

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

leningen sanering asbestdaken gemeente Deventer

Notagegevens

| | |
|--------------------|---|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 31-01-2023 |
| Notanummer | : 2023-60 |
| Datum | : 31-01-2023 |
| Programma | : 04a - Milieu en Duurzaamheid |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Walder, |
| Bijlage(n) | : productinformatie-svn-maatwerklening.pdf,productinformatie-svn-verzilverlening.pdf,Verordening leningen asbestsanering gemeente Deventer DEF.docx |

Parafering

25-01-2023: Wethouder25-01-2023: Programmamanager milieu en duurzaamheid

Agendering

* 26-01-2023: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 25-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

1-02-2023

B & W d.d.: 31-01-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen de verordening leningregeling asbestsanering gemeente Deventer vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De sanering van asbestdaken is gewenst vanwege gezondheidsrisico's door toenemende verwerking. Een verbod voor asbestdaken is een paar jaar geleden afgewezen door de Eerste Kamer. De landelijke en provinciale versnellingsaanpak zet in op het stimuleren van de asbestdak-sanering en het financieren hiervan door middel van leningen aan woningeigenaren (eigenaar-bewoners). Het gaat om leningen voor woningen en bijgebouwen van particuliere eigenaren met onvoldoende inkomen en/of vermogen (Maatwerklening) en met voldoende overwaarde op de woning en een leeftijd binnen 10 jaar tot AOW of ouder (Verzilverlening). Voor andere financiële situaties en niet-woningeigenaren wordt voor leningen verwezen naar reguliere banken en financiers.

De provincie en het rijk financieren deze leningen in een revolverend fonds. Financiering door de gemeente is niet aan de orde. Wel wordt gevraagd aan de gemeente om, op voorstel van de provincie Overijssel (op basis van een model van SVn), de raad voor te stellen een verordening vast te stellen. Daarnaast wordt van de gemeente verwacht een loketfunctie te vervullen met een toets op de voorwaarden van de leningen. SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Beoogd maatschappelijk resultaat

Woningeigenaren met onvoldoende inkomen en/of vermogen kunnen voor hun woningen en/of bijgebouwen een lening afsluiten voor het laten saneren van asbestdaken inclusief een nieuw dak en verduurzaming daarvan (dakisolatie en/of zonnepanelen, groen dak) en voor de sanering van asbestgevels. Dit maakt de uitvoering van de asbestsanering mogelijk en voorkomt verspreiding in het milieu en beperkt risico's voor de gezondheid.

Kader

- asbestdak-wetgeving.
- afwijzing verbod asbestdaken miv 2024 door de Eerste Kamer.
- versnellingsaanpak asbestdaken van de landelijke en provinciale overheid.
- provinciale subsidie asbest eraf zon erop.
- provinciale subsidie geschakelde asbestleidaken van provincie.
- gemeentelijke incidentele subsidie geschakelde asbestleidaken t.b.v. 15 woningen Grutto.
- deelnemers-overeenkomst van provincie Overijssel en gemeente Deventer met SVn.

Betrokken partijen en participatie

Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan leningen voor woningeigenaren met onvoldoende inkomen en/of vermogen. Vanuit Grutto eigenaren met geschakelde asbestleidaken is ook gevraagd om deze lening mogelijkheden, naast de toegezegde gemeentelijke subsidie. De rijksoverheid en de provincie financieren de leningen en dragen het risico dat een lening niet helemaal kan worden terugbetaald. De afhandeling van deze leningen is door de provincie met SVn afgestemd. De provincie heeft op basis van een SVn model een verordening opgesteld en stelt aan de Overijsselse gemeenten voor deze over te nemen. De gemeente vervult een loketfunctie en toetst op de volledigheid en voorwaarden en neemt een toewijzingsbesluit of eventueel afwijzingsbesluit. Aanvragen zijn mogelijk via de website van Deventer. SVn doet een financiële toets en handelt de leningaanvragen af en beheert de leningen.

Argumenten voor en tegen

Voor

Asbestsanering mogelijk maken voor woningeigenaren met onvoldoende inkomen en/of vermogen met financiering en dekking financiële risico's door provincie Overijssel en rijksoverheid.

Bij de Maatwerklening wordt gekeken naar de financiële draagkracht en of geen andere financieringsoplossing mogelijk is. De rente staat vast op een laag rentepercentage van 1 %. Er is geen betaling van rente of aflossing de eerste 3 jaar. Daarna wordt periodiek de draagkracht getoetst om te beoordelen of de aanvrager de rente en/of aflossing (deels) kan betalen. Aflossing uiterlijk na de looptijd van 30 jaar.

