

Blijverslening

Inleiding

De Nederlandse oudere wenst steeds langer zelfstandig te blijven wonen. Het beleid van de landelijke overheid is hier sterk op gericht. En ook het beleid van het huidige college van burgemeester en wethouders speelt hierop in. Het Coalitieprogramma 2014 – 2018 meldt: “Ons sociaal beleid stimuleert de eigen kracht van mensen – jong én oud – waarbij wij een sociaal vangnet bieden aan hen die dat echt nodig hebben”. “De nieuwe visie is gericht op het behoud van vitaliteit, bevorderen van zelfredzaamheid en meedoen en het tegengaan van eenzaamheid.” Ook de Woonvisie 2016 – 2020 meldt, dat “er tegenwoordig meer mogelijkheden zijn om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en tot op hogere leeftijd zelfredzaam te zijn”. Hiermee worden garanties geboden om ouderen op verantwoorde wijze zelfstandig in hun eigen woning te laten wonen.

De vroeger heel normaal zijnde beëindiging van de wooncarrière in een verzorgingstehuis wordt steeds zeldzamer. Verzorgingstehuizen worden afgestoten en voor de ouderen, die echt niet meer langer zelfstandig kunnen blijven wonen zijn andere, extramurale oplossingen nu mogelijk. Het is niet mogelijk en ook niet nodig om deze vraag van ouderen te bedienen via nieuwbouw.

Via aanpassing van de huidige, eigen woningen kan optimaal ingespeeld worden op de wens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen en ook nog in de huidige vertrouwde woonomgeving.

In de huursector is het met name de taak van de sociale verhuurders om hun woningen geschikt te maken. Eigenaren van koopwoningen moeten dit zelf doen en hebben daar lang niet altijd de middelen voor. Bewoners met een acute zorgvraag, die aanpassing van de woning vereist, kunnen in veel gevallen terecht bij de WMO. In die gevallen waarin de WMO niet of niet voldoende hulp kan bieden, zullen bewoners zelf, meestal voor eigen rekening, de benodigde maatregelen (laten) nemen. Daarnaast kunnen bewoners ook, vooruitlopend op een zorgvraag in de toekomst, maatregelen nemen om hun woning levensloopbestendig te maken.

Motie gemeenteraad

Bij de behandeling van de Woonvisie 2016-2020 in de gemeenteraad, heeft deze bij motie verzocht de mogelijkheden van de Blijverslening voor Helmond te onderzoeken. De raad verwijst hierbij naar de aanbevelingen die het Landelijk Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen aan gemeenten heeft gedaan en die het gebruik van deze lening betreft. De raad constateert dat aanpassing en transformatie van de bestaande woningvoorraad een van de opties is ouderen langer zelfstandig te laten blijven wonen. Eén van de overwegingen van de raad is dat “inwoners van hoge leeftijd veelal geen lening van een bank kunnen krijgen en het eigen vermogen vaak vastzit in de woning”. Deze notitie is toegevoegd op dit deel van de motie van de raad.

Het tweede deel van de motie betreft de huursector: “Betrekt in het onderzoek ook de Helmondse woningcorporaties in hoe zij omgaan met het levensloopbestendig maken van hun bestaande woningbezit.” Dit deel van de motie is betrokken bij de Prestatieafspraken met de corporaties, die in december 2016 zijn ondertekend en die dit jaar zullen worden geëvalueerd.

De Blijverslening

Deze lening is een product van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). Helmond heeft inmiddels goede ervaringen met twee andere producten van SVn, te weten de Starterslening en de Duurzaamheidslening. Doel van deze Blijverslening is mensen met een laagrentende lening te stimuleren om hun woning tijdig levensloopbestendig te maken, ofwel om maatregelen te nemen in de woning, die ervoor zorgen dat de bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woning. Daarnaast blijft de WMO beschikbaar voor aanpassingen om medische redenen. De Blijverslening en de WMO liggen daarmee in elkaars verlengde en het is zaak beiden naadloos op elkaar aan te sluiten. Het is goed mogelijk, dat als gevolg van het vroegtijdig nemen van maatregelen met behulp van deze Blijverslening, het beroep op de WMO zal verminderen.

Er zijn twee varianten voor deze lening: de consumptieve variant en de hypothecaire variant. Voor beide leningen geldt een minimaal bedrag van €2.500. De gemeente bepaalt zelf via een verordening van welke variant gebruik wordt gemaakt en wat de maximale bedragen zijn (overigens tot een absoluut maximum van €10.000 bij een consumptief krediet en €50.000 bij een hypothecaire lening. Voor beide leningen geldt een aantal vaste, door SVn vastgestelde voorwaarden:

- Men betaalt over de gehele looptijd een vaste maand annuïteit, die bestaat uit een rentedeel en een aflossingsdeel. Beide leningen moeten aan het einde van de looptijd volledig zijn afgelost. En voor beide leningen geldt ook, dat deze bij verkoop niet overgedragen kunnen worden aan de nieuwe koper.
- De looptijd voor de consumptieve lening is 10 jaar, die van de hypothecaire lening bij een bedrag tot en met €10.000 10 jaar en bij een hoger bedrag 20 jaar.
- Bij het consumptieve krediet geldt een maximale leeftijd van 75 jaar, bij het hypothecaire krediet geldt geen leeftijdsgrens.
- Bij een consumptieve lening is er slechts een hoofdelijke aansprakelijkheid om de lening volgens contact af te lossen. Bij een hypothecaire lening is er, naast deze hoofdelijke aansprakelijkheid ook nog de zekerheid van het pand (de totale schuld van bestaande hypotheek + Blijverslening mag maximaal 80% van de WOZ-waarde bedragen).

	Consumptief krediet	Hypothecair Krediet
Min. bedrag	€2.500	€2.500
Max. bedrag	€10.000	€50.000
Boetevrij aflossen	Ja met minimum van €250	Ja met minimum van €250
Afsluitkosten	geen	€850
Rente	10-jaars vast	Wekelijks vastgesteld door SVn
Max. leeftijd	75 jaar	Geen leeftijdsgrens
Looptijd	10 jaar	Tot €10.000 10 jaar, daarboven 20 jaar
Annuïteit	maand annuïteit	Maandannuïteit/opt. deel aflossingsvrij
Zekerheid	Hoofdelijke aansprakelijkheid	Hoofd. Aanspr. + max 80% WOZ
Uitbetaling	Via bouwkrediet	Via bouwkrediet
Huur/koop	Huur en koop	Alleen koop

Daarnaast kan de gemeente bij verordening nog eigen regels toevoegen, zoals de keuze voor consumptief- of hypothecair krediet of beide, voor het maximale bedrag, voor welke aanpassingen, etc.

Blijverslening: gemeentelijke taak of taak van de banken

Belangrijk in dit kader is de vraag of het verstrekken van een dergelijke lening een taak van de lokale overheid moet zijn. Met de Blijverslening kunnen mensen zelf aanpassingen aan hun woning bekostigen, die het mogelijk maken om langer zelfstandig in deze woning te kunnen blijven wonen. Verwacht mag worden, dat deze mensen minder vaak een beroep doen op WMO-gelden. Wanneer WMO en Blijverslening goed op elkaar afgestemd worden, dan kan hieruit een voordeel voor zowel de cliënten als voor de gemeente ontstaan.

Uit navraag bij de Rabo-Bank is gebleken, dat de "Opeet-hypotheek" een vergelijkbaar product is met de hypothecaire variant van de Blijverslening. Beide maken gebruik van de overwaarde van de woning. De bank kent daarbij aanzienlijk minder voordelige condities. Zo mag de totale schuld, dus hypotheek plus lening bij de Blijverslening 80% van de OZB-waarde bedragen, bij de Rabo-Bank bedraagt dit percentage 67,5%. De verschuldigde rente ligt bij de Rabo-bank hoger. Hogere percentages dan 67,5% zijn bij de Rabo-Bank wel mogelijk, maar dan wordt een nog hogere rente gevraagd.

De rentetarieven voor een consumptieve lening bij de Rabobank liggen fors hoger dan de rentetarieven die bij de consumptieve variant van de Blijverslening gevraagd worden (meer dan het dubbele).

De Consumentenbond stelt over deze lening dat "Een subsidieregeling voor een woningaanpassing, zodat mensen langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen, valt toe te juichen. Van belang is wel dat de maximale lening hoog genoeg moet zijn om de gewenste aanpassingen te kunnen uitvoeren."

Als voordelen noemt de Consumentenbond:

- De hypotheekrente van de Blijverslening ligt zo'n 1% lager dan de marktrente.
- De rente voor de persoonlijke lening via de Blijverslening ligt zo'n 2,5% lager dan bij de goedkoopste commerciële kredietverstrekkers.
- De lening kan altijd geheel of gedeeltelijk boetevrij worden afgelost (de minimum extra aflossing bedraagt dan wel €250).
- De lening wordt gestort op een bouwkrediet. Je betaalt alleen rente over het deel dat is opgenomen.

Hoewel het verstrekken van de Blijverslening zeker niet als een kerntaak van de lokale overheid beschouwd kan worden, heeft het aanbieden van deze lening dus wel voordelen voor de inwoners. De lokale overheid kan tegen aanmerkelijk gunstigere voorwaarden deze leningen aanbieden dan de banken dit momenteel doen. Daarbij wordt een belangrijk speerpunt van het beleid van de gemeente Helmond ondersteund, namelijk het stimuleren van het op een verantwoorde manier langer zelfstandig blijven wonen. Door goede afstemming met de WMO kunnen efficiency-voordelen behaald worden, zowel op preventie als op financieel terrein (minder beroep op woningaanpassing via WMO).

Inmiddels maken circa 30 gemeenten gebruik van de Blijverslening.

Advies

1. Voorgesteld wordt de Blijverslening per 1 augustus 2017 in te voeren, vooralsnog voor een periode van 1 jaar, aan het eind van deze periode te evalueren en op basis daarvan besluiten of de gemeente Helmond de Blijverslening wel of niet blijft aanbieden.
2. Binnen de onlangs door de raad vastgestelde Flankerende Maatregelen Wonen is een budget ad €750.000 beschikbaar gesteld voor de drie SVn-leningen (Starterslening, Duurzaamheidslening en Blijverslening). Binnen dit budget zijn geen schotten opgenomen, zodat de middelen flexibel kunnen worden ingezet.
3. Voorgesteld wordt vooralsnog alleen de consumptieve vorm mogelijk te maken. Bij de evaluatie zal gekeken worden of het wenselijk is de hypothecaire vorm ook aan te bieden.
4. Geadviseerd wordt verder om de lening niet aan te bieden vanuit een Revolving Fund, maar op dezelfde wijze te financieren als de afgelopen jaren bij de Starterslening gebruikelijk is. Dit betekent, dat er alleen dekking nodig is voor de rentederving en risico, waardoor dus een aanzienlijk kleiner bedrag nodig is dan bij het Revolving Fund, waarbij het totale bedrag van de leningen op de begroting blijft drukken. De aflossing vloeit nu echter meteen terug naar de gemeente en kan niet opnieuw ingezet worden als lening.
5. Geadviseerd wordt nadrukkelijk afstemming te zoeken met de Zorgpoort in relatie tot de WMO-maatregelen. In dit kader ook te bekijken waar de controle op afgesproken werkzaamheden zal plaatsvinden: bij de bouwtoezichthouders van de afdeling Transactionele Dienstverlening of bij de Zorgpoort.