



Gemeente Oudewater

RAADSINFORMATIEBRIEF Oudewater

17R.00080

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 21 februari 2017
Portefeuillehouder(s) : Wethouder L.W. Vermeij
Portefeuille(s) : Volkshuisvesting
Contactpersoon : A. van Velden
Tel.nr. : 06-50411181
E-mailadres : Velden.a@woerden.nl

Onderwerp:

Overwegingen bij de Blijverslening

Kennisnemen van:

De overwegingen bij het al dan niet introduceren van de Blijverslening.

Inleiding:

Tijdens de behandeling van de woonvisie Oudewater in de raadsvergadering van 30 juni 2016 is door de Onafhankelijken en het CDA een motie ingediend over de Blijverslening. In de motie wordt het college opgedragen om te komen met een voorstel aan de gemeenteraad op welke wijze een 'Blijverslening' in de gemeente Oudewater kan worden geïntroduceerd. Daarbij is uitgesproken dat de Blijverslening een bijdrage (stimulans) kan leveren aan particuliere woningeigenaren om hun woning geschikt (levensloopbestendig) te maken zodat men langer thuis kan blijven wonen.

Voordat besloten wordt of de Blijverslening in Oudewater ingevoerd wordt – en wij uw raad hiervoor een voorstel doen - wordt deze informatiebrief met overwegingen en kanttekeningen aan uw raad voorgelegd. Omdat er financiële consequenties aan verbonden zijn, is een besluit van uw raad sowieso noodzakelijk als besloten wordt de Blijverslening in te voeren.

Kernboodschap:

Met de Blijverslening hebben woningeigenaren de mogelijkheid om aanpassingen aan hun woning te financieren zodat men langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen. Het kan een wens zijn om in de eigen buurt of kern te blijven wonen. De Blijverslening maakt dit mogelijk mits de woning voldoende aan te passen is. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond of het verwijderen van drempels. Er zijn ook volop technische snufjes waarmee het huis afgestemd kan worden op een comfortabel gebruik, geschikt voor mensen op leeftijd.

Indien eigenaar-bewoners tijdig maatregelen nemen om de eigen woning geschikter en veiliger te maken, worden ongelukken in huis mogelijk voorkomen.

Met de Blijverslening is het voor eigenaar-bewoners mogelijk om een lening af te sluiten tegen gunstige voorwaarden, om de aanpassingen aan hun woning te financieren. Per Blijverslening kan gekozen worden tussen een hypotheclair- of een consumptief-krediet. Financiering vindt plaats vanuit een fonds van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het fonds wordt gevuld door de gemeente. Het is een zogenoemd revolverend fonds. De lening wordt, zij het over een langere periode, uiteindelijk weer terug betaald. De gemeente kan voorwaarden aan de Blijverslening stellen zoals de hoogte van de lening en de maatregelen die ermee gefinancierd kunnen worden. Inwoners houden overigens altijd het recht op WMO-voorzieningen conform beleid, wet- en regelgeving.

De verouderde woningvoorraad in Oudewater is als serieus probleem benoemd in het woningmarktonderzoek. Het gaat dan ook om een grote voorraad woningen in eigendom bij particulieren. Met de Blijverslening wordt mogelijk ook een deel van de verouderde woningvoorraad verbeterd en toekomstbestendig gemaakt. Deze woningen dienen hier dus wel geschikt voor te zijn. Het merendeel van deze woningen zijn eengezinswoningen. Om deze zorggeschikt te maken zal er in ieder geval een aanbouw met slaapkamer en badkamer gemaakt moeten worden. Dit is een forse investering die in balans moet zijn met de waarde van de woning.

Ondanks leenmogelijkheden, blijft het een forse investering die betaald moet worden. De ervaring is, dat niet iedereen wil investeren. Veel mensen geven er de voorkeur aan om minder, en goedkopere, maatregelen in te zetten zoals een traplift of toch te gaan verhuizen.

Kanttekeningen:

De Blijverslening zal niet voor iedereen betaalbaar zijn. Het inkomen zal voldoende moeten zijn om de aflossing te betalen. De Blijverslening is dan ook uitsluitend beschikbaar voor die huishoudens die voldoende financiële middelen hebben.