Bij de Verzilverlening wordt niet gekeken naar de financiële draagkracht en of andere financieringsoplossingen mogelijk zijn. Wel wordt de overwaarde van de woning en de leeftijd beoordeeld (binnen 10 jaar voor de AOW leeftijd of ouder). De looptijd is maximaal 75 jaar (in feite geen beperking looptijd). Er zijn geen hogere maandlasten. De rente wordt jaarlijks bij de schuldrest opgeteld. Aflossing is pas nodig na verkoop van de woning of overlijden langstlevende.

Indien de gemeente dit wenst, is het in de toekomst mogelijk leningsfaciliteiten via SVN uit te breiden met financiering door de gemeente voor andere beleidsdoelen. Zoals stimuleringsleningen, maatwerkleningen en verzilverleningen voor verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woning. Diverse gemeente o.a. in Gelderland en Flevoland bieden dergelijke “toekomstbestendig wonen” leningen. Opgemerkt kan worden dat de landelijke Energiebespaarlening (vanuit het landelijke Warmtefonds) de mogelijk biedt van een lening voor de sanering van een asbestdak van een woning met realisatie van een nieuw dak met dakisolatie en zonnepanelen.

Tegen

Deze leningen kennen een aantal SVn standaardvoorwaarden die in bepaalde situaties wel beperkend zijn.

De Maatwerklening kent bijvoorbeeld een krediettoets en de eigenaren mogen geen BKR registratie hebben. Ook wordt getoetst of geen andere financieringsoplossing mogelijk is.

De Verzilverlening kan alleen aangevraagd worden door oudere eigenaren binnen 10 jaar voor de AOW leeftijd of ouder. En de woning moet voldoende overwaarde hebben .

Zie productinformatie van de Maatwerklening en Verzilverlening in de bijlagen.

Financiële consequenties en dekking

De rijksoverheid en de provincie financieren de leningen en dragen het financieel risico. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties. De inzet van de gemeente (loketfunctie) is gedekt binnen het programma Milieu en Duurzaamheid.

Openbaarmaking en communicatie

De verordening wordt officieel openbaar bekendgemaakt en bewoners worden geïnformeerd met een pers-/nieuwsbericht, via sociale media en informatie over het onderwerp asbestdaken op de website van Deventer.

Aanpak en uitvoering

De communicatie wordt afgestemd met de provincie Overijssel. Deventer is namelijk de eerste gemeente in Overijssel die voorstelt aan de gemeenteraad deze leningen mogelijk te maken. De verwachting is dat een aantal dakeigenaren van asbestdaken spoedig van een lening gebruik wil maken. De aanvraag van een lening wordt in afstemming met Functioneel Beheer digitaal mogelijk gemaakt via het digitaal loket. Het proces voor de loketfunctie en de toetsing en afhandeling van de aanvragen wordt uitgewerkt en ingevoerd in afstemming met de provincie Overijssel en SVN. De loketfunctie wordt vervuld door sr. milieuadviseur die uitvoering geeft aan het onderwerp sanering asbestdaken.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : leningen sanering asbestdaken gemeente Deventer
Portefeuillehouder : Wethouder Walder,
Voorstelnummer : 2023-60
Datum B en W besluit : 31-01-2023
Team : DEV-IBL

Inleiding

De sanering van asbestdaken is gewenst vanwege gezondheidsrisico's door toenemende verwerking. Een verbod voor asbestdaken is een paar jaar geleden afgewezen door de Eerste Kamer. De landelijke en provinciale versnellingsaanpak zet in op het stimuleren van de asbestdak-sanering en het financieren hiervan door middel van leningen aan woningeigenaren (eigenaar-bewoners). Het gaat om leningen voor particuliere eigenaren van woningen en bijgebouwen met onvoldoende inkomen en/of vermogen (Maatwerklening) en met voldoende overwaarde op de woning en een leeftijd binnen 10 jaar tot AOW of ouder (Verzilverlening). Voor andere financiële situaties en niet-woningeigenaren wordt voor leningen verwezen naar reguliere banken en financiers. De provincie en het rijk financieren deze leningen in een revolverend fonds. Financiering door de gemeente is niet aan de orde. Wel wordt gevraagd aan de gemeente om, op voorstel van de provincie Overijssel (op basis van een model van SVn), de raad voor te stellen een verordening vast te stellen. Daarnaast wordt van de gemeente verwacht een loketfunctie te vervullen met een toets op de voorwaarden van de leningen. SVn (Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) toetst financieel en handelt de leningen af.

