

Informatie voor de raad

Onderwerp	-	Verzilverlening
Portefeuillehouder	-	A. Schuurman (wethouder)
Eenheid	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
Contactpersoon	-	Bertus Berkhoff
Contactgegevens	-	b.berkhoff@dalfsen.nl
Openbaarheid	-	Openbaar

Behandeld in collegevergadering van	10 november 2020
Behandeling in raadsvergadering van	23 november 2020

Kernboodschap:

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:
de uitkomst van het onderzoek naar de verzilverlening en de vervolgstappen om te komen tot invoering daarvan.

Toelichting:

Zoals u tijdens de behandeling van de Perspectiefnota in de raadsvergadering van 25 juni jl. is toegezegd, informeren wij u hierbij over ons onderzoek of de verzilverlening een goede aanvulling is op de starterslening.

Uitkomst onderzoek

De SVn Verzilverlening en de Starterslening zijn elk zelfstandige, afzonderlijke leningen. De Verzilverlening kan dan ook niet ondergebracht worden onder de Starterslening.

De leningen verschillen op essentiële onderdelen van elkaar. Zo is de verzilverlening:

- voor personen:
 - verkrijgbaar waarvan de leeftijd maximaal 10 jaar voor de pensioendatum is gelegen (vanaf 58 jaar).
 - met een eigen vermogen (eigenaar van een woning met overwaarde).
- bestemd voor o.a. woningverbetering-/aanpassing, verduurzaming, asbestsanering, funderingsherstel.
- aflossingsvrij en hoeft maandelijks geen rente te worden voldaan, maar wordt deze toegevoegd aan het leenbedrag.
- oplopend.

terwijl de starterslening:

- bestemd is voor personen:
 - tussen de 18 en 40 jaar,
 - die geen eigenaar van een woning zijn (geweest), en
 - zonder of met een zeer beperkt eigen vermogen.
- bestemd is voor de aankoop van een eerste eigen woning.
- (na de eerste 3 jaar) maandelijks moet worden afgelost en er rente moet worden voldaan.
- aflopend is.

De Verzilverlening kan zeker voorzien in een behoefte bij '58-plussers' zonder spaargeld en/of waarbij het vermogen in het huis zit. De lening biedt deze mensen financieel de mogelijkheid de woning te verbeteren c.q. aan te passen, waardoor zij langer (zelfstandig) in de woning kunnen blijven wonen, de woonlasten worden gereduceerd, etc..

Vanuit die optiek is de lening een goede aanvulling op de Starterslening.

Vervolg:

Zoals u ook bij de beantwoording van de vragen op de Algemene Beschouwingen bij de behandeling van de Programmabegroting 2021 - 2024 is meegedeeld, wordt momenteel onderzocht of de verzilverening ingevoerd kan worden in de gemeente Dalfsen. Hierbij wordt o.a. gekeken naar de gemeente Hardenberg. We onderzoeken echter niet alleen de mogelijkheid om de lening in te zetten om inwoners zelf in staat te stellen de eigen woning levensloopbestendig te maken, maar ook kijken we naar de mogelijkheid om het verduurzamen van de woning én de financieringsmogelijkheid voor het splitsen van een woning te kunnen integreren. We streven er naar in Q2 2021 met een plan te komen hoe de verzilverening in de gemeente Dalfsen ingezet kan worden.

Bijlagen:

Informatie Verzilverening (uit: Informatiegids SVn).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris
H.J. van der Woude

B 6.0 Verzilverlening

6.1 Algemeen

'Steenrijk maar geldarm'. Dit is de typering voor een grote groep (met name ouderen) waarbij het vermogen in de stenen van de eigen woning zit maar zij dit vermogen niet kan gebruiken om grote uitgaven zoals het verduurzamen of aanpassen van de woning te financieren. Ook is het maandelijks besteedbaar inkomen mogelijk onvoldoende of onzeker. Het pensioeninkomen staat onder druk en kosten voor zorg en verzekering stijgen jaarlijks evenals de energielasten.

6.2 SVn biedt een financieringsinstrument: de Verzilverlening

Gemeenten en provincies hebben aan SVn gevraagd om een instrument te ontwikkelen voor het verzilveren van het vermogen in de stenen. Hiervoor heeft SVn de Verzilverlening beschikbaar. Een mogelijkheid voor ouderen zonder financiële middelen om hun woning comfortabel en veilig te maken. De Verzilverlening kan ingezet worden voor meerdere doeleinden. Denk hierbij aan woningaanpassingen om langer zelfstandig thuis te wonen, verduurzaming van de woning, asbestsanering, funderingsherstel en afkoop van erfpacht.

Rekening en risico

SVn verstrekt Verzilvereningen voor rekening en risico van de deelnemende gemeente en/of provincie.

6.3 Productspecificaties Verzilverlening

De productspecificaties kunnen wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving.

	Verzilverlening
Verstrekking	Via de gemeente/provincie.
Doelgroep	Eigenaar-bewoners die het vermogen dat vast zit in de woning willen verzilveren t.b.v. de door gemeente/provincie vastgestelde maatregelen.
Voorwaarden gemeente/provincie	De gemeente/provincie kan een maximale WOZ-waarde voor de doelgroep vaststellen. De gemeente/provincie moet een keuze maken of een Bouwdepot verplicht is.
Maatregelen die voor een lening in aanmerking komen	Door gemeente/provincie te bepalen. Het is niet mogelijk om de lening in te zetten voor aanvulling op het inkomen d.m.v. periodieke opnames.
Soort lening	De lening betreft een oplopende Box 3 schuld.
Leeftijd	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/provincie 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/provincie.
Bedrag (hoofdsom) van de lening	De Verzilverlening bedraagt minimaal € 2.500,- en kent geen maximum. De gemeente/provincie kan wel een maximale lening vaststellen.
Rente	<ul style="list-style-type: none">- 40-jaarstarief Verzilverlening.- De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn.- Rentedalingen en stijgingen hebben geen invloed op de aangeboden rente.- Na 40 jaar wordt er geen rente meer in rekening gebracht.- De rente wordt jaarlijks steeds op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de lening is ingegaan berekend en bij de schuldrest opgeteld.
Rentevaste periode	40 jaar.
Looptijd	75 jaar of korter door verkoop of overlijden van de langstlevende schuldenaar.
Betaling van rente en aflossing	Niet van toepassing. Schuldrest loopt jaarlijks op met samengestelde rente en wordt afgelost bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde looptijd.

Vervroegde aflossing	Vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan met een minimum van € 250,-.
(financierings)kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Afsluitkosten¹ zijn voor rekening van de aanvrager (de afsluitkosten worden jaarlijks vastgesteld en gepubliceerd op de website van SVn). De afsluitkosten bedragen € 475,00 (prijspeil 2020). - Notariskosten¹ zijn voor rekening van de aanvrager. - Eventuele taxatiekosten¹ zijn voor rekening van de aanvrager. - Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur¹ voor rekening van de aanvrager. - Indien van toepassing notariskosten¹ voor de verlaging van de huidige hogere inschrijving(en).
Akte	Van de lening wordt een hypotheekakte opgemaakt (bankhypotheek).
Zekerheden	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,-.
Garanties	Geen
Overige voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - 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 hypothe(e)k(en) gerelateerd aan het bereiken van het 98^e levensjaar van de jongste aanvrager. - De lening is niet vermogensafhankelijk. - Indien van toepassing, taxatierapport conform NHG voorwaarden met marktwaarde voor en na treffen van de maatregelen. - Er wordt niet gekeken naar de huidige financiële draagkracht en eventuele andere financieringsoplossingen. - 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).
Uitbetaling van de lening	De netto lening wordt via een Bouwdepot verstrekt.
Krediettoets	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 of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst, indien er 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.

¹ Deze kosten worden meegefinancierd.

6.4 Procedures Verzilverlening

Procedure voor toewijzing en verstrekking

De procedure voor toewijzing en verstrekking van de Verzilverlening verloopt via verschillende stappen:

1. De opening van een rekening Verzilverlening bij SVn;
2. Aanvragen bij gemeente/provincie;
3. Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente/provincie;
4. De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn;
5. SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte;
6. Uitbetaling.

Stap 1: De opening van een rekening Verzilverlening

- De gemeente/provincie bepaalt bijzondere voorwaarden die van toepassing zijn op de Verzilverlening. De voorwaarden worden vastgelegd in een verordening. SVn stelt via Mijn SVn een voorbeeldverordening beschikbaar. Het is verstandig een concept verordening te bespreken met een Relatiemanager van SVn, voordat besluitvorming plaatsvindt.
- De gemeente/provincie draagt er zorg voor dat voor invoering van de Verzilverlening het benodigde (jaar)budget is overgemaakt naar de bij SVn aangehouden gemeenterekening/provinciale rekening Verzilverlening.
- De gemeente/provincie verzorgt de communicatie rondom de regeling.
- Voor gemeenten/provincies die een Gemeentelijk Stimuleringsfonds bij SVn openen staat de SVn website ter beschikking, vanuit de SVn website kan een link naar de gemeentelijke of provinciale website gemaakt worden voor nadere details. Op de SVn website kan de aanvrager een digitaal aanvraagformulier downloaden. Het formulier bestaat uit een aanvraagformulier, checklist en kennis- en ervaringstoets.
- Belangstellenden kunnen gebruik maken van de informatiebalie van de gemeente voor de algemene informatievoorziening over het gemeentelijk of provinciaal fonds waaruit de Verzilverlening wordt verstrekt.
- Indien de aanvrager specifieke informatie wenst ten aanzien van de financieringsmogelijkheden kan de gemeente verwijzen naar SVn. SVn kan en mag niet adviseren over het aangaan van de lening. Voor financieel advies kan de eigenaar terecht bij een erkend financieel adviseur. Deze kan met de aanvrager ook bespreken wat het totaalbeeld is van de financiële verplichting die de aanvrager denkt aan te gaan.

Stap 2: Aanvragen bij gemeente/provincie

- De aanvrager vraagt bij de gemeente/provincie een toewijzingsbrief aanvraag Verzilverlening aan.
- De lening wordt aangevraagd in de gemeente/provincie waar de woning staat.
- De eigenaren-bewoner(s) van de woning vragen de lening aan.
- De aanvrager is een particulier waarvan de woning als hoofdverblijf fungeert.

Stap 3: Toewijzing aan de aanvrager door de gemeente/provincie

- De gemeente/provincie toetst de aanvraag aan haar eigen verordening. De gemeente/provincie geeft middels een toewijzingsbrief (zie concept Toewijzingsbrief Verzilverlening) aan of de aanvrager in aanmerking komt voor het aanvragen van een Verzilverlening bij SVn (op 'Mijn SVn' vindt u de voorbeeld toewijzingsbrieven en een bijbehorende invulinstructie).
 - o Voordat de gemeente/provincie een Verzilverlening toewijst, moet de gemeente/provincie op de gemeenterekening of provinciale rekening nagaan of hiervoor nog voldoende budget aanwezig is. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de aanvragen die al in behandeling zijn genomen, de nog uitstaande toewijzingen en de nog te betalen beheervergoeding over de schuldrest van de uitgezette Verzilvereningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de budgetbewaking van het fonds.
 - o De toewijzing geeft aan dat de aanvraag is getoetst aan de verordening en geeft de aanvrager de mogelijkheid om een Verzilverlening bij SVn aan te vragen. SVn voert een financiële toets uit om te bepalen of de aanvrager in aanmerking komt voor een Verzilverlening. Ook stelt SVn de definitieve hoogte van de lening vast.

- De aanvrager ontvangt van de gemeente/provincie een toewijzingsbrief en wordt doorverwezen naar de SVn website voor een te downloaden aanvraagformulier.

Stap 4: De aanvrager vraagt een offerte aan bij SVn

- De aanvrager vult het aanvraagformulier Verzilverlening in en zendt of mailt deze te samen met de bijlagen conform de checklist Verzilverlening naar SVn. Indien de aanvrager vragen heeft over de aan te leveren gegevens, kan hij hiervoor contact opnemen met SVn.
- De aanvrager dient de aanvraag voor de Verzilverlening zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen de daarvoor gestelde termijn na datum afgifte toewijzing. De aanvrager heeft vervolgens nog maximaal drie maanden de tijd om de aanvraag te completeren. Indien er binnen de gestelde termijnen geen aanvraag bij SVn is gedaan en/of er binnen de gestelde termijnen geen Verzilverlening met SVn is gesloten vervalt de toewijzing van rechtswege en beëindigt SVn de aanvraag.
- De aanvraag wordt door SVn in behandeling genomen en beoordeeld op compleetheid. Indien nodig worden aanvullende gegevens rechtstreeks bij de aanvrager opgevraagd.

Stap 5: SVn toetst de aanvraag en stuurt de aanvrager een offerte

- Bij de Verzilverlening vindt er in alle gevallen een toets plaats. Onderdeel van de toets is een BKR-toets, een VIS-toets, een EVA-toets, een SFH-toets, PEP- en Sanctielijst. Daarnaast wordt vastgesteld of er voldoende overwaarde aanwezig is.
- Een lening kan worden geweigerd bij een negatieve BKR-codering, VIS-hit, EVA-hit of SFH-hit of indien de aanvrager voorkomt op de PEP- en Sanctielijst. Een lening wordt altijd geweigerd indien er conservatoir of executoriaal beslag ligt op de woning of als de aanvrager in surseance van betaling verkeert, failliet is of onder de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen valt.
- Bij een Verzilverlening wordt er geen inkomens- en vermogenstoets gedaan.
- Bij een negatieve toets stuurt SVn de aanvrager een brief met de reden van afwijzing. Tevens stuurt SVn de gemeente/provincie een brief met de reden van afwijzing.
- Bij een positieve toets brengt SVn aan de aanvrager een offerte voor de Verzilverlening uit.

Stap 6a: Uitbetaling

- De aanvrager zendt de door hem ondertekende offerte(s) en eventuele ontbrekende stukken die in de offerte zijn genoemd retour aan SVn.
- Als aan alle voorwaarden is voldaan, stuurt SVn de stukken naar de notaris.
- De aanvrager maakt een afspraak met de notaris voor het passeren van de akte.
- In de offerte is niet vastgelegd wanneer de lening ingaat. De ingangsdatum van de lening is de dag waarop de hypotheekakte wordt gepasseerd. Op de ingangsdatum vindt de boeking plaats ten laste van de gemeente rekening/provinciale rekening ten bedrage van de geoffreerde lening.
- Het geleende bedrag wordt niet rechtstreeks aan de aanvrager uitbetaald. Het geleende bedrag wordt onder inhouding van de kosten van SVn in een Bouwdepot gestort. Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij uw gemeente of provincie (of daartoe aangestelde instantie) in. Na akkoord van de gemeente of provincie betalen wij de gemaakte kosten rechtstreeks aan deze bedrijven uit.

6.5 Verordening Verzilverlening

Attentie: De Verzilverlening van SVn kan wijzigen bijvoorbeeld als gevolg van wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels maar in plaats daarvan dient te worden verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

Verordening

Vertrekpunt voor invoering van de Verzilverlening in een gemeente/provincie is het opstellen van een verordening. Hierin staan de belangrijkste voorwaarden van de regeling vermeld, waaronder in elk geval dat:

- De samenwerking tussen de gemeente/provincie en SVn van toepassing is.
- De gemeente/provincie de door SVn vastgestelde productspecificaties gebruikt.

Daarnaast vermeldt de verordening specifiek:

- Beleidsdoelen
- Of er sprake is van een maximale WOZ-waarde voor de woning.
- Of er sprake is van een maximale hoogte van de lening.
- De maatregelen die in aanmerking komen voor financiering
 - o Het is niet mogelijk om een periodieke uitkering te doen voor bijvoorbeeld aanvulling op het inkomen, een schenking of inkoop van zorg. Dit zou wel bereikt kunnen worden door eenmalig een bedrag aan de aanvrager ter beschikking te stellen.
- De gemeente/provincie heeft de mogelijkheid om in de verordening een hogere minimale leeftijd vast te stellen.
- Uitbetaling van de lening via een Bouwdepot.
- Het (jaar)budget.

Handhaving en controle van bovenstaande specifieke voorwaarden is een verantwoordelijkheid van de gemeente/provincie. SVn draagt alleen zorg dat de maximale leningsgrens niet wordt overschreden en zorgt voor de juiste uitbetaling van de lening.

Voor de Verzilverlening kunt u gebruik maken van de voorbeeldverordening van SVn. Zodra een verordening operationeel is kan een gemeente/provincie Verzilverleningen toekennen. De relatiemanagers van SVn kunnen u ondersteunen bij het opstellen van de verordening.