

Onderwerp

Verzilverlening

Informatie

Datum	1 maart 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Ellen Folkerts	☒ Financieel adviseur: Henk Heijnen, Nynke de Vries
Zaaknummer	1060202	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	D. Bouwman	☒ Medewerker bestuur en juridische zaken: Brechtje Rink, Jelle de Muinck
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Communicatieadviseur: Tineke Oldengarm
		☐ Inkoopadviseur:
		☒ Afdeling: Ruimte, Sociaal
		☒ Naam medewerker: Gerard Hommels, Guda Faber, Martine Koops, Ger van der Veen
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

De afgelopen periode is in de raadscommissie Zorg en Welzijn meermalen gesproken over de Blijverslening (een lening van de gemeente waarmee inwoners hun woning levensloopbestendig kunnen maken), voor het laatst in februari 2017. Toen is besloten te wachten met het instellen van de regeling, totdat de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten (Svn) een nieuwe variant zou introduceren, waarmee de lening toegankelijker wordt voor een breder publiek en mensen met een smallere beurs er ook gebruik van kunnen maken. De Svn heeft op 8 februari jl. het nieuwe product, de Verzilverlening, gepresenteerd. Het beschikbaar komen van deze nieuwe regeling is aanleiding dit voorstel aan u voor te leggen.

Voorstel

Toelichting voorstel

Hoe zat het ook al weer?

In november 2015 is in de gemeenteraad een motie aangenomen over de Blijverslening. Met de Blijverslening kunnen gemeenten inwoners die hun woning levensloopbestendig willen maken, maar onvoldoende eigen middelen hebben, een aantrekkelijk financieringsinstrument bieden. De motie Blijverslening luidde als volgt:

1. De raad verzoekt het college medewerking te verlenen aan het tot stand brengen van een regeling voor een Blijverslening t.b.v. het levensloop bestendig maken van woningen.
2. Verzoekt het college om aan de hand van een behoefteonderzoek te komen met een voorstel voor de benodigde middelen voor deze regeling en tevens aan de raad een voorstel voor te leggen met heldere en toetsbare criteria om in aanmerking te kunnen komen voor een Blijverslening. Daarop volgend is onderzocht of de regeling zinvol voor Midden-Drenthe zou



kunnen zijn. Naast bureauonderzoek is er met een aantal organisaties uit het veld gesproken over de regeling. De bevindingen zijn verwerkt in de notitie Blijverslening, die opiniërend is behandeld in de vergadering van de raadscommissie Zorg en Welzijn van 14 juni 2016. Ook is een informele reactie van de Wmo-raad op de notitie ontvangen.

In het najaar van 2016 heeft het college de raadscommissie per brief geïnformeerd over haar standpunt ten aanzien van de Blijverslening. Daarin gaf zij aan positief te zijn over de Blijverslening als instrument om inwoners te stimuleren om hun woning aan te passen. Echter, omdat voor de Blijverslening in de huidige vorm, eigenlijk alleen mensen in aanmerking komen die ook zonder hulp van de overheid de woning levensloopbestendig hadden kunnen maken, leek het het college niet het juiste moment de regeling in te voeren. Des te meer omdat de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) bezig was om een nieuwe variant uit te werken waarbij de lening mogelijk voor een bredere doelgroep bereikbaar moet gaan worden. Deze nieuwe variant is nu beschikbaar gekomen onder de naam Verzilverlening.

Verzilverlening

Met de Verzilverlening kunnen ouderen de overwaarde in hun huis gebruiken om hun woning levensloopbestendig te maken. De 'Verzilverlening' is door de SVn als nieuw product naast de 'Blijverslening' in het leven geroepen. De essentie van de 'Verzilverlening' is dat gebruikers tijdens de looptijd niet aflossen én geen rente betalen. De verschuldigde rente wordt maandelijks bijgeschreven op de hypotheeklening. Hierdoor neemt de schuld toe gedurende de looptijd. Nadat de langstlevende woningeigenaar is overleden, moet de lening worden afgelost uit de verkoopopbrengst van de woning. Omdat gebruikers tijdens de looptijd niet hoeven af te lossen ontstaan er geen extra woonlasten. Daardoor is voor dit product de inkomenstoets komen te vervallen en kunnen ook mensen met een minimum inkomen hiervoor in aanmerking komen.

Waarom een verzilverlening?

Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. De meeste ouderen willen ook niet verhuizen. Zij zijn vaak gehecht aan hun eigen woning en hun sociale netwerk in de omgeving. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is voor mensen met een fysieke beperking.

Ongeveer 70% van de woningen in Midden-Drenthe zijn koopwoningen. De verantwoordelijkheid voor het aanpassen ligt in principe voor het grootste deel bij de bewoners zelf. Samen met onze partners uit het Welwoso-samenwerkingsverband, willen we de bewustwording bij onze (oudere) inwoners om hun woning in een vroegtijdig stadium levensloopbestendig te maken, vergroten. De Verzilverlening kan ouderen ondersteunen in het (tijdig) levensloopbestendig maken van hun woning door het aanbrengen van woningaanpassingen.

De Verzilverlening kan daarmee als een aanvulling worden gezien op de doelstellingen uit de Wmo. De lening kan namelijk worden aangevraagd zonder dat daar een urgente vraag of een indicatie aan ten grondslag ligt, zoals dat bij de Wmo wel het geval is. Met de Verzilverlening kunnen inwoners anticiperen op een urgente situatie en daarmee vroegtijdig in hun huis investeren, zonder eventueel noodgedwongen op zoek te moeten naar andere passende huisvesting. Uiteindelijk zal hiermee in de toekomst mogelijk ook bespaard kunnen worden in het sociale domein, doordat er minder een beroep hoeft te worden gedaan op het Wmo-budget.

Specificaties van de Verzilverlening

De Verzilverlening is een product dat door de Svn is ontwikkeld. Hieronder staan de productspecificaties zoals deze door de Svn zijn opgesteld. Deze kunnen wijzigen als gevolg van

bijvoorbeeld wet- en regelgeving.

Productspecificaties Verzilverlening (Bron: informatiemap Svn 1 maart 2018).	
<i>Verstrekking</i>	<i>Via de gemeente.</i>
<i>Doelgroep</i>	<i>Eigenaar-bewoners die het vermogen dat vast zit in de woning willen verzilveren t.b.v. de door gemeente vastgestelde maatregelen.</i>
<i>Voorwaarden gemeente</i>	<i>De gemeente kan een maximale WOZ-waarde voor de doelgroep vaststellen. De gemeente moet een keuze maken of een bouwdepot verplicht is.</i>
<i>Maatregelen die voor een lening in aanmerking komen</i>	<i>Door gemeente te bepalen. Het is niet mogelijk om de lening in te zetten voor aanvulling op het inkomen d.m.v. periodieke opnames.</i>
<i>Soort lening</i>	<i>De lening betreft een oplopende Box 3 schuld.</i>
<i>Leeftijd</i>	<i>De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er 2 aanvragers zijn geldt dit voor beide. De gemeente heeft de mogelijkheid om in de verordening een hogere minimale leeftijd vast te stellen. Handhaving en controle van de afwijking op deze leeftijdsgrens valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.</i>
<i>Bedrag (hoofdsom) van de lening</i>	<i>De Verzilverlening bedraagt minimaal € 2.500,- en kent geen maximum. De gemeente kan wel een maximale lening vaststellen.</i>
<i>Rente</i>	- 40-jaarstarief Verzilverlening. - De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn (nu 1,7%). - Rentedalingen en stijgingen hebben geen invloed op de aangeboden rente. - Na 40 jaar wordt er geen rente meer in rekening gebracht. - De rente wordt éénmaal per jaar op 31/12 berekend en bij de schuldrest opgeteld.
<i>Rentevaste periode</i>	<i>40 jaar.</i>
<i>Looptijd</i>	<i>75 jaar of korter door verkoop of overlijden van de langstlevende schuldenaar.</i>
<i>Betaling van rente en aflossing</i>	<i>Niet van toepassing. Schuldrest loopt jaarlijks op met samengestelde rente en wordt afgelost bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde looptijd.</i>
<i>Vervroegde aflossing</i>	<i>Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum van € 250,-.</i>
<i>(financierings)kosten¹</i>	- Afsluitkosten zijn voor rekening van de aanvrager (de afsluitkosten worden jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd op de website van SVn). De afsluitkosten bedragen € 475,00 (prijspeil 2018).

¹ Deze kosten worden meegefinancierd.

	- <i>Notariskosten zijn voor rekening van de aanvrager.</i> - <i>Eventuele taxatiekosten zijn voor rekening van de aanvrager.</i> - <i>Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de aanvrager.</i> - <i>Indien van toepassing notariskosten voor de verlaging van de huidige hogere inschrijving(en).</i>
<i>Akte</i>	<i>Van de lening wordt een hypotheekakte opgemaakt (bankhypotheek).</i>
<i>Zekerheden</i>	<i>Hypothecaire zekerheid met een recht van hypotheek (bankhypotheek). Inschrijving is gelijk aan het leningbedrag vermeerderd met de rente over 40 jaar naar boven afgerond in staffels van € 5.000,-.</i>
<i>Garanties</i>	<i>Geen</i>
<i>Overige voorwaarden</i>	- <i>De benodigde overwaarde is gerelateerd aan de leeftijd van de jongste aanvrager en de gevraagde leensom. Voor de benodigde overwaarde wordt er gekeken naar het verschil tussen 80% WOZ-waarde c.q. 80% marktwaarde (aangetoond d.m.v. een taxatierapport conform NHG met marktwaarde voor en na het treffen van de maatregelen) en de schuldrest (niet de inschrijving) van de bestaande hypotheek(en) gerelateerd aan het bereiken van het 98e levensjaar van de jongste aanvrager.</i> - <i>De lening is niet vermogensafhankelijk.</i> - <i>Indien van toepassing, taxatierapport conform NHG voorwaarden met marktwaarde voor en na treffen van de maatregelen.</i> - <i>Er wordt niet gekeken naar de huidige financiële draagkracht en eventuele andere financieringsoplossingen.</i> - <i>Indien 1 van de aanvragers of beide nog niet de wettelijke AOW-leeftijd heeft bereikt; Indien er sprake is van een hogere inschrijving bij de huidige geldverstrekker(s), dient de hogere inschrijving verlaagd te worden tot de schuldrest (hier zijn kosten aan verbonden).</i>
<i>Uitbetaling van de lening</i>	<i>Afhankelijk van de keuze van de gemeente:</i> <i>1. De netto lening wordt via een bouwdepot verstrekt.</i> <i>2. De netto lening wordt via de notaris direct uitbetaald aan de aanvrager of een door de aanvrager aangewezen instantie.</i>
<i>Krediettoets</i>	<i>Er vindt er in alle gevallen een beperkte krediettoets plaats. Onderdeel van de krediettoets is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets en een SFH-toets, PEP- en Sanctietoets. Op basis van de krediettoets kan SVn de lening weigeren te verstrekken. Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit, SFH-hit, indien er</i>

	<i>conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeerd, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt. Er vindt geen controle plaats of de consument op andere manieren kan financieren.</i>
--	--

Aandachtspunten

- De Verzilverlening is een box 3 lening. De rente is hierdoor voor de aanvrager niet fiscaal aftrekbaar.
- De overwaarde die nodig is, is afhankelijk van de leeftijd (van de jongste aanvrager) en de hoogte van de lening. SVn berekent of er voldoende overwaarde is.
- De totale hypothecaire financiering op de woning (inclusief de Verzilverlening plus maximaal 40 jaar rente) mag niet boven 80% van de WOZ of getaxeerde marktwaarde komen.
- Voor de Verzilverlening wordt niet gekeken naar de financiële draagkracht (LTI) van de aanvragers.
- De aanvrager mag geen gebruikmaken van een bestaande of nieuwe hogere inschrijving(en).
- De Verzilverlening kan niet gebruikt worden om een periodieke uitkering te doen.