Raadsvoorstel

1. De verordening leningregeling asbestsanering gemeente Deventer vast te stellen

Kern raadsvoorstel

Door het vaststellen van de verordening leningregeling asbestsanering gemeente Deventer maakt de gemeenteraad het mogelijk dat woningeigenaren met onvoldoende inkomen en/of vermogen een lening kunnen afsluiten voor het laten saneren van hun woning of bijgebouw met asbestdaken en indien gewenst het laten aanbrengen van dakisolatie en/of zonnepanelen en een groen dak.

Beoogd resultaat

Woningeigenaren met onvoldoende inkomen en/of vermogen kunnen voor hun woningen en/of bijgebouwen een lening afsluiten voor het laten saneren van asbestdaken inclusief een nieuw dak en verduurzaming daarvan (dakisolatie en/of zonnepanelen, groen dak) en voor de sanering van asbestgevels. Dit maakt de uitvoering van de asbestsanering mogelijk en voorkomt verspreiding in het milieu en beperkt risico's voor de gezondheid.

Kader

- asbestdak-wetgeving.
- afwijzing verbod asbestdaken miv 2024 door de Eerste Kamer.
- versnellingsaanpak asbestdaken van de landelijke en provinciale overheid.
- provinciale subsidie asbest eraf zon erop.
- provinciale subsidie geschakelde asbestleidaken van provincie.
- gemeentelijke incidentele subsidie geschakelde asbestleidaken t.b.v. 15 woningen Grutto.
- deelnemers-overeenkomst van provincie Overijssel en gemeente Deventer met SVn.

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor

Asbestsanering mogelijk maken voor woningeigenaren met onvoldoende inkomen en/of

vermogen met financiering en dekking financiële risico's door provincie Overijssel en rijksoverheid.

Bij de Maatwerklening wordt gekeken naar de financiële draagkracht en of geen andere financieringsoplossing mogelijk is. De rente staat vast op een laag rentepercentage van 1 %. Er is geen betaling van rente of aflossing de eerste 3 jaar. Daarna wordt periodiek de draagkracht getoetst om te beoordelen of de aanvrager de rente en/of aflossing (deels) kan betalen. Aflossing uiterlijk na de looptijd van 30 jaar.

Bij de Verzilverlening wordt niet gekeken naar de financiële draagkracht en of andere financieringsoplossingen mogelijk zijn. Wel wordt de overwaarde van de woning en de leeftijd beoordeeld (binnen 10 jaar tot AOW leeftijd of ouder). De looptijd is maximaal 75 jaar (in feite geen beperking looptijd). Er zijn geen hogere maandlasten. De rente wordt jaarlijks bij de schuldrest opgeteld. Aflossing is pas nodig na verkoop van de woning of overlijden langstlevende.

Indien de gemeente dit wenst, is het in de toekomst mogelijk leningsfaciliteiten via SVN uit te breiden met financiering door de gemeente voor andere beleidsdoelen. Zoals stimuleringsleningen, maatwerkleningen en verzilverleningen voor verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woning. Diverse gemeente o.a. in Gelderland en Flevoland bieden dergelijke "toekomstbestendig wonen" leningen.

Opgemerkt kan worden dat de landelijke Energiebespaarlening (vanuit het landelijke Warmtefonds) de mogelijk biedt van een lening voor de sanering van een asbestdak van een woning met realisatie van een nieuw dak met dakisolatie en zonnepanelen.

Tegen

Deze leningen kennen een aantal SVn standaardvoorwaarden die in bepaalde situaties wel beperkend zijn.

De Maatwerklening kent bijvoorbeeld een krediettoets en de eigenaren mogen geen BKR registratie hebben. Ook wordt getoetst of geen andere financieringsoplossing mogelijk is.

De Verzilverlening kan alleen aangevraagd worden door oudere eigenaren binnen 10 jaar voor de AOW leeftijd of ouder. En de woning moet voldoende overwaarde hebben .

Zie productinformatie van de Maatwerklening en Verzilverlening in de bijlagen.

Betrokken partijen en participatie

Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan leningen voor woningeigenaren met onvoldoenden inkomen en/of vermogen. Vanuit Grutto eigenaren met geschakelde asbestleidaken is ook gevraagd om deze lening mogelijkheden, naast de toegezegde gemeentelijke subsidie. De rijksoverheid en de provincie financieren de leningen en dragen het risico dat een lening niet helemaal kan worden terugbetaald. De afhandeling van deze leningen is door de provincie met SVn afgestemd. De provincie heeft op basis van een SVn model een verordening opgesteld en stelt aan de Overijsselse gemeenten voor deze over te nemen. De gemeente vervult een loketfunctie en toetst op de volledigheid en voorwaarden en neemt een toewijzingsbesluit of eventueel afwijzingsbesluit. Aanvragen zijn mogelijk via de website van Deventer. SVn doet een financiële toets en handelt de leningaansvragen af en beheert de leningen.

