

AAN DE RAAD

**Datum behandeld
in college** 28 november 2023

Datum agendering 21 december 2023

Onderwerp Verzilverlening
Portefeuillehouder J. Dijkstra

**Behandelend
ambtenaar**
E-mailadres

E. van der Woude / E. van
der Wal
e.vanderwoude@waadhoe
ke.nl

Telefoonnummer

Samenvatting De verzilverlening kan een goede aanvulling zijn op de starters- en duurzaamheidslening die Waadhoeke al aanbiedt aan woningeigenaren. Het beschikbaar maken van de verzilverlening zorgt voor een breder aanbod voor verschillende doelgroepen om hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken.

Voorstel

1. In te stemmen met de verzilverlening van SVn.
2. De verordening vast te stellen.

Aanleiding

In de raadsvergadering over de begroting op 13 oktober 2022 is er een amendement aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om naast de starterslening in 2023 ook een duurzaamheidslening en verzilverlening via Stimuleringsfonds volkshuisvesting (SVn) aan te gaan bieden. In de eerste helft van 2023 heeft Waadhoeke de starters- en duurzaamheidslening vastgesteld en beschikbaar gemaakt voor inwoners. Deze regelingen zijn ingericht om inwoners te helpen met verduurzamen van hun woning en starters te helpen een huis te kopen. Door ook de verzilverlening aan te bieden, kunnen we een grotere doelgroep ondersteunen in het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van hun woning. Starters kunnen gebruik maken van de starterslening en woningeigenaren die willen verduurzamen kunnen gebruikmaken van de duurzaamheidslening. Woningeigenaren vanaf 57-jarige leeftijd kunnen hun huis en erf verbeteren én verduurzamen met de verzilverlening. Door het invoeren van de verzilverlening kunnen we een groter groep inwoners tegemoet komen met het verbeteren van hun woning.

Verloop starters- en duurzaamheidslening, onderzoek sociaal krediet

Er zijn op dit moment 4 startersleningen definitief toegekend door SVn, verder zijn er nog 7 in behandeling bij de SVn. Sommige van deze aanvragen bevinden zich in afrondende fase, anderen zijn net opgestart. Met betrekking tot de duurzaamheidslening zijn inmiddels 18 meldingen geregistreerd, waarvan 14 leningen daadwerkelijk toegekend en 3 leningen nog in behandeling zijn. In het voorstel voor de duurzaamheidslening (raad 11 mei 2023) is opgenomen dat we de mogelijkheden van een sociaal krediet gaan onderzoeken. Binnen Fryslân is Leeuwarden de gemeente die hier het voortouw in neemt. Het onderzoek naar de (on)mogelijkheden binnen Leeuwarden is nog niet klaar. We verwachten hier in het tweede kwartaal van 2024 meer over te kunnen melden.

Beoogd (meetbaar) effect

Door het beschikbaar stellen van de verzilverlening naast de bestaande starters- en duurzaamheidslening stimuleren we een grotere groep woningeigenaren om hun huis te verbeteren en te verduurzamen. Met het voorliggende voorstel wordt ook invulling gegeven aan het coalitieakkoord in het thema duurzaamheid.

Motivering

Argumenten

1.1 Waadhoeke geeft hiermee invulling aan de wensen uit het Coalitieakkoord.

Het beschikbaar stellen van de verzilverlening kan er voor zorgen dat woningeigenaren meer gestimuleerd worden om te verduurzamen en hun woning levensloopbestendig te maken. Het verduurzamen van een woning en de resultaten daarvan sluit aan op de doelen in het coalitieakkoord op het thema duurzaamheid. Dit levert een positieve bijdrage aan landelijke en lokale klimaatdoelen.

1.2 De verzilverlening biedt woningeigenaren kansen om hun woning te verbeteren

De verzilverlening is bedoeld voor inwoners boven de 57 en maakt het mogelijk voor hen om hun woning te verduurzamen en te verbeteren met een aantrekkelijke regeling. De maatregelen die genoemd worden in de verordening kunnen breed worden ingezet om de woning aan te passen en te verbeteren. Het verduurzamen van een woning kan er voor zorgen dat de energierekening verlaagd wordt. De waarde van een woning die verduurzaamd is kan ook stijgen.

1.3 Met de verzilverlening verbreden we het aanbod voor een grotere doelgroep

Met de starters- en duurzaamheidsleningen hebben we een stap gezet in het ondersteunen van inwoners bij verduurzamen en verbeteren van hun woning. De verzilverlening is een waardevolle aanvulling op de bestaande leningen en maakt het mogelijk voor meer doelgroepen om hiervan te profiteren. Het is een extra financieel product dat verduurzaming en het levensloopbestendig maken meer toegankelijk maakt voor oudere inwoners.

Kanttekeningen/risico's

1.1 De verzilverlening brengt financiële risico's met zich mee

Geld lenen brengt een financiële verplichting met zich mee voor een meestal langere periode. In deze tijdsperiode van een aantal jaren kunnen er verschillende dingen veranderen zoals het verlies van een baan of andere financiële tegenslagen. Echter, de rente van SVn staat voor de gehele periode vast en is relatief laag (1,7%). Er zal een financiële check uitgevoerd worden of de lasten van de lening gedragen kunnen worden door de woningeigenaar. Een financieel risico kan ook ontstaan als het aankomt op terugbetaling van de verzilverlening. Wanneer de woningeigenaar de woning verkoopt of komt te overlijden moet de lening worden afgelost, wat een financiële last met zich mee kan brengen. Echter, bij de verkoop van de woning kan de overwaarde van de woning voor financiële garantie zorgen bij het afbetalen van de lening.

1.2 De verzilverlening kan de doorstroming op de woningmarkt gaan belemmeren.

Het aanbieden van een verzilverlening kan tegenstrijdig zijn met de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Als gemeente faciliteren we op deze manier het levensloopbestendig maken van woningen. Ouderen kunnen door deze maatregelen te nemen langer blijven wonen in grotere woningen in plaats van dat ze verhuizen naar kleinere, meer geschikte woningen.

Alternatieven

Een alternatief is om geen verzilverlening aan te gaan bieden. Aangezien met de verzilverlening veelal duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden gefinancierd voor een bepaalde groep inwoners kunnen we deze groep ook verwijzen naar bijvoorbeeld de duurzaamheidslening van de gemeente en het Warmtefonds.

Vervolg

Na vaststelling in de raad zal de verordening gepubliceerd worden en kunnen de leenmogelijkheden gecommuniceerd worden naar de woningeigenaren in de gemeente.

Participatie

Bij de verzilverlening is geen sprake van inwonersparticipatie.

Financiën

De structurele kosten voor het aanbieden van de verzilverlening zijn geraamd op € 12.000,-. Dit bedrag is bij de begrotingsbehandeling 2024 vanaf 1 januari 2024 beschikbaar gesteld. Deze kosten zijn gebaseerd op een uitstaand kapitaal van € 400.000,- en zijn als volgt opgebouwd:

- 0.5% beheersvergoeding: $€ 400.000 \times 0.5\% = € 2.000,-$

- 2.5% rente: € 400.000 x 2.5% = € 10.000,-

De maximale looptijd van de verzilverlening is 40 jaar. De raad kan zelf beslissen wanneer Waadhoeke het aanbieden van een verzilverlening niet langer nodig acht. SVn verstrekt leningen voor rekening en risico van de gemeente. SVn werkt samen met ongeveer 100 gemeenten die de verzilverlening aanbieden. SVn heeft nog geen cijfers bekend kunnen maken over het percentage mensen die betalingen niet op tijd voldoen. Het percentage wanbetalers is daarom nog niet nauwkeurig te berekenen. Dit komt door de manier waarop de lening in elkaar zit. De lening wordt afbetaald bij het overlijden van de bewoner-eigenaar of wanneer de woning wordt verkocht. Het kan dan ook een tijd duren voordat de lening afbetaald hoeft te worden.

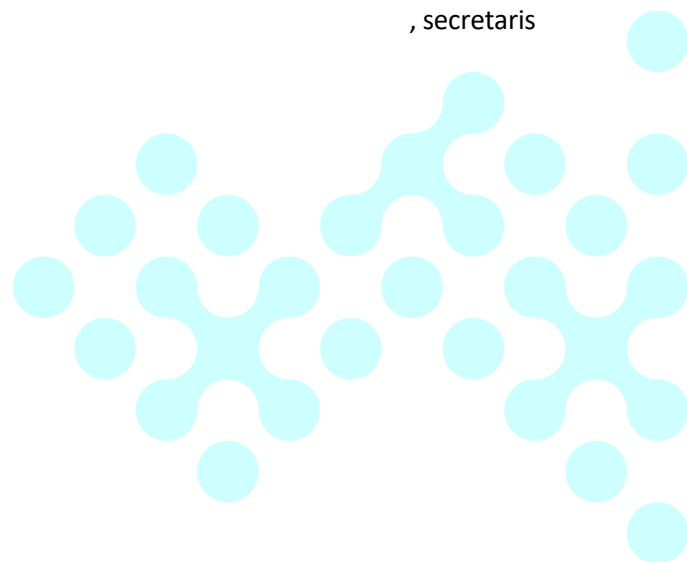
Bijlagen

Bijlage 1: verordening verzilverlening Waadhoeke

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris



NR.: 2023-235426

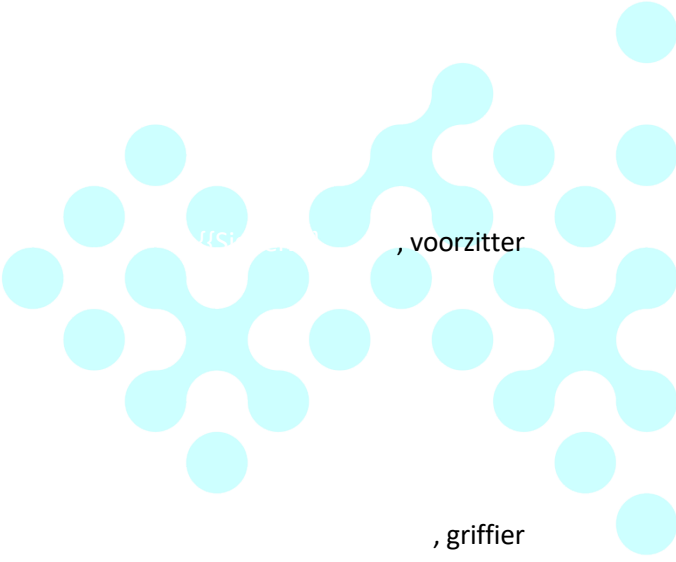
De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 28 november 2023;

BESLUIT

1. In te stemmen met de verzilverening van SVn.
2. De verordening vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 21 december 2023,



USi... , voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.