



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 16INT02435



Datum vergadering:

Nota openbaar: Ja

11 OKT. 2016

► **Onderwerp: Blijverslening en Lang Zult U Wonen**

Advies:

1. Als gemeente geen Blijverslening in het leven roepen.
2. De intentie uitspreken om een vervolg te geven aan de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen. Zodra hier een concreet voorstel voor ligt zal een advies en dekkingsvoorstel aan het college aangeboden worden.
3. De raad middels bijgevoegde raadsbrief op de hoogte stellen van dit besluit.

Besluit B en W: *Conform advies*

Korte samenvatting:

Langer, en op een veilige en comfortabele manier, in de eigen woning kunnen blijven wonen is een streven dat door zowel rijk, provincies als gemeenten wordt onderschreven. Ondersteuning hierbij kan op diverse manieren. Zo participeren de gemeente en de provincie in de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen. Nieuw is de mogelijkheid om een Blijversregeling aan te bieden als gemeente of als provincie. Hierbij kunnen bewoners een lening krijgen om de eigen woning aan te passen aan de toekomst. De rente hierbij is lager dan bij een bank. Als gemeente zien wij onze taak voornamelijk gericht op bewustwording, informeren over en stimuleren van het doen van aanpassingen aan de woning. Daarom willen we graag, ook na 2016, een vervolg geven aan de campagne Lang Zult U Wonen. Om echter als gemeente de rol van bank over te nemen, met alle financiële risico's van dien, zien wij niet als onze publieke taak. Daarnaast verslechtert het instellen van een Blijverslening de schuldenpositie van de gemeente doordat er een revolverend fonds moet worden ingesteld. Voorgesteld wordt om af te zien van het instellen van een Blijverslening.

Aanleiding:

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) heeft eind 2015 de Blijverslening geïntroduceerd. De regeling is ingesteld op verzoek van het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen. Het eindrapport van dit aanjaagteam in de vorm van een interview "Van tehuis naar thuis" is ter kennisname als bijlage 1 bijgevoegd. Met deze regeling kunnen eigenaar-bewoners van woningen aanpassingen aan de woning financieren om langer zelfstandig te blijven wonen. Het gaat om het levensloopbestendig maken van de woning, zoals een badkamer of slaapkamer op de begane grond of het weghalen van drempels. Het SVn heeft een lijst gemaakt met allerlei maatregelen die hieronder vallen. In de raadsvergadering van 14 juni 2016, waarin een motie over de Blijverslening werd besproken, zie bijlage 2, is toegezegd dat er een nota wordt voorbereid waarin zowel de Blijverslening als de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen, waar wij als gemeente ook bij aangesloten zijn, worden belicht.

Relevante eerdere besluiten:

- 07int00020 Verordening VROM Starterslening, Raad 13 maart 2007
- 12int02489 Bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen, college 27 november 2012

Doelstelling:

Antwoord geven op de vragen die door het college en diverse partijen in de raad zijn gesteld over het eventueel instellen van een Blijverslening. En een uitspraak doen over de rol en verantwoordelijkheid van de gemeente op het gebied van langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Oplossing:

Als gemeente stimuleren we het zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit gebeurt op diverse manieren. Zo sluiten wij bijvoorbeeld aan bij de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen. Door middel van folders, sociale media, onze website en bijeenkomsten en tentoonstellingen worden mensen voorgelicht over comfortabel en veilig wonen. Ook is er specifieke informatie voor het geval er sprake is van mensen met dementie. Mensen worden opgeroepen om, als ze besluiten om verbouwingen te doen aan hun woning, hierbij zoveel mogelijk rekening te houden met de toekomst. Ook zijn er tips die geen of weinig geld kosten en toch tot meer gemak leiden.

Nu is er sinds kort ook de mogelijkheid van een Blijverslening, waarmee verbouwingen aan de woning gefinancierd kunnen worden. Gemeenten en provincies kunnen kiezen of ze hier gebruik van maken en onder welke voorwaarden. De verwachting is dat hiermee de gemeentelijke kosten in het kader van de Wmo uiteindelijk lager zullen worden. In het verleden hebben wij als gemeente de Starterslening gehad, ook een regeling van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Hier droegen het rijk en de Provincie Overijssel ook aan bij, waardoor het een aantrekkelijke regeling werd om starters een kans op de woningmarkt te bieden. Inmiddels hebben wij als gemeente besloten te stoppen met deze regeling. Enerzijds omdat het rijk en de provincie hier niet meer aan bijdragen, waardoor de rekening volledig bij de gemeente komt te liggen. Anderzijds omdat de woningmarkt weer toegankelijker is geworden voor starters.