Financiële consequenties

De rijksoverheid en de provincie financieren de leningen en dragen het financieel risico. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties. De inzet van de gemeente (loketfunctie) is gedekt binnen het programma Milieu en Duurzaamheid.

Betrokkenheid raad

De raad wordt voorgesteld de verordening vast te stellen. Het is een door de provincie voorgestelde verordening (op basis van een SVn model) voor alle gemeenten in de provincie Overijssel die geen financiële consequenties heeft voor de gemeente Deventer.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : leningen sanering asbestdaken gemeente Deventer
Voorstelnummer : 2023-60
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31-01-2023, nummer 2023-60

BESLUIT

1. De verordening leningregeling asbestsanering gemeente Deventer vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

De raad van de gemeente Deventer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. <datum>;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

overwegende:

dat het wenselijk is dat particulieren met onvoldoende inkomen en/of vermogen een lening kunnen aanvragen voor de sanering van een asbestdak;

dat de provincie Overijssel hiervoor budget beschikbaar stelt en de leningen hiervoor financiert;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

VERORDENING LENINGEN ASBESTSANERING GEMEENTE DEVENTER

Artikel 1. Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: eenieder die een aanvraag doet zoals bedoeld in artikel 2.
- b. *Asbesthoudend dak*: asbesthoudende dakbedekking, waarvan de asbesthoudendheid blijkt uit een asbestinventarisatierapport.
- c. *Asbesthoudende gevel*: asbesthoudende gevelbekleding, waarvan de asbesthoudendheid blijkt uit een asbestinventarisatierapport.
- d. *Bijgebouw*: een bij de woning horend losstaand of aangebouwd bouwwerk, waaronder mede wordt begrepen een stal, schuur, loods, garage, carport en verblijfsruimte voor gasten.
- e. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer.
- f. *Eigenaar-bewoner*: de aanvrager die staat ingeschreven in de Wet Basisregistratie personen van de gemeente Deventer, eigenaar is van een woning en bij de woning behorende bijgebouwen in de gemeente Deventer en deze worden aangemerkt als diens hoofdverblijf.
- g. *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3.
- h. *Maatwerklening*: een hypothecaire lening die door SVn kan worden verstrekt aan de aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- i. *Provincie*: het college van gedeputeerde staten van de provincie Overijssel.
- j. *Verzilverlening*: een hypothecaire lening die door SVn kan worden verstrekt aan de aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- k. *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, vermeerderd met afsluitkosten en eventueel financieringskosten voor het verkrijgen van de lening.
- l. *Woning*: bestaande gebouwde onroerende zaak in de Deventer die een zelfstandige wooneigenheid vormt en geschikt en bestemd is voor permanente bewoning en in de Wet basisregistratie adressen en gebouwen met een woonfunctie is geregistreerd eventueel met bijbehorende bijgebouwen.
- m. *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, kantoorhoudend te Amersfoort statutair gevestigd te Hoevelaken, Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- n. *Toewijzingsbesluit*: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de lening bij SVn.

Artikel 2. Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor een Maatwerklening of een Verzilverlening.
2. Voor beide leningsvormen geldt dat:
 - a. de lening uitsluitend is bedoeld voor het treffen van maatregelen aan woningen en/of bijgebouwen in de gemeente Deventer zoals omschreven in artikel 3;
 - b. de aanvrager eigenaar-bewoner is van de onder a van dit artikel bedoelde gebouwen;

- c. de lening nooit meer kan bedragen dan de werkelijke kosten verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten;
- d. de te realiseren maatregelen nog niet zijn uitgevoerd met uitzondering van vooronderzoek zoals een asbestinventarisatie.

