

Emmeloord, 9 januari 2018.

Onderwerp

Tijdelijke blijverslening, inclusief verordening tijdelijke blijverslening gemeente Noordoostpolder

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de invoering van de blijverslening voor een proefperiode van 2 jaar;
2. een budget van € 300.000,- beschikbaar stellen ten behoeve van de blijverslening gemeente Noordoostpolder;
3. De 6^e wijziging van de programmabegroting 2018 vaststellen.

Doelstelling

Inwoners van Noordoostpolder faciliteren in hun (toekomstige) behoefte om langer zelfstandig, comfortabel en veilig in hun woning te blijven wonen.

Inleiding

Door uw raad is de wens geuit om in Noordoostpolder een blijverslening in het leven te roepen, die bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit en het beter passend maken van de woningvoorraad voor (met name) de doelgroep ouderen. Omdat wij verwachten dat de blijverslening breed wordt gedragen door uw raad en om al op korte termijn ervaring op te doen met zo'n regeling, stellen wij u voor om in te stemmen met een proefperiode van 2 jaar en het beschikbaar stellen van een budget van € 300.000,-. De dekking van de benodigde middelen komt uit de reserve grondexploitatie, onderdeel Herstructureringsmiddelen. De invoering van de blijverslening is vooruitlopend op de woonvisie waar wij momenteel aan werken. Deze wordt naar verwachting in de loop van 2018 ter vaststelling aan u aangeboden.

De blijverslening is bedoeld voor particuliere woningeigenaren die hun woning willen aanpassen, zodat zij er oud in kunnen worden; de woning wordt levensloopbestendig gemaakt. Dit geldt zowel voor mensen met een concrete zorgvraag als mensen die voorbereid willen zijn op de toekomst. Het levensloopbestendig maken van woningen is ook in de gemeente Noordoostpolder wenselijk of zelfs noodzakelijk, vanwege de groeiende vergrijzing, de wens om langer zelfstandig te wonen en het scheiden van wonen en zorg.

Argumenten

- 1.1 *Zo kunnen eigenaar-bewoners langer zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen, ook met een zorgvraag.*

Woningeigenaren beschikken, ondanks het bezit van een eigen woning, lang niet altijd over voldoende liquide middelen om gewenste woningaanpassingen te betalen. Het vermogen zit "vast in de stenen" en hypotheekverstrekkers en andere financiers zijn niet altijd bereid oudere eigenaren een financiering te verstrekken. In die gevallen waar aantoonbaar niet door bancaire instellingen of

anderszins wordt gefinancierd, wordt met het instellen van een blijverslening op dit manco ingesprongen. Voor alle duidelijkheid: er is géén sprake van een subsidie. De lening die wordt verstrekt, moet door de aanvrager vanaf het moment van verstrekking worden afgelost inclusief rentedoorrekening.

1.2 Inwoners kunnen een beroep doen op Wmo als sprake is van noodzakelijke woningaanpassing.

De blijverslening verandert dit niet. De blijverslening kan ook niet gezien worden als een voorliggende voorziening voor de Wmo, in die zin dat eigenaar-bewoners die op grond van de Wmo een woningaanpassing vragen, eerst een blijverslening moeten aanvragen en slechts als dat niet lukt vanuit de Wmo een voorziening krijgen. De blijverslening biedt meer ruimte voor een aanvrager in de keuze van de maatregelen/uitrustingsniveau, omdat de Wmo alleen noodzakelijke aanpassingen verstrekt. Uiteindelijk blijft het de vrijheid van de aanvrager om al dan niet te kiezen voor de blijverslening.

1.3 Na twee jaar vindt een evaluatie van de proef plaats.

De blijverslening is een relatief nieuw product; een toenemend aantal gemeenten is op dit moment bezig met de invoering ervan. Ervaringsgegevens met betrekking tot het gebruik (zoals ondermeer inzicht in de doelgroep, hoogte aangevraagde leningen, soort maatregelen, verloop aanvraagprocedure etc.) zijn er echter nog nauwelijks. Niet uit het oog mag worden verloren dat de keuze die deze doelgroep maakt of te verhuizen of de bestaande woning aan te passen, vaak een afwegingsproces is dat enige tijd vraagt. Een run op de regeling ligt dan ook niet voor de hand. Na twee jaar willen wij het gebruik van de proef evalueren en op basis daarvan opnieuw bezien of voortzetting c.q. aanpassing van de regeling gewenst is. Mocht de uitvoering in de praktijk daartoe aanleiding geven, dan zullen wij uiteraard eerder afwegen of aanpassing noodzakelijk is. De evaluatie zal niet alleen betrekking hebben op het gebruik en de werking van de regeling, maar ook op de inhoudelijke kant: worden door de blijverslening Wmo-kosten bespaard en is meetbaar dat mensen ook daadwerkelijk langer thuis blijven wonen?

