

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 2764 Wonen en Leefbaarheid

Beslisnota

Blijverslening gemeente Wijchen

Wijchen, 24 april 2017

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. De 'Verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2017' vast te stellen.
2. Een eenmalig budget van € 536.000,- ter beschikking te stellen voor Blijversleningen.
3. De 'Wijzigingsverordening Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008' vast te stellen.

Inleiding

Bij motie van 9 juli 2015 (15 RZ 075) heeft u ons verzocht tot het uitwerken van een regeling Blijverslening voor de gemeente Wijchen. De Blijverslening is een gemeentelijke hypothecaire lening waarmee eigenaar-bewoners vanaf 55 jaar, of met een zorgvraag, hun woning meer comfortabel, veilig en levensloopbestendig kunnen maken. Zo kunnen zij langer in hun woning blijven wonen.

Dit kan uitkomst bieden omdat woningaanpassingen duur kunnen uitvallen. Bewoners beschikken niet altijd over voldoende liquide middelen en banken zijn niet altijd bereid zijn tot financiering, ook al is er sprake van voldoende overwaarde in de woning. Deze terughoudendheid van banken geldt voor situaties waarin zij het risico op het niet nakomen van rente- en aflossingsverplichtingen als te hoog inschatten. Bijvoorbeeld bij eigenaar-bewoners met een laag inkomen, een hoger risico op inkomensteruggang of op overlijden zoals bij ouderen.

De voor u liggende verordening met daarin opgenomen de door ons voorgestelde uitwerking van de Blijverslening (bijlage 1) faciliteert niet alleen het langer thuis kunnen blijven wonen, maar ook de toename van de voorraad levensloopbestendige woningen. Bovendien gaan we in de regeling uit van zelfredzaamheid doordat de eigenaar-bewoner zelf verantwoordelijk is voor het realiseren van de aanpassingen. De Blijverslening draagt zodoende bij aan de beleidsdoelen en uitgangspunten van zowel de Wmo als de gemeentelijke Woonvisie. De hypothecaire financiering van de benodigde woningaanpassingen voorkomt dat de gemeente hierbij onverantwoorde financiële risico's loopt. Voor een uitgebreide toelichting op achtergrond en inhoud van de verordening Blijverslening verwijzen wij u naar bijlage 3 van deze beslisnota.

Beoogd effect

Eigenaar-bewoners vanaf 55 jaar, of met een zorgvraag, stimuleren en financieel faciliteren om zelf hun woning aan te passen. Hierdoor kunnen zij langer in hun woning blijven wonen en wordt de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad vergroot.

Argumenten

1.1 De Blijverslening draagt bij aan het langer thuis wonen.

De gemeente wil dat haar inwoners passend wonen. Passend bij de behoeften en mogelijkheden zowel nu als in de toekomst. Daartoe behoort ook de wens om langer in de bestaande woning te blijven wonen wanneer zich een zorgvraag voordoet. Bovendien is het langer thuis wonen door de invoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo) en de Wet langdurige zorg (Wlz) vaak ook een noodzaak, aangezien men niet meer zo snel in aanmerking komt voor intramuraal wonen. Met woningaanpassingen kan een zorgvraag mogelijk worden uitgesteld of voorkomen, of kan zelfstandig blijven wonen mét een zorgvraag worden ondersteund. De Blijverslening kan helpen bij de financiering van deze woningaanpassingen.

1.2 De Blijverslening stimuleert de eigen verantwoordelijkheid in het kader van Bewust Wonen.

De gemeente Wijchen stimuleert onder de vlag van 'Bewust Wonen' al jaren de eigen verantwoordelijkheid van inwoners om tijdig hun woning klaar te maken voor de toekomst. Met woningaanpassingen kan thuis wonen comfortabel en veiliger. Zo kan een zorgvraag worden uitgesteld of kan de zorgvraag juist beter in de eigen woning worden opgevangen. Met de Blijverslening stimuleren en ondersteunen we inwoners die een woningaanpassing zelf willen realiseren, maar hier anders uit financieel oogpunt vanaf zouden zien.

1.3 De gekozen hypothecaire variant van de Blijverslening maakt het mogelijk, een zo groot mogelijk totaalbedrag aan leningen te verstrekken, waarbij de gemeente nauwelijks risico loopt.