In de nota wordt eerst de Blijverslening besproken en daarna het onderdeel Lang Zult U Wonen.

1. Blijverslening

Inhoud van de regeling

Met de Blijverslening kan men tegen een gunstige rente en voorwaarden een lening afsluiten voor het doen van aanpassingen in de eigen woning. Er zijn twee varianten, een consumptieve en de hypothecaire Blijverslening. Gemeenten of provincies bepalen zelf welke vorm(en) ze aanbieden. Voor beide leningen geldt dat de hoogte van het te lenen bedrag afhangt van de te nemen maatregelen en de toetsingscriteria van de gemeente c.q. de provincie. Daarnaast is het noodzakelijk dat de draagkracht voldoende is om de Blijverslening te kunnen betalen en kan de waarde van de woning van belang zijn.

Het bedrag van een consumptieve Blijverslening is minimaal € 2.500,- en mag niet hoger zijn dan maximaal € 10.000,-. Een van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De gemeente of de provincie kan een lagere leeftijdsgrens vaststellen. Ook kan een lager maximum bedrag worden vastgesteld. De looptijd van de lening is 10 jaar.

Het bedrag van een hypothecaire Blijverslening bedraagt ook minimaal € 2.500,- maar dan met een absoluut maximum van € 50.000,-. Hierbij kan de gemeente of de provincie zelf de leeftijdsgrens bepalen. De looptijd van de lening is 10 jaar bij een lening t/m € 10.000,- en 20 jaar bij een lening boven de € 10.000,-. De totale financiering van de woning (de bestaande hypotheek + de Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ-waarde van de woning bedragen.

In beide gevallen (consumptief en hypothecair) betreft het een maandannuïteitenlening, een vaste maandlast bestaande uit rente en aflossing.

Het geleende bedrag wordt, onder inhouding van de kosten van het SVn in een bouwkrediet gestort. SVn betaalt de gemaakte kosten rechtstreeks uit aan de bedrijven die de verbouwing doen.

Fonds

Blijversleningen worden verstrekt uit een revolverend fonds dat door de gemeente of de provincie in het leven wordt geroepen. Rente en aflossing stromen terug in dit fonds, zodat opnieuw Blijversleningen kunnen worden verstrekt. Er is dus geen sprake van budgetneutraliteit: de gemeente stopt geld in een revolverend fonds dat niet terugloeft naar de gemeente, maar naar het fonds zelf.

Keuzemogelijkheden

De gemeenten die inmiddels een regeling hebben ingesteld hebben allemaal weer andere keuzes gemaakt. De ene gemeente biedt beide leningvormen aan (consumptief en hypothecair), maar er zijn ook gemeenten die alleen de hypothecaire variant aanbieden. In de consumptieve variant is het risico namelijk groter dat het geld niet terugkomt, bijvoorbeeld in geval van overlijden van degene die de lening heeft aangevraagd. Dat is ook de reden dat banken de leeftijdsgrens voor deze kredieten op maximaal 70 jaar hebben vastgesteld. De SVn heeft

in haar regeling deze grens op maximaal 75 jaar gezet. Bij een hypothecaire lening kan de lening in principe nog terugbetaald worden na verkoop van de woning, waarmee je als leningverstrekker meer zekerheid hebt. Bij gedwongen verkoop loop je nog wel risico, mede omdat het bij de Blijverslening vaak gaat om een tweede of zelfs derde hypotheek. Het voordeel in deze variant is dat er geen leeftijdsgrens gesteld hoeft te worden. De meeste gemeenten hebben dit ook niet gedaan en de regeling voor alle leeftijden opengesteld. Een nadeel van de hypothecaire variant is dat voor de aanvrager er nog notariskosten bij komen (minimaal een paar honderd euro) en de afsluitkosten bij het SVn van € 850,--. Die bedragen moeten meteen uit eigen middelen betaald worden bij het afsluiten van de lening en kunnen niet meegefinancierd worden.