Artikel 3. De Verzilverlening

- 1. Specifiek voor de Verzilverlening geldt dat:
 - a. de Verzilverlening kan worden aangevraagd door eigenaar-bewoners die het vermogen dat vast zit in de woning willen verzilveren;
 - b. de minimale leeftijd is tien jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee eigenaar-bewoners zijn geldt dit vereiste voor beide eigenaren;
 - c. de aanvrager de woning waarvoor de Verzilverlening wordt verstrekt zelf bewoont of gaat bewonen;
 - d. de lening minimaal € 2.500,- bedraagt en kan nooit meer dan € 100.000,- incl. btw bedragen;
 - e. het rentepercentage voor de Verzilverlening vastgesteld en gepubliceerd wordt door SVn;
 - f. bij de Verzilverlening de schuld oplopend is;
 - g. de looptijd van de Verzilverlening tot aan het moment van verkoop van de woning maximaal 75 jaar is.
 - h. de netto lening via een bouwdepot wordt verstrekt.
 - i. facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren worden door de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier bij de gemeente ingediend. Na akkoord van de gemeente zorgt SVn voor betaling van de facturen.

Artikel 4. De Maatwerklening

- 1. Specifiek voor de Maatwerklening geldt dat:
 - a. de Maatwerklening kan worden aangevraagd door particulieren en tevens eigenaar-bewoners die onvoldoende inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een reguliere financiering. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
 - b. het rentepercentage voor de Maatwerklening 1 % bedraagt;
 - c. het college de hoogte van de Maatwerklening vaststelt, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 100.000,- inclusief btw;
 - d. de looptijd van de Maatwerklening 30 jaar is;
 - e. de netto lening via een bouwdepot wordt verstrekt.
 - f. facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoeren dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier in. Na akkoord van de gemeente zorgt SVn voor de betaling van de facturen.

Artikel 5. Maatregelen

- 1. De lening is uitsluitend bedoeld voor maatregelen en verduurzamende maatregelen die direct verband houden met:
 - a. de asbestinventarisatie van een asbestdak en/of gevel door een gecertificeerd bedrijf;
 - b. onderzoek in het kader van de natuurtoets;
 - c. de sanering van een asbestdak en/of gevel, inclusief de daarbij behorende eindcontrole;
 - d. de sloop van een gebouw met een asbestdak en/of gevel;
 - e. het aanbrengen van een nieuw dak en/of gevel inclusief isolatie;
 - f. het verstevigen, verbeteren of vernieuwen van de draagconstructie van het dak in verband met bijvoorbeeld de plaatsing van zonnepanelen of een groendak;
 - g. de aanschaf en het plaatsen van een groendak en/of zonnepanelen inclusief de bijbehorende technische voorzieningen;
 - h. de voorbereiding en het saneren van bodemverontreiniging bij een asbestdak en/of gevel als gevolg van erosie van het asbestdak en/of gevel binnen twee meter van het gebouw;
 - i. de werkzaamheden voor het verkrijgen en aangaan van de lening, zoals afsluitkosten, financieel advies, taxatie- en notariswerkzaamheden.

2. Aanvullende werkzaamheden die samenhangen met en duidelijk ondergeschikt zijn aan de noodzakelijke ingreep/ingrepen zijn toegestaan. Voor Maatwerkleningen en Verzilverleningen vanaf € 50.000,- is maximaal 20% aanvullend werk toegestaan. Voor Maatwerkleningen en Verzilverleningen tussen € 2.500,- en € 50.000,- is aanvullend werk begrensd tot maximaal € 10.000,-.
3. Het college kan in nadere regels de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten na goedkeuring van de Provincie.

Artikel 6. Toewijzingsbudgetplafond

1. De Provincie stelt het budgetplafond vast voor het toewijzen van leningen.
2. De leningen worden verleend voor zover het vastgestelde budgetplafond hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budgetplafond niet meer toereikend is, wordt de aanvraag door het college afgewezen.

Artikel 7. Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan deze verordening en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvraag toe of af te wijzen en na toewijzing aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van de lening.

Artikel 8. Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een lening wordt digitaal bij het college ingediend via een door het college aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen;
 - b. de werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave met bijvoorbeeld offertes;
 - c. een planning 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 aan te vullen.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is aangevuld, kan het college besluiten om de aanvraag niet te behandelen.
5. Het college neemt aanvragen in volgorde van binnenkomst in behandeling.
6. Wanneer een aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag, de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
7. Het college besluit binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, op de aanvraag en maakt het besluit door een toewijzings- of afwijzingsbesluit bekend aan de aanvrager.
8. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.

Artikel 9. Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een lening af, indien:
 - a. het budgetplafond, zoals bedoeld in artikel 6, niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - c. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
 - d. de maatregelen ook door middel van een reguliere lening gefinancierd kunnen worden;
 - e. er niet is voldaan aan bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - f. de aanvraag niet aansluit bij het doel van deze verordening.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit voor een lening in, indien:
 - a. de lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b. de lening niet tot stand komt.

