



Raadsvoorstel 2017.0017793

Onderwerp Verordening Blijverslening

Portefeuillehouder dr. Tom Horn
Steller J.M. Vijfhuizen
Collegevergadering 25 april 2017
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat ouderen die geen middelen hebben of geen lening kunnen krijgen om hun woning levensloopbestendig te maken of de woning aan hun zorgvraag aan te passen zelfstandig in hun koop- of huurwoning kunnen blijven wonen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Om te faciliteren dat ouderen langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen willen wij de Blijverslening in onze gemeente invoeren: een geldlening van maximaal € 50.000 die gebruikt kan worden voor het levensloopbestendig maken c.q. aanpassen van de woning aan de zorgvraag. Deze leningen zullen worden verstrekt door stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), die ook de startersleningen verstrekt. We gaan daarbij werken met een zogeheten wooncoach, die de bewoners ondersteuning kan bieden bij het aanvragen van een lening.

Wat mag het kosten?

Over de middelen die wij aan SVn beschikbaar stellen voor het verstrekken van de leningen, ontvangen wij rente na aftrek van 0,5% administratiekosten. Aan het inzetten van de wooncoach zijn wel kosten verbonden. Ter wille van de toegankelijkheid van de regeling willen wij de kosten van de huisbezoeken niet bij de aanvragers in rekening brengen. Voor de wooncoach zal een extern bureau worden ingeschakeld. De kosten van de wooncoach zullen afhankelijk zijn van het aantal aanvragen. Op grond van de ervaringen elders in het land, kan ingeschat worden dat kosten dit jaar hooguit €5000,- zullen bedragen. De kosten worden gedekt uit de in de programmabegroting opgenomen middelen voor WMO woningaanpassingen, Programma Zorg en Werk, Doelstelling A: Inwoners ontvangen zorg en ondersteuning thuis, Taakveld 6.6. Voor het beschikbaar stellen van middelen aan SVn, zodat zij de leningen kunnen verstrekken, biedt het kredietplafond, dat voor de startersleningen ingesteld is, tot eind 2018 voldoende ruimte.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de verordening en het beschikbaar stellen van de middelen. Het college van Burgemeester en Wethouders wijst de blijversleningen toe.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

In het kader van de P&C-cyclus zal met name over de financiële aspecten worden gerapporteerd. In de Bestuurlijke Voortgangsrapportage Wonen (BVR) zal gerapporteerd worden over de mate waarin gebruik gemaakt wordt van de leningen.

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/beleidsharmonisatie)

Dit voorstel valt niet onder het preventieve financiële toezicht van Gedeputeerde Staten. Bij de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude leeft het idee om de Blijverslening in te gaan voeren. Dit voorstel is dan ook met Haarlemmerliede en Spaarnwoude afgestemd.

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. De Verordening Blijverslening Haarlemmermeer 2017 vast te stellen.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Door de veranderde zorgstructuren moeten ouderen langer zelfstandig wonen. Veel ouderen willen graag in hun eigen woning blijven wonen, maar hebben geen middelen of kunnen geen lening/hypotheek krijgen voor de aanpassingen aan de woning om deze levensloopbestendig te maken. Wij willen bereiken dat dit geen struikelblok meer is voor de ouderen die hun woning levensloopbestendig willen maken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door SVn is de zogeheten Blijverslening ontwikkeld. Met een Blijverslening kunnen bewoners van niet ouder dan 75 jaar - en dat kunnen zowel eigenaren als huurders zijn -, hun woning levensloopbestendig maken of aanpassen, omdat hun zorgvraag dat nu al vereist. SVn verstrekt deze leningen, maar wij zullen wel daarvoor de middelen aan SVn beschikbaar moeten stellen. De Blijverslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 50.000. De looptijd is 10 jaar bij een leningsbedrag van € 10.000 of minder en 20 jaar bij hogere leningsbedragen. Zoals aangekondigd in onze reactie op de aangenomen raadsnotie "Blijf zitten waar je zit" (kenmerk 1599186), willen wij de Blijverslening in onze gemeente invoeren en daartoe stellen wij de Verordening Blijverslening Haarlemmermeer 2017 voor. Bij deze verordening zijn hebben wij de leeftijdsgrenzen en maximale leningsbedragen aangehouden zoals die door SVn gesteld zijn.

