Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Invoeren Verzilverlening
Zaaknummer: Z219669-2020

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Op 13 maart 2019 heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen waarin u het college werd verzocht een onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de invoering van de verzilverlening in Leeuwarden.
Kort voor de zomer is dit onderzoek afgerond en aan de raad ter informatie toegestuurd. Op grond van dit onderzoek stellen wij u voor een verordening verzilverlening vast te stellen. De verzilverlening is een hypothecair product dat wordt aangeboden door de SVn en al in 107 gemeenten is ingevoerd. Het biedt woningeigenaren vanaf 57 jaar de mogelijkheid om een deel van de overwaarde van hun woning in te zetten voor een lening waarmee een aantal maatregelen kunnen worden bekostigd.

Beoogd effect
De verzilverlening zal een bijdrage leveren aan de mogelijkheid voor 40 tot 60 senioren huishoudens om langer en comfortabeler in hun eigen woning te blijven wonen. De inschatting is dat dit een preventief effect heeft op de aanvraag die deze huishoudens zouden kunnen doen op het WMO budget.

Voorstel
Het voorstel is om de beleidsdoelen van de Leeuwarder regeling Verzilverlening als volgt vast te stellen:
a. **Mensen in staat stellen langer zelfstandig thuis te kunnen wonen** door aanpassingen in de woning te realiseren. Voorbeelden hiervan zijn een beter toegankelijke badkamer of het plaatsen van een traplift of het verplaatsen van een slaapkamer naar de begane grond;
b. **De verduurzaming van de woning**, inclusief het daaraan gerelateerde achterstallige onderhoud;
c. **Het kunnen financieren van asbestsanering**;
d. **Een bijdrage die te besteden is aan taken die horen bij de doelen van Langer thuis** zoals huishoudelijke hulp of hulp bij het tuinonderhoud;

Vanwege de kosten per lening is het minimale leenbedrag voor de verzilverlening € 2.500,-. Voor de doelen onder a, b en c is het leenbedrag maximaal € 25.000,-- en voor doel d. maximaal € 5.000,--. De overwaarde tot maximaal 80% van de geldende WOZ waarde dan wel maximaal 80% van de getaxeerde marktwaarde kan worden benut. Hierbij wordt rekening gehouden met de lopende hypotheek en met de rente die over het te lenen bedrag moet worden betaald gedurende de looptijd.

Argumenten
De invoering van de verzilverlening komt voort uit een initiatief van de fractie van 50 plus en is breed gedragen in uw gemeenteraad. U geeft aan deze regeling vooral te willen inzetten voor de woningeigenaren vanaf 57 jaar met een smalle beurs, zodat zij zelf regie houden op hun leven en preventief maatregelen kunnen treffen die hun woning levensloopbestendig maakt.

Om dit aanbod onder de aandacht te brengen wordt de informatievoorziening over de verzilverlening toegevoegd aan het WMO loket en het duurzaamheidsloket. Hier vinden de gesprekken plaats met senioren die gebruik willen maken van de regeling. Er wordt voor de start van de regeling vanuit bestaande middelen een kort communicatietraject opgestart en een folder gedrukt. We zullen hier de stakeholders bij betrekken.

Kanttekeningen en risico's
De gemeente draagt het risico als een lening niet wordt afgelost. De lening kent een hypothecaire dekking, de waarde van de woning geldt als onderpand. Er wordt niet meer geleend dan 80% van de WOZ waarde, daarmee is het risico vrij klein dat een lening niet wordt afgelost. Toch kan de woningmarkt opnieuw gaan fluctueren en kunnen de woningen minder waard worden.

De risico's omtrent de verzilverlening liggen met name in de waarde van de woningen over pakweg 15 jaar. Indien de woningmarkt instort kan de situatie zich voordoen dat de leningen en rentelasten niet of slechts gedeeltelijk kunnen worden afgelost. Om in dit risico te kunnen voorzien wordt voorgesteld om bij de jaarlijkse bepaling van het weerstandsvermogen ook deze component mee te nemen.

Financiën
Na vaststelling van de verordening verzilverlening wordt er bij SVn een fonds aangemaakt waaruit de leningen kunnen worden verstrekt. De gemeente draagt er zorg voor dat dit fonds gevuld is door het aangaan van een lening bij de Bank Nederlandse gemeenten (BNG).

SVn rekent kosten voor het beheren van het fonds. Dat wordt jaarlijks in rekening gebracht over de hoogte van de uitstaande som. Bij het prijspeil 2019 is dat 0,5% op het uitgeleende bedrag. Zo zijn de jaarlijkse kosten bij een uitstaand bedrag van € 1 mln., € 5.000,- voor de gemeente.

Voor wat betreft de rentekosten van de lening bij de BNG is er sprake van een faseringsverschil. De rentekosten over de lening bij de BNG zal jaarlijks moeten worden voldaan, terwijl de te ontvangen rente pas na verloop van tijd ineens wordt ontvangen. Bij een leningsbedrag van € 1 mln. bedragen de jaarlijkse rentekosten rond de € 5.300 (0,053%).
De Svn hanteert een rentepercentage van 1,7% zodat een jaarlijkse vordering van € 17.000 wordt opgebouwd.

Dit geeft het volgende beeld:

Te betalen rente	5.300	Last
Beheerkosten SvN	5.000	Last
Te ontvangen rente	17.000	Baat
Saldo	6.700	Voordeel

Per saldo is sprake van een structureel voordeel van € 6.700. Met deze baat worden de kosten voor het afhandelen van de aanvragen en de beheerkosten binnen de gemeente deels gefinancierd. De overige kosten worden opgevangen doordat de uitvoering van de verzilverlening binnen de bestaande

werkprocessen van het WMO loket en de duurzaamheidslening zullen worden geïmplementeerd.

Leeuwarden, 3 maart 2020

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*