



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Partij Veilig Maastricht
mevrouw H.A.M. (Tiny) Meese

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake verzilverlening
en blijverslening
BEHANDELD DOOR
Suzanne Mestrom

DATUM
4 juni 2018
Verzonden : 04-06-2018
TELEFOONNUMMER
043 350 4374

BIJLAGEN

ONZE REFERENTIE
2018-15937

E-MAILADRES
suzanne.mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Meese,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Partij Veilig Maastricht wil u hierbij vragen waarom de Gemeente Maastricht deze mogelijkheid nog niet biedt?

Antwoord 1:

Dit heeft drie redenen die puntsgewijs hieronder worden behandeld.

1. De Provincie Limburg biedt de Stimuleringslening Duurzaam Thuis aan waarmee mensen werkzaamheden kunnen uitvoeren voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van hun woning, alsmede voor het verwijderen van asbest. De rente voor deze lening is lager dan de rente die het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) berekent bij het verstrekken van een Blijverslening of de Verzilverlening (zie tabel 1).

Tabel 1: Leningen en rentes ten behoeven van levensloopbestendig verbouwen

Naam Lening	Rentepercentage	Afsluitkosten
Blijverslening - 10 jaar vast Consumptief	2,8%	n.v.t.
Blijverslening - 10 jaar vast Hypotheclair / huiseigenaren	1,0%	€850,- (notariskosten)
Blijverslening - 20 jaar vast Hypotheclair / huiseigenaren	1,7%	€850,- (notariskosten)
Verzilverlening (huiseigenaren)	1,7%	€475,-
Stimuleringslening Duurzaam Thuis Consumptief	2% voor enkel duurzaamheidsmaatregelen 1,5% voor duurzaamheid & minimaal €1.250 levensloopbestendigheid of verwijdering asbest	n.v.t.
Stimuleringslening Duurzaam Thuis Hypotheclair / huiseigenaren	1,1% voor enkel duurzaamheidsmaatregelen 0,6% voor duurzaamheid & minimaal €1.250 levensloopbestendigheid of verwijdering asbest	€850,- (notariskosten)

Bron: website SVn en Provincie Limburg, geraadpleegd op 28 mei 2018

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
4 juni 2018

Omdat de rente bij de Provinciale lening lager is dan die van de Blijverslening en de Verzilverlening is het voor de inwoners van Maastricht financieel gunstiger om een lening af te sluiten via de Stimuleringslening Duurzaam Thuis van de Provincie Limburg.

2. De Verzilverlening neemt, anders dan de Blijverslening of de Stimuleringslening Duurzaam Thuis, een voorschot op de overwaarde van het huis. Hierdoor hoeven degenen die gebruik maken van de Verzilverlening geen maandelijkse rente te betalen. In plaats daarvan wordt iedere maand een bedrag afgeschreven op de overwaarde van de woning (lening stijgt, overwaarde daalt).

Van de website van de SVn, geraadpleegd op 28 mei 2018:

“De Verzilverlening van SVn is een hypothecaire lening op basis van de overwaarde van de woning. De Verzilverlening heeft geen gevolgen voor het maandelijkse besteedbare inkomen, maar zorgt wel voor de mogelijkheid van een modernere, comfortabelere en veiligere woning. In feite wordt met ‘stenen’ betaald. De lening wordt iedere maand hoger en de overwaarde lager.”

De lening stijgt dus jaarlijks met 1,7% rente en wordt afgelost bij de verkoop van het huis. Feitelijk is de Verzilverlening dus een lening waarbij de kosten niet maandelijks zichtbaar zijn en worden betaald, maar waar pas op later de kosten voor worden gemaakt. Deze kosten zullen per saldo hoger zijn dan bij de Duurzaam Thuis lening omdat er niet wordt afgelost en omdat de rente hoger is. Daarnaast speelt het risico mee dat de woning niet, of voor minder dan de openstaande lening, wordt verkocht. Deze restschuld komt dan of bij de bewoner, of bij de gemeente terecht.

Vanwege deze onzekere factoren en omdat we verwachten dat de Duurzaam Thuis lening van de Provincie in de vraag naar leningen voor langer thuis te kunnen blijven wonen voorziet, is vooralsnog afgezien van het aanbieden van de Verzilverlening in Maastricht.

3. De Stimuleringsregeling Duurzaam Thuis van de Provincie legt een koppeling tussen het verduurzamen van een woning en het levensloopbestendig maken (of asbest verwijderen) daarvan. Deze koppeling heeft aanvullende voordelen voor de bewoner en de gemeente. In tegenstelling tot het levensloopgeschikt maken kunnen duurzaamheidsmaatregelen namelijk direct een maandelijkse besparing op de woonlasten opleveren. Deze besparing kunnen bewoners inzetten om de lening, inclusief rente, te betalen. Ook kan het verduurzamen van de woning zorgen voor meer comfort voor de bewoners (o.a. tocht dichting) en de waardevastheid van de woning in de toekomst optimaliseren (o.a. tabel 2).

Tabel 2: Effect energielabel A/B of F/G op huisprijs sinds 2008



Bron: TIAS VastgoedLAB, 2017



DATUM
4 juni 2018

Voor de gemeente draagt deze combinatie van zowel levensloopgeschikte als verduurzamen maatregelen bij aan het realiseren van de landelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

Vraag 2:

Bent u wel op de hoogte van deze regelingen en de kansen die deze bieden voor het levensbestendig wonen?

Antwoord 2:

Ja. Gelet op de argumenten onder antwoord 1, is de verwachting dat de Stimuleringslening Duurzaam Thuis van de Provincie Limburg nog betere kansen biedt voor levenbestendig wonen.

Vraag 3:

Bent u bereid om met SVn in gesprek te gaan om te bekijken of en wanneer deze regelingen in Maastricht van start kunnen gaan?

Antwoord 3:

Vanwege de voordelen van de provinciale Stimuleringslening Duurzaam Thuis, waar ook in Maastricht gebruik van kan worden gemaakt, zien we geen toegevoegde waarde om de Verzilverlening of Blijverslening in Maastricht te introduceren.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Gert-Jan Krabbendam.

Vragen ex art. 47 RvO