Wij stonden nog wel voor de afweging of we de lening zowel in de vorm van een consumptieve lening als in de vorm van een hypothecaire lening zouden gaan verstrekken. Tot aan een leningsbedrag van € 10.000 is beide mogelijk met wel het verschil dat om in aanmerking te komen voor een consumptieve lening men niet ouder dan 75 jaar mag zijn. Financieel maakt het voor de aanvrager weinig uit. Aan een consumptieve lening zijn geen administratiekosten verbonden, maar de rente is wel hoger. Belangrijker voor de aanvrager is dat bij een consumptieve lening niet de gang naar een notaris gemaakt hoeft te worden. Bij de ervaringen die elders met de Blijverslening zijn opgedaan, is naar voren gekomen dat dit door veel aanvragers als een belemmering wordt ervaren. Als de Blijverslening alleen in de vorm van een hypothecaire lening mogelijk is, worden huurders ook uitgesloten van de lening. Voor ons is het verschil gelegen in het risico. Bij een consumptieve lening is er geen onderpand in de vorm van de woning, maar wordt door SVn wel een toets op kredietwaardigheid uitgevoerd. Bij een consumptieve lening gaat het ook nooit om meer dan € 10.000. Bij onze afwegingen heeft de maximale toegankelijkheid van de Blijverslening de doorslag gegeven, zodat wij voorstellen dat een Blijverslening van minder dan € 10.000 ook een consumptieve lening kan zijn.

Bij de Blijverslening gaan wij werken met een wooncoach. Dat houdt in dat wanneer een bewoner overweegt de woning aan te passen, deze zich bij ons kan melden. De wooncoach gaat dan op huisbezoek om samen met de bewoner te komen tot de werkzaamheden die aan de woning uitgevoerd moeten worden om de woning levensloopbestendig te maken c.q. aan te passen aan de zorgvraag. Vervolgens kan de aanvrager offertes voor de uitvoering van die werkzaamheden opvragen en de aanvraag bij ons indienen. Bij de aanvraag zullen de werkzaamheden getoetst worden aan de hand van de door de wooncoach geadviseerde werkzaamheden. De aanvraag hoeft dan verder niet inhoudelijk te worden getoetst. Deze werkwijze is ook in de verordening opgenomen.

Wat mag het kosten ?

De Blijverslening wordt dus een consumptieve of hypothecaire lening met voor de aanvragers aantrekkelijke rentetarieven. SVn stelt die tarieven vast en momenteel zijn die tarieven 1,0% en 1,7% bij hypothecaire leningen van respectievelijk 10 en 20 jaar en 2,8% bij een consumptieve lening. Over de middelen die wij aan SVn beschikbaar stellen voor het verstrekken van de leningen, ontvangen wij deze rente na aftrek van 0,5% administratiekosten. In tegenstelling tot de startersleningen zijn er dus geen kosten in de vorm van rentederving. Ook in tegenstelling tot de starterslening is er geen Nationale Hypotheek Garantie aan verbonden. Om het risico te beperken geldt bij een hypothecaire Blijverslening de voorwaarde dat het totaal van de lening en een aanwezige hypotheek niet meer mag zijn dan 80% van de WOZ-waarde van de woning. Bij de consumptieve lening kan deze voorwaarde niet gesteld worden.

Aan het inzetten van de wooncoach zijn wel kosten verbonden. Ook om wille van de toegankelijkheid van de regeling brengen wij de kosten van de huisbezoeken niet bij de aanvragers in rekening. Bij de werkwijze waarbij de verzoeken voor een huisbezoek bij ons ingediend worden, bewaken wij dat die wooncoach doelmatig wordt ingezet.

Voor de wooncoach zal een extern bureau worden ingeschakeld met voldoende bouwkundige en financiële kennis om adequaat te kunnen adviseren. De kosten van de wooncoach zullen afhankelijk zijn van het aantal aanvragen. Op grond van de ervaringen elders in het land kan ingeschat worden dat de kosten dit jaar circa € 5000 bedragen. De kosten worden gedekt uit de in de programmabegroting opgenomen middelen voor WMO woningaanpassingen, Programma Zorg en Werk, Doelstelling A: Inwoners ontvangen zorg en ondersteuning thuis, Taakveld 6.6. Voor het beschikbaar stellen van middelen aan SVn, zodat SVn de leningen kan verstrekken, biedt zoals het er nu naar uitziet het kredietplafond, dat voor de startersleningen ingesteld is, tot eind 2018 voldoende ruimte. Die ruimte zal vooral bepaald worden door de ontwikkelingen met betrekking tot de startersleningen.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de verordening en het beschikbaar stellen van de middelen. Het college van Burgemeester en Wethouders wijst de blijversleningen toe.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

In het kader van de P&C-cyclus zal met name over de financiële aspecten worden gerapporteerd. In de Bestuurlijke Rapportages Wonen zal gerapporteerd worden over de mate waarin gebruik gemaakt wordt van de leningen gerapporteerd worden.

Overige relevante informatie

De ervaring bij andere gemeenten heeft geleerd dat voor het welslagen van de regeling het van belang is dat er ruime publiciteit aan gegeven wordt. Allereerst zal er in Informeer aandacht aan dit raadsvoorstel geschonken worden. Wanneer de raad heeft ingestemd met de verordening, geven wij er niet alleen in algemene zin publiciteit aan, maar richten ons ook op de ouderen via hun organisaties, de ouderenadviseurs en andere kanalen.

4. Ondertekening

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. Carel Brugman

de burgemeester,



drs. Theo Weterings

Bijlage(n):

- Verordening Blijverslening Haarlemmermeer 2017

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. <datum>;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Blijverslening Haarlemmermeer 2017

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een eigenaar-bewoner of huurder, die een aanvraag voor een Blijverslening doet. Bij twee of meer eigenaren/huurders gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
- b) *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.
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer.
- d) *Gemeente*: de gemeente Haarlemmermeer.
- e) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3.
- 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 terzake 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, gevestigd te Amersfoort. Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) *Verhuurdersverklaring*: een door de verhuurder en huurder ondertekende verklaring waaruit blijkt dat de verhuurder toestemming verleent voor het treffen van de maatregelen aan de woning. Op de website van SVn is een format te vinden van een verhuurdersverklaring.
- i) *Wooncoach*: een door de gemeente aangewezen adviseur die de woning beoordeelt op de te nemen maatregelen op het gebied van zorgbestendig wonen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De Gemeente heeft een gemeenterekening Blijverslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Blijverslening kan worden toegekend. De gemeenterekening Blijverslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is van toepassing op leningaanvragen:
 - 2.1. Type lening
 - a. voor een Blijverslening die consumptief wordt verstrekt. Eén van de aanvragers is jonger dan 76 jaar.
 - b. voor een Blijverslening die hypothecair wordt verstrekt. Aanvrager is eigenaar-bewoner.
 - 2.2. Doelgroepen
 - a. van eigenaren-bewoners en huurders die hun woning levensloopbestendig willen maken.
 - b. van eigenaren-bewoners en huurders met een zorgvraag die aanpassing van de woning vereist.
 - 2.3. Woningsegment
Voor het treffen van maatregelen in bestaande woningen in de Gemeente, waarvan de

eigenaar-bewoner of huurder minimaal twee jaar eigenaar-bewoner of huurder is en als zodanig op dat adres in de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven.

3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Blijverslening wordt verstrekt, zelf bewonen.

Artikel 3 Maatregelen

1. Op basis van een woningkeuring door de wooncoach wordt bepaald of de door de aanvrager gewenste maatregelen uitgevoerd dienen te worden, afhankelijk van de persoonlijke situatie van het huishouden van de aanvrager. Dit kunnen zowel zorggerelateerde behoeften zijn als maatregelen om de woning leeftijdsbestendig te maken.

Artikel 4 Budget

1. Blijversleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
2. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 5 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Blijverslening toe te wijzen.
2. Het college stelt de hoogte van de Blijverslening consumptief vast, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 10.000,-.
3. Het college stelt de hoogte van de Blijverslening hypothecair vast, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 50.000,-.

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 of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen.
 - b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. 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 toewijzingsbesluit Blijverslening in, indien:

- a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren.
- b. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
- c. De Blijverslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
- d. De te treffen maatregelen minder bedragen dan € 2.500,-.
- e. SVn een negatieve krediettoets uitbrengt.
- f. De aanvraag bij hem wordt ingediend ná het treffen van de maatregelen.

Artikel 8 Krediettoets, verstrekken en beheer Blijverslening

1. De toewijzing door het college betreft 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: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties Blijverslening', 'Procedures Blijverslening', 'Uitvoeringsregels Blijverslening' en 'Toelichting op een Blijverslening', zoals die op het moment van offreren zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager bij het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 10 Aanvullende voorwaarde voor huurders

Om in aanmerking te komen voor een Blijverslening dient de huurder een verhuurdersverklaring te overleggen.

Artikel 11 Kenmerken Blijverslening

	Consumptief	Hypothecair
Verstrekking	SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie.	SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente en/of provincie.
Looptijd	De looptijd bedraagt 10 jaar.	- Tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar. - Vanaf € 10.001,- bedraagt de looptijd 20 jaar.
Rentepercentage	De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 10 jaar. De rente is gedurende de gehele looptijd vast.	De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 10 jaar bij een hoofdsom tot en met € 10.000,- en een rente voor 20 jaar bij hogere bedragen. De rente is gedurende de gehele looptijd vast.
Betaling van rente en aflossing	<ul style="list-style-type: none">- De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand.- De maandelijkse betalingen worden valutair per de laatste dag van iedere maand met de restschuld verrekend.- Automatische incasso is verplicht.	<ul style="list-style-type: none">- De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te voldoen per het einde van elke maand.- De maandelijkse betalingen worden valutair per de laatste dag van iedere maand met de restschuld verrekend.- Bij een aflossingsvrij deel is uitsluitend rente verschuldigd steeds te voldoen per het einde van elke maand.- Automatische incasso is verplicht.
Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum bedrag van € 250,-.	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum bedrag van € 250,-.
Kosten	Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de klant. SVn geeft geen advies.	<ul style="list-style-type: none">- Vast bedrag voor afsluitkosten.- Notariskosten zijn voor rekening van de klant.- Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor

		rekening van de klant. SVn geeft geen advies.
Akte	Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.	Van de lening wordt een hypothecaire akte opgemaakt.
Zekerheden	De lening wordt uitsluitend onderhands verstrekt.	Hypothecaire zekerheid.
Overige voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies ten gunste van het bouwkrediet geboekt worden. - Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies ten gunste van het bouwkrediet geboekt worden. - Indien van toepassing kan eigen geld in het bouwkrediet gestort worden. - Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen. - De totale financiering van de woning (de bestaande hypotheek + de Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ-waarde van de woning bedragen.
Uitbetaling van de lening	De lening wordt via een bouwkrediet verstrekt.	De lening wordt via een bouwkrediet verstrekt.

Artikel 12 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 (of daartoe aangestelde instantie) in. Na akkoord van de gemeente zorgt SVn voor de betaling van de facturen.

Artikel 13 Nadere regels

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

Artikel 14 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 en/of de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en/of de Gedragscode consumptief krediet.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2017.

Artikel 16 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Blijverslening gemeente Haarlemmermeer 2017".

Aldus vastgesteld te Hoofddorp op ...