

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Verzilverlening
Datum:	6 april 2021
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1258
Informant:	Ilse Veerbeek i.veerbeek@dalfsen.nl 06-40531053

Voorstel:

1. In te stemmen met het invoeren van de verzilverlening in de gemeente Dalfsen per 1 september 2021, om inwoners financieel in de gelegenheid te stellen hun woning toekomstbestendig te maken.
2. De 'verordening verzilverlening' vast te stellen.
3. Voor maximaal € 300.000 aan verzilverleningen te verstrekken.

Inleiding:

Tijdens de behandeling van de Perspectiefnota in de raadsvergadering van 25 juni 2020 zijn er vragen gesteld door het CDA over de verzilverlening van de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).

De verzilverlening van de SVn is een lening voor inwoners van 58 jaar en ouder met een eigen woning met overwaarde die willen investeren in hun woning, zonder daarbij maandelijks te hoeven aflossen. Voor veel inwoners zal de verzilverlening een laatste keer zijn dat men een lening aangaat. Het is daarom van belang om zo veel mogelijk in een keer te kunnen doen als men toch de lening aangaat en niet direct de lasten heeft. De verzilverlening biedt de mogelijkheid om integraal de woning aan te pakken en kan voor allerlei thema's worden ingezet, zoals asbestsanering, funderingsherstel, langer thuis wonen, verduurzaming etc.

In eerste instantie was de vraag vanuit het CDA of de verzilverlening een goede aanvulling is op de starterslening. In de raadsmemo van 10 november 2020 is uitgelegd dat het hier twee verschillende soorten leningen betreft, en dat de verzilverlening een goede aanvulling zou zijn omdat een andere doelgroep wordt bereikt. Tijdens de algemene beschouwingen (begin november 2020) is aangegeven dat het college kansen ziet, m.b.t. de verzilverlening van de SVn, op het gebied van:

- langer zelfstandig thuis wonen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo);
- het verduurzamen van een woning;
- financieringsmogelijkheid om een woning te splitsen

Nader onderzoek heeft echter uitgewezen dat de verzilverlening als financieringsmogelijkheid bij Woningssplitsing inwoonsituaties haar doel mist, aangezien de meeste belanghebbenden op basis van de gestelde eisen hiervoor niet in aanmerking komen. In februari 2021 is het onderwerp woningssplitsing behandeld in de raadscommissie, en geagendeerd als akkoordstuk voor de raadsvergadering van 29 maart 2021.

Dit voorstel m.b.t. de verzilverlening laat woningssplitsing buiten beschouwing, en richt zich daarom alleen op het toekomstbestendig maken van de woning op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen en verduurzaming van de woning door middel van de verzilverlening van de SVn.

Argumenten:

1.1 De verzilverlening stimuleert inwoners met een eigen woning om op eigen kracht hun woning toekomstbestendig te maken.

Het toekomstbestendig (levensloopbestendig en duurzaam) maken van een eigen woning is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Met name voor de oudere inwoners is het zelf investeren in het levensloopgeschikt maken van groot belang om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Maar zelf investeren is bij deze groep nog geen vanzelfsprekendheid en lang niet altijd (financieel) mogelijk. Daarom wordt komende jaren ingezet op bewustwording en stimulering zodat deze groep op eigen kracht aanpassingen kan doen om langer zelfstandig thuis te wonen en geen beroep hoeft te doen op de Wmo.

Consulenten vanuit de Wmo kunnen inwoners adviseren bij het maken van hun plannen om hun woning toekomstbestendig te maken. Mochten inwoners ook plannen hebben om hun woning te verduurzamen, dan kan de energiecoach hierin adviseren.

Van de totaal 5856 inwoners van de gemeente Dalfsen van 58 jaar en ouder, zijn er 2855 inwoners op een adres ingeschreven, die geheel of gedeeltelijk ook eigenaar zijn van het perceel waar de woning op staat.

Vanuit de SVn zijn er geen eisen over de verhoudingen tussen wat de investering in levensloopbestendig maken zou moeten zijn versus het verduurzamen van de woning. De SVn adviseert ook om hier geen voorwaarden aan te stellen, omdat je als gemeente iets wilt stimuleren en hoe ingewikkelder het wordt, hoe minder stimulerend het is. Daarnaast betreft het een lening waarvan het geld terug komt, waardoor de kans op misbruik laag is.

1.2 De verzilverlening bespaart mogelijk kosten op de Wmo.

De gemeente is verplicht op basis van de Wmo inwoners te compenseren wanneer zij door hun beperkingen niet meer thuis kunnen wonen, en er geen sprake is van voorzienbaarheid. Door

inwoners al in een vroegtijdig stadium -voor er lichamelijke beperkingen ontstaan- te stimuleren zelf aanpassingen te doen, hoeft er geen beroep op de Wmo gedaan te worden. Hierdoor kan mogelijk bespaard worden op de Wmo.

