



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.4/27102021
Zaaknummer: 809205

Roden, 20 april 2021

Onderwerp

Verzilverlening

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

De Verordening Verzilverlening gemeente Noordenveld vaststellen

Motivering

AANDACHTSPUNTEN:

Inleiding

Veel ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het overheidsbeleid stuurt daar ook op aan. Toch ervaren senioren problemen bij het verwezenlijken van hun plannen om het aanpassen van de woning te financieren. Geldverstrekkers en regelgeving zijn nog niet voldoende ingesteld op deze groeiende groep, die na pensionering te maken krijgt met een lager inkomen maar wel vermogen in de stenen van de eigen woning heeft. Voor deze groep heeft het Stimuleringsfonds Nederlandse gemeenten op verzoek van gemeenten en provincies het financieel instrument 'Verzilverlening' ontwikkeld. Hiermee wordt ouderen de mogelijkheid geboden om aanpassingen aan hun woning te financieren. Vooral door het ontbreken van een inkomenstoets onderscheidt de SVn-Verzilverlening zich positief. In veel opzichten is de Verzilverlening de doorontwikkeling en opvolger van de Blijverslening, eveneens een product van de SVn, dat landelijk niet is aangeslagen (er zijn bijna geen leningen verstrekt).

De Verzilverlening kan worden ingezet voor meerdere doeleinden, zoals: het langer zelfstandig thuis wonen ('langer Thuis'), verduurzaming van de woning en onderhoud. In de voorliggende verordening ligt de focus op het in staat stellen van ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, maar worden verduurzaming en woningonderhoud wel meegenomen.

De SVn-regeling voor de Verzilverlening is grotendeels een standaard regeling, maar gemeenten kunnen er op een paar onderdelen een eigen invulling aan geven. Ten aanzien van de punten waar een eigen invulling aan kan worden gegeven, wordt het volgende voorgesteld:

1. Minimale leeftijd: conform de standaardregeling 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd
2. Maximaal leenbedrag: dit kan maximaal € 50.000 zijn maar het voorstel is om uit te gaan van een totaal bedrag aan uit te zetten leningen van € 400.000 in combinatie met een maximaal leenbedrag van € 40.000. Zodat 10 leningen kunnen worden weggezet (dan wel meer als sprake is van één of meer lagere leenbedragen).

3. Maatregelen die voor de lening in aanmerking komen: alle bouwkundige of technische aanpassingen die zijn gericht op het vergroten van de levensloopgeschiktheid ('Langer Thuis'). Bij de verordening wordt een lijst met maatregelen vastgesteld die door ons college kan worden uitgebreid of ingekort. De lijst betreft het format dat de SVn heeft ontwikkeld t.b.v. de Blijverslening. Andere maatregelen zijn bouwkundige maatregelen en duurzaamheidsmaatregelen ten behoeve van noodzakelijk particulier woningonderhoud, woning- en comfortverbetering binnen en om de eigen woning. Maar wel onder de voorwaarde dat tenminste 30% van de investering waarvoor de lening wordt aangetrokken betrekking heeft op 'Langer Thuis'. Hiermee wordt geborgd dat de lening altijd verbonden is aan het primaire doel waarvoor deze is bedoeld, nl. het bevorderen van 'Langer Thuis'.

Voor de Verzilverlening wordt gedurende de looptijd geen rente en aflossing betaald. De rente wordt jaarlijks bij de schuldrest opgeteld. Aan het einde van de looptijd, d.w.z. bij verkoop van de woning of overlijden van de langstlevende schuldenaar moet de lening worden afgelost. Tussentijds kan wel boetevrij worden afgelost. De lening heeft dus geen negatief effect op het besteedbaar inkomen gedurende de looptijd van de lening. De rente (actueel 1,70%) staat voor 40 jaar vast. Er wordt maximaal 40 jaar rente bij de schuldrest opgeteld, daarna wordt geen rente meer in rekening gebracht. De totale hypothecaire financiering op de woning (inclusief de Verzilverlening plus maximaal 40 jaar rente) mag niet boven 80% van de WOZ of getaxeerde marktwaarde komen.

Wel is het goed te signaleren dat de Verzilverlening als zodanig niet voorliggend is op de WMO. De verzilverlening treedt dus niet op welke manier dan ook in de plaats van de WMO. Iedereen die voldoet aan de criteria op grond van de WMO behoudt het recht om daarop een beroep te doen, ongeacht de mogelijkheid die de verzilverlening in sommige gevallen biedt.

Doelstelling/probleemstelling

Het huidige seniorenbeleid beoogt senioren zo lang mogelijk in de eigen woning te laten wonen ('Langer Thuis'). Maar dan moeten woningen daar wel voor geschikt gemaakt worden. De financiering blijkt soms een belemmerende factor.

