

Voorstel aan de raad

Nummer: 180001303

Portefeuille: Werk & inkomen, stads- en wijkbeheer en sport
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Steller: EJ Rozema
Afdeling: BLD-REB
Telefoon: 0320 - 278591
E-mail: ej.rozema@lelystad.nl

Onderwerp:
Verzilverlening Asbestverwijdering

Voorgesteld besluit

De Eerste wijzigingsverordening van de Asbestverordening 2018 vast te stellen.

Inleiding

Op 19 december 2017 heeft de raad de Verordening Asbestlening 2018 vastgesteld. Het doel van deze Verordening is het zoveel mogelijk particuliere eigenaren van een woning met een asbestdak financieel mogelijk maken tijdig te voldoen aan het aangekondigde verbod op het "voorhanden hebben van asbesthoudende materialen, toegepast als dakbedekking" dat naar verwachting op 1 januari 2024 in zal gaan.

De SVn, die voor ons de leningen uitvoert, heeft sinds kort de Verzilverlening beschikbaar, een leenvorm die bedoeld is voor de oudere aanvrager met voldoende overwaarde op de woning.

Voorgeschiedenis dossier asbestdaken

Tot en met 1993, het jaar waarin de toepassing van asbesthoudende materialen in de bouw verboden werd, is in Lelystad veel gebouwd. Daarbij is ook veelvuldig asbesthoudend materiaal, onder andere als dakbedekking, toegepast.

De afgelopen tijd is het onderwerp asbest, en dan met name asbest op daken, actueel in Lelystad. Dit is aangezwengeld door de uitgevoerde inventarisatie, het aangekondigde verbod op asbestdaken per 2024 en de aandacht die dit in Lelystad heeft gegenereerd.

Dit heeft geleid tot diverse maatregelen om particuliere woningeigenaren te ondersteunen bij de (collectieve) vervanging van hun asbestdaken. Hierbij zijn in opdracht van de raad onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Gemeentelijke ondersteuning richt zich zoveel mogelijk op collectiviteit
- Bij het verstrekken van leningen wordt, waar mogelijk, duurzaamheid gestimuleerd
- Professionele ondersteuning van groepen woningeigenaren mag niet leiden tot een inhoudelijke verantwoordelijkheid voor de gemeente
- Sinds oktober 2017: meedoen aan collectieve saneringsprojecten moet voor iedereen mogelijk worden gemaakt op zodanige wijze dat de kosten uiteindelijk wel door de huiseigenaar worden gedragen

In de begroting van 2017 en de jaren daarna zijn hier middelen voor gereserveerd.

Eind 2016 zijn Stimuleringsleningen Asbestverwijdering beschikbaar gekomen. Een Stimuleringslening is een 'gewone' annuïtaire lening, die afhankelijk van de situatie (o.a. leensom) onderhands of hypothecair wordt verstrekt. In oktober 2017 krijgt het college de mogelijkheid korting op de rente van de lening te geven als de eigenaar gelijktijdig met de vervanging van zijn asbestdak de woning verduurzaamt.

In december 2017 besluit de raad Maatwerkleningen Asbestverwijdering mogelijk te maken voor eigenaren die door hun financiële situatie niet in aanmerking komen voor een gewone lening. Een Maatwerklening Asbestverwijdering is een hypothecaire lening voor de strikt noodzakelijke kosten voor de vervanging van het asbestdak van de woning. Het maandbedrag is afhankelijk van de financiële draagkracht van de aanvrager en wordt periodiek opnieuw vastgesteld. Vanwege het risico dat niet alle eigenaren deze lening volledig kunnen terugbetalen is een jaarlijks te actualiseren risicoreservering ingesteld.

In juli 2017 zorgt het college er samen met het Werkbedrijf voor dat de in het Platform Asbestdaken Lelystad (PAL) verenigde bewonerscollectieven procesbegeleiders kunnen selecteren. Deze procesbegeleiders helpen de woningeigenaren bij het lastige proces om gezamenlijk de vervanging van asbestdaken voor te bereiden. Door samen, met professionele begeleiding, de sanering voor te bereiden kunnen betere oplossingen gevonden worden en kan schaalvoordeel benut worden.

Doel

Met de invoering van de Verzilverlening kunnen senioren de overwaarde van hun woning benutten voor de sanering van het asbestdak van hun woning.

Argumenten

De Eerste wijzigingsverordening van de Asbestverordening 2018 vast te stellen.

1. De leenvorm Verzilverlening wordt toegevoegd aan de Asbestlening

Met de aanpassing van de Asbestverordening 2018 krijgt het college de mogelijkheid naast Stimuleringsleningen Asbestverwijdering en Maatwerkleningen Asbestverwijdering ook Verzilverleningen Asbestverwijdering via SVn mogelijk te maken.

2. De oudere eigenaar met vermogen in het huis kan de sanering van zijn asbestdak financieren zonder inkomensverlies

De Verzilverlening Asbestverwijdering is bedoeld voor de oudere aanvrager met een klein inkomen maar met veel overwaarde op de woning. Doordat er geen maandelijkse betaling van rente en aflossing plaatsvindt blijkt het besteedbaar inkomen gelijk. De rente wordt opgeteld bij de schuld die bij verkoop van de woning wordt afgelost.

3. De Verzilverlening kan enkele Maatwerkleningen vervangen, resulterend in een evenredig lagere risicoreservering.

Een Maatwerklening komt in beeld als er te weinig financiële draagkracht is voor een Stimuleringslening. Bij een Maatwerklening wordt periodiek getoetst welke maandlast mogelijk is. Dit is vooral relevant voor situaties waarin verbetering van het inkomen mogelijk is. Voor senioren is de verwachting dat het inkomen terugloopt en de (zorg)kosten toenemen. De toetsing vormt dan een terugkerende financiële en administratieve belasting voor de aanvrager die veelal geen nieuwe informatie oplevert. Als een Verzilverlening afgesloten kan worden dankzij voldoende overwaarde is deze periodieke toetsing niet meer nodig.

Daarnaast is het financiële risico voor Verzilverleningen kleiner dan voor Maatwerkleningen. Doordat voor een Verzilverlening de beschikbare overwaarde de leensom en de rente ruim moet overstijgen is er een grotere kans dat bij verkoop van de woning de schuld kan worden afgelost.

Kanttekeningen

Een Verzilverlening is de laatste hypothecaire lening die mag worden afgesloten

De aanvrager kan na het aangaan van een Verzilverlening Asbestverwijdering meestal geen gebruik meer maken van een bestaande of nieuwe hogere inschrijving(en). Met andere woorden:

de bestaande hypotheek mag niet meer worden opgehoogd en ook kan er geen nieuwe hypothecaire lening meer worden afgesloten.

Dit betekent dus ook dat later niet alsnog een hypothecaire Blijverslening (tbv Levensloopbestendigheid) of Duurzaamheidslening afgesloten kan worden.

We onderzoeken of de Verzilverlening ook kan worden ingezet voor deze beleidsdoelen en voor de combinatie van investeringen in Duurzaamheid, Levensloopbestendigheid en Asbestverwijdering.

Financiën

De Verzilverlening Asbestverwijdering is één van de vormen van de Asbestlening. Het eerder vastgestelde budgetplafond van 3 miljoen euro geldt voor alle Asbestleningen samen. De leenvorm Verzilverlening zal voor de betreffende aanvragers in de plaats komen van een Stimuleringslening of Maatwerklening. De aanpassing leidt niet tot een grotere vraag naar leningen.

Bij de eerdere besluiten over Asbestleningen zijn de uitvoeringskosten meegenomen. Voor de uitvoering van de aangepaste regeling worden geen extra kosten verwacht.

De Verzilverlening is een oplopende hypothecaire schuld waarvoor niet maandelijks geïncasseerd wordt. Op jaarbasis zijn er daarom geen terugkerende middelen, die opnieuw kunnen worden ingezet. Aan het einde van de looptijd, bij verkoop van de woning of overlijden (van de langstlevende schuldenaar) moet de Verzilverlening worden afgelost. De lening is op lange termijn revolverend.