1.4 Verstrekken van de blijverslening past binnen de nota geldleningen en garantstellingen

Binnen de nota geldleningen en garantstellingen is een aantal voorwaarden gesteld voordat de gemeente een lening mag verstrekken:

1. De lening wordt alleen verstrekt voor de publieke taak. Ten aanzien van de blijverslening is dat het levensloopbestendig maken van woningen, vanwege de groeiende vergrijzing, de wens om langer zelfstandig te wonen en het scheiden van wonen en zorg.
2. De lening moet aansluiten op het gemeentelijk beleid. In de woonvisie 2018 wordt dit punt verder uitgewerkt, aansluitend op de wens van de raad.
3. De lening mag enkel verstrekt worden door het college als de raad autorisatie heeft gegeven. Dit punt is uitgewerkt in bijgaande verordening onder artikel 4.

1.5 In de verordening staat het toepassingsbereik van de lening.

In de verordening (deze maakt onderdeel uit van het raadsbesluit) zijn de voorwaarden opgenomen op grond waarvan de blijverslening verstrekt kan worden. Hiervoor is de modelverordening van SVn aangehouden, waar ook enkele omringende gemeenten mee werken. Op een aantal onderdelen is er keuzevrijheid; deze zijn hieronder benoemd. Daarbij is ons uitgangspunt een zo optimaal mogelijk gebruik van de regeling te bewerkstelligen: iedere woningaanpassing, zowel groot als klein, draagt immers bij aan een meer levensloopbestendige woningvoorraad.

a. *Soort lening*

Voorgesteld wordt de blijverslening alleen aan te bieden als hypothecaire lening. Voor de hypothecaire lening geldt geen leeftijdsbeperking. Bij verkoop van de woning wordt de hypothecaire lening op dat moment volledig afgelost.

b. *Hoogte van de leningen.*

Het leningbedrag voor de hypothecaire lening is minimaal € 10.001,- en maximaal € 50.000,-. Voor aanvragers van 76 jaar en ouder kan ook een hypothecaire lening worden verstrekt voor een leningbedrag van minimaal € 2.500,- tot maximaal € 10.000,-. De vermelde bedragen zijn overgenomen van SVn.

c. *Alleen bestaande eigen woningen.*

Iedere bestaande woning, mits in eigendom van de bewoner(s), kan in aanmerking komen. De blijverslening wordt niet toegekend voor nieuwbouwwoningen (woningen jonger dan 5 jaar); er wordt vanuit gegaan dat in geval van een verhuizing de eigenaar zelf de mogelijkheid heeft gehad de aanpassingen mee te nemen in een nieuwe financiering.

d. *Doelgroep*

Dit zijn eigenaar-bewoners en/of hun gezinsleden met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist, danwel eigenaar-bewoners die hun woning (preventief) levensloopbestendig willen maken. Wij hanteren hierbij geen leeftijdseis. Wel dient er een relatie te liggen tussen de verwachte gebruiksduur van de te treffen voorziening en de periode waarover wordt afgelost. Voorop staat dat een meer levensloopbestendige woningvoorraad ontstaat.

2.1 *Invoering van de blijverslening heeft nauwelijks nadelige financiële consequenties voor de gemeente.*

Voorgesteld wordt het benodigde budget ad € 300.000 te dekken uit de bestemmingsreserve Algemene grondexploitaties, onderdeel herstructureringsgelden (Woonvisie). Aan deze bestemmingsreserve is per 1 januari 2017 het beschikbare budget voor Herstructurering (Woonvisie) toegevoegd. Bij invoering van de blijverslening is geen sprake van kosten in de vorm van subsidie. Er worden middelen aan SVn beschikbaar gesteld ten behoeve van leningen. Deze verstrekte maar nog niet uitgegeven middelen zijn een vordering op SVn. Over de leningen vindt aflossing plaats en wordt rente betaald; beide vloeien weer terug in het revolverende fonds en kunnen opnieuw worden ingezet. Mocht de liquiditeitspositie van de gemeente dit in de toekomst niet meer mogelijk maken, dan is het altijd mogelijk de regeling te beëindigen en de nog uitstaande gelden terug te halen (uiteraard geldt dat niet voor de al verstrekte leningen) of hiervoor externe financiering aan te trekken.