Voor de beeldvorming qua uitgaven op de Wmo: In 2020 zijn er 25 cliënten geweest waarbij een aanpassing in een woning vanuit de Wmo is bekostigd die meer dan € 2.500 kostten. Deze cliënten wonen echter niet allemaal in een koopwoning, of hebben mogelijk onvoldoende meerwaarde in hun hypotheek om een verzilverlening af te sluiten. Bij 17 van de 25 cliënten gaat het om een eigen woning. De aanpassingen in een huurwoning betreffen trapliften (7 x) en een kleinere woningaanpassing. De aanpassingen van € 2.500 of hoger die in 2020 vanuit de Wmo in koopwoningen zijn gedaan, betreffen:

- 1 x zorgtoilet van € 8.500
- 1 x een plafondlift van € 9.400
- 10 x een traplift van gemiddeld € 3.500
- 4 x een kleine woningaanpassing (bv elektrische deuropener, of aanpassing badkamer of keuken) van gemiddeld € 3.400
- 1 x een grote woningaanpassing van € 25.100

Het totaal van deze aanpassingen bedraagt € 91.600. In theorie hadden deze kosten vanuit de verzilverlening gedekt kunnen worden, en niet vanuit de Wmo.

1.3 De inwoner met een koopwoning wordt in de gelegenheid gesteld om een aanpassing te doen naar eigen wens.

Vanuit de Wmo vergoeden we de adequaat goedkoopste oplossing. Het college verstrekt een maatwerkvoorziening die compenserend moet zijn voor de ervaren belemmeringen. Dit betekent dat de oplossing die door het college aangedragen wordt, bijdraagt aan de zelfredzaamheid en participatie van de inwoner. Als er meerdere oplossingen mogelijk zijn, dan is het college vrij om te kiezen voor de goedkoopste oplossing.

In de praktijk komt het voor dat een inwoner liever een luxere variant wil. Als voorbeeld bij trapliften laten wij op basis van de adequaat goedkoopste oplossing in de meeste gevallen een traplift aan de muurzijde plaatsen. Een inwoner wil een traplift soms liever aan de binnenkant (ook wel de spilzijde genoemd) van de trap geplaatst hebben. Deze variant is duurder. Wanneer een inwoner met behulp van de verzilverlening de traplift kan financieren, dan kan de inwoner zelf bepalen waar de traplift wordt geplaatst. Dit betekent ook dat er een maatwerkvoorziening vanuit de Wmo afgegeven kan worden, en dat de inwoner kiest voor een duurdere oplossing. De inwoner is daar dan vrij in, maar de meerkosten zijn dan voor de rekening van de inwoner. Deze meerkosten zouden dan vanuit de verzilverlening vergoed kunnen worden als deze (of samen met andere aanpassingen) minimaal € 2.500 bedragen. Wanneer een inwoner er voor kiest om alleen de meerkosten zelf te betalen, en een maatwerkvoorziening is gerechtvaardigd, dan heeft de verzilverlening vanuit financieel oogpunt qua besparingen op uitgaven woningaanpassingen geen meerwaarde.

1.4 Er zijn Wmo-consulenten en energiecoaches reeds beschikbaar die inwoners kunnen adviseren over de aanpassing

Inwoners kunnen nu ook al terecht met vragen over het aanpassen van een woning bij een Wmo-consulent en met vragen over duurzaamheid bij de energiecoach.

De kans bestaat echter wel dat er meer vragen komen voor informatie en advies bij een Wmo-consulent. Aan de andere kant bespaart de verzilverlening ook tijd doordat Wmo-aanvragen voor woningaanpassingen uitblijven.

In eerste instantie lijkt er daarom geen extra formatie nodig te zijn. Na een periode van een half jaar tot een jaar zullen we de verzilverlening evalueren om te kijken of het inderdaad binnen het reguliere werk opgevangen kan worden.

Naast Wmo-consulenten en energiecoaches willen we de verzilverlening ook al onder de aandacht brengen via andere kanalen, zoals lokale ouderenbonden, via de thuisscans van Saam Welzijn etc om inwoners al in een zo vroeg mogelijk stadium na te laten denken om op eigen kracht de eigen woning al levensloopbestendig te maken.

1.5. De verzilverlening kan mensen helpen met het verduurzamen van hun woning

Veel mensen willen aan de slag met het verduurzamen van hun woning. Soms is een flinke verbouwing nodig of moeten dure installaties worden gekocht. De verzilverlening is voor sommige inwoners een goede optie om deze investeringen mogelijk te maken. Naast energiebesparing zorgt verduurzaming ook vaak voor meer comfort en een gezonder leefklimaat.

