigheid
 - o door extramuralisering (afname aantal verzorgingshuizen)
- Woningen zullen hierdoor meer levensloopgeschikt moeten worden gemaakt.
- Lang niet alle senioren hebben voldoende spaargeld om dergelijke maatregelen te betalen.
- Het is voor deze doelgroep moeilijk om geld te lenen, banken zijn terughoudend.

3. Wat is de Blijverslening?

De Blijverslening is een voor de inwoner financieel aantrekkelijke lening die kan worden aangeboden door gemeenten. Deze lening kan door bewoners enkel worden ingezet om de woning levensloopgeschikt te maken. Met de Blijverslening kan een gemeente zelfstandig thuis wonen bevorderen en op de langere termijn besparen op zorgkosten. De lening wordt door de inwoner terugbetaald aan de gemeente die dit geld vervolgens opnieuw kan inzetten voor de Blijverslening. Er is dus sprake van een revolverend fonds.

De Blijverslening kent twee verschijningsvormen: hypothecair en consumptief. De hypothecaire lening heeft een lager rentepercentage, de consumptieve lening is alleen mogelijk voor lagere bedragen. Bij beide leningen wordt een financiële controle uitgevoerd voordat de lening wordt toegekend.

Omdat het gaat om een regeling die ongeveer een jaar bestaat zijn exacte getallen nog niet te geven. Gemiddelde leensom hypothecair wordt geschat tussen de 10 en 20 duizend euro en de gemiddelde leensom consumptief wordt geschat tussen de 5 en 10 duizend euro.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) organiseert en faciliteert de lening. Het gaat om een relatief nieuw product, maar enkele omliggende gemeenten hebben deze lening al ingevoerd.

¹ Woningen die categorie Levensloopgeschikt 2 hebben, hebben woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer op één verdieping.

² Visie Wonen Welzijn Zorg

4. Wat is de relatie met staand beleid?

In de Visie Wonen, Welzijn Zorg, de Sociale Visie en het Meerjarig beleidskader Sociaal Domein wordt ingegaan op het gegeven dat senioren tot steeds hogere leeftijd in hun eigen woning blijven wonen. Dit betekent onder andere dat de woningen hiervoor geschikt moeten worden gemaakt. De rode lijn uit genoemde beleidskaders is dat de wensen en de mogelijkheden van de inwoners leidend zijn in het gemeentelijk beleid. Mensen zijn verantwoordelijk voor hun eigen leven en de wijze waarop zij dat organiseren. De gemeente organiseert als de overheid die het dichtst bij de mensen staat de ondersteuning aan inwoners die het niet op eigen kracht redden.

De Blijverslening sluit aan bestaande beleidskaders waar het gaat om langer thuis blijven wonen. Inwoners wordt ondersteuning aangeboden wanneer zij zelf het initiatief nemen hun huis levensloopgeschikt willen maken. Dit gebeurt in de vorm van een aantrekkelijke lening voor een specifiek dit doel. De regeling verlicht de druk op Wmo-voorzieningen, omdat woningen preventief worden aangepast. Ze hoeven in een later stadium niet of minder aangepast te worden met een beroep op Wmo-gelden. Hoeveel dit in de toekomst gaat opleveren is nu nog lastig uit te drukken in euro's, aangezien het gaat om een regeling die nog maar kort bestaat.

Met het project Mijn Huis Mijn Toekomst stimuleren we ouderen om zich tijdig voor te bereiden op het wonen met fysieke gebreken. Dit project zit nu in een pilotfase, het voornemen is om hier op korte termijn een reguliere regeling van te maken. Wanneer een inwoner zijn huis aanpast op een of meerdere (door de gemeente vastgestelde) verbeterpunten, krijgt deze een derde van de kosten vergoed door de gemeente tot een maximum van € 650,-. Zo worden binnen de gemeente verbouwingen van maximaal € 1.950,- gestimuleerd. De inwoner is primair aan zet en de gemeente stimuleert en faciliteert. De Blijverslening heeft een minimum leenbedrag van € 2.500,- en is daarmee aanvullend kunnen op het project Mijn huis mijn toekomst. Eventueel kunnen bij een verbouwing vanaf € 2.500,- de kosten die worden gemaakt binnen Mijn huis mijn toekomst worden meegefinancierd.

Wanneer de woning moet worden aangepast vanwege de beperkte zelfredzaamheid van de inwoner, is van preventie geen sprake meer. Mogelijk kan dan een beroep worden gedaan op ondersteuning in het kader van de Wmo 2015.

Zeer recent is de Blijverslening ook toegankelijk gemaakt voor bewoners van huurwoningen. Het college kiest er echter niet voor de Blijverslening beschikbaar te maken voor huurders. Voor hen zou dan enkel de consumptieve lening gelden, niet de hypothecaire variant. Het Treasurystatuut Rheden bepaalt echter dat er zoveel mogelijk een zakelijk zekerheidsrecht als onderpand aanwezig moet zijn. Dit sluit het aanvragen van een consumptieve lening als optie uit.