De gemeente kan naast het type lening en een evt. leeftijdsgrens ook bepalen tot welk bedrag er geleend mag worden, binnen de range die het SVn aangeeft. Verbouwingen kunnen behoorlijk duur zijn. Als je echter leningen tot een bedrag van € 50.000,-- wilt verstrekken is het fonds ook sneller leeg. De gemeenten die de regeling nu hebben ingesteld hebben bijna allemaal het leenbedrag lager vastgesteld tot maximaal € 35.000,--.

Eerste ervaringen

De Blijverslening is nog niet zo lang geleden geïntroduceerd, waardoor er nog geen conclusies getrokken kunnen worden. Enkele voorbeelden: In de gemeente Hoogeveen is de verordening op 1 april 2016 in werking getreden. Hierbij is voor de meest ruime variant gekozen. Desondanks heeft nog niemand er tot nu toe gebruik van gemaakt. In Veenendaal (ook vanaf 1 april opengesteld) wordt binnenkort de eerste lening verstrekt. Ondanks dat er best veel interesse is in de lening blijkt dat mensen toch vaak afhaken als ze beseffen dat het gaat om een extra hypotheek op de woning. Met name de oudere doelgroep staat hier toch wat huiverig tegenover. Ook gaat er veel tijd zitten in de communicatie, de inschatting is 4 a 5 keer zoveel als bij de Starterslening. Wat in die gemeente positief ontvangen wordt is dat men een adviesrapport kan laten uitbrengen door een Woon Bewust adviseur die bekijkt wat er allemaal aan de woning aangepast zou moeten worden. De kosten van zo'n rapport, circa € 500,-- worden door de gemeente betaald. In Berkelland is de verordening in juni 2016 vastgesteld. Hier is de eerste aanvraag nu in behandeling. Er is tot nu toe verder weinig vraag naar. In Twenterand wil men een pilot starten voor de periode van 1 jaar, gericht op de doelgroep 55+. Renkum is de gemeente waar het eerst de regeling in het leven is geroepen, de regeling bestaat vanaf 1 maart 2016. Inmiddels is er 1 lening verstrekt voor ongeveer € 15.000,-- (Dit is in Renkum ook het maximumbedrag). Verder zijn er diverse gemeenten bezig met het nadenken over of het concreet instellen van een Blijverslening. Ondanks dat ook provincies een Blijverslening in kunnen stellen is hier nog geen enkele provincie mee bezig. Provincie Overijssel heeft aangegeven niet, zoals bij de Starterslening gebeurde, 50% mee te willen financieren, wel is eventueel een bijdrage in de proceskosten denkbaar.

Financiering

Voor het instellen van een fonds zal financiering gevonden moeten worden. Verschillende gemeenten gebruiken het restant van de startersleningen (ook bij SVn in een fonds gestort) om hiermee de Blijversleningen te financieren. Ook zijn er gemeenten die bestaande reserves op het gebied van Wonen hiervoor inzetten of het liquiditeitsoverschot van de gemeente hiervoor gebruiken. Voor zover bekend variëren de ingelegde bedragen van 3 ton tot 2 miljoen euro. Wij hebben als Gemeente Hellendoorn geen starterslening-budget meer, geen reserves op het gebied van Wonen en ook geen liquiditeitsoverschot.

De Blijverslening biedt meer ruimte dan de leningen die burgers bij de banken kunnen krijgen. De leeftijdsgrens voor consumptief krediet ligt bij banken op maximaal 70 jaar, bij de Blijverslening ligt deze op maximaal 75 jaar. De overwaarde van de woning kan bij verschillende banken gebruikt worden ter financiering van de verbouwingkosten. Voor de hypothecaire variant geldt dat er maar een paar banken zijn die een lening aanbieden voor oudere eigenaar-bewoners. De Rabobank heeft hiervan de meest ruime variant, een overwaardeplan tot 67% van de marktwaarde van de woning. Ook bij de ABN-Amro en de SNS bank kan de overwaarde gebruikt worden voor de financiering van verbouwingkosten. De mogelijkheden zijn echter niet zo ruim als bij de Blijverslening, waarbij er tot 80% van de WOZ-waarde gefinancierd kan worden. Het rentepercentage bij de Blijverslening (zowel consumptief als hypothecair) ligt daarnaast lager dan het percentage dat banken hanteren.