1.6. Criteria verzilverlening beperken toepasbaarheid en effectiviteit bij woningsplitsing inwoonsituaties.

Uit kadastrale recherche en onderzoek in de Basisregistratie Personen gemeente Dalfsen is gebleken dat belanghebbenden van woningsplitsing inwoonsituaties niet voldoen aan de voor verkrijging van de verzilverlening gestelde leeftijdseis. Daardoor mist het inzetten van de verzilverlening haar doel en is van deze optie afgezien.

1.7 De verordening verzilverlening in te laten gaan per 1 september 2021, zodat er voldoende tijd is voor communicatie.

Het voorstel voor de verzilverlening wordt in mei door uw raad behandeld. Het voorstel is om de verzilverlening pas per september in te laten gaan. Er is dan nog voldoende tijd om aandacht te besteden aan de communicatie rondom de verzilverlening.

3.1 De voorgestelde € 300.000 is gebaseerd op de gemeente Hardenberg.

Het voorstel is om in eerste instantie te starten met een bij de SVn beschikbaar uitleenbedrag van € 100.000. Dit bedrag kan, bij voldoende aanvragen, worden uitgebreid naar € 300.000. Dit bedrag is een schatting. Hierbij is gekeken naar de gemeente Hardenberg, waarbij besloten is € 600.000 beschikbaar te stellen als uitleenbedrag voor de verzilverlening. De gemeente Hardenberg is (ruim) twee keer zo groot als de gemeente Dalfsen. De aanname is dat de helft van de uitleenbedrag daarom voor Dalfsen zou moeten volstaan.

Het bedrag wordt op een bankrekening gestort welke door de SVn speciaal voor dit doeleind wordt geopend en beheerd. Ditzelfde is in het recente verleden ook gedaan voor wat betreft de startersleningen en duurzaamheidsleningen.

Kanttekeningen en risico's

Financieel: De verzilverlening is een lening waarover rente wordt betaald en wordt afgelost. De lening wordt alleen verstrekt als er voldoende overwaarde is. Daarom is het financiële risico minimaal. Bijvoorbeeld doordat de SVn tot 80% van de WOZ waarde gaat inclusief nog ingeschreven hypotheek. Dat betekent dat de hoofdsom plus samengestelde rente tot iemands 98^e levensjaar én de nog ingeschreven hypotheek (waar meestal al op is afgelost) moet passen binnen 80% van de WOZ of marktwaarde. Hiermee is wel vrij zeker geborgd dat de schuld geïnd kan worden bij verkoop. Hoe andere schuldeisers zich verhouden is niet te zeggen op voorhand. Met een hypothecaire inschrijving is de kans wel het grootst. Verkoop / overdracht kan namelijk niet doorgaan wanneer de bestaande hypotheek niet kunnen worden doorgehaald.

Inhoudelijk: dit voorstel is gebaseerd op aannames over het mogelijke gebruik van de Verzilverlening vanuit ervaring en onderzoek. In de praktijk kan dit anders verlopen. Het gebruik van de lening kan tegenvallen (minder woningen worden toekomstbestendig) of juist alle verwachtingen overtreffen (snel opnieuw middelen beschikbaar stellen om het fonds te vullen).

Alternatieven:

Er zijn al soortgelijke leningen op de markt. Zo kent Abn-Amro de overwaarde hypotheek, en is onlangs de Zilverhuis hypotheek geïntroduceerd, als product van de Onderlinge 's Gravenhage. Deze producten lijken op de verzilverlening van de SVn, en zijn ook door onze inwoners af te sluiten.

De SVn is - anders dan de commerciële partijen - een stichting zonder winstoogmerk en leeft van het verstrekken van leningen en beheren van leningen vanuit revolverende fondsen van deelnemers in de stichting, zijnde gemeenten en provincies. De verzilverlening van SVn heeft als voordeel dat de rente vast staat (1,7%). Bij de Zilverhuis Hypotheek is de rente momenteel 3,1 %, en deze kan wisselen, en dus ook hoger uitvallen.

De verzilverlening van de SVn is al beschikbaar vanaf 58 jaar, waarbij dat voor de andere leningen pas geldt vanaf de AOW-leeftijd.

Vanuit de SVn zien ze dat de kracht van de verzilverlening is dat men via de eigen gemeente de lening aangaat, wat vertrouwen geeft bij de oudere doelgroep.

De SVn maakt geen risicoweging per klant, maar alle inwoners die in aanmerking komen voor de lening, krijgen de zelfde condities zoals rente, looptijd, kosten. Bij commerciële geldvertrekkers maakt men wel een risico calculatie per klant en stelt de voorwaarden daarop af, maar ook een aantal geldverstrekkers doen dit alleen voor hun eigen bestaande (goede) klanten. De rente die SVn hanteert is voor iedereen gelijk, bij andere geldverstrekkers is het veelal een vanaf rente met opslagen afhankelijk van hoe hoog het risico wordt ingeschat.

Daarnaast kan de gemeente middels bij de verzilverlening een verordening het bestedingsdoel wat meer afbakenen.

Duurzaamheid:

De verzilverlening draagt bij aan duurzaamheid. Inwoners kunnen langer in hun eigen woning blijven wonen, en kunnen de lening ook gebruiken om energiebesparende maatregelen te nemen.

Financiële consequenties:

Het voorstel is om voor maximaal € 300.000 aan verzilverleningen te verstrekken. Hiertoe wordt een bedrag gestort op een rekening van de SVn. Deze storting wordt gefinancierd vanuit de eigen liquide middelen (bestaande banksaldo) van de gemeente. Er hoeft dus geen separate lening te worden aangetrokken. Het verstrekken van deze € 300.000 heeft geen directe financiële impact op de gemeentelijke begroting, gezien het een tijdelijke financieringsconstructie betreft en de verstrekking dus geen 'last' is voor de Gemeente Dalfsen. Het verstrekte geld wordt in eerste instantie gestort op een rekening van de SVn en vervolgens als verzilverlening verstrekt zodra een aanvraag is afgewikkeld. Deze verstrekkingen blijven als vordering op de balans staan van de Gemeente Dalfsen.

De SVn gaat de financiële afhandeling van de aanvragen verzorgen. Zij doen dit op dit moment nu ook al voor de starterslening. Als een aanvraag voor een verzilverlening positief wordt beoordeeld, wordt door de SVn de lening verstrekt uit het beschikbare fonds. Het geld komt pas terug bij verkoop van de woning. Het bedrag wat wordt terugbetaald, is wel inclusief rente, dus in feite is indirect wel sprake van jaarlijkse rentebaten. Het rentepercentage bij verzilverlening is 1,7 % (prijsspeil 2020). Bij de verzilverlening wordt uitgegaan van gemiddeld 15 jaar voor het terugbetalen van de lening. Bij 3 leningen per jaar en een gemiddelde van € 20.000 wordt op jaarbasis € 60.000 benut van het beschikbaar gestelde uitleenbedrag.

Daarbij moet worden aangetekend dat de rente-baten op de verzilverlening pas na een aantal jaren later daadwerkelijk binnenkomen. Als te zijner tijd aflossingen op de Verzilverlening worden gedaan, zullen deze – evenals bij de startersleningen het geval is – terugvloeien naar de gemeente. Jaarlijks bij het opmaken van de jaarrekening wordt een vordering opgenomen voor het bedrag van verstrekte financiering en gerealiseerde rentebaten, onder aftrek van de beheerskosten voor een bedrag van € 2.500. De rentebaten van de verzilverleningen, de rentekosten van de storting van € 300.000 en de beheerskosten worden verwerkt binnen de bestaande budgetten voor financieringskosten c.a.

Communicatie

De kosten voor communicatie worden in eerste instantie bekostigd vanuit reguliere middelen (denk aan persbericht, social media, informeren samenwerkingspartners, inrichten website).

Communicatie:

Met de SVn en de gemeente Dalfsen wordt een introductie-, en communicatieplan opgesteld. In september 2021 starten we met de introductie.

Vervolg:

Inwoners kunnen via verschillende kanalen hun aanvraag indienen (website, per post, via balie) Een medewerker van de gemeente behandelt vervolgens alle aanvragen. Er wordt getoetst op:

- Is iemand inwoner van de gemeente
- Heeft iemand een koopwoning
- Voldoet offerte aan maatregelenlijst

Als een inwoner hieraan voldoet, wordt de aanvraag doorgezet naar de SVn. Deze toetst vervolgens of de financiële situatie van de inwoner voldoet om in aanmerking te komen voor de Verzilverening.

Bijlagen:

1. Verordening verzilverening
2. Inspiratielijst mogelijke maatregelen toekomstbestendige (levensloopbestendige en duurzame) woningen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/algemeen directeur,
Ing. S.A.D.C. van Geffen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 april 2021, nummer 1258;

overwegende dat de verzilverlening inwoners met een particuliere woning in staat stelt, d.m.v. een financiële stimulans, hun woning toekomstbestendig te maken (levensloopbestendig en duurzaam);

gelet op artikel 147, lid 1 en artikel 149 van de Gemeentewet;

gezien het juridische belang om regels goed vast te leggen;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het invoeren van de verzilverlening in de gemeente Dalfsen per 1 september 2021, om inwoners financieel in de gelegenheid te stellen hun woning toekomstbestendig te maken.
2. De 'verordening verzilverlening' vast te stellen.
3. Voor maximaal € 300.000 aan verzilverleningen te verstrekken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 mei 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater