



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verordening Verzilverlening gemeente Ridderkerk 2019	College van burgemeester en wethouders 9 april 2019	Zaaknummer 47013
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 9 mei 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: s.embregts@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 23 mei 2019	

Geadviseerd besluit

1. De Verordening Verzilverlening Ridderkerk 2019 vast te stellen.
 2. Dat motie 2018-28 inzake Verzilverlening is afgedaan.
 3. Hiervoor € 105.000,- beschikbaar te stellen afkomstig uit revolverende gelden uit de oude regeling, verordening 'Stimuleringsfonds starterslening Ridderkerk 2006'.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Op 22 november 2018 heeft u de motie 'Verzilverlening' aangenomen. In deze motie vraagt u het college van Burgemeester en Wethouders om een raadsvoorstel over de Verzilverlening. In een raadsinformatiebrief van 9 januari 2019 heeft het college u toegezegd u in het tweede kwartaal 2019 een raadsvoorstel met betrekking tot de Verzilverlening voor te leggen.

Beoogd effect

De Verzilverlening is bedoeld om maatschappelijke opgaven en overheidsdoelstellingen te realiseren. De Verzilverlening kan worden aangewend voor investeringen aan particuliere woningen, die bijdragen aan:

- Comfortabel en veilig wonen, zoals doelstellingen uit de Wmo: het stimuleren van langer zelfstandig thuis blijven wonen. De lening stimuleert het uitbreiden van de voorraad levensloopbestendige woningen. Deze lening wordt verstrekt als de woningeigenaar niet in aanmerking komt voor een Wmo voorziening of hij een lening verkiest boven de Wmo.
- Het verduurzamen van de particuliere woningvoorraad. Daardoor het beperken van de energievraag dan wel vermindering van CO2 uitstoot. En het verhogen van het aantal duurzame energiebronnen. De lening is inzetbaar op maatregelen die bijdragen aan het behalen van de opgave uit de Klimaatwet.
- Het verwijderen van asbesthoudende daken. De regering werkt aan een verbod op asbestdaken dat vanaf 2025 moet gaan gelden.

Relatie met beleidskaders

Er is een relatie met de Woningbouwstrategie Ridderkerk en de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Argumenten

1.1 De Verzilverlening biedt woningbezitters met een minimale leeftijd van 10 jaar voor de pensioenleeftijd, de mogelijkheid de overwaarde van hun woning om te zetten naar een lening.
De Verzilverlening geeft de mogelijkheid overwaarde van de woning op te nemen en te gebruiken voor in de Verordening omschreven doeleinden. Hierdoor kunnen inwoners investeren in hun woning, zonder dat het besteedbare inkomen omlaag gaat. Dit is een uitkomst voor woningbezitters die door (aankomend) pensioen van grotere (vaak noodzakelijke) investeringen in de eigen woning afzien.

1.2 De Verzilverlening is een instrument dat verschillende beleidsdoelen kan ondersteunen.
De maatregelen waarvoor de Verzilverlening kan worden ingezet zijn afgestemd op de maatregelen van de Blijverlening en de Stimuleringslening Duurzaamheid. Hierdoor kan de Verzilverlening het langer zelfstandig thuiswonen en de verduurzaming van de particuliere voorraad bevorderen. Daarnaast kan de lening ook worden gebruikt om asbestdaken te saneren en te vervangen.

2.1 Daarvan kunnen minimaal vier Verzilvereningen worden verstrekt.
De Verzilverlening is beschikbaar voor in bovenstaande argumenten genoemde doelen. De maximale hoogte van de lening is € 25.000,- en is begrensd door een maximaal percentage van de overwaarde (uit WOZ-rapport) van de woning. Er is € 100.000,- beschikbaar om leningen van te verstrekken. Er is € 5.000,- beschikbaar voor het betalen van beheerskosten aan SVn. SVn rekent 0,5% beheerskosten over het totaal uitstaande bedrag aan leningen per jaar. Het bedrag is voldoende om 10 jaar in de beheerskosten te kunnen voorzien.

2.2. Hierdoor is vooralsnog geen nieuwe reservering nodig.
Door budget te gebruiken dat beschikbaar is gekomen uit revolverende gelden, is vooralsnog geen nieuwe reservering van liquide middelen nodig. Ook heeft het vaststellen van deze verordening daardoor geen invloed op budgetten van de andere stimuleringsregelingen (Starterslening, Blijverslening en Stimuleringslening Duurzaamheid).

Overleg gevoerd met
SVn.

Kanttekeningen

2.1 Wanneer budget beschikbaar wordt gesteld vanuit revolverende gelden vloeit dit later terug naar algemene middelen.

De oude regeling verordening 'Stimuleringsfonds starterslening Ridderkerk 2006' is per 1 januari 2017 ingetrokken. Deze is vervangen door de verordening 'Starterslening Ridderkerk 2017'. Om de geldstromingen van de diverse stimuleringsregelingen gescheiden te houden komen afbetalingen van rente en aflossingen op Startersleningen uit de oude regelingen, terug op de oude rekening courant. Dit geld wordt na enige tijd afgeroomd en vloeit terug naar algemene middelen of kan door uw besluit opnieuw worden aangewend voor één van de stimuleringsregelingen. Wanneer dit geld wordt ingezet om Verzilverleningen te verstrekken, zal de revolverende werking ervoor zorgen dat dit geld na afbetaling van de leningen opnieuw ter beschikking kan worden gesteld of alsnog terugvloeit in de algemene middelen. Op 6 maart 2019 stond er ca. € 121.790,- op de rekening courant behorende bij de oude verordening Starterslening.