Artikel 10. Financiële toets, verstrekken en beheer leningen door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een lening uit het door de Provincie hiervoor beschikbaar gestelde budget.
2. De toewijzing voor het aanvragen van een lening vormt het startpunt voor een autonome (financiële) toetsing door SVn.
3. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Verzilverlening en Maatwerklening van SVn en de Deelnemingsovereenkomst tussen de Provincie en SVn .
4. SVn stelt de definitieve hoogte van de lening vast, zodanig dat er in ieder geval niet wordt afgeweken van het bedrag van de toewijzing.
5. Bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de aanvraag af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
6. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Verzilverlening of Maatwerklening.
7. 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 de aanvrager kan zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

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 gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 13. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 14. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening leningen asbestsanering gemeente Deventer”.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Deventer <datum>

De griffier,

A. Kerver

De voorzitter,

R.C. König

Productinformatie SVn Maatwerklening

- De Maatwerklening wordt verstrekt als een hypothecaire lening, naast een eventueel bestaande hypotheek of leningen bij een andere geldverstrekker;
- De SVn Maatwerklening en de Combinatielening worden samen verstrekt en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden;
- De looptijd van de SVn Maatwerklening en de Combinatielening is 30 jaar;
- De SVn Maatwerklening is minimaal € 2.500,- en is nooit hoger dan het bedrag dat de gemeente of provincie heeft vastgesteld;
- De lening wordt verstrekt via een bouwdepot.

Rente en aflossing:

- De rente voor de SVn Maatwerklening en de Combinatielening staat gedurende de gehele looptijd vast. De rente van de Combinatielening is altijd gelijk aan de rente van de SVn Maatwerklening;
- De eerste 3 jaar wordt er geen rente en geen aflossing voor de SVn Maatwerklening en de Combinatielening in rekening gebracht. De rente wordt door de gemeente of provincie betaald;
- De aflossing van de SVn Maatwerklening wordt in de eerste 3 jaar betaald uit de Combinatielening. De hoofdsom daarvan loopt dan op;
- Wanneer het inkomen na 3 jaar onvoldoende is om de gehele maandtermijn van de SVn Maatwerklening te betalen, loopt de hoofdsom van de Combinatielening verder op met de aflossingscomponent van de SVn Maatwerklening;
- Als het inkomen onvoldoende blijft om de leningdelen af te lossen, is het mogelijk dat de lening na 30 jaar niet of niet volledig is afgelost. Na 30 jaar moet de lening wel terugbetaald worden, bijvoorbeeld uit de verkoopopbrengst van de woning; De SVn Maatwerklening en de Combinatielening mogen altijd (geheel of gedeeltelijk) zonder extra kosten afgelost worden (minimum extra aflossing bedraagt €250,-);
- De SVn Maatwerklening is een hypotheek met annuïtaire aflossing. De rente over het annuïtaire deel is daarom meestal fiscaal aftrekbaar. De rente over de Combinatielening is niet aftrekbaar.

Hoe bepaalt SVn of de Maatwerklening verstrekt kan worden:

- De SVn Maatwerklening wordt alleen verstrekt als er onvoldoende inkomen is voor een normale lening. Naast het inkomen kijkt SVn naar de waarde van de woning;
- De SVn Maatwerklening kan in sommige gevallen ook verstrekt worden als het huis 'onder water' staat, dit betekent dat de totale hypotheek meer is dan de waarde van de woning.
Dit mag alleen als de woning ná het noodzakelijke herstel meer waard wordt en dus minder 'onder water' staat dan daarvoor, òf als de gemeente/provincie garant wil staan voor de overgebleven schuld (de restschuld) aan het einde van de looptijd van de lening;
- De SVn Maatwerklening is vermogensafhankelijk; vermogen boven de geldende vrijstelling in Box 3, wordt gekort op de financieringsbehoefte. Dit betekent dat de lening kan worden verlaagd als er teveel spaargeld of overige bezittingen zijn;

- Na beoordeling van de financiële en persoonlijke situatie worden op basis van de leennormen en ons kredietbeleid bepaald of er een lening verstrekt kan worden. De leennormen zijn gebaseerd op relevante wet- en regelgeving waaronder de Gedragscode Hypothecaire Financieringen, de Voorwaarden en Normen NHG en de Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

Kosten:

- Aan het afsluiten van de SVn Maatwerklening zijn eenmalig afsluitkosten verbonden. De kosten worden ingehouden op de lening;
- De kosten voor de notaris, taxatiekosten, en eventueel financieel advies zijn niet inbegrepen en zijn voor eigen rekening.