2.2 *We kunnen naar verwachting zo'n 12 leningen verstrekken.*

In de voorgestelde proefperiode van 2 jaar zal moeten blijken of blijverslening in Noordoostpolder in een behoefte voorziet. Het is nog lastig in te schatten hoe hoog de gemiddelde lening zal zijn, omdat er landelijk nog weinig ervaring is met het verstrekken van leningen. Door € 300.000,- beschikbaar te stellen kunnen we ongeveer 12 leningen versterken, uitgaande van € 25.000,- per lening. Het door uw raad beschikbaar te stellen budget is incidenteel; het kan ook zo zijn dat het beschikbaar gestelde budget uitgeput is voordat de proefperiode van 2 jaar voorbij is. Voor de uitvoering van het debiteurenbeheer en het beheer van de uitgezette leningen moet aan de SVn een beheervergoeding worden betaald. Dit is 0,5% op jaarbasis over de uitstaande restschuld. Deze vergoeding wordt verrekend met de door de SVn te ontvangen rente over uitstaande leningen.

3.1 Wijziging programmabegroting 2018

Er is een wijziging van de programmabegroting 2018 nodig om de beschikbaar te stellen middelen op een rechtmatige wijze te kunnen verwerken in de programmabegroting 2018.

Kanttekeningen

1.1 In proefperiode regeling beperken tot koopwoningen

De regeling van SVn biedt ook ruimte om bewoners van huurwoningen een blijverslening te verstrekken. Hiermee zijn door andere gemeenten nog nauwelijks ervaringen opgedaan. Op dit moment zijn er over zo'n optie naar onze mening nog teveel onzekerheden. Bij huur ligt de situatie ingewikkeld omdat de aanpassingen aan de woning in feite het onderpand zijn voor de blijverslening en je bij huurwoningen dit onderpand niet terug vindt in de waarde van de woningen. En dan is er nog de vraag of je als overheid moet investeren in woningen van een corporatie of particuliere huurder? Ook om de regeling nu niet nodeloos ingewikkeld te maken, stellen wij voor de blijverslening tijdens de proefperiode dan ook te beperken tot aanvragers met een koopwoning.

1.2 Risico- en werkprofiel gemeentelijke overheid dijt uit

Regelingen zoals de duurzaamheidslening, de starterslening en nu weer de blijverslening laten een ontwikkeling zien, waarbij de gemeentelijke overheid steeds meer taken en verantwoordelijkheden naar zich toe trekt of overneemt die marktpartijen of instanties die niet (langer) tot hun taak zien.

2.1 Leningen die in de proefperiode worden aangegaan lopen na de proefperiode door.

De looptijd van de hypothecaire geldlening wordt in samenhang gebracht met de verwachte gebruiksduur van de voorziening waarvoor deze lening wordt ingezet en bedraagt maximaal 20 jaar. De gemeente kan de middelen weer inzetten zodra aflossing plaatsvindt.

Planning/uitvoering

Nadat de verordening door uw raad is vastgesteld kan de blijverslening direct ingezet worden. Na 1,5 jaar wordt bekeken in hoeverre de blijverslening bijdraagt aan de beoogde maatschappelijke effecten of dat deze moet worden aangepast. Het beschikbaar zijn van de blijverslening zal in ieder geval bekend worden gemaakt via de gemeentelijke website en de plaatselijke kranten. Daarnaast wordt een communicatieplan opgesteld om de Blijverslening onder de aandacht van de inwoners van Noordoostpolder te brengen.

Bijlagen

Tijdelijke verordening blijverslening gemeente Noordoostpolder.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : de heer H. Suelmann
Steller : de heer R. van den Belt; 33 81; r.vdbelt@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2018, no. 531468;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de invoering van de blijverslening voor een proefperiode van 2 jaar;
2. een budget van € 300.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de tijdelijke blijverslening gemeente Noordoostpolder;
3. De 6^e wijziging van de programmabegroting 2018 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 februari 2018.

De griffier, de voorzitter,

Intitulé

Tijdelijke verordening blijverslening gemeente Noordoostpolder

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 januari 2018, no. 531468;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet, de deelnemersovereenkomst tussen de gemeente Noordoostpolder en de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;

overwegende,

dat het wenselijk dat inwoners van Noordoostpolder langer comfortabel, veilig en levensloopbestendig in hun woning kunnen blijven wonen;

B E S L U I T:

vast te stellen

Tijdelijke verordening blijverslening gemeente Noordoostpolder.

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *aanvrager*: een in Noordoostpolder rechtmatig verblijvende eigenaar-bewoner van een in Noordoostpolder gelegen woning die een aanvraag voor een blijverslening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
- b. *revolverend fonds*: het geheel van de fondsdelen van de gemeente Noordoostpolder, op grond van een deelnemingsovereenkomst en een aanvullende overeenkomst met SVn en waarin de rente en de aflossingen over een blijverslening door een aanvrager wordt teruggestort.
- c. *blijverslening*: een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen, die worden getroffen in de woning.
- d. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder.
- e. *maatregelen*: voorzieningen, waaronder bouwkundige of woontechnische aanpassingen die bijdragen aan de levensloopbestendigheid of zorgbestendigheid van de woning of het veilig wonen.
- f. *werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, eventueel vermeerderd met de bijkomende kosten voor het verkrijgen van de blijverslening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf ter zake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.
- g. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h. *adviseur*: een door de gemeente aangewezen adviseur die de te nemen maatregelen beoordeelt op het gebied van levensloopbestendigheid of zorgbestendigheid van de woning of het veilig wonen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de verstrekking van een blijverslening:

