

Raadsvergadering 20 april 2020

Nr.: 8/14

AAN de gemeenteraad

Onderwerp: Verzilverlening.

Portefeuillehouder: Wethouder P. Prins.

Voorstel:

De Verordening Verzilverlening Gemeente Loppersum vast te stellen.

Toelichting:

Achtergrond: een grote opgave in onze woningvoorraad

De bevolking van de gemeente Loppersum vergrijsst sterkt. Bovendien zorgt zorgwetgeving ervoor dat onze ouderen steeds langer thuis zullen blijven wonen. Het aantal én aandeel oudere huishoudens, en daarmee het aantal oudere woningeigenaren, neemt de komende jaren dus sterk toe. Dit vraagt om aanpassingen in de woningvoorraad: het levensloopbestendig maken van de woning zal steeds vaker noodzaak zijn. Bovendien krijgen deze oudere woningeigenaren ook met de reguliere opgaven te maken, zoals energiebesparingsmaatregelen en achterstallig onderhoud. Om huizenbezitters in de gelegenheid te stellen de overwaarde van hun woning in te zetten om langer, comfortabel en duurzaam thuis te blijven wonen biedt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting een verzilverlening aan.

Wat kan er reeds in de gemeente Loppersum?

Inwoners kunnen op het moment bij de gemeente terecht voor zowel consumptieve als hypothecaire leningen voor a. het kopen van een eerste woning (Starterslening), b. het nemen van duurzaamheidsmaatregelen (Duurzaamheidslening) en c. het investeren in het levensloopbestendig maken van de woning (Blijverslening).

Met name de Starterslening en Duurzaamheidslening lopen goed, aanvragen voor de Blijverslening blijven achter. Een van de oorzaken is dat dit product niet goed aansluit bij de financiële mogelijkheden van de doelgroep. Om in aanmerking te komen voor een van bovenstaande regelingen dient de aanvragen genoeg inkomen te hebben om aan de eisen te voldoen.

Voor de oudere woningeigenaar geldt vaak dat ze a. wel een (gedeeltelijk) afbetaalde woning hebben, maar b. vaak een relatief laag inkomen en c. niet de financiële ruimte om de maandlasten structureel te verhogen.

Verzilverlening

Voor deze specifieke doelgroep, namelijk de oudere woningeigenaar, heeft SVn daarom de Verzilverlening ontwikkeld. Het is een manier voor 57+-ers om de overwaarde van hun woning in te zetten voor het verbeteren van deze woning. Deze laagrentelening (op het moment een rente van 1,7%) wordt hypothecair verstrekt en kent geen maandelijkse aflossing, maar wordt in zijn totaliteit terugbetaald bij verkoop van de woning of bij overlijden van de langst wonende. De Verzilverlening kent geen maximale leeftijd van de aanvrager.

Welke maatregelen komen in aanmerking?

Aanvragers komen in aanmerking voor een lening van minimaal 2.500 en maximaal 50.000 euro. Financierbare maatregelen zijn onder andere duurzaamheidsmaatregelen, onderhoudsmaatregelen, woning- en comfortverbetering (inclusief asbestsanering) en maatregelen t.b.v. langer thuis wonen. Mede omdat van de Verzilverlening slechts één keer gebruik gemaakt kan worden is het voorstel een breed pakket maatregelen in aanmerking te laten komen.

Het is daarom belangrijk dat aanvrager de mogelijkheid heeft om alle gewenste of noodzakelijke aanpassingen aan de woning in één keer te realiseren.

Relatie met andere regelingen

De Verzilverlening kan aansluitend op de *Regeling Aardgasvrije Wijken* worden ingezet. De Regeling Aardgasvrije Wijken bestaat uit advies, een subsidie en de mogelijkheid geld te lenen. In plaats van, of aanvullend aan, een lening via de Regeling Aardgasvrije Wijken, kan gekozen worden voor het inzetten van de overwaarde van de woning via de Verzilverlening.

