

# Nieuwsbrief aan raadsleden gemeente Bergen

Onderwerp: Blijverslening en Maatwerklening

---

## **Aanleiding**

Op 13 april 2017 heeft u twee moties aangenomen. In deze twee moties verzoekt u ons te onderzoeken of de Maatwerk- en Blijverslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeente (SVn) in de gemeente Bergen aangeboden kan worden. Hierna geven wij een toelichting op deze twee leningsvormen.

## **1. De Blijverslening**

De Blijverslening heeft een relatie met de regeling Opplussen particulier woningbezit 2017 die nog loopt tot en met 31 december 2017.

### **Relatie met Regeling Opplussen particulier woningbezit 2017**

Deze regeling is eveneens bedoeld om mensen in staat te stellen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Het betreft een eenmalige subsidie van maximaal € 750,-- voor maatregelen die de (val) veiligheid en het comfort in en rond de woning verhogen. Op dit moment zijn circa 15 aanvragen ingediend. Een evaluatie aan het eind van dit jaar zal inzicht geven in de behoefte en de aard van de aanvragen. Gezien de overlap in de aard van de regeling kan de evaluatie ook een indicatie geven over de behoefte aan een Blijverslening.

### **Blijverslening**

Zoals de naam al aangeeft is de Blijverslening is een lening, die terugbetaald moet worden in tegenstelling tot de subsidie die verstrekt wordt via de opplusregeling. Met de Blijverslening wordt een woning levensloopbestendig gemaakt, waardoor de bewoner zo lang mogelijk kan blijven wonen en van zijn eigen woning kan genieten. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond of het verwijderen van drempels.

De woning kan ook geschikt worden gemaakt voor specifieke zorg. Er zijn volop technische snuffjes waarmee de woning op de wensen van de bewoner wordt afgestemd. Met de Blijverslening financiert de bewoner deze aanpassingen aan zijn of haar huis en maakt de woning klaar voor de toekomst.

De Blijverslening is beschikbaar voor eigenaar-bewoners en huurders. De lening kan hypothecair of consumptief worden afgesloten. Gemeenten bepalen zelf welke vorm(en) ze aanbieden.

Er zijn dus twee mogelijke leningen: een consumptieve en hypothecaire Blijverslening.

Het verschil zit met name in looptijd van de lening, leeftijd en hoogte van het bedrag wat geleend mag worden. Huurders komen alleen in aanmerking voor een consumptieve lening, want die hebben geen onderpand voor de hypotheek. De gemeente kan aan beide leningen bepaalde voorwaarden stellen.

Een consumptieve lening is alleen mogelijk als één van de bewoners jonger is dan 76 jaar. Hoeveel er geleend kan worden hangt af van het soort lening:

- Consumptieve lening: minimaal € 2.500 en bijvoorbeeld maximaal € 10.000
- Hypothecaire lening: minimaal € 2.500 en bijvoorbeeld maximaal € 40.000

De gemeente loopt een financieel risico als de lening niet wordt terugbetaald. Bij de andere leningen (zoals de Starterslening) van de SVn bedraagt het risico minder dan 1%, maar met de Blijverslening is nog geen voldoende ervaring opgedaan.

### Wat kost het de gemeente?

De gemeente betaalt jaarlijks een beheersvergoeding van 0,5% over de restschuld per lening. Bij bijvoorbeeld bij een lening van € 100.000,-- bedraagt de vergoeding aan de SVn € 500,--.

Daarnaast heeft de gemeente eigen personele kosten in verband met de afhandeling van de aanvraag. De afhandeling van een aanvraag voor een Blijverslening (inclusief toetsing door een bouwkundige van de WMO en de beoordeling van de ingediende rekeningen) wordt geschat op gemiddeld 5 uur. De kosten bedragen ongeveer € 440,-- (5 x indicatief € 88,--) per verstrekte aanvraag. Achteraf zal berekend moeten worden of de aannames juist zijn geweest.

### Advies

- De evaluatie van de Opplusregeling afwachten;
- Vragen naar ervaringen en animo elders ( bijvoorbeeld bij de gemeente Beverwijk die gestart is begin 2017);
- Na evaluatie zijn de mogelijkheden:
  - Invoeren van de Blijverslening;
  - Doorzetten van de opplusregeling (met 1 jaar);
  - Blijverslening en Opplusregeling beide aanbieden;
  - Geen regeling meer aanbieden.
  
- Na evaluatie en info elders in december 2017 voorstel van het college.

## **2. Maatwerklening**

De Maatwerklening is voor eigenaar-bewoners die een onhoudbare woonsituatie willen oplossen, maar onvoldoende draagkracht hebben om een hypotheek af te sluiten. Deze lening kan worden ingezet als er in de gemeente een aanwijsbare gevaarlijke situatie is of is ontstaan. Als voorbeeld moet hierbij gedacht worden aan vernieuwing van de fundering van de woning of herstel van aardbevingsschade of schade als gevolg van verzakkingen van de woning waardoor bewoning gevaarlijk wordt.

Op dit moment is er geen aanwijsbare gevaarlijke situatie in Bergen, waarop de Maatwerklening van toepassing zou kunnen zijn.

De gemeente kan voorwaarden stellen aan de leeftijdsgrens, de maximale hoogte van de lening en de woonsituatie of doelgroep. De voorwaarden kunnen per gemeente verschillen.

De gemeente loopt een financieel risico als de lening niet wordt terugbetaald. Bij de andere leningen (zoals de Starterslening) van de SVn bedraagt het risico minder dan 1%, maar met de Maatwerklening is nog onvoldoende ervaring opgedaan. De verwachting is dat de doelgroep minder goed in staat is om de lening terug te betalen.

### Wat kost het de gemeente?

De gemeente betaalt jaarlijks een beheersvergoeding van 0,5% over de restschuld per lening aan de SVn. Bij bijvoorbeeld bij een lening van € 100.000,-- bedraagt de vergoeding dan € 500,--.

Daarnaast heeft de gemeente eigen personele kosten in verband met de afhandeling van de aanvraag. De afhandeling van een aanvraag voor een maatwerklening (inclusief toetsing door een bouwkundige en de beoordeling van de ingediende rekeningen) wordt geschat op gemiddeld 5 uur. De kosten bedragen ongeveer € 440,-- (5 x indicatief € 88,--) per verstrekte aanvraag. Achteraf zal berekend moeten worden of de aannames juist zijn geweest.

### Advies

Deze regeling is heel specifiek van toepassing op bijzondere gevallen, bijvoorbeeld Paalrot door grondwater verlaging. SVn geeft aan dat er nog geen gebruik van wordt gemaakt.

Invoeren kan ook op het moment dat zich in onze gemeente een dergelijke situatie voordoet.