- a. voor het treffen van maatregelen in een bestaande woning gelegen in de gemeente Noordoostpolder, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning;
- b. waarvan de hypothecaire restschuld inclusief blijverslening maximaal 80% van de huidige WOZ-waarde bedraagt, en
- c. die maximaal € 50.000,- bedraagt.

Artikel 3 Revolverend fonds

1. Er is een revolverend fonds waaruit door het college een blijverslening aan een aanvrager kan worden toegekend.
2. De hoogte van het revolverend fonds voor het verstrekken van een blijverslening bedraagt € 300.000,-.
3. Het revolverend fonds is ondergebracht bij SVn.

Artikel 4 Bevoegdheid college en verstrekking krediet

1. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een blijverslening toe te wijzen.
2. Het college kan bij haar beslissing op grond van het eerste lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
3. Een blijverslening wordt verstrekt als hypothecair krediet indien het aan te vragen leningbedrag minimaal € 10.001,- is en maximaal € 50.000,-.
4. Voor een aanvrager van 76 jaar en ouder wordt de lening ook hypothecair verstrekt voor een leningbedrag van minimaal € 2.500,- tot maximaal € 10.000,-.

Artikel 5 Maatregelen

1. Tot de maatregelen bedoeld in artikel 1, onder e worden in ieder geval gerekend:
 - a. het beter toegankelijk maken van badkamer/toilet/slaapkamer/woonkamer/keuken/hal;
 - b. het realiseren van een gelijkvloerse woning door een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren bij een eengezinswoning;
 - c. technologische maatregelen voor huisautomatisering, zoals domotica, of;
 - d. het vergroten van de toegankelijkheid van de directe omgeving van de woning.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde maatregelen nader omschrijven, uitbreiden of inkorten.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een blijverslening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat onder opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen;
 - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, inclusief offertes;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden; en,
 - d. bewijs dat niet op een andere wijze de maatregelen kunnen worden gefinancierd, bijvoorbeeld door het overleggen van ten minste één aanvraag om financiering en de afwijzing hiervan door een bancaire instelling.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. De adviseur stelt een advies op over de gewenste maatregelen gelet op de persoonlijke situatie van de aanvrager.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toegekende blijverslening in, indien:

- a. het budget in het revolverend fonds niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften of bepalingen;
- c. de blijverslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- d. de te treffen maatregelen minder bedragen dan € 2.500,-(inclusief BTW);
- e. SVn een negatieve krediettoets uitbrengt.
- f. De aanvraag wordt ingediend tijdens of ná het treffen van de maatregelen.

Artikel 8 Krediettoets, verstrekken en beheer blijverslening

1. De toewijzing door het college geeft recht op een reservering voor een blijverslening onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. Bij een positieve krediettoets brengt SVn een offerte uit. SVn kan alleen een offerte uitbrengen als de aanvraag volledig is.
3. SVn verstrekt en beheert een toegewezen blijverslening.

Artikel 9 Voorwaarden SVn

Op een blijverslening zijn van toepassing:

- a. 'Algemene bepalingen voor geldleningen';
- b. de 'Productspecificaties Blijverslening';
- c. 'Procedures Blijverslening';
- d. 'Uitvoeringsregels Blijverslening', en,
- e. 'Toelichting op een Blijverslening',

zoals die op het moment van offerreren zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Noordoostpolder en SVn, danwel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 10 Bouwkrediet

1. De blijverslening wordt door middel van een bouwkrediet beschikbaar gesteld. Betaling van rente en aflossing start na het passeren van de hypotheekakte of het ondertekenen van de onderhandse akte.
2. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij de gemeente in. Na akkoord van de gemeente zorgt SVn voor de betaling van de facturen.

Artikel 11 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 12 Hardheidsclausule

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.
2. Het college wijkt niet af van het bepaalde in deze verordening voor zover dit strijd oplevert met de Gedragscode Hypothecaire Financieringen of de Tijdelijke regeling hypotheccair krediet of de Gedragscode consumptief krediet.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 15 maart 2018.

Artikel 14 Tijdelijke regeling

Deze verordening geldt van 15 maart 2018 tot 15 maart 2020.

Artikel 15 Citeertitel

No. 531468-9

Deze verordening wordt aangehaald als tijdelijke verordening blijverslening gemeente Noordoostpolder.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 19 februari 2018
De griffier, de voorzitter,