Keuzes/oplossingen

De Verzilverlening is een relatief toegankelijke lening op hypothecaire basis ('tweede hypotheek'). De constructie berust op het 'opeten' van in het huis opgebouwd vermogen (overwaarde). De SVn-Verzilverlening hanteert geen inkomenstoets en is met name daardoor een aantrekkelijk alternatief voor verwante commerciële producten. De Verzilverlening heeft geen invloed op het besteedbaar inkomen omdat de lening pas wordt afgelost bij verhuizen dan wel overlijden van de leningnemer(s). Daarmee kan de Verzilverlening mensen helpen de woning aan te passen als ze niet op een andere manier financiering kunnen regelen.

Maatschappelijk draagvlak

Voorgelegd aan de SMA ter advisering, heeft De SMA bij brief van 16 maart 2021 positief gereageerd op de ontwerpverordening. Verder hebben we mede naar aanleiding van de reactie van de SMA die kritisch was op één van de opties, de verordening aangepast. De mogelijkheid om huishoudelijke hulp, tuinonderhoud e.d. ook via de Verzilverlening te financieren blijkt in de praktijk niet echt werkbaar, reden waarom deze mogelijkheid in het definitieve ontwerp is komen te vervallen.



Kosten

Het voorstel is om een lening te verstrekken van € 400.000 via SVn (artikel 5.1), dezelfde constructie als bij de Startersleningen. Dit voldoet aan het gestelde in de notitie beleidsregels gemeentegaranties en geldleningen van 27 januari 2021, behandeld in het college van 2 februari 2021 en vastgesteld in de vergadering van 16 februari 2021. Gegeven het maximale leenbedrag ad € 40.000 betekent dit dat tenminste 10 leningen kunnen worden verstrekt. Net als bij de Startersleningen voert de Svn de Verzilverlening voor de gemeente uit en verstrekt de leningen uit het gemeentelijke fonds bij de SVn. Op dit moment wordt over de Verzilverlening door de SVn aan de leningnemer een rentetarief van 1.70% in rekening gebracht dat voor 40 jaar vast is (het rentetarief is het tarief dat op het moment van ontvangst van de aanvraag door de SVn wordt gehanteerd). De kosten voor de gemeente zijn de administratiekosten SVn en voorfinanciering. De lening wordt op de balans opgenomen onder de financiële vaste activa. Deze wordt afgelost na verkoop van de woning dan wel het overlijden van de leningnemer(s).

Communicatie

Het is van belang om de verzilverlening goed onder de aandacht te brengen. Daar legt de SMA zeker terecht de vinger bij. Dat gaan we onder meer doen via een mailing naar ouderenorganisaties, aandacht op de gemeentepagina en via de social media. Een persbericht is reeds uitgegaan.

Tijdpad

De verordening treedt in werking een dag na de bekendmaking. Wij komen na 2 jaar met een evaluatie bij uw raad terug. Of eerder indien binnen deze termijn reeds (bijna) alle leningen zijn weggezet.

Ter inzage liggende stukken

BW-voorstel; advies SMA, brief aan SMA; brochure Verzilverlening; persbericht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is niet besproken in de oordeelsvormende vergadering.

J. ten Hoor, voorzitter

H. Huttinga, griffier

No:

Onderwerp: Verzilverlening

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 20 april 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

B E S L U I T

vast te stellen de volgende:

Verordening Verzilverlening

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een eigenaar-bewoner, die een aanvraag voor een Verzilverlening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
- b) *Aanvraag*: een schriftelijk verzoek aan het college om toekenning van een Verzilverlening
- c) *Verzilverlening*: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- d) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld
- e) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3.
- f) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden, bouwkundig advies of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen inclusief BTW, legeskosten, vermeerderd met afsluitkosten en eventueel financieringskosten voor het verkrijgen van de lening. *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort. Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:
 - a. Eigenaar-bewoners die het vermogen dat vast zit in de woning willen verzilveren t.b.v. de door gemeente vastgestelde maatregelen. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er 2 aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
 - b. Eigenaar-bewoners van een bestaande woning in de gemeente Noordenveld van minimaal één jaar oud, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 3 Maatregelen

1. Tot de maatregelen worden gerekend:
 - a. Bouwkundige en technologische aanpassingen zoals opgesomd en omschreven op de lijst van maatregelen in bijlage I van deze verordening.
 - b. Bouwkundige maatregelen en duurzaamheidsmaatregelen ten behoeve van noodzakelijk particulier woningonderhoud, woning- en comfortverbetering binnen en om de eigen woning, onder de voorwaarde dat tenminste 30% van de investering waarvoor de lening wordt aangetrokken betrekking heeft op het genoemde onder artikel 3 lid 1a en/of lid 1c
2. De Verzilverlening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De Verzilverlening bedraagt minimaal €2.500 en maximaal € 40.000.
3. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.



