

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW16-0167 Casenr.: Cbb160164 Sector/afd.: Regie & Ontwikkeling / Regie & Ontwikkeling 2 Steller/tel/e-mail: S.A. den Nijs / 5402 / s.dennijs@heerhugowaard.nl	Portefeuillehouder: G. Oude Kotte Agenda: Openbaar B&W d.d. 12-04-2016 Embargo tot: Nee	Advies van commissie: Ter inzage voor cie: Raadsbehandeling d.d. Begrotingswijziging: Nee
--	---	--

Onderwerp:

Blijverslening nav motie Senioren Heerhugowaard

Probleemstelling:

De raad heeft het college verzocht om zodra de SVn de Blijverslening heeft ontwikkeld de raad te informeren over de mogelijkheden voor het inzetten van de Blijverslening in Heerhugowaard en de financiële gevolgen daarvan. In de motie wordt aangehaald dat de Blijverslening bedoeld is 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.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit:

1. niet tot invoering over te gaan van de Blijverslening in Heerhugowaard;
2. de gemeenteraad over het besluit onder 1. te informeren via het Nieuws van de dag.

Definitief besluit B&W

Het college besluit:

1. niet tot invoering over te gaan van de Blijverslening in Heerhugowaard;
2. de gemeenteraad over het besluit onder 1. te informeren via het Nieuws van de dag.

Bijlagenr. Titel/Onderwerp
(Corsanr.)

Naar B&W,
Commissie, Raad?
(invullen welke)

Publiceren op
website:
ja/nee/besloten

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Blijverslening nav motie Senioren Heerhugowaard

Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)

Toelichting:

De raad heeft op 25 juni 2015 de motie van Senioren Heerhugowaard betreffende de financiering van woningaanpassingen unaniem aanvaard. Hiermee heeft de raad uw college verzocht om zodra de SVn de Blijverslening heeft ontwikkeld de raad te informeren over de mogelijkheden voor het inzetten van de Blijverslening in Heerhugowaard en de financiële gevolgen daarvan.

In de motie wordt aangehaald dat de Blijverslening bedoeld is 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.

Blijverslening als product beschikbaar

Het product Blijverslening is sinds kort bij SVn beschikbaar. Gemeenten en provincies kunnen ervoor kiezen een Blijverslening aan te bieden aan senioren die de overwaarde in hun koopwoning willen gebruiken. Voorwaarde is dat de huiseigenaar de lening gebruikt om de eigen woning levensloopbestendig te maken, bijvoorbeeld met een slaapkamer op de begane grond.

SVn heeft een standaarduitvoering van de Blijverslening ontwikkeld voor gemeenten, en verzorgt de administratie.

Twee varianten

De Blijverslening kent twee varianten: consumptief en hypothecair.

Voor de consumptieve Blijverslening is geen overwaarde in de koopwoning nodig. Dat betekent dat de actuele hypotheek niet lager hoeft te zijn dan de actuele woningwaarde. De aanvrager mag niet ouder zijn dan 75 jaar. De lening bedraagt hooguit €10.000, in tien jaar terug te betalen. Voor bepaalde aanpassingen aan de woning, zoals de installatie van een traplift, kan de huiseigenaar ook subsidie krijgen vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning).¹

Voor de hypothecaire Blijverslening is wel overwaarde nodig. De actuele hypotheek en Blijverslening mogen samen niet hoger zijn dan 80% van de huidige WOZ-waarde van de woning. Het gaat om een lening van maximaal €50.000, die de huiseigenaar in tien of twintig jaar terug moet betalen. De afsluitkosten bedragen €850. Er geldt geen leeftijdsgrens.

Gemeenten mogen zelf bepalen of zij deze lening gaan verstrekken. Ze mogen ook de voorwaarden aanpassen. Op dit moment is de Blijverslening nog nergens ingevoerd, maar in de gemeente Oost-Gelre en de provincie Limburg is een soortgelijk product ingevoerd die als voorloper kan worden gezien van de Blijverslening.

Wat zijn de financiële gevolgen voor de gemeente?

Kosten

De gemeente zal budget moeten vrijmaken voor inrichting van een 'fonds Blijversleningen' bij SVn, waar ook de Starterslening is ondergebracht. Dat brengt twee kosten-elementen met zich mee. Dat zijn de rente en de beheersvergoeding aan SVn.