5. Hoe ziet de Blijverslening er in de praktijk uit en hoe zijn de taken verdeeld tussen gemeente en SVn?

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland ondersteunt gemeenten bij het invoeren en uitvoeren van de Blijverslening. De taakverdeling is als volgt:

- De inwoner vraagt een Blijverslening aan, de gemeente beoordeelt de aanvraag. Hierbij wordt gekeken of de aanvrager, zijn of haar woning en de verbetermaatregelen voldoen aan de eisen die de gemeente heeft opgesteld en vastgelegd in een gemeentelijke verordening.
- Voldoet de aanvraag aan deze gemeentelijke regels? Dan stelt de gemeente een toewijzingsbrief op. De gemeente wijst de aanvraag af wanneer deze niet voldoet aan de regels.
- SVn doet een financiële toets (o.a. kredietwaardigheid, onderpand). Ook wordt een BKR check gedaan door SVn en wordt gecontroleerd voor identiteitsfraude.
- Indien de financiële toets negatief uitvalt, wordt de aanvraag afgewezen. De gemeente stelt de inwoner hiervan op de hoogte.
- Indien de financiën op orde zijn opent SVn een bouwdepot voor de inwoner en stuurt declaratieformulieren naar de inwoner.

- De gemeente controleert de declaratieformulieren van de inwoner: komt de declaratie overeen met de aanvraag en de toewijzing. Indien akkoord, dient de burger de declaraties in bij SVn.
- SVn betaalt de leverancier uit het voor de inwoner geopende bouwdepot.

6. Wat zijn de kosten?

Kosten voor de deelnemer

Geld lenen kost geld. Voor de duidelijkheid staat dat niet alleen in deze notitie, maar ook op de website van het SVn. De rentepercentages veranderen met de marktrente mee. De volgende rentepercentages gelden op dit moment bij een Blijverslening.

Datum	10 jaar vast hypothecair	20 jaar vast hypothecair
13-02-2017	1,00%	1,70%

Voor hypothecaire Blijverslening t/m € 10.000,- geldt het 10 jaar vaste rentetarief hypothecair. Voor hypothecaire Blijverslening vanaf € 10.001,- geldt het 20 jaar vaste rentetarief hypothecair.

Rekenvoorbeeld kosten voor inwoners

	Hypothecair
Hoofdsom	€ 15.000,-
Looptijd van de lening	20 jaar
Rente*	1,7%
Afsluitkosten hypotheek	€ 850,-
Totale kosten lening	€ 17.704,80
Jaarlijks kostenpercentage	2,3%
Bruto maandlasten	€ 73,77

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

Kosten voor de gemeente

De gemeente dient een gemeenterekening te openen bij het SVN, die vervolgens in tranches kan worden gevuld. Het SVN suggereert te werken met tranches van € 200.000,-. Bij een gemiddeld leenbedrag van € 15.000,- is dit bedrag voor 13 aanvragen toereikend.

Het SVn noemt als mogelijk totaalbedrag 1 miljoen euro voor de gehele cyclus. Het duurt tien tot vijftien jaar voordat de eerste lening volledig terug is bij de gemeente. Maar al na enkele jaren zijn de uitstaande leningen in die mate afgelost dat van dit geld opnieuw leningen kunnen worden verstrekt. Er is sprake op deze manier sprake van een revolverend fonds.

De verwachting is dat het eerste jaar beperkt gebruik wordt gemaakt van de lening. Bij grotere bekendheid, zal ook de populariteit van de lening stijgen. Na drie jaar wordt de regeling geëvalueerd.

Er is geen sprake van een subsidie. De gemeente stelt middelen beschikbaar als leningen voor inwoners. Op deze leningen ontvangen wij aflossing en rente.

De lasten door de gemeente zijn:

- Over de periode 2017 – 2021 jaarlijks een incidentele last van € 200.000,-
- Vanaf 2017 jaarlijks een structurele last per uitstaande tranche van € 5.222,-, die bestaat uit:
 - Renteomslag (= beslag op eigen vermogen) = 1,1 % over € 200.000,- = € 2.200
 - Storting voorzieningen dubieuze debiteuren (1% + renteomslag) = € 2.022
 - Beheersvergoeding Svn (1%) = 0,5 % over € 200.000,- = € 1.000

De kosten van de personele inzet bij de gemeente in de uitvoering van de regeling zijn volgens inschatting vrijwel nihil (immers een en ander is in te passen binnen de huidige formatie en personele opdracht).

