



# Instituut voor Publieke Waarden

Zutphenseweg 37 - 7211 EA - EEFDE

## De Doorbraakhypotheek

### *Toegang tot betaalbaar huis als alternatief voor woonzorg*

#### **In het kort**

Gebrek aan betaalbare huisvesting betekent voor veel mensen dat zij (langer dan nodig) in een woonzorgvoorziening terechtkomen. Woonproblemen worden structureel met zorgoplossingen bestreden. Dit kost de samenleving veel geld en bedreigt het perspectief van de inwoner.

Mensen die langer dan nodig in publiek gefinancierde woonzorg blijven hangen, of daarin terecht dreigen te komen vanwege beperkte toegang tot schaarse (betaalbare) huisvesting, kunnen een hypotheek krijgen door middel van de Doorbraakhypotheek. Gemeenten en verzekeraars dragen met een klein deel van de directe of reële maatschappelijke kostenreductie bij in een garantiefonds, vergelijkbaar met NHG.

In [Den Haag is, in samenwerking met Schuldenlab070 en Stichting Society Impact, gestart met een Doorbraakhypotheek pilot](#): vijf huishoudens met huisvestings- en woonlastenproblematiek worden aan een woning uit de private markt geholpen.

Eén van deze vijf casussen betreft een jong stel van 20 en 18 jaar oud. Samen hebben zij twee kinderen en hebben jaren op straat geleefd. Op dit moment huren zij een woning in de vrije sector. Echter zijn de woonlasten van een dergelijke woning te hoog voor hun inkomen, waardoor schulden kunnen ontstaan. Zij hebben daarnaast geen inschrijftijd voor een sociale huurwoning. Een passend alternatief voor dit stel is dus een hypotheek met lagere woonlasten, passend bij hun inkomen; de Doorbraakhypotheek. Zo kan het jonge gezin duurzaam bouwen aan een betere toekomst voor hen en hun volgende generatie. Hiermee wordt dus ook voorkomen dat zij weer terug op straat komen te staan.

In dit document wordt het idee de Doorbraakhypotheek verder uiteengezet.

## **Wat is het probleem?**

Jaarlijks zitten 16.000 mensen in Nederland langer dan nodig in een woonzorgvoorziening<sup>1</sup>, zoals maatschappelijke opvang, vrouwenopvang en beschermd wonen. Zij kunnen uitstromen, maar hebben geen toegang tot een betaalbare woning. Daarnaast komt een onbekend aantal mensen in woonzorg terecht, vanwege een gebrek aan betaalbare huisvesting.

## **Waarom is dat een probleem?**

- Mensen blijven hangen, terwijl hun zorgtraject succesvol is afgerond. Perspectief ontbreekt, waardoor de hulpvraag weer toeneemt.
- Mensen worden in zorgtrajecten gemanoeuvreed, terwijl ze een woonprobleem hebben.
- Woonproblemen worden structureel met zorgoplossingen bestreden.
- Woonzorgplekken kosten de samenleving gemiddeld tussen 120 en 150 euro per etmaal.
- Met woonurgenties voor sociale huur blijven we dezelfde schaarste verdelen. In de grote steden is dat volledig vastgelopen.

## **Is bouwen de oplossing?**

Bouwen, bouwen, bouwen. Maar dat is makkelijker gezegd dan gedaan:

- Weinig fysieke ruimte
- Weinig kapitaal woningcorporaties (o.a. Verhuurdersheffing)
- Hoge bouwkosten (materialen en arbeid)

Woonzorg concentreert zich in de grote stad. Cliënten hebben vaak een uitkering. Daardoor blijven zij 'gevangen' in de grote stad, waar de schaarste aan woningen het grootst is. Regiobinding en de Participatiewet zijn daar mede debet aan.

## **Wat dan wel? De Doorbraakhypothek**

Mensen die langer dan nodig in publiek gefinancierde woonzorg blijven hangen, of daarin terecht dreigen te komen, vanwege beperkte toegang tot schaarse (betaalbare) huisvesting, kunnen een hypotheek krijgen:

- Tot maximaal 250.000 euro
- Gaat gepaard met een maatwerkplan dat aandacht besteedt aan in ieder geval woongedrag en huishoudelijke financiën
- Doorbetaling maandlasten is volledig geregeld

Gemeenten en verzekeraars dragen met een klein deel van de directe of reële maatschappelijke kostenreductie bij in een garantiefonds, vergelijkbaar met NHG.

---

<sup>1</sup> \* Federatie Opvang en RIBW Alliantie, 2016

### **Is het haalbaar? Kan het? Mag het?**

- Er zijn ruim 6.000 (inclusief het jaarlijks op de woningmarkt komende aanbod van woningcorporaties) woningen onder 250k te koop in Nederland.
- De hypotheekrente 30 jaar rentevast 1,5%
- Maandelijkse rentelast bij aflossingsvrij maximaal € 312,50
- Gemiddelde onderhoud per jaar € 2.022 (bron: Aedes)
- Totale maandelijkse woonlast (rente + onderhoud) = 481 euro, 30 jaar vast
- Gemeenten mogen een rol spelen als hypotheekverstrekker, als de markt dat niet doet (krediethypotheek)
- Financiële instellingen kunnen marktconforme rente krijgen, met voldoende betaalgarantie vanwege doorbetaling vaste lasten (bronheffing), maatwerkplan en garantiefonds

### **Is het financierbaar?**

- 10 x de kapitaalratio van NHG, betekent een inleg van maximaal 8.500 euro in het garantiefonds. Daar kan je 56 dagen van 'Beschermd Wonen'
- Een maatwerkplan en doorbetaling vaste lasten regelen, kost gemiddeld 2.500 euro
- De woning kan tegen reguliere rentetarieven (30 jaar vast!, dat red je met huur niet) gefinancierd
- Vanaf 2 maanden langer dan nodig in woonzorg, kan de business case uit.

### **Kan het uit?**

We identificeren twee soorten kosten:

1. Investering in vastgoed (aanschaf huizen)
2. Transactiekosten (garantiefonds en maatwerkplan)

De eerste kosten kunnen worden genomen als reguliere hypotheekportefeuille, door een sociale financiële instelling. De tweede kosten kunnen worden ingericht als Social Impact Bond: gemeenten en zorgverzekeraars betalen achteraf voor aantoonbaar gemaakte besparingen.

De Ministeries van SZW en BZK kunnen betrokken raken om een specifiek soort huurtoeslag/ woonkostentoeslag te verbinden, omdat HRA niet mogelijk is.

## Meer weten?

### **Eelke Blokker**

Directeur Sociaal Hospitaal & oprichter Instituut voor Publieke Waarden

[eelke@publiekewaarden.nl](mailto:eelke@publiekewaarden.nl)

0612141803

### **Sadik Harchaoui**

Chef de mission SchuldenlabNL & Society Impact

[sadikharchaoui@societyimpact.nl](mailto:sadikharchaoui@societyimpact.nl)

0650641145