Rente

Bij de Starterslening betaalt de aanvrager de eerste drie jaar geen rente en aflossing. De rente in die jaren komt voor rekening van de gemeente. Bij de Blijverslening is dat anders. De aanvrager moet al vanaf de 1^e maand rente en aflossing betalen. Het bedrag aan te betalen rente is uiteraard wel afhankelijk van de

¹ Welke aanpassingen wel of niet worden vergoed wordt niet als zodanig bepaald in de Wmo. De Wmo heeft het over 'maatwerkvoorzieningen'. Dit kan van alles zijn, ook grote woningaanpassingen. De reden dat dit vaak niet wordt vergoed is niet omdat ze nooit vanuit de Wmo worden vergoed, maar omdat er andere oplossingen (bijvoorbeeld verhuizen) zijn. Als er een woningaanpassing wordt toegekend geldt hiervoor een eigen bijdrage.

rentestand en van de maximale hoofdsom van de lening. Die kan hoogstens € 50.000 zijn (voorwaarde SVn). Elke gemeente afzonderlijk kan een lager bedrag als maximum hanteren en daarmee ook de rentepost beïnvloeden. Het effect daarvan is gering, want de rente is al heel laag. Bovendien speelt mee dat de gemeente zelf een heel laag rentetarief betaalt voor het geld dat zij aantrekt om Blijversleningen te kunnen uitgeven. Dit rentetarief plus de vergoeding aan SVn is minder dan de rente die de aanvrager moet betalen aan de gemeente. In theorie verdient de gemeente dus aan het verstrekken van leningen. Zie echter de nadere toelichting en de rekenvoorbeelden hieronder.

Het rentepercentage dat aan de aanvrager in rekening wordt gebracht, wordt niet aangepast tijdens de looptijd van de lening. De gemeente heeft dus bij het afsluiten van de lening al duidelijkheid over de rente die zij ontvangt en loopt geen risico vanwege rente-aanpassingen. Het is uiteraard van belang om te zorgen dat er ook geen renterisico is bij het geld dat de gemeente zelf heeft aangetrokken om de lening uit te geven.

Beheersvergoeding aan SVn

SVn rekent voor de gemeente een vergoeding van 0,5% over de restschuld van de uitstaande leningen. Die kosten zijn meegenomen in onderstaande rekenvoorbeelden.

Rekenvoorbeelden

Uitgangspunten SVn:

- De hoogte van de lening is afhankelijk van de draagkracht van de aanvrager.
- De lening is minimaal € 2.500 en maximaal € 50.000. De kosten van de ingreep dienen als grondslag voor de hoogte van de Blijverslening. De gemeente kan een lager bedrag dan € 50.000 als maximum vaststellen.
- Bij een lening tot € 10.000 is de looptijd 10 jaar, daarboven is de looptijd 20 jaar.

Uitgangspunten rente:

- Hieronder zijn rekenvoorbeelden opgenomen met de huidige rentestanden. Voor de gemeente zijn de rentekosten momenteel 0,7% bij een looptijd van 10 jaar en 1,4% bij 20 jaar. (We gaan er hierbij van uit dat de gemeente specifiek voor dit doel geld aantrekt bij de BNG. Hiermee dient dan een uitzondering te worden gemaakt op de gemeentelijke Activa Nota, want als die wordt gevolgd dan geldt een gemeentelijke rekenrente van 3,6%.)
- De rente voor de aanvrager is 1,4% bij een looptijd van 10 jaar en 2,1% bij een looptijd van 20 jaar.

	Hoofdsom € 2.500 Looptijd 10 jaar	Hoofdsom € 10.000 Looptijd 10 jaar	Hoofdsom € 25.000 Looptijd 20 jaar	Hoofdsom € 50.000 Looptijd 20 jaar
Kosten voor gemeente: Rente voor aangetrokken lening over gehele looptijd.	0,7%= € 90,40	0,7%= € 361,--	1,4%= € 3.758,94	1,4%= € 7.517,88
Kosten voor gemeente: Vergoeding aan SVn over gehele looptijd.	0,5%= € 57,63	0,5%= € 230,70	0,5%= € 1.274,33	0,5%= € 2.548,76
Totale kosten voor gemeente:	€ 148,03	€ 509,03	€ 5.033,27	€ 10.066,64
Inkomsten voor gemeente: Rente van aanvrager over gehele looptijd.	1,4%= € 180,80	1,4%= € 722,--	2,1%= € 5.638,40	2,1%= € 11.276,80
Verskil tussen kosten en opbrengsten bij volledige looptijd	€ 32,77 Voordelig voor gemeente	€ 212,97 Voordelig voor gemeente	€ 605,13 Voordelig voor gemeente	€ 1.210,16 Voordelig voor gemeente

Aandachtspunten bij de rekenvoorbeelden:

- De rekenvoorbeelden laten zien dat het verstrekken van Blijversleningen financieel voordeel oplevert voor de gemeente: de opbrengsten zijn hoger dan de kosten. Het voordeel is echter klein.