De belangrijkste risico's van de Verzilverlening zijn het langlevenrisico en een restschuldrisico. Deze risico's zijn onderzocht en kunnen door de door SVn gehanteerde leningvoorwaarden en acceptatiecriteria als gering worden beschouwd.

Bij het toevoegen van de Maatwerkleningen Asbestverwijdering aan de mogelijkheden voor financiering van de asbestverwijdering is een jaarlijks te actualiseren risicoreservering ingesteld voor de Asbestleningen. Gezien de hierboven geschetste geringe financiële risico's van de Verzilverlening vraagt de voorgestelde aanpassing geen aanvulling op de ingerichte risicoreservering. De verwachting is dat door deze aanpassing minder Maatwerkleningen nodig zijn waardoor de risicoreservering naar beneden kan worden bijgesteld.

Vervolg

De Verzilverlening is mogelijk ook goed bruikbaar voor de beleidsdoelen Duurzaamheid en Levensloopbestendigheid. We onderzoeken of de Verzilverlening ook kan worden ingezet voor deze beleidsdoelen en voor de combinatie van investeringen in Duurzaamheid, Levensloopbestendigheid en Asbestverwijdering.

Een hiervoor benodigde aanpassing van de betreffende verordeningen leggen we u te zijner tijd voor.

Bijlagen

Lelystad, 13 maart 2018;

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

Nummer: 180001303

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 13 maart 2018.

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

De Eerste wijzigingsverordening van de Asbestverordening 2018 vast te stellen.

Eerste wijzigingsverordening van de Asbestverordening 2018

Artikel I

Artikel 13 van de Asbestverordening 2018 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 13 Kenmerken en voorwaarden Verzilverlening Asbestverwijdering

1. De leeftijd van de aanvrager van de Verzilverlening Asbestverwijdering voldoet aan de voorwaarden van de SVn Verzilverlening zoals geldig op de datum van ontvangst van de volledige aanvraag. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beide.
2. De leensom van de Verzilverlening Asbestverwijdering zal nooit hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
3. De leensom van de Verzilverlening Asbestverwijdering bedraagt minimaal € 2.500 en kan nooit meer bedragen dan € 40.000.
4. Voor de Verzilverlening Asbestverwijdering wordt een hypothecaire akte opgemaakt.
5. De looptijd van de Verzilverlening Asbestverwijdering wordt vastgesteld op 75 jaar.
6. De hoogte van het rentepercentage van de Verzilverlening Asbestverwijdering wordt vastgesteld aan de hand van de SVn rentetarieven, te raadplegen op de website van de SVn.

Artikel II

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

Lelystad, 15 mei 2018.

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Publicatie collegebesluit

Asbestlening 2018

Het college van de gemeente Lelystad heeft op *** de Nadere Regels Asbestlening en Restschuldsubsidie Asbestverwijdering Gemeente Lelystad 2018 (Asbestregeling 2018) aangepast. De aanpassing betreft een correctie van een onjuist geformuleerde verwijzing naar de Asbestverordening 2018.

De aanpassing van de Asbestregeling 2018 treedt in werking op de dag na deze bekendmaking.

De vastgestelde aanpassing van de Asbestregeling 2018 is te raadplegen op de gemeentelijke website en www.overheid.nl en ligt ook ter inzage bij de algemene informatiebalie in het Stadhuis.

Publicatie raadsbesluit

Asbestlening 2018

De Raad van de gemeente Lelystad heeft op *** de Verordening Asbestlening Gemeente Lelystad 2018 (Asbestverordening 2018) aangepast, waardoor het college de mogelijkheid geboden wordt naast Stimuleringsleningen Asbestverwijdering en Maatwerkleningen Asbestverwijdering ook Verzilverleningen Asbestverwijdering via SVn mogelijk te maken.

Met de invoering van de Verzilverlening Asbestverwijdering kunnen senioren de overwaarde van hun woning benutten voor de sanering van het asbestdak van hun woning.

De aanpassing van de Asbestverordening 2018 treedt in werking op de dag na deze bekendmaking.

De vastgestelde aanpassing van de Asbestverordening 2018 is te raadplegen op de gemeentelijke website en www.overheid.nl en ligt ook ter inzage bij de algemene informatiebalie in het Stadhuis.