

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 19 november 2018
Agendapunt 8
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder M. Blind

Zaaknummer 10083-2018
Datum B&W-besluit 30 oktober 2018

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen

BIJLAGEN:

- Notitie Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen,
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/51007>, (10072-2018)
- memo financiële aspecten Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen en Verzilverlening,
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/51265>, (10072-2018)

INLEIDING

Op 18 december 2017 heeft u ingestemd met het voorstel betreffende de inzet van de SVn gelden. Onderdeel daarvan betrof het invoeren van de Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen. Dat voorstel bieden wij u hierbij aan.

Aangaande dit thema is bij het raadsbesluit van 18 december 2017 afgesproken om bij de verdere uitwerking afstemming te zoeken met maatschappelijke partners. Daar is de afgelopen periode invulling aan gegeven door instelling van een tijdelijke werkgroep met deelnemers vanuit de Ouderenbonden, WMO adviesraad en Stichting Duurzaam Olst-Wijhe.

Nieuw element in de voorliggende Verordening is de Verzilverlening. Dit is een relatief nieuw product van SVn. In de bijgevoegde notitie wordt de inhoud van de Verzilverlening toegelicht. Bijzonder is dat mensen gebruik kunnen maken van de overwaarde op de woning en dat er geen rechtstreekse maandlasten uit voortvloeien, aangezien de afbetaling pas op een veel later moment plaatsvindt als de woning wordt verkocht.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststelling van de Verordening Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen, inclusief de Verzilverlening.

KADER

- Woonvisie 2016-2020 en de Uitvoeringsagenda Woonvisie;
- Raadsbesluit van 18 december 2017 over de inzet van de SVn gelden.

ARGUMENTEN

Voor een toelichting op de Verordening wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie. Deze notitie bevat een verdere uitwerking van de notitie die bij het raadsvoorstel/besluit van 18 december 2017 was gevoegd over dit onderwerp.

De belangrijkste argumenten voor invoering van de Stimuleringslening zijn:

- eigenaren-bewoners stimuleren te investeren in de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de eigen woning;
- toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad;
- mensen in staat stellen om langer zelfstandig thuis te wonen;
- bewustwording bevorderen over het langer zelfstandig thuis wonen en het verduurzamen van de woning.

De Verordening is niet bedoeld voor eigenaren-bewoners die alleen willen investeren in het verduurzamen van de woning. In dat geval kan gebruik worden gemaakt van de provinciale energiebespaarlening.

Enkele relevante zaken worden hier kort toegelicht:

- de Verzilverlening: positief aan deze lening is dat mensen geen hogere maandlasten krijgen en dat er een onderpand is voor de lening, zodat het risico uiteindelijk beperkt is. De Verzilverlening heeft wel als consequentie dat het meestal lang duurt voordat het geld naar de gemeente terugkomt.
- rentepercentages: wij hebben bij de bepaling van de rentepercentage nadrukkelijk rekening gehouden met betaalbaarheid. Zo is de rente bij een consumptieve lening voor 10 jaar op 1,8 % gesteld en bij een 15 jarige lening op 2,1 %. Wel is de maximale hoogte van de consumptieve lening op € 20.000,- gesteld om de financiële risico's voor de gemeente (en voor mogelijke deelnemers) te beperken;
- We kiezen nu voor een limitatief stelsel van mogelijke maatregelen, waarbij we de volgende punten willen opnemen in de verordening:
 - sanering van asbest kan bij de lening worden meegenomen als verwijdering en afvoer van asbest nodig is als voorbereidende maatregel om één of meer stimuleringsmaatregel(en) te treffen in kader van duurzaamheid en/of levensloopbestendigheid;
 - bouwkundige constructies die nodig zijn om levensloopbestendige of duurzame maatregelen te treffen kunnen ook onder de werking van de Regeling worden gebracht en aldus bij het afsluiten van een lening worden meegenomen.

DRAAGVLAK

De Stimuleringslening is afgestemd met maatschappelijke partners. Daar is draagvlak voor deze Verordening aanwezig. Al eerder is vanuit de WMO Adviesraad gepleit voor een lening om langer thuis te kunnen blijven wonen. De nu voorliggende verordening biedt dezelfde mogelijkheden als de Blijverslening, maar daarnaast wordt ook de koppeling met duurzaamheid gemaakt

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voor het in beeld brengen van de financiële consequenties hebben we enkele aannames gedaan, zodat we de mogelijke kosten wat concreter kunnen duiden. Dit is op een aparte bijlage uitgewerkt die bij dit voorstel is gevoegd. De uiteindelijke kosten hangen in belangrijke mate samen met het gebruik van de Regeling. Hoe meer er gebruik wordt gemaakt van de Regeling, des te hoger worden de kosten. Dat hangt weer samen met het aantrekken van geld om het fonds extra te kunnen vullen. In de berekening op de bijlage wordt daarop ingegaan. Er is momenteel een bedrag van € 333.577,13 beschikbaar.