Belangrijk om te weten:

- Zolang de SVn Maatwerklening en de Combinatielening nog niet volledig zijn afgelost, mag er geen extra geld worden geleend bij hypotheekverstrekkers. Ook mag er geen extra Combinatielening worden afgesloten;
- Er kan alleen een aanvraag bij SVn gedaan worden als er een toewijzingsbrief van de gemeente of provincie is;
- SVn biedt de SVn Maatwerklening uitsluitend aan zonder advies. Dat betekent dat SVn niet kijkt naar de specifieke financiële situatie, kennis en ervaring en het risicobereidheid van de leningnemer;

Hertoets:

- In principe begint de leningnemer na drie jaar met betalen. Er kan een hertoets gedaan worden na 3, 6, 10 en 15 jaar om te kijken of er wel of niet betaald kan worden voor de rente en aflossing van de leningdelen. Aan een hertoets zijn kosten verbonden;
- Bij een hertoets worden de lasten vastgesteld op basis van het inkomen van het huishouden. Het huishouden bestaat uit de persoon of personen, die de SVn Maatwerklening zijn aangegaan. Is de leningnemer de Maatwerklening alleen aangegaan, maar woont deze inmiddels samen, dan wordt bij de hertoets ook gekeken naar het inkomen van de persoon die bij het huishouden is gekomen. Kinderen of pleegkinderen worden niet meegerekend;
- Zodra er volledig rente en aflossing wordt betaald, kan er geen hertoets meer aangevraagd worden;
- Als een persoon aan het huishouden is toegevoegd, waardoor er voldoende betaalcapaciteit was en er daarom geen hertoets meer is aangevraagd, dan kan door de oorspronkelijke aanvrager van de SVn Maatwerklening een tussentijdse hertoets worden aangevraagd op het moment dat de toegevoegde persoon het huishouden weer heeft verlaten.

Productinformatie SVn Verzilverlening

- De SVn Verzilverlening kan voor veel doelen afgesloten worden, bijvoorbeeld voor verduurzaming, energiezuinig maken, levensloopbestendig maken, funderingsherstel, asbestverwijdering, inkoop van zorg of voor een financiële bijdrage voor een kind die een eerste woning gaat kopen. De gemeente/provincie bepaalt het doel. De lening mag alleen voor het afgesproken doel gebruikt worden;
- De SVn Verzilverlening is alleen beschikbaar voor aanvragers met een eigen woning in de laatste fase van de wooncarrière;
- De SVn Verzilverlening is bedoeld voor aanvragers met ruim voldoende overwaarde, die nu over deze overwaarde willen beschikken, zonder maandlasten;
- Voor de aanvrager(s) geldt een minimum leeftijd van 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (op dit moment ca. 58 jaar);
- De SVn Verzilverlening wordt verstrekt als een hypothecaire lening;
- De SVn Verzilverlening is een oplopende schuld;
- Er is geen maandbedrag verschuldigd bij de SVn Verzilverlening;
- De looptijd van de SVn Verzilverlening is 75 jaar;
- De rentevaste periode is 40 jaar;
- De rente wordt één keer per jaar bij de schuldrest opgeteld. Dit gebeurt maximaal 40 jaar lang;
- De uitbetaling van de lening vindt plaats via een bouwdepot;
- De SVn Verzilverlening is minimaal € 2.500,- en is nooit hoger dan het bedrag dat de gemeente of provincie heeft vastgesteld.

Rente en aflossing:

- De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is de door SVn vastgestelde rente voor 40 jaar voor SVn Verzilverleningen;
- De rente voor de SVn Verzilverlening staat gedurende 40 jaar vast. Na 40 jaar wordt er geen rente meer bijgeschreven. de rente van de SVn Verzilverlening;
- De SVn Verzilverlening mag altijd (geheel of gedeeltelijk) zonder extra kosten afgelost worden (minimum extra aflossing bedraagt €250,-);
- De SVn Verzilverlening is een hypotheek met een oplopende schuld. De lening wordt niet afgelost maar wordt elk jaar hoger doordat de verschuldigde rente;
- De rente over de Verzilverlening is normaal gesproken nooit fiscaal aftrekbaar.

Hoe bepaalt SVn of de Verzilverlening verstrekt kan worden?

- Er wordt niet gekeken naar de huidige financiële draagkracht en eventuele andere financieringsoplossingen;
- Er is voldoende overwaarde nodig om de lening te kunnen verstrekken. De benodigde overwaarde is gerelateerd aan de leeftijd van de jongste aanvrager en de gevraagde leensom. Voor de benodigde overwaarde wordt er gekeken naar het verschil tussen 80% WOZ-waarde c.q. 80% marktwaarde (aangetoond d.m.v. een taxatierapport met marktwaarde voor en na het treffen van de maatregelen) en de schuldrest (niet de inschrijving) van de bestaande hypothe(e)k(en) gerelateerd aan het bereiken van het 98e levensjaar van de jongste aanvrager;
- De lening is niet vermogensafhankelijk.