De huidige hypotheekrente is bovendien zo laag dat er nog maar weinig verschil is tussen de rente van de Blijverslening en die van een hypotheekverstrekker. Ook de overwaarde van de woning kan ingezet worden voor de financiering van de verbouwing.

Indien besloten wordt tot het invoeren van de Blijverslening, zal de gemeente hiervoor geld beschikbaar moeten stellen. Met elke Blijverslening die verstrekt wordt, wordt echter slechts één huishouden geholpen. Dit dient afgewogen te worden tegen het hoge budget dat door de gemeente dan voor een relatief kleine groep beschikbaar gesteld moet worden.

Wij zijn van mening na de voors en tegens te hebben onderzocht, dat een Blijverslening als gemeentelijk instrument weinig toevoegt aan de mogelijkheden die er voor huiseigenaren al zijn, om hun huis aan te pakken. Wij vinden het niet gewenst en ook niet noodzakelijk. Er zijn voldoende mogelijkheden op de reguliere financiële markt, tegen nagenoeg dezelfde voorwaarden en rente. De gemeente houdt hierbij de handen vrij en hoeft geen beslag te leggen op eigen middelen. De hoogte van het in te leggen bedrag loopt niet in de pas vinden wij met de beperkte groep die er mee gefaciliteerd wordt.

Financiën:

Het SVn-fonds zal door de gemeente gevuld moeten worden. Uw raad moet hiervoor budget beschikbaar stellen. Op de lange termijn komt het geld door aflossingen weer terug in het fonds waarmee weer nieuwe leningen uitgegeven kunnen worden.

Het in te leggen bedrag is afhankelijk van de hoogte van de uit te geven leningen en het aantal leningen dat naar verwachting verstrekt wordt. Rekening houdend met forse investeringen, zoals voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond, zal een lening al snel € 20.000 tot € 30.000 moeten zijn. Rekenend met bijvoorbeeld 10 leningen per jaar, gaat het dan om circa € 250.000 per jaar.

De gemeente betaalt aan SVn een beheervergoeding van 0,5% per jaar over de restschuld van de leningen. Dit is eenzelfde systematiek als bij de Starterslening. Zie ook de bijlage voor de kosten voor de inwoner (peildatum februari 2017.)

Communicatie:

Als uw raad besluit om de Blijverslening in te voeren, is het van belang om dit voldoende bekend te maken onder de inwoners. Informatie over woningverbetering, zoals duurzaamheidsmaatregelen, is deels te vinden via de website van de gemeente. Wij kunnen op de website meer informatie aanbieden over het zorggeschikter maken van de woning. Op dit gebied zijn diverse instrumenten beschikbaar. Zo zijn er websites¹ waar op basis van een test een maatwerk advies voor de eigen woning te krijgen is.

Tevens kan door goede communicatie regelmatig ruchtbaarheid gegeven worden aan de informatie en de achterliggende motieven om de eigen woning te verbeteren. Wij moeten daarbij monitoren hoeveel mensen bereikt worden en welke maatregelen men ingezet heeft bij de eigen woning.

Vervolg:

Indien er in uw raad draagvlak is tot het invoeren van de Blijverslening, wordt een voorstel door ons uitgewerkt en voorgelegd aan uw raad.

Bijlagen:

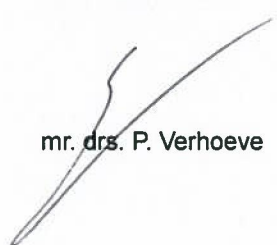
1. Woonvisie Oudewater 2016-2020 'Vitale stad en samenleving' (16R.00212) en
 2. Motie Blijverslening Onafhankelijken en CDA, 30 juni 2016 (17.001652)
 3. Overzicht kosten Blijverslening voor inwoners (peildatum februari 2017, 17.001652.)
-

De wnd. secretaris



Ir. W.J. Tempel

De burgemeester



mr. drs. P. Verhoeve

¹ Voorbeelden van websites met informatie over langer zelfstandig thuis wonen: <http://www.huistest.nl> en <http://www.ouderen-thuis.nl>