2.2 De revolverende werking werkt anders dan bij de andere SVn leningen.

Op de Blijverslening, Starterslening en Stimuleringslening Duurzaamheid, betaalt de lener naar verloop van tijd rente en/of aflossing. De Verzilverlening wordt afgelost na maximaal 75 jaar, bij verkoop van de woning of na overlijden van de langst levende schuldenaar. De rente wordt jaarlijks bijgeschreven op het geleende bedrag.

2.3 Leningen die door waardedaling van de woning niet worden afgelost komen voor rekening van de gemeente.

Om te voorkomen dat de overwaarde van de woning bij verkoop onvoldoende is om de lening af te lossen, is extra veiligheid ingebouwd bij de berekening van de maximale lening. Op een lening kan maximaal 40 jaar, jaarlijks rente worden gerekend. Deze rente wordt pas afgelost aan het einde van de looptijd of bij verkoop van de woning. De maximale looptijd is 75 jaar om te verzekeren dat de lening wordt afgelost. Het leenbedrag plus de totale rente na 40 jaar, mag samen maximaal 80% van de overwaarde zijn. De overwaarde wordt berekend op de huidige WOZ-waarde. Door uit te gaan van 80% van de WOZ-waarde in plaats van de taxatiewaarde, en door het incalculeren van de rente over de maximale periode, is het risico op niet afbetalen gering. Volgens de relatiemanager van SVn is de regeling door hetzelfde team getoetst als van de Nationale Hypotheek Garantie. Wanneer onverhoopt de waarde van de woning bij verkoop toch onvoldoende is om de lening af te lossen, is de dekking van het verlies voor rekening van de gemeente.

2.4 De gemeente Ridderkerk loopt het risico dat over de ontvangen rente (minus de toerekenbare kosten) voor de Verzilverlening vennootschapsbelasting (vpb) moet worden betaald.

De vpb zal gering zijn omdat het leningenbedrag een kleine omvang heeft en van de rente-inkomsten de kosten (o.a. voor Svn) in mindering mogen worden gebracht. Als de fiscalist er voor kiest om de rente-inkomsten per jaar te belasten dan is het bedrag van de vpb verwaarloosbaar. (Meer informatie onder het kopje 'financiën'.)

2.5 Indien noodzakelijk zal voor de uitvoering van alle stimuleringsregelingen van SVn integraal budget aan de raad worden gevraagd.

Dit bedrag wordt dan in de 2e tussenrapportage opgenomen.

Uitvoering/vervolgstappen

De verordening wordt bekend gemaakt door publicatie in de Blauwkai en de GVOP (Gemeenschappelijke Voorziening Officiële Publicaties). Dit gebeurt in overleg met Juridische Zaken.

Evaluatie/monitoring

Het voorstel is de werking van de verordening te evalueren wanneer het budget voor het verstrekken van de leningen uitgeput is.

Financiën

De gemeente Ridderkerk loopt het risico dat over de ontvangen rente (minus de toerekenbare kosten) voor de Verzilverlening vennootschapsbelasting (vpb) moet worden betaald. De leningen voor

woningaanpassingen worden namelijk ook verstrekt door banken. Bovendien maakt de Rijksoverheid afspraken met bankensector om voor energiebesparende maatregelen aparte producten op de markt te brengen. Alhoewel de gemeente deze leningen verstrekt om maatschappelijke doelstellingen te realiseren (uit klimaatwet en Wmo) is er vanuit fiscaal oogpunt toch sprake van het concurreren met de bankensector. De vpb zal gering zijn omdat het leningenbedrag een kleine omvang heeft en van de rente-inkomsten de kosten (o.a. voor Svn) in mindering mogen worden gebracht. Als de fiscalist er voor kiest om de rente-inkomsten per jaar te belasten dan is het bedrag van de vpb verwaarloosbaar.

Juridische zaken

Het verstrekken van Verzilverleningen levert geen problemen op met de Wet Markt en Overheid. De Verzilverleningen worden verstrekt om een algemeen gemeentelijk belang (Vergroten voorraad levensloopbestendige woningen en verduurzamen particuliere woningvoorraad) te dienen op een leningenmarkt die de marktpartijen niet willen bedienen. Bovendien wordt een marktconforme rente in rekening gebracht die boven de kostprijs van de gemeente ligt.

Duurzaamheid

Het verstrekken van Verzilverleningen kan een bijdrage leveren aan het beperken van de energievraag, danwel vermindering van CO2 uitstoot.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Op de website van de gemeente zal een informatieve tekst worden geplaatst. Ook de website van SVn zal vermelden dat de gemeente Ridderkerk Verzilverleningen ter beschikking stelt. De methodiek van de Verzilverening zal actief onder de aandacht worden gebracht bij (maatschappelijke) organisaties in Ridderkerk.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Verordening Verzilverening Ridderkerk 2019.docx

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: Verordening Verzilverlening gemeente Ridderkerk 2019	Gemeenteraad: 23 mei 2019	Zaaknummer: 47013
	Commissie Samen wonen 9 mei 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 9 april 2019,

BESLUIT:

1. De Verordening Verzilverlening Ridderkerk 2019 vast te stellen.
 2. Dat motie 2018-28 inzake Verzilverlening is afgedaan.
 3. Hiervoor € 105.000,- beschikbaar te stellen afkomstig uit revolverende gelden uit de oude regeling, verordening 'Stimuleringsfonds starterslening Ridderkerk 2006'.
-