



Gemeente
Soest

EVALUATIE

Verordening Blijverslening Soest 2018



Versie versienummer - 27-11-2024



1. Inleiding

Op 22 december 2016 is de verordening Blijverslening Soest vastgesteld door de gemeenteraad. De regeling is sinds 15 juni 2018 van kracht. De verordening trad echter ongeveer anderhalf jaar later in werking, omdat in het oorspronkelijke raadsvoorstel stond dat dit zou gebeuren zodra de informatiecampagne 'Wonen met Zorg' was gestart. Er zijn tussentijds geen aanpassingen geweest. De doelstellingen van de verordening zijn om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen en het bijdragen aan de toename van de woningvoorraad levensloopbestendige woningen. In dit document wordt de "Verordening Blijverslening Soest" geëvalueerd en wordt advies gegeven over de voortzetting van de verordening Blijverslening.

2. Samenvatting

In ongeveer zes jaar tijd is één keer gebruik gemaakt van de lening. Doordat er niet vaak gebruik gemaakt is van de lening, kunnen er geen duidelijke conclusies worden getrokken. Er kan wel aangenomen worden dat de verstrekte lening effectief en doeltreffend is geweest, omdat de verstrekte lening de inwoner ondersteunde om zijn woning levensloopbestendig te maken. Om betere conclusies en scenario's te schetsen is gekeken naar vier andere gemeenten die de Blijverslening hebben geëvalueerd. Uit alle evaluaties blijkt dat niet veel gebruik wordt gemaakt van de lening. Dit heeft verschillende redenen. Op basis van de evaluatie kiezen twee gemeenten er voor om de Blijverslening voort te zetten en meer te promoten. De twee andere gemeenten kiezen er voor om te stoppen met de Blijverslening en het budget bij een andere lening bij SVn onder te brengen. Het advies, op basis van deze evaluatie, is om de Blijverslening af te schaffen en de gemeenteraad te vragen om de verordening in te trekken en het budget van de Blijverslening over te hevelen naar de Starterslening

3. Evaluatie

3.1 Wat is de Blijverslening?

De Blijverslening is bedoeld voor woningaanpassingen waardoor mensen langer comfortabel en veilig kunnen blijven wonen in hun huidige woning. De Blijverslening ondersteunt mensen die hun woning niet kunnen aanpassen met behulp van een Wmo-voorziening. Een Wmo-voorziening wordt pas toegekend als aanpassingen aan de woning noodzakelijk zijn in verband met een beperking. Als iemand niet voldoet aan de criteria voor ondersteuning via de Wmo, kan diegene gebruik maken van de Blijverslening om woningaanpassingen te financieren. Bij een Blijverslening worden er woningaanpassingen gedaan vooruitlopend op afname van de zelfredzaamheid, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De Blijverslening wordt, net als de Starterslening, beheerd door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland). Het is een revolverend fonds: uitgeleend geld keert terug via aflossingen en rente. Gemeenten kunnen kiezen tussen een hypothecaire- (max. € 50.000,-) of persoonlijke (max. € 10.000,-) lening, waarbij de hypothecaire variant een recht van hypotheek biedt. Gemeente Soest biedt sinds 2018 alleen hypothecaire leningen aan voor woningeigenaren, met een bereik van € 2.500,- tot € 35.000,-. De lening wordt annuïtair afgelost en kan boetevrij eerder worden afgelost. De looptijd is twintig jaar.



3.2 Aanvragen

Sinds de inwerkingtreding van de verordening in 2018 zijn er drie aanvragen geweest. Eén aanvraag is door de aanvrager zelf ingetrokken, één aanvraag is afgewezen en één aanvraag is toegewezen. De aanvraag die is afgewezen voldeed niet aan het toepassingsbereik, de aanvrager is doorverwezen naar de duurzaamheidslening, omdat het leenbedrag gebruikt ging worden voor het verduurzamen van de woning. In 2019 is een lening toegewezen met een leenbedrag van € 35.000,-. De lening is inmiddels volledig terugbetaald. De looptijd van deze lening was 20 jaar tegen een rentepercentage van 1,70%. De aanvrager was ten tijde van de aanvraag 65 jaar.