De modelverordening Blijverslening van het SVn kent een consumptieve en een hypothecaire variant. In dit voorstel is gekozen voor de hypothecaire variant omdat dit de mogelijkheden tot het verstrekken van Blijversleningen aanzienlijk vergroot en wel om de volgende redenen:

- De hypothecaire variant kent in tegenstelling tot de consumptieve variant geen maximum leeftijdsgrens. Voor de consumptieve variant geldt in de modelverordening een verplichte maximum leeftijdsgrens van 76 jaar.
- De hypothecaire variant maakt het mogelijk, gegeven het beschikbare budget, een groter bedrag uit te lenen, waardoor meer inwoners gebruik kunnen maken van de Blijverslening.
- De hypothecaire variant brengt geen noemenswaardige financiële risico's voor de gemeente met zich omdat de aanvrager van de lening zakelijke zekerheden moet bieden.

1.4 De verordening Blijverslening is een Wijchense uitwerking van de Model-regeling van het Svn.

Voor de 'Verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2016' is gebruik gemaakt van de modelverordening van het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten), aangevuld met de lokale voorwaarden die wij als gemeente wenselijk achten. Uitgangspunt bij het opstellen van deze verordening was het bieden van ruimte om aan te kunnen sluiten bij individuele situaties. Zodoende is de verordening zo min mogelijk 'dichtgetimmerd' met voorwaarden en eisen. Het stellen van bepaalde voorwaarden blijft natuurlijk noodzakelijk.

De belangrijkste voorwaarden van de Blijverslening zijn:

- De Blijverslening geldt voor eigenaar-bewoners van woningen in de gemeente Wijchen ter financiering van woningaanpassingen, die vallen onder een van de twee onderstaande doelgroepen:
 - Eigenaar-bewoners met een minimumleeftijd van 55 jaar die hun woning preventief levensloopgeschikt willen maken.
 - Eigenaar-bewoners van alle leeftijden met een aantoonbare zorgvraag die benodigde woningaanpassingen willen laten uitvoeren.
- Aanvragen worden op inhoud getoetst; dat wil zeggen de maatregelen moeten logischerwijs bijdragen aan het beleidsdoel van het langer zelfstandig wonen.
- Er is een lijst met woningaanpassingen opgesteld (bijlage 2), die voor de Blijverslening in aanmerking komen, maar deze is niet uitputtend.
- Om de kwaliteit van de woningaanpassingen te waarborgen moeten de woningaanpassingen voldoen aan de eisen van Woonkeur.
- Er worden enkel hypothecaire leningen verstrekt.
- De hoogte van de lening bedraagt minimaal € 2500,- en maximaal € 35.000,-.
- De totale financiering van de woning (de bestaande hypotheek + de Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ waarde van de woning bedragen.

Van de hierboven genoemde voorwaarden zijn de status van eigenaar-bewoner, de minimum hoogte van het hypotheekbedrag en de maximum WOZ norm noodzakelijke randvoorwaarden uit de modelverordening. De overige voorwaarden betreffen lokaal beleid.

3.1 De bestaande Verordening Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten 2008 moet worden aangepast.

Zowel de voorgestelde Verordening Blijverslening als de bestaande Verordening Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten 2008 (bijlage 5) bieden de gemeente de mogelijkheid om aan eigenaar-bewoners van 55 jaar en ouder een hypothecaire lening te verstrekken voor het opplussen van de eigen woning. De bestaande Verordening Stimuleringsfonds voldoet echter niet aan het nieuwe beleid om het opplussen van woningen extra te stimuleren. Een van de uitgangspunten van dit beleid is namelijk om de voorwaarden voor een hypothecaire lening zo ruim mogelijk te houden teneinde bewoners extra te stimuleren woningaanpassingen te doen.

De thans voorgestelde Blijverslening is ruimer omdat:

- De Blijverslening geen leeftijdsgrens kent indien eigenaar-bewoners hun woning willen opplussen in verband met een zorgvraag.
- De Blijverslening voor zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen geldt ongeacht het bouwjaar.
- De Blijverslening een hoger maximum leenbedrag kent (€ 35.000,- i.p.v. € 5000,-)

Daarnaast is de Blijverslening een landelijk herkenbaar product dat inwoners meer duidelijkheid en transparantie biedt en gemakkelijker te promoten is. Het voorstel is daarom het nieuwe beleid m.b.t. het stimuleren van het opplussen van woningen te gieten in een verordening Blijverslening. De desbetreffende artikelen in de Verordening Stimuleringsfonds m.b.t. dit onderwerp (artikel 2, lid c en artikel 4, lid c) moeten dan worden ingetrokken om ongewenste overlap te voorkomen. Hiertoe is in deze beslisnota een besispunt tot wijziging van de bestaande 'Verordening Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten 2008' opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 De gemeentelijke voorwaarden voor de Blijverslening zijn ruim.