De baten voor de gemeente zijn de rentevergoeding die de leners betalen maar worden hier buiten beschouwing gelaten omdat enerzijds nog onduidelijk is hoeveel inwoners gebruik maken van de regeling en omdat anderzijds de rentebaten in het fonds gelaten kunnen worden om weer te worden uitgeleend.

7. Wat zijn de risico's?

Doelmatigheid

Leners dienen facturen in bij de gemeente. Na akkoord wordt de aannemer of leverancier rechtstreeks betaald uit het bouwdepot. Het is daardoor niet mogelijk voor inwoners om het geld anders te besteden dan aan de afgesproken aanpassingen aan hun woning.

Wanbetaling

De gemeente is risicodragend bij wanbetaling. Dit risico wordt zo klein mogelijk gehouden.

- Vanuit SVn wordt een financieel onderzoek uitgevoerd (onder meer op kredietwaardigheid).
- Daarnaast geldt dat bij de hypothecaire lening de woning als onderpand dient.
- Er wordt enkel gewerkt met automatische incasso. Ingeval van wanbetaling signaleert de SVn vroegtijdig, zodat eventueel een regeling kan worden getroffen.

Toch zijn er ook risico's voor de gemeente.

- 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.

SVn schat het risico op wanbetaling op 1% (op basis van al bestaande leningen die de afgelopen twintig jaar door hen worden uitgekeerd). Op basis hiervan is de eerder genoemde toevoeging aan de voorziening dubieuze debiteuren bepaald.

8. Voorstel

Het college van B&W concludeert dat de Blijverslening past binnen de bestaande beleidskaders en een aanvulling kan zijn op het project Mijn huis mijn toekomst. Daarom wil zij de Blijverslening aanbieden in de gemeente Rheden. Al in de voorjaarsnota zal dit mogelijk worden gemaakt. Uiterlijk in het najaar zal verordening aan de gemeenteraad worden voorgelegd waarin de regels rondom de Blijverslening nader worden bepaald.

Vooruitlopend op deze verordening geeft het college op onderstaande onderwerpen aan waarop zij wil inzetten met de Blijverslening.

- Doelgroep
 - o De Blijverslening wordt opengesteld voor inwoners van 55 en ouder. Mijn huis mijn toekomst geldt ook voor alle inwoners van 55+. Voorstel is hierbij aan te sluiten met de Blijverslening. Er geldt voor de lening geen maximale leeftijd.
 - o Er gaat een preventieve werking uit van de Blijverslening: inwoners denken na over gezond en actief ouder worden en zij zijn bereid om hierop vooruit te lopen door hun woning aan te passen. Hiermee wordt de druk op Wmo-voorzieningen op dit vlak verlicht. Ook geldt dat niet iedereen met een groot huis ook een groot besteedbaar inkomen heeft. De lening kan daarom interessant zijn voor een grote groep mensen in de gemeente.
- Soorten lening
 - o Het college zal alleen hypothecaire leningen aanbieden. Het is aan de inwoner om hierin een keuze te maken in de looptijd.

- Het college kiest ervoor om eigenwoningbezitters met een inkomen tot 120% van het minimum een extra keuze te geven. Voor deze groep is het mogelijk om de Blijverslening tot 99% aflossingsvrij af te sluiten. Wanneer de aanvragers van de lening de woning verkopen of komen te overlijden, wordt de lening in een keer (al dan niet door de erven) afgelost. Deze aflossingsvrije lening kan dus bij uitzondering worden verstrekt, maar is niet fiscaal aftrekbaar.
- Leenbedragen
 - Het minimale leenbedrag is vanuit de SVn vastgesteld op € 2.500,-.
 - Het maximale hypothecaire leenbedrag wordt vastgesteld op € 25.000,-. Vanuit SVn wordt het maximum gesteld op € 50.000,-. Om de risico's te spreiden wordt een lager bedrag aangehouden. Gemeente Renkum was de eerste gemeente met de Blijverslening en hebben het leenbedrag gemaximeerd op € 15.000,-. Hun ervaring is dat dit soms net, maar niet veel te weinig is.
- Financiële omvang regeling
 - De mogelijkheid wordt geschapen om voor de regeling maximaal één miljoen euro aan te wenden. Bij een gemiddeld leenbedrag van € 15.000,- kunnen hieruit 66 leningen worden verstrekt.
 - Dit bedrag wordt in tranches van € 200.000,- gestort in de gemeenterekening Blijverslening bij SVn. Een volgende tranche wordt steeds pas gestort wanneer de vorige tranche nagenoeg uitgeleend is.
- Evaluatie
 - De Blijverslening wordt na de invoering goed gevolgd vanuit de afdeling Strategie en Ontwikkeling Sociaal Domein. Daarnaast wordt de regeling na drie jaar geëvalueerd. Deze termijn geeft de regeling voldoende tijd om bekendheid te krijgen via zowel de officiële kanalen als via mond op mondreclame.