

## **Nadere toelichting achtergrond en inhoud 'Verordening Blijverslening gemeente Wijchen 2017'.**

### **Langer zelfstandig wonen**

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het scheppen van de voorwaarden voor een passende huisvesting van haar inwoners. Passend in de zin van passend bij de behoeften en mogelijkheden van haar inwoners zowel nu als in de toekomst. Daartoe behoort ook de wens van de meeste inwoners om in de bestaande woning (langer) te kunnen blijven wonen wanneer zich een (lichte) zorgvraag voordoet. Immers mensen willen zoveel mogelijk zeggenschap blijven houden over hun leven. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan ouderen, maar ook aan jongere mensen met een beperking. De gemeente heeft daarin een faciliterende en regisserende rol waarbij inwoners zoveel mogelijk een eigen verantwoordelijkheid moeten behouden voor de regie over hun eigen leven (zoveel mogelijk zelfredzaam zijn) conform de (nieuwe) principes van de participatiemaatschappij. Deze participatiemaatschappij kan het beste vorm krijgen door de mogelijkheid langer thuis te kunnen blijven wonen in eigen wijk of buurt met eventuele hulp en ondersteuning van reeds bekende burens en wijkbewoners.

Langer thuis kunnen blijven wonen, maakt vaak woningaanpassing noodzakelijk om de woning comfortabeler, preventief veiliger en levensloopbestendig te maken. Met de aanpassing zijn vaak aanzienlijke bedragen gemoeid zijn, die woningeigenaren niet direct liquide kunnen betalen. Weliswaar beschikt men vaak over voldoende eigen vermogen, maar dit zit vast in de 'stenen' in de vorm van overwaarde op het huis. Men zal dus moeten lenen. Banken en andere financiële marktpartijen zijn vaak terughoudend wanneer het de financiering ouderen en zorgbehoevenden betreft. Voorzover financiering van de woningaanpassing via de vrije markt niet mogelijk is wil de gemeente, onder voorwaarden, haar inwoners hierin de helpende hand bieden door het beschikbaar stellen van een Blijverslening. Op deze wijze faciliteert de gemeente de wens van haar inwoners om langer thuis te kunnen blijven wonen.

### **Extramuralisering**

Langer zelfstandig kunnen blijven wonen is niet alleen wens maar ook noodzaak. Dit als gevolg van nieuwe wetgeving op het gebied van het scheiden van wonen en zorg. Sinds het in werking treden van de Wmo 2015 per 1 januari 2015, kunnen inwoners met een lichte ondersteuningsvraag niet meer terecht in een instelling (intramuraal), maar moeten ze langer zelfstandig wonen (extramuralisering). Aan de basis hiervan ligt het besef dat door de voortschrijdende vergrijzing het intramurale zorgsysteem onbetaalbaar wordt, als de toegangsdrempel tot deze zorg niet wordt verhoogd. Dit betekent dat mensen, zolang er geen sprake is van een zware zorgvraag, hun zorg/ ondersteuning en de woning apart moeten regelen. Mensen met een lichte zorgvraag moeten eerst een beroep doen op het eigen sociale netwerk, en/of aankloppen bij de gemeente. De per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet, versterkt deze beweging. Hierin is geregeld dat de gemeente op basis van haar woonvisie met de woningcorporaties prestatieafspraken kan maken, onder andere over wonen en zorg.

### **Gemeentelijk beleid**

Het beleid van de gemeente Wijchen heeft ondermeer als doel om haar inwoners in staat te stellen indien zij dit wensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Het Wmo beleid (de Kanteling) is er op gericht om vanuit de participatiegedachte, inwoners al dan niet met een zorgvraag (zowel ouderen als jongeren) bewust te maken van hun nieuwe verantwoordelijkheid voor hun woon-zorg situatie en hen te stimuleren om, door middel van voorliggende voorzieningen zelf (tijdig) maatregelen te nemen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

In het project 'Langer zelfstandig wonen in de gemeente Wijchen' en het deelproject 'Bewust Wonen' staat deze doelstelling centraal. Dit beleid heeft als bijkomend voordeel dat een beroep op de Wmo zoveel mogelijk wordt voorkomen. In dit verband zijn binnen de Wmo de eigen bijdragen voor voorzieningen, waaronder woningaanpassing, verhoogd naar de kostprijs en is de grens van 3 jaar, waarna men niet meer hoefde te betalen afgeschaft.