- De uitkomsten gelden bovendien uitsluitend als de aanvrager de looptijd van de lening volledig vol maakt. Dat zal in de praktijk niet altijd het geval zijn. De aanvrager kan de lening vervroegd aflossen (bijv. bij verkoop van de woning). Maar gelet op de leeftijd van de doelgroep zal voortijdige beëindiging van de lening ook gebeuren vanwege overlijden tijdens de looptijd. Ook zijn risico's wegens betalingsachterstanden niet meegeteld. In de praktijk zullen de opbrengsten dus lager zijn en wellicht negatief uitkomen. Bij de Starterslening rekent SVn met een defaultpercentage van 1%. Waarschijnlijk ligt dit bij de Blijverslening hoger, daar is nog geen ervaring mee. Deze default is nog niet verwerkt in de rekenvoorbeelden.
- Ook de kosten van de ambtelijke inzet zijn in deze rekenvoorbeelden niet verwerkt.
- Bij stijging van de rente wijzigen uiteraard de bedragen voor de kosten en de opbrengsten. Het verschil tussen deze twee zal grofweg hetzelfde blijven omdat voor de gemeente en de aanvrager de rente ongeveer evenredig zal stijgen. Daarom zijn geen rekenvoorbeelden opgenomen met andere rentepercentages.

Stel dat per jaar 40 leningen worden verstrekt waarbij bovenstaande vier situaties even vaak voorkomen (van elk 10), dan zijn de opbrengsten van die leningen voor de gemeente per jaarschijf € 20.610,30 als bij alle 40 leningen de gehele looptijd wordt vol gemaakt.

Risico's

Er zijn altijd risico's aan het uitgeven van een lening. De kans bestaat dat de aanvrager de maandtermijn niet betaalt of dat de opbrengst van de woning bij verkoop onvoldoende is om de lening af te lossen. SVn heeft met de Starterslening een default percentage van 1%. Bij de Blijverslening kan dit hoger zijn gelet op de doelgroep. Deze kosten zijn nog niet verwerkt in bovenstaande voorbeeld-berekeningen.

Maandtermijn wordt niet voldaan

Uiteraard wordt bij de aanvraag terdege beoordeeld of de aanvrager in staat is om de maandlasten te kunnen betalen. Maar er blijft altijd het risico bestaan dat het inkomen van de aanvrager daalt. Bijvoorbeeld door relatiebeëindiging, door overlijden van de partner of door verlies van werk. Dat laatste speelt echter minder bij de Blijverslening omdat die vooral gericht is op senioren. Het merendeel van de doelgroep zal AOW hebben en wellicht pensioen. Relatiebeëindiging of overlijden van de partner zal vaker voorkomen. Bij niet-betalen zorgt SVn voor aanschrijven van de woning-eigenaar. In het uiterste geval kan het komen tot gedwongen verkoop om de achterstallige rente en de restant-hoofdsom te innen.

Verkoopopbrengst is te laag

Net als bij de Starterslening geldt ook voor de Blijverslening dat deze volledig moet worden afgelost bij verkoop van de woning. De opbrengst moet dan wel voldoende zijn om de lening af te lossen. Daarom hanteert SVn de voorwaarde dat de bestaande hypotheek + Blijverslening niet meer mag zijn dan 80% van de WOZ-waarde. Daarmee is echter niet al het risico weggenomen. Want de WOZ-waarde kan dalen gedurende de looptijd. En bij de doelgroep voor de Blijverslening zal het eerder voorkomen dat de lener overlijdt voordat de looptijd voorbij is (bij de hypothecaire variant geldt geen maximum-leeftijd tenzij de gemeente die opneemt in de verordening). De vraag is wat er dan gebeurt. Het zou kunnen dat de erfgenamen de erfenis weigeren (dan moet een zaakwaarnemer worden aangesteld om de erfenis af te handelen en de woning te verkopen), of dat ze deze wel accepteren maar niet de maandtermijn betalen. Bijvoorbeeld omdat men het huis niet verkocht krijgt en zelf onvoldoende inkomen heeft om de extra maandlasten te betalen. De erfgenamen worden niet gescreend op het moment van beoordelen van de aanvraag. Dat kan ook niet omdat nooit zeker is wie de erfgenamen zijn, maar al zou dat wel kunnen dan is onbekend wat hun financiële situatie is op het moment dat zij de erfenis ontvangen. Het is niet in te schatten hoe vaak zo'n situatie zich zal voordoen. Dat wordt pas duidelijk nadat de Blijverslening al enkele jaren in gebruik is.