Overwegingen

- Ondanks dat het een mooie regeling is, gericht op het langer thuis kunnen blijven wonen, met veel voordelen voor de eigenaar-bewoner, wordt er tot nu toe nog maar mondjesmaat gebruik van gemaakt. Bij consumptief krediet is het risico voor verschillende gemeenten te groot. Daarentegen is de hypothecaire variant bij oudere bewoners niet erg in trek. Wellicht dat dit te maken heeft met de opstartfase en wordt hier op termijn wel anders tegenaan gekeken.
- Het is de vraag of het tot de taak van de gemeente behoort om leningen te verstrekken om een verbouwing te financieren en hiermee de taak van een bank over te nemen.

De Wet FIDO (Wet financiering decentrale overheden), artikel 2, eerste lid geeft aan dat het aangaan van leningen en het uitzetten van middelen en het verlenen van waarborgen en garanties uitsluitend zijn toegestaan voor de uitoefening van de publieke taak. De vraag is of de gemeente de Blijverslening als "publieke taak" ziet. De wet geeft hier geen definitie van. Overigens zijn wij verplicht om, als we een lening verstrekken, ook te zorgen voor voldoende waarborgen.

- Bij de starterslening is destijds expliciet door u gekozen om geen revolverend fonds te willen instellen. Bij de Blijverslening stelt SVn juist dat deze leningen moeten worden verstrekt vanuit een revolverend fonds. Nadeel daarvan is dat de gemeente het ingebrachte vermogen steeds weer beschikbaar stelt en daarmee niet weer terugkrijgt. Dat is wel iets waar nadrukkelijk rekening mee gehouden moet worden.
- Wat wellicht doorslaggevend kan zijn bij de afweging over het wel of niet instellen van een Blijverslening is het feit dat de gemeente Hellendoorn nu al een ongunstige schuldenpositie heeft. Met het instellen van een Blijverslening wordt deze positie nog ongunstiger. Mocht er binnen de begroting budget vrijgemaakt worden om een dergelijke regeling in te stellen dan zal dat ten koste gaan van andere programma's/producten. Dit zal dan als 'nieuw beleid' bij de integrale begrotingsafweging meegenomen moeten worden.

Om de hiervoor genoemde redenen, maar vooral omdat wij het bankieren als gemeente zijnde niet tot de publieke taak vinden behoren, adviseren wij om als gemeente geen Blijverslening in te gaan stellen.

2. Lang Zult U Wonen

De gemeente ziet het als haar taak om eraan bij te dragen dat mensen zo lang mogelijk, veilig en comfortabel thuis kunnen blijven wonen. De gemeente is daartoe sinds 2012 aangesloten bij de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen. In het eindrapport van het "Aanjaagteam Langer zelfstandig wonen" wordt expliciet deze inspanning van Overijsselse gemeenten en de provincie Overijssel benoemd als voorbeeld voor de rest van het land.

De eerste jaren kon de jaarlijkse bijdrage betaald worden uit de provinciale subsidiegelden op het gebied van wonen welzijn en zorg (onderdeel van de prestatieafspraken Wonen). In 2015 en 2016 mochten deze middelen hier niet meer voor gebruikt worden en is de jaarlijkse bijdrage van € 3.500,-- betaald uit de gemeentelijke Wmo middelen.

Voor 2017 en verder moet nog een keuze gemaakt worden of en hoe we verder gaan met de campagne. De provincie had in eerste instantie aangegeven hier geen geld meer beschikbaar voor te hebben, dus zouden gemeenten volledig zelf voor de financiën moeten zorgdragen. Inmiddels is er, na gesprekken tussen de provincie, verschillende gemeenten en met Lang Zult U Wonen BV toch de insteek om een gezamenlijk vervolg te geven aan deze campagne. Verwacht wordt dat de gemeentelijke bijdrage hieraan vergelijkbaar zal zijn met de bijdragen van de afgelopen jaren. Een overzicht hiervan wordt voor eind oktober verwacht. Het voorstel is om als gemeente Hellendoorn deze campagne te blijven voortzetten, bij voorkeur in gezamenlijkheid met de provincie en overige gemeenten in Overijssel. Zodra de kosten hiervoor bekend zijn zal een advies en dekkingsvoorstel aan het college (en eventueel de raad) aangeboden worden.