3.3 Toepassingsbereik

De Verordening Blijverslening Soest stelt de volgende voorwaarden om in aanmerking te komen voor een Blijverslening:

“Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor een lening onder hypotheckair verband door eigenaren-bewoners van een bestaande zelfstandige woonruimte in de gemeente Soest, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning, waarbij:

- a. Eigenaren-bewoners een zorgvraag hebben, die aanpassing van de woning vereist;*
- b. Eigenaren-bewoners hun woning levensloopbestendig willen maken”.*

Onder de aanpassingen en het levensloopbestendig maken vallen verschillende maatregelen die allemaal benoemd staan onder artikel 3 van de Verordening Blijverslening Soest.

3.4 Budget Blijverslening

Gemeente Soest heeft momenteel een budget van ongeveer € 100.000,- voor Blijversleningen op de rekening bij SVn staan. Er staan geen Blijversleningen meer uit, dus dat betekent dat er geen inkomend geld op de rekening bij SVn wordt verwacht. Er kunnen in totaal twee maximale Blijversleningen worden verstrekt en één van maximaal € 30.000,-. Bij de Blijverslening is er sprake van een revolverend fonds, wat betekent dat het geld dat wordt uitgeleend ook weer terugkomt naar de rekening.

3.5 Effect Blijverslening in Soest en andere gemeenten

Zoals eerder benoemd heeft de Blijverslening twee doelen:

- Mensen langer zelfstandig thuis laten wonen.
- Bijdragen aan de toename van de woningvoorraad levensloopbestendige woningen.

Het concrete effect van de Blijverslening is dat er vanaf 2018 één inwoner vermoedelijk langer zelfstandig thuis heeft kunnen wonen en dat er één levensloopbestendige woning aan de woningvoorraad is toegevoegd.

Er is gekeken naar evaluaties van verordeningen Blijverslening in andere gemeenten. Er kan aangenomen worden dat de effecten en argumenten die daar in benoemd worden ook voor Soest gelden. Uit de evaluaties blijken de volgende effecten:

- *Gemeente Ridderkerk (Evaluatie Ridderkerk)*: Tussen 2017 en 2021 is er geen gebruik gemaakt van een Blijverslening. Inwoners met voldoende financiële kracht realiseren woonvoorzieningen vaker uit de eigen private middelen. Mensen die dit niet kunnen, maken meestal gebruik van de Wmo. De gemeente Ridderkerk heeft besloten om na de evaluatie te



stoppen met de Blijverslening en het budget over te hevelen naar een andere regeling van SVn.

- *Gemeente Overbetuwe (Evaluatie Overbetuwe)*: In de gemeente Overbetuwe zijn er in drie jaar tijd twee Blijversleningen verstrekt. Uit de evaluatie: Dit komt omdat de Blijverslening alleen bedoeld is voor mensen met een koophuis. Vaak passen mensen iets aan in hun koopwoning wanneer het daadwerkelijk nodig is en doen dit niet vooruitlopend. Daarnaast lenen mensen die een koopwoning hebben meestal geen geld om een aanpassing te financieren, omdat ze een groot gedeelte van hun hypotheek op het huis hebben afbetaald en de aanpassing zelf kunnen financieren. Gemeente Overbetuwe gaat door middel van brochures en lokale media de Blijverslening meer promoten om ervoor te zorgen dat er meer gebruik van wordt gemaakt.

- *Gemeente Haarlem (Evaluatie Haarlem)*: In de gemeente Haarlem zijn in ongeveer twee jaar tijd drie Blijversleningen verstrekt. De gemeente Haarlem geeft geen reden in hun evaluatie waarom ze denken dat het er drie zijn geweest. De gemeente Haarlem gaat de Blijverslening meer promoten om ervoor te zorgen dat meer mensen gebruik gaan maken van de regeling.

- *Gemeente Nijmegen (Evaluatie Nijmegen)*: In de gemeente Nijmegen is in vijf jaar tijd één Blijverslening aangevraagd, die vervolgens is afgewezen. De gemeente Nijmegen denkt dat dit komt doordat mensen zich niet bewust zijn dat hun woning op termijn minder geschikt kan zijn en hier ook weinig over wordt gecommuniceerd. De gemeente Nijmegen heeft ervoor gekozen om de Blijverslening stop te zetten en onder te brengen in een ander soort regeling.