De Verzilverlening staat in principe los van de financiële ondersteuning die de gemeente in het kader van de *WMO* biedt. *WMO* budgetten worden vaak aangesproken als de bewoner door een afnemende gezondheid al problemen ervaart met het zelfstandig thuis wonen.

De kracht van de Verzilverlening is dat juist vóóordat er problemen ontstaan kan worden gehandeld. De eigenaar-bewoner kan bovendien zelf beslissen over de maatregelen: in plaats van een standaardmodel traplift kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een investering in een slaap- en badkamer op de begane grond.

De Verzilverlening kan op termijn voor zorgen dat minder aanspraak op *WMO* budgetten gedaan wordt, omdat inwoners zélf kiezen het heft in eigen hand te nemen.

Overwegingen:

1. Het aanbieden van een Verzilverlening biedt woningeigenaren de kans hun woning kwalitatief te verbeteren *zonder dat dit tot hogere maandlasten* leidt. Het biedt inwoners met een gedeeltelijk afbetaalde woning een mogelijkheid langer comfortabel thuis te blijven wonen, achterstallig onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren, en bovendien te helpen bij de realisatie om hun woning aardgasvrij te maken.
2. De Verzilverlening is een middel om de *woningvoorraad* in onze gemeente te verbeteren: toekomstbestendiger, energiezuinige en goed onderhouden woningen.
3. De Verzilverlening biedt inwoners de kans om zowel duurzaamheidsmaatregelen, levensloopbestendigheid als achterstallig onderhoud in één keer te financieren. Het gelijktijdig verbeteren van de woning op al deze aspecten heeft grote (financiële en praktische) meerwaarde.
4. Het Nationaal Programma Groningen heeft reeds ingestemd met onze aanvraag "Verzilverlening" in december 2019. Er is 500.000 euro beschikbaar gesteld, daarmee is genoeg financiële dekking voor het aangaan van een lening bij de BNG en het totale fonds met 1 miljoen euro te vullen.

Plan van aanpak:

Met het vaststellen van de verordening Verzilverlening Gemeente Loppersum kan de regeling direct opengesteld worden voor inwoners van onze gemeente. Het college stelt 1 miljoen euro beschikbaar voor deze Verzilverlening.

Risico's:

De ervaring van SVn is dat particuliere rekeningen nagenoeg geheel worden terugbetaald. Als gemeente Loppersum zien we dat ook terug bij bijvoorbeeld de Starterslening, die, doorgaan sneller dan strikt noodzakelijk, worden afgelost. De Verzilverlening is wat betreft het *risicoprofiel* zeer laag ingeschat.

Het maximale leenbedrag hangt af van de WOZ-waarde en de verwachte looptijd van de lening (op basis van de levensverwachting van de aanvrager).

De uiteindelijke schuld mag niet groter worden van 80% van de WOZ waarde. Bovendien wordt het maximale bedrag dat een aanvrager kan lenen vastgesteld op € 50.000.

Daarmee is het risico op het niet terugkrijgen van het uitgeleende bedrag zeer klein. Het is de verwachting van SVn dat het fonds pas na gemiddeld 15 jaar revolverend wordt.

Financiële dekking:

Het Nationaal Programma Groningen heeft in december 2019 ingestemd met de een subsidie voor het project "Verzilverlening". Er is door het NPG een bedrag van € 500.000 beschikbaar gesteld.

Loppersum, 10 maart 2020

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Loppersum,

mr. J.W.M. Engels, burgemeester.
J.H. Bonnema, secretaris.

De raad van de gemeente Loppersum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2020;

besluit:

De verordening "Verzilverlening gemeente Loppersum" vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Loppersum
gehouden op 20 april 2020, nr. 8.

De raad voornoemd,

mr. J.W.M. Engels, voorzitter.

drs. M. van Bergen, griffier.