Op 12 november 2016 wordt in onze gemeente weer een Lang Zult U Wonen markt georganiseerd.

Effecten:

Als gemeente invulling geven aan de taak om mensen zo lang mogelijk veilig en comfortabel thuis te laten wonen.

Planning:

Najaar 2016: Zodra er duidelijkheid is over het vervolg van de bewustwordingscampagne Lang Zult U Wonen zal een advies met dekkingsvoorstel aan het college worden aangeboden.

Financiële consequenties:

Zoals hiervoor al is toegelicht zien wij het niet als taak van de gemeente om te bankieren voor onze inwoners. Dit staat nog los van het feit dat wij hier geen middelen voor beschikbaar hebben. Als de gemeente hier wel toe zou besluiten zal het bij de begroting in de integrale afweging meegenomen moeten worden.

Wel zien we het nadrukkelijk als onze taak om inwoners bewust te maken van het langer zelfstandig blijven wonen en alles wat daarbij komt kijken. Daarom wordt geadviseerd om ook na 2016 te blijven deelnemen aan de campagne Lang Zult U Wonen. De kosten hiervan zijn nog niet bekend. Dit jaar bedroegen deze kosten voor onze gemeente € 3.500,--.

In de bijgevoegde motie, bijlage 2, wordt nog gevraagd te onderzoeken of de benodigde buffer voor de Blijverslening gevonden kan worden in de algemene reserves of door verkoop van een deel van de aandelen Enexis.

Op zich is dekking uit een algemene reserve mogelijk. Het zijn middelen die vrij aanwendbaar zijn. Echter, het aanwenden van deze middelen gaat wel ten laste van ons eigen vermogen (lagere solvabiliteit). Aangezien het een revolverend fonds betreft vloeien de middelen niet terug naar de gemeente, maar worden ze opnieuw ingezet. Daarnaast lopen we het risico dat een lening niet kan worden afgelost en het bedrag van de lening (deels) niet terug komt.

Wat betreft de verkoop van aandelen van Enexis, daarvan heeft het college op 27 september jl. besloten dat we voornemens zijn zoveel mogelijk aandelen Enexis aan Enexis te verkopen. Welk percentage dat wordt is nog niet bekend. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid aandelen die Enexis moet inkopen. Indien aandelen worden verkocht moet eerst de boekwaarde naar beneden worden bijgesteld en moet gekeken worden hoe we omgaan met het gedeerde dividend. De boekwinst, na afronding van de verkoop, wordt meegenomen bij de najaarsrapportage 2016.

Personele consequenties:

Als er geen Blijversregeling ingesteld wordt zijn er geen personele consequenties. Indien dit wel het geval is zal er door diverse medewerkers extra inzet gepleegd moeten worden op dit onderwerp. De uren voor Lang Zult U Wonen zijn in de reguliere werkplannen opgenomen.

Juridische consequenties:

Als er geen Blijversregeling ingesteld wordt zijn er geen juridische consequenties. Als er anders besloten wordt zal er met zowel de financiële afdeling als met de juridische medewerkers om tafel gegaan moeten worden om een constructie te zoeken waarbij het risico voor de gemeente zo beperkt mogelijk is. Vervolgens zal er een verordening voor moeten worden opgesteld.

Informatisering / Automatisering:

n.v.t.

Burger- en overheidsparticipatie:

De gemeente werkt samen met diverse sociale partners samen in Buurt aan Zet! Naast de professionele partners zitten we ook met bewoners van de vijf woonservicegebieden om tafel. Ook hierin is het onderwerp "zo lang mogelijk in je eigen woning/woonomgeving blijven wonen" belangrijk aandachtspunt. Lang Zult U Wonen, met foldermateriaal en indien wenselijk het op locatie organiseren van een tentoonstelling, maakt hier ook deel van uit.

Communicatie:

De gemeenteraad zal middels een raadsbrief, zie bijlage 3, op de hoogte worden gesteld van het collegebesluit om geen Blijverslening in te stellen.

Over de Lang Zult U Wonen markt op 12 november aanstaande zal actief gecommuniceerd worden.

Overige consequenties:

n.v.t.