Gemeente bepaalt voorwaarden en maatregelen

Voor de uitvoering van deze regeling is het noodzakelijk een verordening vast te stellen waarin de randvoorwaarden voor de lening zijn opgenomen. Naast de boven omschreven productspecificaties kan de gemeente voor een aantal onderdelen zelf voorwaarden bepalen. Zo kan de gemeente zelf bepalen voor welke maatregelen de lening wordt ingezet. Ook kan de gemeente de hoogte van het leningsbedrag bepalen en er bijvoorbeeld een inkomensgrens aan koppelen. Verder is het mogelijk om bijvoorbeeld een maximale WOZ-waarde van de woning opnemen. Hieronder wordt hier verder op ingegaan.

Maatregelen:

Uitgangspunt is dat een verbouwing of aanpassing moet bijdragen aan het langer zelfstandig kunnen wonen in de woning. In de verordening nemen we daarom als maatregelen op: bouwkundige en domotica (technologische) aanpassingen die erop gericht zijn om de levensloopgeschiktheid van de woning te vergroten. Een bijlage bij de verordening geeft een idee waar aan gedacht kan worden.

Toepassingsbereik:

het treffen van maatregelen in *bestaande woningen* in de gemeente Midden-Drenthe, waar de eigenaar-bewoner minimaal twee jaar woont, of waarvan de aanleiding voor de aanpassing vanwege een zorgvraag plotseling is ontstaan (uitzondering op de woonduur). Nieuwbouw is uitgesloten. De aanvrager moet de woning waarvoor een lening wordt verstrekt *zelf bewonen*.

Hoofdsom: Voorstel is om een maximum leningsbedrag van € 40.000,00,- in te stellen. Dit is naar verwachting voldoende om de meest essentiële aanpassingen aan een woning op een sobere en adequate manier uit te voeren.

Budget

Voorgesteld wordt een budget beschikbaar te stellen € 300.000,-. Hiervoor kunnen minimaal 7 leningen worden verstrekt. Indien het budget volledig benut is, zal hierover een nieuw voorstel volgen.

Inkomensbeperking en vermogensgrens:

Doel van de regeling is om ouderen te helpen die geld in de stenen hebben zitten en dit kunnen gebruiken voor het aanpassen van hun woning. De gemeente heeft de mogelijkheid de toegang tot de regeling te beperken door deze open te stellen voor een bepaalde doelgroep. Als gemeente willen wij met name mensen met een laag inkomen de gelegenheid geven een lening te sluiten. Inwoners met een ruim pensioen zijn veelal zelf in de gelegenheid een lening te sluiten. Daarom wordt voorgesteld in de verordening op te nemen dat het bruto inkomen van de aanvrager(s) niet meer mag bedragen dan het bedrag dat gelijk staat aan de jaarlijkse inkomensgrens voor middeninkomens in de corporatiesector in het jaar van aanvraag (in 2018 is dit € 41.056,-). De aanvrager moet dit aantonen door een inkomensverklaring van de belastingdienst.

Het college wil ook graag een vermogensgrens stellen. Daarom wordt in de verordening opgenomen dat het vermogen van de eigenaar, de fiscale partner en minderjarige kinderen niet hoger mag zijn dan het heffingsvrije vermogen.

WOZ waarde:

We kiezen ervoor geen maximale WOZ waarde op te nemen.

Aanvraagproces

Een aanvrager dient de aanvraag in bij de gemeente. De gemeente (interdisciplinair team Wmo en bouw) toetst of deze voldoet aan de voorwaarden die we in de verordening hebben gesteld. De gemeente geeft middels een toewijzingsbrief aan of de aanvrager in aanmerking komt voor het aanvragen van een Verzilverlening bij SVn. De SVn voert een financiële toets uit om te bepalen of de aanvrager daadwerkelijk in aanmerking komt voor een Verzilverlening (is er voldoende overwaarde in de woning?). Ook stelt SVn de definitieve hoogte van de lening vast. Bij een positieve toets brengt de Svn aan de aanvrager een offerte voor de Verzilverlening uit. Bij een negatieve toets wijst de Svn de lening af en brengt de aanvrager en de gemeente op de hoogte.