- *Cijfers SVn*: 58 gemeenten in Nederland bieden een Blijverslening aan. In 2022 zijn er in totaal 9 leningen verstrekt ter waarde van € 0,1 miljoen. In 2023 waren dat 11 leningen ter waarde van € 0,3 miljoen euro.

3.6 Eventueel aanpassen van de verordening

Als de gemeente ervoor kiest om de regeling in stand te houden, dan is het wenselijk om de verordening aan te passen.

Om de doelgroep van de Blijverslening te vergroten en ervoor te zorgen dat de lening meer gebruikt wordt, kunnen de volgende wijzigingen in de verordening worden aangebracht:

- Lening naast hypotheclair ook persoonlijk maken, zodat ook inwoners met huurwoning gebruik kunnen maken van de Blijverslening. We schatten in dat de hypotheclaire vorm drempelverhogend werkt. Naast dat dit kosten met zich meebrengt, is dit ook een grotere belasting voor de aanvrager.
- Toepassingsbereik vergroten naar gezin van de eigenaar van de woning. Hierdoor kan er gebruik gemaakt worden van de Blijverslening als de woning aangepast moet worden voor een kind.
- Uitbreiding van de maatregelen die getroffen kunnen worden om in aanmerking te komen voor een Blijverslening.
- Begrippenlijst updaten naar huidige tijd.
- Overige artikelen waar nodig updaten, zijn in de huidige verordening sterk verouderd.



4. Scenario's voor een vervolg

Er zijn drie scenario's voor de toekomst van de Blijverslening:

- De Blijverslening stopzetten.

De eerste optie is om de Blijverslening stop te zetten, de verordening in te trekken en het geld terug te storten naar de gemeente of over te hevelen naar een andere regeling bij SVn. Er is dan geen geld meer beschikbaar vanuit de gemeente om inwoners hun huis levensloopbestendig te laten maken of om ze langer zelfstandig thuis te laten wonen. Deze inwoners moeten dat met hun eigen geld bekostigen. Het geld dat vrijkomt kan aan andere doeleinden worden uitgegeven. Zo kan het budget bijvoorbeeld overgeheveld worden naar de Starterslening. Hierdoor kunnen er meer starters geholpen worden aan hun eerste koopwoning in plaats van het investeren in het levensloopbestendig maken van woningen.

- De Blijverslening opnemen in een andere lening bij SVn.

Net zoals de gemeente Nijmegen en Ridderkerk kan de gemeente Soest ervoor kiezen om bijvoorbeeld de Blijverslening onder een levensloopbestendige lening te laten vallen. Door het creëren van een levensloopbestendige lening wordt de doelgroep vergroot en komt het totale budget hoger uit, omdat er leningen gecombineerd worden. Hiervoor moet de verordening aangepast worden.

- De Blijverslening voortzetten, aanpassen en meer promoten onder inwoners.

De laatste optie is om de Blijverslening voort te zetten. Waarbij de keuze gemaakt kan worden om de verordening en werkwijze ongewijzigd voort te zetten of om de verordening en werkwijze aan te passen waardoor deze beschikbaar komt voor een grotere doelgroep (zie paragraaf 3.6). Daarnaast kan de Blijverslening meer gepromoot worden onder inwoners. Door deze acties wordt de lening breder toegankelijk en krijgt het meer aandacht in de gemeente, in de hoop dat er meer inwoners gebruik gaan maken van de lening.

5. Advies

Het advies is om de gemeenteraad te vragen om de verordening Blijverslening in te trekken en het budget over te hevelen naar de Starterslening. Er is weinig vraag naar de Blijverslening, niet alleen in Soest maar in heel Nederland. Dit wordt bevestigd door alle evaluaties die door verschillende Nederlandse gemeenten zijn gehouden over de Blijverslening, maar ook uit de cijfers van SVn. Door het budget over te hevelen naar de Starterslening, blijft het budget beschikbaar voor wonen.