Gezien de hogere bijdragen die thans moeten worden betaald kunnen inwoners er belang bij hebben om voor woningaanpassing voor een andere oplossing dan de Wmo te kiezen. Op deze wijze stimuleert het Wmo beleid dat inwoners op eigen kracht hun woningaanpassingen regelen. De Blijverslening moet in dit verband dan ook worden gezien als een voorliggende voorziening.

Het huidige woonbeleid van de gemeente kent als een van haar speerpunten het bevorderen van investeringen in duurzaam wonen, welke niet alleen nu maar ook in de toekomst van waarde zijn. Onderdeel hiervan is het faciliteren van de bouw van levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen en het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Dit gebeurt via het geven van voorlichting aan bewoners, het ontwikkelen van nieuw beleid en het benutten van ontheffingsbevoegdheden in bestemmingsplannen. Voor huurders maakt de gemeente op basis van de Woonvisie met de woningbouwcorporaties prestatieafspraken over het aantal nodig geachte woningaanpassingen binnen het corporatiebezit. Met het voorstel tot invoering van de Blijverslening worden de financiële mogelijkheden voor eigenaar-bewoners vergroot om hun bestaande of nieuwbouwwoning levensloopgeschikt(er) te maken. Het aantal levensloopgeschikte koopwoningen zal hierdoor toenemen en daarmee de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad.

### **Financiering woningaanpassing**

Inwoners moeten niet alleen willen anticiperen op langer thuis blijven wonen (al dan niet met een zorgvraag) maar het ook nog kunnen. Dit vergt niet alleen organisatievermogen maar ook geld. Woningaanpassingen zijn vaak duur en bewoners beschikken niet altijd over voldoende liquide middelen.

Zo bleek in het kader van het Wijchense project "Bewust Wonen" dat een deel van de inwoners (doelgroep senioren) in staat was de aanpassing zelf te kunnen en willen uitvoeren, maar dat voor een ander deel dat wellicht niet gold. Zo werden er in een tijdsbestek van 6 maanden (periode 1-10-2013 tot 1-4-2014) 54 aanvragen bij de gemeente Wijchen ingediend voor een subsidiebijdrage voor woningaanpassing in het kader van de 'Tijdelijke kennismakingsregeling Bewust Wonen'.

Voor eigen woningbezitters met weinig liquide middelen maar met overwaarde in de woning lijkt financiering middels een tweede hypotheek een oplossing, terwijl ook het afsluiten van een persoonlijke lening een oplossing zou kunnen zijn.

Ouderen echter krijgen van banken vaak geen hypotheek meer ook al is de woning vrijwel geheel afbetaald. Ook het afsluiten van een persoonlijke lening bij een bank is vaak problematisch is en indien wel mogelijk, dan vaak beperkt en onder strenge voorwaarden. De reden hiervan is dat banken bij het verstrekken van leningen kijken naar het inkomen en als dat te laag is het ophoudt, zelfs als er sprake is van een paar ton overwaarde in de woning. Ook schatten banken het terugbetalingsrisico voor ouderen hoger in omdat deze groep een groter risico loopt op inkomensteruggang en overlijden. Tenslotte speelt ook de algemene aanscherping van de kredietvoorschriften nog een rol bij het al dan niet verkrijgen van (voldoende) hypotheek. Zo is iedereen vanaf 2011 verplicht af te lossen op een hypothecaire lening, waardoor er op basis van een bepaald inkomen minder kan worden geleend.

