

Verordening Verzilverlening gemeente Oldambt 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

gelet op:

- artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Overwegende dat het in den lande, mede door het regeringsbeleid, voor personen gebruikelijk is om tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen, en dat hetzelfde geldt voor personen met beperkingen;

- de bouwregelgeving slechts gedeeltelijk aangepast is op levensloopbestendig bouwen, maar dat het voor bestaande huizen een behoorlijke investering vraagt om deze meer levensloop bestendig te maken.
- het voor een eigenaar van een woning lastig is daarvoor tegen acceptabele voorwaarden financiering te krijgen bij een reguliere geldverstrekker als deze eigenaar een lager inkomen heeft;
- het wenselijk is dat voor deze groep een voorziening wordt geschapen die het mogelijk maakt om toch financiering te krijgen voor het meer levensloopbestendig maken van de eigen woning;
- dat Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (hierna: SVn) hiervoor een financieringsvorm heeft ontworpen: de "verzilverlening", waarbij de rente en aflossing pas worden betaald bij de verkoop van de woning, dan wel na het overlijden van de langstlevende eigenaar, zodat tijdens het leven er geen extra woonlasten zijn en deze vorm kan worden gebruikt door personen met een lager inkomen;
- de gemeente Oldambt met de SVn een deelnemingsovereenkomst heeft gesloten die het mogelijk maakt dat financieringsproducten door SVn kunnen worden verstrekt, waaronder de onderhavige "verzilverlening";
- dat op grond van deze overeenkomst SVn een door de gemeente beschikbaar gesteld fonds beheert, van waaruit in aanmerking komende personen een geldlening kan worden verstrekt;
- dat de criteria om in aanmerking te komen voor een geldlening worden bepaald door de gemeente, en dat deze worden vastgelegd door de raad in deze verordening.

besluit vast te stellen:

Verordening Verzilverlening gemeente Oldambt 2023

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

1. Aanvrager: een eigenaar-bewoner, die een Aanvraag voor een Verzilverlening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als Aanvrager.
2. Aanvraag: een schriftelijk verzoek van een aanvrager aan het College om toewijzing van een Verzilverlening.
3. Verzilverlening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het College aanvaarde Werkelijke kosten van de maatregelen.
4. College: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt.
5. Werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden, bouwkundig advies of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen inclusief BTW, legeskosten, vermeerderd met afsluitkosten en eventueel financieringskosten voor het verkrijgen van de lening.
6. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort. Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningsaanvragen:

1. Eigenaar-bewoners die het vermogen dat vast zit in de woning willen verzilveren t.b.v. de door gemeente vastgestelde maatregelen. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er 2 aanvragers zijn geldt dit voor beide.
2. De aanvrager moet de woning waarvoor een Verzilverlening wordt verstrekt zelf bewonen of gaan bewonen.
3. De bestaande woning ligt in de gemeente en is minimaal één jaar oud, geschikt en bestemd voor permanente bewoning.

4. Om in aanmerking te komen voor een Verzilvering wordt de beschikbare overwaarde bepaald op basis van het maximale percentage van 80% van de WOZ-waarde en/of getaxeerde marktwaarde minus reeds lopende financieringen.
5. De hoofdsom van de Verzilvering bedraagt minimaal €2.500,- en maximaal €15.000,-. Het college van B&W kan met nadere regels dit maximale bedrag aanpassen.
6. Het rentepercentage voor de Verzilvering wordt door het College vastgesteld op het moment van toewijzen van de lening. De rente is gekoppeld aan het SVn-rentetarief van de Verzilvering.
7. De WOZ waarde van de woning onder het gemiddelde WOZ prijspeil op dat moment van de gemeente ligt.
8. De bewoners samen een verzamelinkomen hebben tot het bedrag van maximaal het bedrag van de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen zijnde op dit moment € 48.625,-.

Artikel 3 Maatregelen

1. Tot de maatregelen wordt gerekend:
 - a. Maatregelen ten behoeve van noodzakelijke particuliere woningverbetering.
 - b. Maatregelen ten behoeve van asbestsanering.
 - c. Maatregelen om de eigen woning van de aanvrager levensloopbestendig te maken. Tot die maatregelen worden aanpassingen aan woningen gerekend die voldoen aan de betreffende basiseisen in het Handboek woonkeur, Basispakket deel C en D of Pluspakket Zorg en die voldoen aan de WMO-toets voor de indeling, maatvoering en Wmo-beleid.
2. Minimaal één maatregel die bijdraagt aan verbetering duurzaamheid.
3. De Verzilvering kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
4. Het College stelt een voorbeeldlijst van maatregelen beschikbaar waarmee de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen kan worden uitgebreid en/of ingekort.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het College besluiten Aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Verzilvering:

- a. Mensen langer zelfstandig thuis laten wonen.
- b. Het stimuleren van comfortverbetering en goed onderhoud, het levensloopbestendig maken, verduurzaming en asbestsanering van bestaande woningen in de gemeente waardoor de kwaliteit van de voorraad woningen beter kan worden geborgd.

Artikel 5 Budget

1. De raad van de gemeente Oldambt stelt het budget als subsidieplafond vast dat beschikbaar is voor het toekennen van de Verzilvering.
2. Verzilveringen worden alleen toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is worden 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 Verzilvering.

Artikel 7 Procedure en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Verzilvering wordt schriftelijk bij het college (of een bij een door haar gemachtigde uitvoeringsinstantie) ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente 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, 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 te completeren.

4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. 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.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Verzilverlening bij SVn in, indien:
 - a. Het budget als subsidieplafond 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. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
 - e. De Verzilverlening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Verzilverlening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Verzilverlening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Verzilverlening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 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 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 (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening) of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10 Uitbetaling lening

1. Een Verzilverlening komt via een bouwdepot tot uitbetaling op basis van facturen door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen of een begroting van de te verlenen gift.
2. Facturen of betalingsbewijs dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier in. Na akkoord van het College (of gedelegeerde ervan) zorgt SVn voor de betaling.

Artikel 11 Aflossing en rente

Conform de financieringsvorm van SVn de “verzilverlening” is aanvrager na toewijzing van de financiering op grond van deze Verordening gehouden de rente en aflossing te betalen bij de verkoop van de woning, dan wel na het overlijden van de langstlevende eigenaar. In de financieringsovereenkomst worden de rente en aflossing conform de voorwaarden van SVn vastgelegd. De gemeente is bevoegd nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 12 Nadere regels

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

Artikel 13 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 afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Verzilverlening gemeente Oldambt 2023”.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Oldambt op
12 juli 2023
J. van der Meer C.Y. Sikkema*