Artikel 4 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het college besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Verzilverlening:

- a. Mensen langer zelfstandig thuis laten wonen.
- b. Het uitbreiden van de voorraad levensloopbestendige woningen.
- c. Het stimuleren van goed onderhoud en verduurzaming van bestaande woningen in Noordenveld, waardoor de kwaliteit van de voorraad woningen beter kan worden geborgd.

Artikel 5 Budget

1. Leningen worden verstrekt tot een totaalbedrag aan verstrekte leningen van € 400.000
2. Verzilverleningen zijn alleen beschikbaar voor zover het onder lid 1 genoemde maximum niet wordt overschreden
3. Indien het onder lid 1 genoemde bedrag wordt overschreden, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 6 Bevoegdheid college

1. Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4 en 5 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Verzilverlening toe te wijzen.
2. Het college kan de hoogte van de verzilverlening vaststellen op maximaal € 40.000, indien deze lager zijn, op de werkelijk te maken kosten.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Verzilverlening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. een geldig legitimatiebewijs van de aanvrager;
 - b. de te treffen maatregelen;
 - c. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld door middel van offertes;
 - d. een tijdsplanning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Bij overschrijden van de in het zesde lid bedoelde termijn wordt aanvrager schriftelijk geïnformeerd.
8. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
9. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht

Artikel 8 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Verzilverlening bij SVn in, indien:

1. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
2. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
3. de Verzilverlening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
4. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
5. SVn een negatieve financiële toets uitbrengt;
6. de aanvraag bij de gemeente wordt ingediend na het treffen van de maatregelen.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Verzilverlening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Verzilverlening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Verzilverlening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de Verzilverlening vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, verstrekt SVn geen lening en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.

3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Verzilverlening vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Verzilverlening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10 Uitbetaling lening

De netto lening wordt via een bouwdepot verstrekt. Facturen dient de aanvrager, samen met het SVn-declaratieformulier, in.

Artikel 11 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking 4 weken na vaststelling door de gemeenteraad.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Verzilverlening gemeente Noordenveld".

Bijlage I Verordening Verzilverlening gemeente Noordenveld

Lijst met bouwkundige en technologische aanpassingen Verzilverlening

Bouwkundige aanpassingen

- ☐ Slaapkamer + badkamer op de begane grond
- ☐ Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
- ☐ Geschikt maken van de badkamer voor verzorging
- ☐ Verstelbaar keukenblok
- ☐ Inductie koken i.p.v. gas of elektra
- ☐ Verbreden deuren
- ☐ Aanbrengen traplift
- ☐ Automatische opener garage
- ☐ Automatische raamopener voor hoog klep, val of uitzetraam (met afstandsbediening)
- ☐ Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet
- ☐ Teruggebogen deurklinken
- ☐ Drempels weg of verlagen
- ☐ Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
- ☐ Deurbel met geluidsversterking / lichtsignaal
- ☐ Wandbeugel bij deur (binnenzijde)
- ☐ Wandbeugel bij de deur (buitenzijde)
- ☐ Toegangspad opgehoogd of hellingbaan om niveauverschillende compenseren
- ☐ Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)
- ☐ Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar)
- ☐ Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
- ☐ Elektronisch slot per stuk sleutelkuisje voor thuiszorg
- ☐ Tweede trapeuning
- ☐ Beugel aan of vlak naast spil van de trap



- 
- ☐ Trapleuning verlengen
 - ☐ Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
 - ☐ Infreezen antislip randen in traptreden (easysteps)
 - ☐ Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen
 - ☐ Antisliplaag op bestaande tegels
 - ☐ Beugels naast de douche
 - ☐ Opklapbaar douchezitje met armleggers
 - ☐ Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
 - ☐ Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
 - ☐ Toilet op verdieping
 - ☐ Verhoogde toiletpot plaatsen (> 46 cm)
 - ☐ Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet
 - ☐ Geschikt maken/vergroten badkamer voor verzorging
 - ☐ Eénhendelmengkraan keuken
 - ☐ Inloofdouche aanbrengen

Technologische aanpassingen

- ☐ Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's
- ☐ Openen van deuren via mobiele telefoon / sensor / afstandsbediening
- ☐ Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan
- ☐ Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan
- ☐ Digitaal spiekoog
- ☐ Draadloze videodeurintercom
- ☐ Eén schakelaar voor alle verlichting bij naar bed gaan of weggaan
- ☐ GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis

Roden, 27 oktober 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter