

## Leenvormen: hypothecair, Verzilverlening en consumptief

De lening kent drie vormen: hypothecaire lening, Verzilverlening en consumptieve lening. De Verzilverlening is een bijzondere vorm van een hypothecaire lening, die sinds 2018 bestaat. In het onderstaande tekstkader is een korte toelichting gegeven op de Verzilverlening.

### *De Verzilverlening*

De Verzilverlening is een nieuw product van het SVn die bij het schrijven van het raadsvoorstel in november 2017 nog niet bestond. De lening is bedoeld voor een grote groep bewoners (met name ouderen), waarbij:

- het vermogen in de stenen zit en
- die dit vermogen daardoor niet kunnen gebruiken om aanpassingen aan hun woning te financieren
- en die een te laag of onzeker inkomen hebben om financiering aan te trekken.

De Verzilverlening maakt het mogelijk om het vermogen uit de stenen te halen. Het is een hypothecaire lening waarover niet wordt afgelost gedurende de looptijd. De minimale leeftijd voor de aanvrager is 58 jaar (10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd). De (theoretische) looptijd bedraagt maximaal 75 jaar; een productspecificatie van het SVn waarvan de gemeente niet kan afwijken. De rentevaste periode bedraagt 40 jaar. In de praktijk zal de lening niet zo lang lopen. De kans dat iemand op 58-jarige leeftijd de lening aanvraagt en op 98-jarige leeftijd nog in dezelfde woning woont is immers klein. Gedurende de looptijd betaalt de aanvrager geen rente en geen aflossing. De rente wordt jaarlijks opgeteld bij de schuld. Het betreft een oplopende box 3 schuld. Aflossing van de totale schuld vindt plaats bij verkoop, overlijden of einde looptijd. Dat betekent dat het enige tijd duurt voordat het geld terugvloeit naar het gemeentelijk fonds om opnieuw ingezet te kunnen worden. De gemeente kan ervoor kiezen de minimale leeftijd van 58 jaar op te hogen, zodat het geld eerder opnieuw beschikbaar is.

In het volgende schema zijn de verschillende leenvormen binnen de Stimuleringsregeling Toekomstgericht Wonen beknopt weergegeven.

	Hypothecair	Verzilverlening	Consumptief
Fonds	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Doelgroep	Eigenaren-bewoners	Eigenaren-bewoners	Eigenaren-bewoners
Leeftijd aanvrager	Geen eisen	Minimale leeftijd: 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd	Maximaal 75 jaar, de gemeente mag hier onder voorwaarden van afwijken.
Leenbedrag	<p>Minimaal</p> <p>Bepaalt de gemeente (minimaal leenbedrag SVn is te allen tijden € 2.500)</p> <p>Maximaal</p> <p>€40.000</p>	<p>Bepaalt de gemeente (minimaal leenbedrag SVn is te allen tijden € 2.500)</p> <p>€40.000</p>	<p>Bepaalt de gemeente (minimaal leenbedrag SVn is te allen tijden € 2.500)</p> <p>€ 15.000 (in de productvoorwaarden van SVn is een maximum van €70.000 opgenomen)</p>
Levensloopbestendigheid	>€2.500	>€2.500	>€2.500
Totaal krediet	<80% WOZ-waarde	<80% WOZ-waarde	Nvt
Looptijd	10 jaar; <€25.000 20 jaar; >€40.000	40 jaar	10 jaar; <€7.500 15 jaar; >€7.500
Rentepercentage (vast gedurende looptijd)	10 jaar; 1,0% 20 jaar; 1,7% Peildatum 2018	1,7%, SVn bepaalt renteratief, gemeente kan hiervan niet afwijken. Peildatum 2018	10 jaar; 1,8% 15 jaar; 2,1% Peildatum 2018
Storting	In bouwkrediet	In bouwkrediet	In bouwkrediet

Rente en aflossing	Aflossing o.b.v maandannuïteiten	Niet van toepassing. Schuldrest loopt jaarlijks op met samengestelde rente en wordt afgelost bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde looptijd.	Aflossing o.b.v. maandannuïteiten
Afsluitkosten SVn	€850 Peildatum 2018	€ 475 Peildatum 2018	Geen
Financieringskosten	Notariskosten Taxatiekosten Kadaster inschrijving	Notariskosten Taxatiekosten Kadaster inschrijving	Geen

### Nadere toelichting

- De gemeente bepaalt het maximaal te lenen bedrag in de toewijzing. Bij de hypothecaire lening en het consumptief krediet vindt een onafhankelijke krediettoets plaats, waarbij het maximale krediet bepaald wordt op basis van de draagkracht van de eigenaar-bewoner. Wanneer het aangevraagde bedrag niet kan worden verstrekt, wordt bezien of er mogelijk wel een lager bedrag kan worden verstrekt. De krediettoets beschermt de eigenaar-bewoner tegen te hoge financieringslasten en geeft enige zekerheid aan de gemeente dat de eigenaar-bewoner de financieringslast kan betalen.
- Bij een hypothecair krediet geldt als extra zekerheid de waarde van het onderpand waar een hypothecair recht op wordt gevestigd. Vaak zal het om een tweede hypotheekrecht gaan. Die zekerheid kan vergroot worden door bij de hypothecaire leningsvormen een maximum te stellen aan het totale hypothecaire krediet tot 80% van de WOZ-waarde van de woning.
- Bij een hypothecair krediet maakt de eigenaar-bewoner kosten. Het gaat dan in elk geval om afsluitkosten bij SVn van €850 en notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. We rekenen hier met € 500. Daarbij komen kosten voor inschrijving bij het Kadaster en eventueel ook nog taxatiekosten. Alles bij elkaar moet eigenaar-bewoner al snel rekenen op €1.500 aan bijkomende kosten. Een consumptief krediet heeft als voordeel dat er geen bijkomende kosten in rekening gebracht worden.
- Bij een consumptief krediet geldt daarnaast als voordeel dat het krediet niet gerelateerd is aan de waarde van de woning. Eigenaren-bewoners die geen hypothecaire ruimte meer hebben, maar wel kredietwaardig zijn, kunnen zo toch financiering aantrekken voor woningaanpassing.
- In de consumptieve variant kiezen we voor een lager maximum, omdat hier sprake is van een hoger risico. Voor het maximum leenbedrag stellen we voor de grens te stellen op € 15.000. Dit is ter beperking van de risico's lager dan het maximum dat geldt voor de Duurzaamheidslening (Energiebespaarlening), waarvoor een maximum geldt van € 25.000.
- Voor de rentepercentages geldt een minimum van 0,5% voor de hypothecaire lening en 1,4% voor een consumptieve lening. Dit zijn percentages die het SVn in rekening brengt als beheervergoeding (0,5%) voor alle leenvormen en een opslag bij het consumptief krediet (0,9%) voor onder andere de kosten van de krediettoets en offertekosten. SVn adviseert ten aanzien van de leningen om het rentepercentage niet boven een tarief van 2,0% vast te stellen om het stimulerend vermogen van de regeling te behouden. Voor de hypothecaire leningen adviseert SVn een minimum tarief van 0,5%, zodat in ieder geval voldoende rente wordt ontvangen om de beheersvergoeding te betalen.

- De laagste rentepercentages die momenteel in de markt gangbaar zijn, bedragen 6% voor een consumptief krediet, 1,7% voor een hypotheek met looptijd van 10 jaar en 2,3% met een looptijd van 20 jaar. Zonder NHG liggen de rentepercentages voor een hypotheek 0,5% hoger en bedragen dan 2,2% (10 jaar) en 2,8% (20 jaar).
- Voor de rentepercentages van de hypothecaire Stimuleringsregeling stellen we voor om aan te sluiten bij de rentepercentages die het SVn hanteert bij de Blijverslening, die ook tot doel heeft om bestaande woningen levensloopbestendiger te maken en zich vanuit die optiek op dezelfde doelgroep richt als de Stimuleringsregeling toekomstgericht wonen:
  - o Voor een hypothecaire lening rekent het SVn momenteel met 1,0% voor een looptijd van 10 jaar en 1,7% voor een looptijd van 20 jaar (peildatum: september 2018).
  - o Het rentepercentage voor het consumptief krediet ligt bij de Blijverslening hoger dan bij de Duurzaamheidslening (ook consumptief). Dat heeft onder ander te maken met de gemiddelde leeftijd van een aanvrager van een consumptieve Blijverslening. Wij stellen voor om de grens van een 10 jarige lening (tot maximaal € 7.500 ) aantrekkelijk te maken door de rente net onder de 2 % te houden (1,8 %). Voor de consumptieve lening met een looptijd van 15 jaar is het reëel om het rentepercentage met enkele tienden te verhogen tot 2,1 %. Ook dan is nog sprake van een aantrekkelijk percentage.
- Voor de Verzilverlening wordt het rentepercentage door het SVn vastgesteld, omdat het een eigen product van het SVn betreft. De gemeente kan hiervan niet afwijken. Het rentepercentage bedraagt momenteel 1,7% (peildatum: september 2018).
- De rentepercentages staan vast gedurende de looptijd van de lening. Voor consumptieve leningen is dit wettelijk vereist. Het is wel aan te raden om in de verordening op te nemen dat het college van B&W een wijzigingsbevoegdheid heeft om de rentepercentages bij te stellen als daartoe aanleiding bestaat.

### **Zekerheid en risico**

De ervaring die het SVn in de afgelopen jaren heeft opgedaan met het terugbetalen van de leningen zijn ronduit positief. Het default percentage over de hele leningenportefeuille (consumptief en hypothecair) van het SVn bedraagt 1% en bij Duurzaamheidsleningen zelfs 0,05% - de Duurzaamheidslening is een consumptieve lening. Alhoewel resultaten uit het verleden geen garantie bieden voor de toekomst, kunnen we met enige voorzichtigheid concluderen dat er geen betalingsissue is. Er is een grote mate van zekerheid dat de verstrekte leningen volledig worden afgelost.