Het risico van te weinig opbrengst bij verkoop wordt dus sterk ingeperkt door de 80%-bepaling maar de consequenties van overlijden hebben misschien een groter risico. Dat is echter inherent aan de doelgroep.

Besparingsmogelijkheden op de Wmo

De Blijverslening kan ondersteuning bieden aan zelfstandig (blijven) wonen en zelfredzaamheid. Een voordeel is dat mensen zelf kunnen beslissen over het aanpassen van hun woning. Zij zijn niet afhankelijk van budget van de gemeente en zij hoeven ook niet te wachten tot er al een probleem is. Want met de Blijverslening kunnen mensen zelf anticiperen op het ouder worden en problemen vóór zijn. De vraag is of dat ook een besparing kan opleveren voor de gemeente. Komen er minder aanvragen voor de Wmo of wellicht pas later? En dalen daarmee de kosten voor de ingrepen en voor de personele inzet?

Het eerste aandachtspunt is dat de Blijverslening alleen geldt voor koopwoningen. Er is met de Blijverslening dus geen besparing te realiseren op Wmo-kosten voor huurwoningen.

De vraag is of de Blijverslening het beoogde effect heeft. Zien mensen zelf op tijd de noodzaak om de woning (preventief) aan te passen? Komen er straks wel aanvragen binnen? Zie daarvoor de ervaringen van Oost-Gelre en Limburg die verderop zijn beschreven. Maar als ze aanvragen, kiezen ze dan ook voor de juiste ingreep? De vrees is dat mensen niet goed inschatten wat voor hen het beste is, dan de verkeerde voorzieningen laten aanbrengen en daarna (als er echt een probleem is) alsnog bij de gemeente komen voor een Wmo-aanvraag. In het slechtste geval blijkt dan dat de woning niet is aan te passen naar de benodigde voorzieningen en verhuizen (bijv. naar een gelijkvloerse woning) noodzakelijk is.

SVn toetst niet of de aangevraagde voorzieningen ook de juiste voorzieningen zijn voor de aanvrager. De aanvrager bepaalt zelf welke ingrepen hij laat uitvoeren. Ook wordt niet beoordeeld of de kosten van de voorzieningen reëel zijn. De aanvrager moet wel offertes meesturen maar die worden niet getoetst op prijs/kwaliteit verhouding. De gemeente kan dit ondervangen door aan een aanvraag de voorwaarde te verbinden dat er eerst een adviesrapport moet liggen. Dat moet duidelijk maken welke voorzieningen het beste geschikt zijn bij deze woning en deze bewoner. Voor de kostentoets kan de gemeente bijvoorbeeld een lijst hanteren van gecertificeerde aannemers. Maar deze twee opties vragen extra ambtelijke inzet. Ook voor het promoten van de Blijverslening via uitgebreide communicatie is extra inzet nodig.

Samengevat:

- De verwachting is dat de Blijverslening geen of nauwelijks besparing zal opleveren voor de Wmo-uitgaven.
- Om een acceptabel resultaat te krijgen is extra ambtelijke inzet nodig.
- De wenselijke aanpassingen van de woning kunnen uit de Blijverslening worden betaald. Die lijkt een goede service voor mensen die nog weinig mankeren en rekening willen houden met de toekomst (die nog onbekend is). Bijvoorbeeld een bad dat niet meer wordt gebruikt verwijderen tijdens renovatie, extra toilet op de verdieping realiseren of een extra bad-slaapkamer beneden laten maken.
- Voor de noodzakelijke aanpassingen komt men toch bij de gemeente voor een beroep op de Wmo. Dan gaat het bijvoorbeeld om vergoedingen voor diverse aanpassingen voor rolstoelgebruik, onderrijdbare keuken, traplift, plafondlift, aanbouw slaapkamer/natte cel voor kinderen of jonge mensen met spierziektes, tijdelijke zorgunit voor mensen met A.L.S., aanbrengen van deurautomaten, deurverbreding, aanpassingen berging, etc. Hierbij wordt altijd eerst beoordeeld of er andere oplossingen voor het probleem zijn, bijvoorbeeld verhuizen. De ervaring is dat er in Heerhugowaard voldoende geschikte woningen op redelijke termijn beschikbaar zijn en dat er daarom relatief weinig (grote) woningaanpassingen worden toegekend.

Ervaringen van overheden die al een Blijverslening hebben

Er zijn twee instanties die al eerder een product hebben ingevoerd dat als voorloper van de Blijverslening kan worden gezien. Dat zijn de gemeente Oost-Gelre en de provincie Limburg. Bij hen is gevraagd wat de ervaringen zijn. Zie hieronder.