### **Blijverslening voor eigenaar-bewoners**

Om de financiering van woningaanpassing te vergemakkelijken heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (SVn) op verzoek van het landelijk 'Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen' en gemeenten en provincies de Blijverslening ontwikkeld. Dit instrument biedt gemeenten de kans door middel van nieuw beleid huiseigenaren met een (toekomstige) zorgvraag te faciliteren in het langer thuis kunnen blijven wonen. De Blijverslening van de SVn is een lening waarmee huiseigenaren de gewenste woningaanpassingen kunnen financieren. De Blijverslening geldt niet voor huurders. Uitgangspunt is dat de aanpassing van huurwoningen grotendeels de verantwoordelijkheid is van de verhuurder. De gemeente speelt echter ook voor huurders een faciliterende rol door met de woningcorporaties prestatieafspraken te maken over het gewenste aantal dan wel percentage aangepaste /levensloopgeschikte woningen in corporatiebezit. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheden om op korte termijn te kunnen komen met een blijverslening voor huurders.

### **Revolverend fonds**

De Blijverslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds dat de gemeente aanhoudt bij het SVn. Het fonds wordt gevoed met gemeentelijke middelen. Door het revolverende karakter is er sprake van een duurzame vorm van financiering. Aflossing en rente op verstrekte leningen komen weer terug in het fonds, waarmee dan weer nieuwe leningen kunnen worden verstrekt.

### **Hypothecaire versus consumptieve variant**

De modelverordening Blijverslening van SVn kent 2 varianten, een consumptieve (onderhandse lening) en een hypothecaire variant. Er kan gekozen worden voor het aanbieden van een van beide varianten of voor een combinatie van beide. De rentes voor beide varianten zijn laag en liggen onder de marktrente, waardoor de betaalbaarheid wordt vergroot en het terugbetalingsrisico, voor zover aanwezig, verkleind. Voor de consumptieve variant bedraagt de rente momenteel (31/1/2017) 2,8 procent (10 jaar vast), terwijl een bank al snel 6 of 7 procent rekent. De rentes voor de hypothecaire variant (1,0 en 1,7 procent respectievelijk 10 jaar en 20 jaar vast) liggen circa een procent onder de gangbare hypotheekrente.

De aanvrager van een Blijverslening moet kredietwaardig zijn. Dit wordt door het SVn getoetst. Dit betekent dat een huiseigenaar alleen voor een Blijverslening in aanmerking komt als hij of zij over voldoende inkomen (draagkracht) beschikt.

De gemeente bepaalt vervolgens in haar eigen verordening Blijverslening de voorwaarden en de werkzaamheden waarvoor de lening mag worden ingezet.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de hoogte van de hypothecaire Blijverslening is dat de totale financiering van de woning (bestaande hypotheek + Blijverslening) maximaal 80% van de WOZ waarde van de woning mag bedragen.

Binnen deze randvoorwaarde is de hoogte van de lening afhankelijk van de draagkracht van het inkomen van de aanvrager. De minimale hoogte van de lening bedraagt € 2500,- de maximale hoogte € 10.000,- (consumptief) of € 50.000,- (hypothecair). De looptijd is 10 jaar voor leningen tot en met € 10.000,- en 20 jaar voor leningen vanaf € 10.001,-. De consumptieve variant heeft voor de lener als voordeel dat er geen hypothecaire afsluitkosten (€ 850,- prijspeil 2016) verschuldigd zijn. Daar staat tegenover dat er een hogere rente moet worden betaald en er minder kan worden geleend. Bovendien is de rente fiscaal niet aftrekbaar. De consumptieve variant betekent voor de gemeente een hoger risico omdat de aanvrager geen zekerheden verstrekt. Daarom geldt voor de toekenning van een consumptieve Blijverslening een maximum leeftijdsgrens van 76 jaar. De hypothecaire variant kent geen maximum leeftijdsgrens omdat het terugbetalingsrisico aanzienlijk minder is doordat hypothecaire zekerheid wordt geboden. Bij deze variant kan dan de aanvrager dan ook een hoger bedrag lenen, waarin de bijkomende kosten voor het aangaan van de lening kunnen worden meegefinancierd. De hypotheekrente is bovendien fiscaal aftrekbaar indien de woningaanpassing een verbouwing betreft. Is de verbouwing noodzakelijk vanwege beperkingen, dan is het verschil tussen de kosten en de eventuele waardevermeerdering van de woning als zorgkosten eveneens fiscaal aftrekbaar.