Kosten:

- Aan het afsluiten van de SVn Verzilverlening zijn eenmalig afsluitkosten verbonden. De kosten worden ingehouden op de lening;
- De kosten voor de notaris, taxatiekosten, en eventueel financieel advies zijn niet inbegrepen en zijn voor eigen rekening;
- Indien van toepassing notariskosten voor de verlaging van de huidige hogere inschrijving(en).

Belangrijk om te weten:

- Het is niet toegestaan naast de SVn Verzilverlening ergens anders nog een Verzilverproduct af te sluiten of extra krediet op te nemen binnen de bestaande (of nieuwe) hypothecaire inschrijving(en);
- De lening moet afgelost worden na 75 jaar, bij verkoop van de woning of na het overlijden van de langstlevende schuldenaar;
- De lening moet na het overlijden van de langstlevende schuldenaar afgelost worden;
- SVn biedt de SVn Verzilverlening uitsluitend aan zonder advies. Dat betekent dat SVn niet kijkt naar de specifieke financiële situatie, kennis en ervaring en risicobereidheid van de aanvrager;
- Een SVn Verzilverlening kan herfinanciering van bestaande hypotheek of verhuizing naar een andere woning bemoeilijken of onmogelijk maken, houd hier rekening mee;
- Voor de bepaling van de overwaarde wordt gewerkt met de WOZ-waarde van de woning. Indien de WOZ-waarde niet toereikend is om de aangevraagde lening te kunnen verstrekken kan de waarde ook aangetoond worden met een taxatierapport voorwaarden met marktwaarde voor en na treffen van de maatregelen;
- Het hypotheekrecht voor de SVn Verzilverlening wordt hoger ingeschreven, er wordt namelijk rekening gehouden met de rente die jaarlijks bijgeschreven wordt;
- Indien één van de aanvragers of beide nog niet de wettelijke AOW-leeftijd heeft bereikt; Indien er sprake is van een hogere inschrijving bij de huidige geldverstrekker(s), dient de hogere inschrijving verlaagd te worden tot de schuldrest (hier zijn kosten aan verbonden);
- Er kan alleen een aanvraag bij SVn gedaan worden als er een toewijzingsbrief van de gemeente of provincie is;
- De gemeente of provincie kan voorwaarden vaststellen zoals welke maatregelen gefinancierd mogen worden.

Persbericht
3 februari 2023

Leningen voor sanering asbest

Woningeigenaren met onvoldoende inkomen of vermogen kunnen bij de gemeente een lening afsluiten voor het laten saneren van hun asbestdaken en -gevels en het laten maken van een nieuw dak. Ook voor de verduurzaming daarvan, zoals dakisolatie, zonnepanelen of de aanleg van een “groen dak” kunnen zij dan geld lenen.

Dat stelt het college voor aan de gemeenteraad.

Asbestsanering voor iedereen

Met de lening wil het college van burgemeester en wethouders asbestsanering voor iedereen mogelijk maken. Ook wordt verspreiding van asbest in het milieu voorkomen, dat beperkt risico's voor de gezondheid.

Behoeftte aan

Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan leningen voor woningeigenaren die onvoldoende inkomen of vermogen hebben om geholpen te kunnen worden door een bank. De rijksoverheid en de provincie financieren de leningen en dragen het risico dat een lening niet helemaal kan worden terugbetaald.

Rente en aflossing

Bij de aanvraag wordt gekeken naar de financiële draagkracht en of er geen andere financieringsoplossing mogelijk is. De rente staat vast op 1%. De eerste 3 jaar hoeft geen rente en aflossing te worden betaald. Daarna wordt periodiek beoordeeld of en hoeveel rente en/of aflossing de aanvrager kan betalen. De hele lening moet zijn afgelost na de looptijd van 30 jaar.

Verzilveren overwaarde

Voor mensen van 58 jaar of ouder die overwaarde in hun woning hebben die ze nu niet kunnen verzilveren geldt dat zij een lening krijgen die wordt afgelost na verkoop van de woning of het overlijden van de langstlevende. Zij kunnen ervoor kiezen marktrente te betalen of de totale rente af te lossen aan het einde van de looptijd.

Aanvragen kan via de website van de gemeente Deventer nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met deze regeling.