Op basis van de gemaakte berekening gaan we ervan uit dat de gemeentelijke lasten over enkele jaren kunnen oplopen naar circa € 10.000,- per jaar. Bij de berekening van de financiële consequenties rekening is gehouden met een rentepercentage van 2%. De kans is aanwezig dat de rente de komende jaren gaat stijgen. In dat geval nemen de kosten dan navenant toe.

Kosten voor communicatie en promotie

Vanuit SVn is de suggestie gedaan om de kosten voor extra communicatie activiteiten en promotie campagnes te financieren uit het bestaande SVn budget. In de notitie is een aantal zaken benoemd die we in 2019 willen oppakken. We willen daarbij onze maatschappelijke partners betrekken. We stellen voor om voor deze activiteiten een bedrag van € 10.000 vrij te maken.

Dit bedrag kan uit het totale budget van € 333.577,13 worden bekostigd door SVn te vragen om € 10.000 uit dit budget op onze eigen rekening te storten.

VOORSTEL

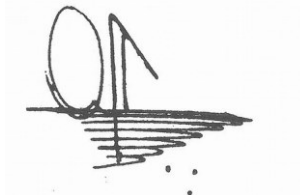
Wij stellen u voor de Verordening 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen 2018 gemeente Olst-Wijhe' vast te stellen..

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Alfons Ganzevles
Telefoonnummer. 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling van de Verordening 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen 2018 gemeente Olst-Wijhe'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2018;

gelet op artikel 147, lid 1 en artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de hieronder vermelde Verordening 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen 2018'

Artikel 1 Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1, 2 en 3, die een aanvraag doet voor een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen';
- b) *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen';
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe; op grond van deze verordening bevoegd tot het nemen van besluiten over het toewijzen van leningen die onder deze regeling vallen;
- d) *Gemeenteraad*: gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe
- e) *'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen'*: een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen;
- f) *'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening'*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- g) *Maatregelen*: maatregelen die het college toestaat om te kunnen worden gefinancierd met de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' en de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening'.
- h) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- i) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen waarvan:

1. De aanvrager van een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' consumptief is een Eigenaar-bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar.
2. De aanvrager van een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' hypothecair is een Eigenaar-bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. De aanvrager van een 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' is een Eigenaar-bewoner. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
4. Voor het treffen van maatregelen in bestaande woningen en aanhorigheden (zoals bijvoorbeeld schuren) én nieuw te bouwen woningen met eventuele aanhorigheden in de gemeente Olst-Wijhe.

Artikel 3 Kenmerken:

5. De 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' wordt consumptief verstrekt voor bedragen van € 2.500,- tot en met € 20.000,-.
6. De 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' wordt hypothecair verstrekt voor bedragen van € 2.500,- tot en met € 40.000,-.
7. De 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' wordt hypothecair verstrekt voor bedragen van € 2.500,- tot en met € 40.000,-.

8. De 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' is niet hoger dan € 40.000,-.
9. Het rentepercentage van de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' die consumptief wordt verstrekt is 1,8% bij een looptijd van 10 jaar en 2,1% bij een looptijd van 15 jaar.
10. Het rentepercentage voor de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' die hypothecair wordt verstrekt is 1,0% voor een lening met een looptijd tot en met 10 jaar en 1,7% voor een lening met een looptijd van 20 jaar.
11. Het rentepercentage van de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' is conform de rente door SVn bepaald voor deze lening en gepubliceerd via de site van SVn.
12. De looptijd van de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' die consumptief wordt verstrekt is 10 jaar voor bedragen tot en met € 7.500,-. Voor bedragen vanaf € 7.501,- tot en met € 20.000,- is de looptijd 15 jaar.
13. De looptijd van de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' die hypothecair wordt verstrekt is 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,- en 20 jaar voor bedragen hoger dan € 25.000,- met een maximum van € 40.000.
14. De 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' consumptief of hypothecair en de Toekomstgericht Wonen Verzilverlening wordt alleen verstrekt als minimaal € 2.500 van het leenbedrag aantoonbaar wordt besteed aan maatregelen ter verbetering van levensloopbestendigheid, zoals opgenomen in de limitatieve lijst met maatregelen die is toegevoegd als bijlage bij deze verordening.
15. De 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' die consumptief of hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening.
16. De 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' is rente- en aflossingsvrij conform de specificaties van de SVn Verzilverlening tot het moment van verkoop van de woning.
17. Zowel de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' als de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' worden verstrekt via een bouwdepot.
18. Zowel de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' Hypothecair als de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' gaat niet verder dan 80% van de actuele WOZ / getaxeerde markt waarde, inclusief bestaande hypothecaire inschrijven.
19. Het college kan de rentepercentages genoemd in deze verordening wijzigen (met uitzondering van de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening') wanneer de rente ontwikkeling op de geldmarkt of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven.

Artikel 4 maatregelen

1. Onder de toepassing van de Verordening vallen alle maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden, het verduurzamen van de (te bouwen) woning met aanhorigheden en asbestsanering op en/of in de woning met aanhorigheden. De maatregelen zijn vastgelegd in de limitatieve lijst die is toegevoegd als bijlage bij deze verordening.
2. Sanering van asbest kan bij de lening worden meegenomen als verwijdering en afvoer van asbest nodig is als voorbereidende maatregel om één of meer stimuleringsmaatregel(en) te treffen in kader van duurzaamheid en/of levensloopbestendigheid.
3. Bouwkundige constructies (inclusief eventueel benodigde sloop van opstallen) die nodig zijn om levensloopbestendige of duurzame maatregelen te treffen kunnen ook onder de werking van de Regeling worden gebracht en aldus bij het afsluiten van een lening worden meegenomen.
4. Het college kan de in het eerste lid vermelde doelen uitbreiden, nader specificeren en/of inkorten eventueel in combinatie met aanvullende voorwaarden.

Artikel 5 Budget

1. De gemeenteraad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' en de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening'.
2. De 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' en de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 6 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4 en 5 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of een 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening'.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen.
 - b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. 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.
4. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
5. Het college kan aan de toewijzing een nadere termijn geven waardoor deze beperkt van kracht is.
6. Tegen de toewijzing danwel 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 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of een 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' bij SVn in, indien:

- a. het budget 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. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
- e. de werkelijke kosten voor maatregelen ter verbetering van levensloopbestendigheid, zoals opgenomen in de limitatieve lijst met maatregelen in de bijlage bij deze verordening, minder bedragen dan € 2.500.
- f. de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of de 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of 'Toekomstgericht Wonen Verzilverlening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de uitvoeringsregels en productspecificaties Stimuleringslening van SVn, uitvoeringsregels en productspecificaties Verzilverlening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen zowel de gemeente Olst-Wijhe en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' of de 'Toekomstgericht Wonen 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 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen' en de 'Toekomstgericht Wonen 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 Nadere regels

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

Artikel 11 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 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de op de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen 2018 Gemeente Olst-Wijhe'".

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 19 november 2018.

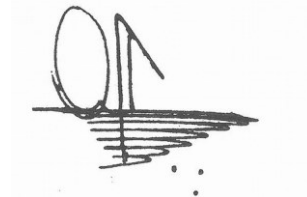
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien

Bijlage bij de Verordening 'Stimuleringslening Toekomstgericht Wonen 2018 gemeente Olst-Wijhe'.

Deel 1: Maatregelen Energiebesparing provincie Overijssel

- Asbestsanering
- Biomassaketel
- Dakisolatie
- Energiemonitor gekoppeld aan slimme meter
- Gelijkstroomventilator
- Gelijkstroompomp
- Gevelisolatie
- Hoogrendementsglas
- Hoogrendementsketel
- HRe-Ketel of Micro-Warmtekrachtkoppeling
- Installatie voor warmteterugwinning
- Isoleren deuren en gevelpanelen
- Maatwerkadvies
- Nul op de Meter
- Spouwmuurisolatie
- Vloerisolatie/ bodemisolatie
- Vraaggestuurde ventilatie
- Warmtekrachtkoppeling
- Warmtepomp
- Waterzijdig inregelen
- Zeer energiezuinig pakket
- Zolder- of vlieringvloerisolatie
- Zonneboiler
- Zonnepanelen

Deel 2: Maatregelen levensloopbestendig maken

Onderstaande maatregelen zijn min of meer standaard

- Slaapkamer + badkamer op de begane grond
- Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
- Geschikt maken van de badkamer voor verzorging
- Verstelbaar keukenblok
- Inductie koken ipv gas of electra
- Verbreden deuren
- Aanbrengen traplift
- Automatische opener garage
- Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening)
- Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening
- Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet*
- Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk
- Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen
- Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet)
- Koolmonoxidemelder
- Gasmelder
- Gasafsluiter
- Waterdetector
- 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 Sleutelkluisje voor thuiszorg
- Tweede trapleuning
- Beugel aan of vlak naast spil van de trap
- Trapleuning verlengen
- Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
- Infreezen antislip randen in traptreden
- Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen
- Anti-sliplaag op bestaande tegels
- Beugels naast de douche
- Opklapbaar douchezitje met armleggers
- Thermostatische badmengkraan
- Thermostatische douchemengkraan
- Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine)
- Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
- Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
- Toilet op verdieping
- Verhoogde toiletspot plaatsen (> 46 cm)
- Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet
- Geschikt maken/vergroten badkamer voor verzorging
- TL-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht
- Eénhendelmengkraan keuken
- Inloopdouche aanbrengen
- Mantelzorgunit plaatsen
- Domotica
 - Apparaten aan informatiesystemen koppelen
 - Verlichting
 - Beveiliging
 - Telecommunicatie