Het verschil in risico tussen beide varianten van de Blijverslening en het bedrag dat beschikbaar is voor risicoafdekking heeft gevolgen voor het maximale bedrag aan Blijversleningen dat de gemeente kan verstrekken.

In totaal is er voor de Blijverslening een budget van € 134.000,- beschikbaar. Dit bedrag wordt ingezet ter afdekking van de risico's van het totale bedrag dat de gemeente aan leningen wil verstrekken. In overleg met de afdeling Financiën is, een inschatting gemaakt van het risicopercentage dat nodig is voor risicoafdekking. Voor de hypothecaire variant is dit percentage 25%, voor de consumptieve 40%.

Op grond van deze percentages kan er dus voor een bedrag van maximaal € 335.000,- worden uitgeleend indien in de verordening wordt gekozen voor de consumptieve variant en voor een bedrag van maximaal € 536.000,- indien gekozen wordt voor de hypothecaire variant.

### **Keuze voor hypothecaire Blijverslening**

In de verordening is gekozen voor de hypothecaire Blijverslening omdat bij deze variant, vergeleken met de consumptieve variant het terugbetalingsrisico klein is. Bovendien kent deze variant geen maximum leeftijdsgrens en is het maximum bedrag per lening (€35.000,-) en het totaalbedrag dat aan leningen kan worden verstrekt (€ 536.000,-) het grootst. Daarbij komt dat de beoogde doelgroep voor een groot deel bestaat uit 55 plussers, die hun hypotheek vaak geheel of grotendeels hebben afgelost zodat er doorgaans meer dan voldoende overwaarde in de woning aanwezig is, om te kunnen voldoen aan de 20% eis. De hoogte van de Blijverslening bedraagt minimaal € 2500,- en maximaal €35.000,- Het maximale bedrag is lager dan het maximum van de SVn modelverordening (€ 50.000,-). Door dit lagere maximumbedrag kunnen er meer leningen worden verstrekt, terwijl de hoogte ervan toch voldoende is om de duurste woningaanpassingen voorkomend op de lijst van toegestane maatregelen (oa mantelzorgunit) te kunnen financieren.

### **Keuze voor bestaande woningen en nieuwbouw**

De kansen om de koopwoningvoorraad levensloopgeschikter te maken liggen vooral in de bestaande bouw. De belangrijkste reden hiervoor is dat de ouderen van nu veel honkvaster zijn geworden. Onderzoek (WoON 2009) toont aan dat slechts 20% van de 45-64 jarigen verhuiscapabel is. Boven de 65 jaar neemt dat percentage nog verder af tot zo'n 10% onder 75-plussers. Ook is bekend dat senioren, als zij wel verhuizen, in het algemeen sterk georiënteerd zijn op de huursector. Echter het meeste recente landelijk woononderzoek (WoON 2015) laat zien dat ook vanuit de groep senioren de vraag naar levensloopgeschikte koopwoningen (zowel bestaand als nieuwbouw) aan het toenemen is. Het gaat dan wel om de jongere senioren met een eigen koopwoning die willen verhuizen naar een meer levensloopgeschikte koopwoning.

Met nieuwbouw alleen kan de behoefte aan passende levensloopgeschikte huisvesting dus maar voor een beperkt deel worden ingevuld. Aan de andere kant biedt nieuwbouw wel de mogelijkheid om voor relatief beperkte kosten woningen op een hoger niveau levensloopbestendig te maken. Dit in tegenstelling tot de relatief hoge kosten voor een dergelijke aanpassing bij bestaande woningen. Daarom is er voor gekozen de Blijverslening ook te laten gelden voor de aanpassing van nieuwbouwwoningen.