De Blijverslening is/wordt binnenkort ingevoerd in Hoogeveen, Renkum en Veenendaal.

Provincie Limburg

De verordening "Stimuleringslening Levensloopbestendig Wonen" geldt sinds maart 2015. Een lening is mogelijk voor bestaande koopwoningen waarvan de eigenaar minstens 55 jaar is. Dus niet voor huurwoningen en ook niet voor nieuwbouw. Door de ingreep moet de woning beter levensloop-bestendig worden. Dit zijn de ingrepen die onder de regeling vallen:

- Woning toegankelijk maken voor rollator (helling aanbrengen, traplift buitenshuis).
- Traplift binnenshuis, drempels verwijderen en deuren verbreden.
- Aanpassen badkamer (beugels, anti-sliptegels, thermostaatkranen, inloopdouche etc.).
- Hang- en sluitwerk (deurspion, automatische deur- en raamopeners, alarmsysteem).
- Slaapkamer of badkamer aanbrengen op de leefverdieping.
- Mantelzorgwoning op het perceel plaatsen.

Het aantal aanvragen is nog beperkt: tot nu toe 13 stuks. Dat staat in schril contrast met de aanvragen voor de duurzaamheidslening want dat zijn er 4.000. Dit komt waarschijnlijk omdat leveranciers van zonnepanelen, isolatiemateriaal etc. de Duurzaamheidslening flink onder de aandacht hebben gebracht. Zij hebben daar namelijk zelf een belang bij. Bij de lening levensloopbestendig wonen is zo'n actie van leveranciers niet aan de orde. Aanvragen komen alleen binnen van mensen die zelf het initiatief hebben genomen om hun woning aan te passen.

Gemeente Oost-Gelre

Deze gemeente heeft een opplusregeling sinds november 2015. Hier is voor een andere insteek gekozen. De aanvrager kan kiezen uit een subsidie en een lening. Bovendien is een bijdrage mogelijk voor koop- en huurwoningen. Alleen nieuwbouw is uitgesloten.

Er is vooral belangstelling voor de subsidie-regeling. In eerste instantie zijn 300 personen van 75 jaar en ouder benaderd. Vrijwilligers gaan bij de mensen langs om toelichting te geven. Dit heeft 70 aanvragen opgeleverd (25% respons). Dit jaar worden ook huishoudens vanaf 65 jaar benaderd. Voor de lening is veel minder belangstelling. Er zijn 3 aanvragen.

Het ligt voor de hand dat de interesse voor de subsidie hoger is. Maar de kosten van de ingreep worden niet volledig vergoed. De bijdrage is 1/3 met een maximum van € 750. De bewoner betaalt dus toch het grootste deel zelf. Na toekenning moet iemand bovendien 3 jaar wachten voor hij weer een aanvraag kan doen. Het is dus verstandig om niet alleen voor een beugel of een verhoogde toiletpot een aanvraag in te dienen. De ingrepen die worden vergoed zijn vergelijkbaar met de regeling van Limburg: bad verwijderen en wijzigen naar inloopdouche, beugels en anti-sliptegels aanbrengen in de badkamer, extra leuning maken langs de trap etc. Daarnaast kunnen mensen nog steeds een aanvraag indienen voor de Wmo. De subsidie of lening sluit een Wmo-voorziening niet uit.

Besparingsmogelijkheden zijn niet leidend geweest bij de invoering van de regelingen. De gemeente had nog budget beschikbaar en heeft er voor gekozen dit op deze manier in te zetten.

Personele inzet

Als het college voorstander is van invoering van de Blijverslening, wordt de personele inzet nader ingevuld bij het opstellen van de verordening. In de praktijk zal er gemeentelijke capaciteit moeten zijn om o.a. aanvragen Blijverslening in behandeling te nemen. Dat houdt in dat beoordeeld moet worden of de aanvrager voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden. Daarbij hoort het beoordelen van offertes van aannemers, installateurs en/of leveranciers voor de geplande maatregelen. Pas dan krijgt de aanvrager de aanvraagformulieren toegestuurd waarmee de aanvrager de aanvraag kan indienen bij SVn die vervolgens de financiële toets doet.

De gemeente zal declaraties moeten beoordelen en SVn opdracht geven uit te betalen. Hier dient de betreffende medewerker expertise te hebben om facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren te kunnen beoordelen.

Vervolg

Wat is het standpunt van het college met deze informatie? Ziet het college af van invoering? Of wil het college een voorstel aan de raad voorleggen om een verordening voor Blijversleningen vast te stellen?