Evaluatie

Voorgesteld wordt te starten met de Verzilverlening en de regeling na twee jaar te evalueren, of eerder indien daar aanleiding voor is. Uit de evaluatie zal blijken of de regeling voldoet en dus bijdraagt aan de beoogde doelen, of dat de regeling moet worden aangepast. Ook kan besloten worden geheel met de regeling te stoppen.

Alternatieven

De verzilverlening is zoals gezegd een variant op de Blijverslening. De laatstgenoemde wordt ook nog steeds als product aangeboden. Daarnaast zijn er een aantal banken die een vergelijkbaar product aanbieden. Vaak zijn de voorwaarden anders en is men verplicht ook een (bestaande) hypotheek bij de betreffende bank te hebben. Vaak gelden ook andere specificaties als het gaat om leeftijd, voorwaarden en rente. Ook is men veelal gebonden aan een inkomenstoets.

De verzilverlening sluit goed aan bij onze doelstellingen van beleid, dat er op gericht is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Met deze regeling kunnen we onze oudere inwoners ondersteunen om dat mogelijk te maken. Het preventief aanpassen van woningen kan een besparing op oa. Wmo-kosten opleveren. En het draagt bij aan een levensloopbestendige woningvoorraad.

Risico's

Deze zijn beperkt. Door het maximaal uit te lenen bedrag te beperken tot € 40.000,- en bij de berekening van de ruimte in de woningwaarde rekening te houden met 40 jaar rentebijtelling bovenop de oorspronkelijke lening plus een maximum van 80% van de WOZ waarde wordt het risico

verkleind. Wel is het zo dat het geld lange tijd kan uitstaan. Dit komt doordat de lening aflossingsvrij is en pas wordt terugbetaald als de aanvrager overleden is of als de woning wordt verkocht. Op de lange termijn is het fonds revolverend.

Financiële gevolgen

Voorgesteld wordt om voor de regeling een bedrag van € 300.000,00 beschikbaar te stellen uit de C- reserve.

Voor de Verzilverlening betalen we aan de SVn een vergoeding voor het beheren van het fonds en de bijbehorende administratie. De hoogte van de vergoeding is op jaarbasis 0,5% over de oplopende restschuld van de uitstaande leningen. Omdat de verschuldigde rente wordt bijgeschreven op de hypotheeklening neemt de schuld toe en worden de beheerskosten met de tijd hoger.

Bij een bedrag van € 300.000 zijn de beheerskosten bij aanvang (0,5%) € 1.500,-. Na 40 jaar (vaste renteperiode) zouden de beheerskosten (als er nog niemand heeft afgelost) oplopen naar € 2.944,-. Kanttekening: dit bedrag is gebaseerd op de huidige redelijk lage rentepercentages (1.7%). Dus als de rente toeneemt en daarmee de totale schuldenlast, worden onze beheerskosten hoger.

Voorgesteld wordt om de deze beheerskosten op te nemen in de begroting en deze jaarlijks aan te passen en de actuele situatie.

Personele gevolgen

Het is vooraf lastig in te schatten hoeveel tijd de uitvoering van de regeling vraagt. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt binnen de bestaande formatie.

Duurzaamheid

Uiteindelijk draagt een levensloopgeschikte woning bij aan een duurzame en kwalitatief betere woningvoorraad.

Publicatieniveau

Openbaar.

Vervolprocedure/communicatie

Uitvoer geven aan de verzilverlening sluit aan bij de actiepunten uit het Woonplan. Naast het uitgaan van een persbericht wordt er in overleg met het team communicatie een plan opgesteld om de Verzilverlening onder de aandacht van de inwoners te brengen.

Om de regeling breed in te kunnen zetten, worden na vaststelling van de regeling, diverse partijen geïnformeerd. We denken hierbij o.a. aan de Wmo-raad (is overigens al bijgepraat over deze regeling tijdens een bestuurlijk overleg), ouderenadviseurs, ouderenbonden, welzijnswerk etc.

Mogelijk kan een artikel in de Thuisblijver worden geplaatst.

Bijlagen

- Verordening Verzilverlening gemeente Midden-Drenthe
- Folder de verzilverlening voor overheden
- Concept raadsbesluit vaststellen Verordening Verzilverlening gemeente Midden-Drenthe