### **Keuze maatregelen woningaanpassing**

De Blijverslening kan worden aangevraagd voor maatregelen in verband met zorggerelateerde behoeften of met het levensloopbestendig en veiliger maken van de woning. Er kunnen alleen leningen worden aangevraagd voor maatregelen die voorkomen op een door het college vastgestelde lijst en die minimaal voldoen aan de basiseisen in het handboek Woonkeur. Woonkeur is het landelijk meest bekende certificaat voor woontechnische kwaliteit. Een belangrijk aspect hiervan is de waarborg dat een Woonkeurwoning levensloopbestendig is, dwz als een bewoner iets komt te mankeren (tot aan een rolstoel toe) hij /zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen. Woonkeur certificeert, door middel van een eisenpakket op diverse niveaus, zowel voor bestaande als nieuwbouwwoningen diverse gradaties van levensloopgeschiktheid. De maatregelen waarvoor de Blijverslening kan worden aangevraagd moeten minimaal voldoen aan de basiseisen die Woonkeur stelt. Voor bestaande woningen betekent dit dat de maatregelen minimaal moeten voldoen aan de eisen voor Certificaat C (rollatorgeschikt). Voor nieuwbouwwoningen betekent dit dat de maatregelen minimaal moeten voldoen de eisen van het Basispakket (rolstoelgeschikt). De eisen in het Basispakket voor nieuwbouw liggen boven het niveau van het Bouwbesluit, waarin alleen de wettelijke minimumeisen zijn vastgelegd.

De door het college vastgestelde lijst bestaat uit een lijst met maatregelen welke destijds voor de tijdelijke Stimuleringsregeling Bewust Wonen in Wijchen is gebruikt (de Huistest van de Provincie Gelderland) gecombineerd met enkele aanvullingen waaronder een lijst van toptips uit het Bewust Wonen Project. Deze lijst kan door het college worden ingekort of uitgebreid. Nadat een aanvraag voor een Blijverslening is ingediend, beoordeelt het college op basis van de woonsituatie en de persoonlijke situatie van het huishouden van de aanvrager, of er met de maatregelen uit de aanvraag aan de beleidsdoelen wordt

bijgedragen. Hierna stelt het college de financieringsbehoefte van de aanvrager vast onder voorbehoud van een positieve krediettoets van het SVn.

### **Aanpassing Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008**

Op dit moment kent Wijchen de Verordening Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten 2008. Deze verordening wordt als stimuleringslening uitgevoerd door het SVn, die voor gemeenten ook de Blijverslening uitvoert. De stimuleringslening is een containerbegrip waarbinnen gemeenten zelf doelgroep, toepassingsbereik maar ook leningvoorwaarden kunnen bepalen. Uiteraard mits deze passen binnen de processen en het kredietbeleid van SVn én geen strijdigheid opleveren met wet- en regelgeving. De Verordening Stimuleringsfonds heeft een breed toepassingsbereik en geldt voor monumenten, bestaande woningen en voor overige fysieke voorzieningen die naar het oordeel van het college in het belang zijn van het wonen. Op grond van artikel 2, lid c van deze verordening kan aan eigenaren/eigenaar-bewoners een laagrentende hypothecaire lening worden verstrekt voor het opplussen van bestaande woningen zodat ouderen zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Op grond van artikel 4, lid c kan voor opplus-voorzieningen aan bestaande woningen 80% van de vastgestelde kosten worden geleend tot een maximum van € 5000,- per woning. Tot dusverre zijn er op basis van de Verordening Stimuleringsfonds geen leningen voor het opplussen van woningen verstrekt omdat er geen budget voor is vastgesteld. De Verordening Stimuleringsfonds Wonen en Monumenten 2008 is tot op heden uitsluitend gebruikt voor het verstrekken voor leningen t.b.v. sportaccommodaties en voor leningen ten behoeve van restauratie en onderhoud van gemeentelijke monumentale panden.

Naast de mogelijkheid om leningen voor het opplussen van woningen te verstrekken als een gemeente-specifieke stimuleringslening, biedt SVn gemeenten sinds enige tijd het 'standaard' product Blijverslening, waarin de gemeente evenwel ruimte heeft voor het stellen van lokale voorwaarden. De ontwikkeling van dit product gebeurde op verzoek van het Landelijk Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen, gemeenten en provincies en vanuit de verwachting dat er in de toekomst veel leningen van een vergelijkbare strekking zullen worden verstrekt. Dit gestandaardiseerd product heeft het voordeel dat het de bewoner uniformiteit, duidelijkheid en transparantie biedt. Daarnaast is het communicatiemateriaal van SVn standaard afgestemd op de bewoner en "AFM proof".