



Gemeente
Hoogeveen

Voorstel voor gemeenteraad Hoogeveen

Onderwerp

Invoeren Verzilverlening gemeente Hoogeveen

Wij willen

1. Onze inwoners het financieringsproduct van SVn, de Verzilverlening, aanbieden. Deze regeling geeft de inwoners de mogelijkheid om de overwaarde van hun woning te gebruiken om de woning levensloopbestendig te maken en/of te verduurzamen.

Wij besluiten

1. De Verordening Verzilverlening gemeente Hoogeveen vast te stellen.
2. Het maximale te lenen bedrag middels de Verzilverlening te bepalen op € 50.000,- maar kan nooit hoger zijn dan 80% van de WOZ-waarde.

Want

1.1 Stimuleren kwaliteitsverbetering woningvoorraad

Door het aanbieden van de Verzilverlening wordt er bijgedragen aan het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad, verduurzaming van de woningvoorraad en stimulering van langer thuis blijven wonen.

1.2 Bewustwordingscampagne

Deze regeling sluit aan bij de provinciale campagne Lang zult u wonen, die in oktober 2018 is gestart waarbij inwoners bewust worden gemaakt van de mogelijkheden om hun woning levensloopbestendig te maken.

1.3 Geen stijging woonlasten

De essentie van de Verzilverlening is dat gebruikers van deze lening tijdens de looptijd niet aflossen en geen rente betalen.

De rente wordt jaarlijks bij de schuldrest opgeteld. Bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of aan het einde van de looptijd wordt de lening afgelost. De woonlasten nemen daarmee dus niet toe. De Verzilverlening is daarmee geschikt voor huishoudens waar het besteedbaar inkomen relatief beperkt is of die niet of nagenoeg niet beschikken over eigen middelen.

1.4 Inzet overwaarde

Om gebruik te kunnen maken van de Verzilverlening is het van belang dat er overwaarde vanuit de eigen woning beschikbaar is. SVn heeft een minimale leeftijd aan deze lening gesteld, namelijk 10 jaar voor de AOW-leeftijd. Er zit geen maximale leeftijdsgrens aan.

2.1 Maximale hoogte lening

Met een maximum van € 50.000,- veronderstellen we dat inwoners hiermee voldoende mogelijkheden hebben om woningaanpassingen te kunnen doen die bijdragen aan het levensloopbestendig maken van de woning, verduurzaming van de woning en/of langer thuis kunnen blijven wonen.

Maar

De risico's zijn beperkt. Door het maximaal uit te lenen bedrag te beperken tot € 50.000,00 en bij de berekening van de ruimte in de woningwaarde rekening te houden met 40 jaar rentebijtellingsruimte 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 (langstlevende) aanvrager is overleden of als de woning wordt verkocht. Op de lange termijn is het uitgeleende bedrag revolverend. Dat houdt in dat het uitgeleende geld weer terugkomt zodat het opnieuw beschikbaar komt voor nieuwe leningen.

Achtergrond

Langer zelfstandig thuis wonen staat hoog op de politieke agenda van Rijk, provincies en gemeenten. SVn heeft na de Blijverslening nu ook de Verzilverlening geïntroduceerd. Met de Verzilverlening sluit een woningeigenaar een hypothecaire lening af op basis van de overwaarde van de woning. De essentie van de Verzilverlening is dat gebruikers tijdens de looptijd niet aflossen en 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.

SVn heeft een minimale leeftijd aan deze lening gesteld, namelijk minimaal 10 jaar voor de AOW-leeftijd. Er zit geen maximale leeftijdsgrens aan.

We hebben de Blijverslening, waarom ook kiezen voor de Verzilverlening?

De Verzilverlening is een variant op de Blijverslening. Door de verschillen zijn deze leningen juist aanvullend op elkaar. De Blijverslening heeft een consumptieve variant die tot een bedrag van € 10.000,00 gaat. Hiermee kunnen de wat kleinere woningaanpassingen worden gerealiseerd. En een hypothecaire variant waarmee een bedrag van maximaal € 50.000,00 kan worden geleend. Echter de Blijverslening heeft een leeftijdsgrens van maximaal 75 jaar. De Verzilverlening heeft geen maximale leeftijdsgrens, maar wel een minimale leeftijdsgrens zoals hierboven vermeld. Nog een groot verschil is de maandelijkse rente en aflossing. Bij een Blijverslening wordt maandelijks rente en aflossing betaald en moet binnen 10 jaar (consumptieve variant) of 20 jaar (hypothecaire variant) worden afgelost. De Verzilverlening kent geen maandelijkse betaling van rente en aflossing. De rente wordt jaarlijks bij de schuldrest opgeteld. Bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of aan het einde van de looptijd wordt de lening afgelost. Hierdoor wordt het voor iedere woningeigenaar in de gemeente mogelijk gemaakt een lening aan te vragen voor het levensloopbestendig of duurzaam maken van de woning.

De financiële gevolgen zijn

Aan SVn betaalt de gemeente een vergoeding voor het beheren van het fonds en de bijbehorende administratie. De hoogte van de vergoeding bedraagt op jaarbasis 0,5% over de restschuld van de uitstaande leningen. Omdat de gemeente al jaren meerdere producten van SVn afneemt, is een groot gedeelte van het budget dat de gemeente beschikbaar heeft gesteld voor deze leningen al revolverend en kan dus opnieuw ingezet worden voor nieuwe leningen.

SVn heeft aangegeven dat de verwachte looptijd van de lening 15-20 jaar zal zijn. Daarmee zullen de financiële gevolgen beperkter zijn. Dit is enkel een verwachting. Er zijn nog maar weinig gemeenten die de Verzilverlening hebben ingevoerd.

Alternatieven

Geen Verzilverlening aanbieden, maar alleen de Blijverslening. Hiermee bereiken we niet de doelgroep die ouder is dan 75 jaar. Uit ervaring blijkt dat deze doelgroep nu buiten de boot valt bij het aanvragen van een Blijverslening. Vooral de vitale ouderen zijn geïnteresseerd in een lening om hiermee hun woning levensloopbestendig te maken.

Bijlagen

Verordening Verzilverlening gemeente Hoogeveen

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris, de burgemeester,

T.N. KRAMER

K.B. LOOHUIS