

Motie 3

Datum ingekomen 16 juni 2015
Volgnummer 5
Status UNANIEM AANVAARD
Registratienummer Bij15-401

Onderwerp

Financiering aanpassingen woningen

De raad van de gemeente Heerhugowaard in vergadering bijeen op 25 juni 2015 behandelend agendapunt 5 met als onderwerp Voorjaarsnota 2015, Reservekeeper 2015, Jaarstukken 2014 (incl. stresstest), Meerjarenprognose grondexploitaties 2015, Burgerjaarverslag 2014

Constaterende dat:

- Heerhugowaard een versnelde vergrijzing kent;
- senioren boven een bepaalde leeftijd geen lening of hypotheek meer af kunnen sluiten bij de bank;
- het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting momenteel de Blijverslening ontwikkelt waarmee senioren woningaanpassingen kunnen financieren.

Verzoekt het College:

om zodra het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting de Blijverslening heeft ontwikkeld de raad te informeren over de mogelijkheden voor het inzetten van de Blijverslening in Heerhugowaard en de financiële gevolgen hiervan.

En gaat over tot de orde van de dag,

Senioren Heerhugowaard

Annette Valent-Groot,



Toelichting

Deze toelichting is gebaseerd op informatie van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), zie www.svn.nl. Omdat de Blijverslening nog in ontwikkeling is, is de informatie niet op de website te vinden maar wel op te vragen. In het VNG-magazine van maart 2015 is aandacht besteed aan de Blijverslening, zie <http://www.vngmagazine.nl/archief/17863/goedkope-ouderenwoning-dankzij-blijverslening>.

In Heerhugowaard gaat de vergrijzing veel sneller dan gemiddeld in Nederland. Veel Heerhugowaarders zullen de komende jaren hun woningen aan moeten passen om in hun eigen woning te kunnen blijven wonen, al dan niet met de hulp van thuiszorg. Bij de Praat met de Raad-bijeenkomst in april was een belangrijke zorg van aanwezige inwoners de financiering van deze aanpassingen. Wanneer mensen onvoldoende financiële middelen hebben kunnen ze een beroep doen op de gemeente, in het kader van de WMO. Het budget hiervoor staat onder druk. Er zijn genoeg senioren die via een lening of extra hypotheek zelf de kosten kunnen dragen maar vanwege hun leeftijd geen financiering krijgen en daarom een beroep op de gemeente moeten doen.

Als de gemeente een lening in plaats van een subsidie geeft, dan komt het geld weer terug en kan het opnieuw gebruikt worden voor een lening. Zo ontstaat een revolverend fonds, waardoor veel meer Heerhugowaarders woningaanpassingen kunnen realiseren ten laste van het WMO-budget.

Woningen die zijn aangepast voor senioren of zorgbehoevenden zijn couranter, wat mogelijk een hogere verkoopprijs betekent.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) is een stichting waarin 90% van de gemeenten deelnemen, Heerhugowaard ook. Deze stichting ontwikkelt financieringsinstrumenten die door gemeenten ingezet kunnen worden om de doelstellingen op het gebied van wonen te realiseren. Een voorbeeld is de Starterslening. Ook voor Heerhugowaard voeren ze die uit.

Momenteel ontwikkelen ze financieringsinstrumenten waarmee senioren hun huis levensloopbestendig kunnen maken. De zogenaamde Blijverslening is bedoeld voor senioren die in hun huis willen blijven wonen maar niet het geld hebben, of kunnen lenen, voor aanpassingen, zoals een slaap- en badkamer op de begane grond.

Hierbij zijn grofweg twee doelgroepen te onderscheiden:

- De groep die nu acuut een beroep doet op financiële ondersteuning om langer thuis te kunnen blijven wonen
- De groep (indicatief 50+) die men zou willen verleiden om preventief te investeren in de eigen woning.

De productontwikkeling zal naar alle waarschijnlijkheid ook variaties kennen voor de doelgroepen.

Voor de eerste doelgroep kan gedacht worden aan een zogenaamde "omgekeerde starterslening". Daarbij is de denkrichting dat senioren met een eigen woning betalen zolang het maandinkomen dat toelaat. Wanneer men op een gegeven moment niet meer in staat is om de maandlasten voor de lening op te brengen zou de betalingsverplichting opgeschort kunnen worden op basis van een krediettoets. De resterende schuld kan dan eventueel verrekend worden bij verkoop van de woning. Deze huidige groep heeft over het algemeen overwaarde in de woning waardoor dit zou kunnen. Wat betreft het risico kan mogelijk als voorwaarde worden gesteld dat er voldoende overwaarde in de woning dient te zijn.

De tweede groep zou verleid kunnen worden met bijvoorbeeld een soort regeling als de huidige Duurzaamheidslening die een aantal gemeenten verlenen, in samenwerking met de SVn. Met een lening met lage rente wordt gestimuleerd tijdig maatregelen te nemen om zo het verlenen van subsidie in de toekomst te voorkomen. Hiervan zijn in het land al enkele voorbeelden zoals in de gemeente Oost Gelre en de provincie Limburg. Deze verordeningen zijn ter beeldvorming bijgevoegd.

SVn ontwikkelt de regeling en doet de uitvoering, zoals ze nu ook al voor Heerhugowaard de Starterslening uitvoeren. De aanvraag wordt ingediend bij de gemeente, die toets de aanvraag

aan de criteria. Bij een positief besluit draagt de gemeente de aanvrager voor bij de SVn, voor de gevraagde lening. De SVn voert een krediettoets uit en als deze positief is wordt de financiële afwikkeling door de SVn verzorgd.

Bijlagen

Gemeente Oost Gelre, raadsbesluit Invoering Stimuleringslening Opplussen SVn



Raadsbesluit
definitief.pdf opplu

Provincie Limburg, verordening stimuleringsregelingen Levensloopbestendigheid Transitie Limburgse Woningmarkt



ondertekende
versie verordening l