De Blijverslening moet inwoners extra stimuleren om zelf woningaanpassingen te doen en daarom zijn de gemeentelijke voorwaarden zo ruim mogelijk gehouden.

- Een maximum inkomens- of vermogenstoets wordt om die reden vooralsnog achterwege gelaten.
- De Blijverslening geldt ook voor nieuwbouwwoningen omdat via nieuwbouw vergeleken met bestaande bouw, tegen relatief geringere kosten, een hogere mate van levensloopbestendigheid van de woning kan worden gerealiseerd.

Een jaar na invoering van de Blijverslening zal een evaluatie plaatsvinden van de wijze waarop en de mate waarin van de regeling gebruik is gemaakt. De resultaten hiervan kunnen aanleiding zijn de gemeentelijke voorwaarden al dan niet aan te passen.

1.2 Promotie is essentieel voor het slagen van de Blijverslening.

Omdat de Blijverslening geen of nagenoeg geen doorstroomeffect heeft (zoals bij de Starterslening) zullen bepaalde marktpartijen zoals makelaars om commerciële redenen de lening niet of nauwelijks promoten.

Andere marktpartijen daarentegen zoals installateurs, aannemers hebben wel een commercieel belang. Daarnaast zijn er de non-profit organisaties op het gebied van zorg en welzijn en ook de woningcorporaties die er belang bij hebben om van het bestaan van de Blijverslening in Wijchen op de hoogte zijn. Voor het slagen van de Blijverslening is het daarom van belang dat de gemeente de mogelijkheden van de Blijverslening naar haar inwoners en belanghebbende partijen goed communiceert.

Financiën

Het College stelt voor eenmalig een totaal bedrag van € 536.000,- ter beschikking te stellen aan te verstrekken Blijversleningen. Voor dit bedrag gaat de gemeente een lening aan, waarvan de kosten en het risico zijn afgedekt (25%) door het gemeentelijk aandeel in de winstuitkering van de Stichting Volkshuisvesting Wijchen.

Uitvoering

Het budget voor de Blijverslening wordt gestort in een fonds (rekening-courant) dat de gemeente aanhoudt bij het SVn. Uit dit revolverende fonds worden de Blijversleningen verstrekt.

Aanvragen worden beoordeeld door een zorgconsulent van Vraagwijzer met deskundigheid op het gebied van woningaanpassing. Een huisbezoek maakt standaard deel uit van de beoordelingsprocedure. Na een positieve beoordeling door de zorgconsulent, volgt altijd een financiële toets door het SVn, waarin op basis van de aanwezige draagkracht wordt bepaald of de aanvrager daadwerkelijk in aanmerking komt voor de lening. SVn verzorgt verder de volledige administratie en beantwoordt de vragen over de Blijverslening van oa aanvrager, financieel adviseur en notaris. Het beslag op de ambtelijke capaciteit van de gemeente blijft hierdoor beperkt.

Burgerparticipatie

Om de Blijverslening onder de aandacht van de inwoners te brengen, betrekken we organisaties en ondernemers op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Denk bijvoorbeeld aan de woonadviseurs van MeerVoormekaar.

Bijlagen

1. Verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2017.
2. Lijst van maatregelen verordening Blijverslening.
3. Nadere toelichting achtergrond en inhoud verordening Blijverslening.
4. Motie Blijverslening gemeenteraad (15 RZ 075).
5. Verordening Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten 2008.
6. Wijzigingsverordening 'Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008'.

Gerelateerde stukken

NVT

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De Secretaris, De Burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 2764 Wonen en Leefbaarheid

Raadsbesluit

Blijverslening gemeente Wijchen

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
24 april 2017

besluit:

1. 1.De 'Verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2017' vast te stellen.
2. 2.Een eenmalig budget van € 536.000,- ter beschikking te stellen voor Blijversleningen.
3. 3.De 'Wijzigingsverordening Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008' vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van d.d.

De voorzitter,

De griffier,