Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 13 april 2021
Registratienummer: R 2106567

Raadsbesluit

Onderwerp: De indexatie WOZ-waarde toevoegen aan verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo

---

Samenvatting raadsvoorstel

Per 18 februari 2021 is de verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo van kracht. Om deze verordening toegankelijk te houden voor de doelgroep waarvoor hij is bedoeld stellen wij voor een index op te nemen in deze verordening middels een wijzigingsverordening. Met de index volgt deze verordening de indexatie conform de Wet waardering onroerende zaken-waarde (WOZ-waarde).

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De maximale WOZ-waarde van de woning vast te stellen op €165.000,- voor de verordening 'Woningverbetering en –verduurzaming';
2. De verordening tot wijziging van de verordening 'Woningverbetering en –verduurzaming', gemeente Almelo vast te stellen, door de indexatie toe te voegen aan artikel 1 en artikel 2 van de verordening woningverbetering- en verduurzaming gemeente Almelo (INT-76000);

Gedaan in de openbare vergadering van 13 april 2021,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. C.M. Steenbergen **A.J. Gerritsen**

Raadsvergadering: 13 april 2021
Registratienummer: R 2106567

Naam: L. zûm Grotenhof
Datum: 13 april 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 1418

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**De indexatie WOZ-waarde toevoegen aan verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Per 18 februari 2021 is de verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo van kracht. Om deze verordening toegankelijk te houden voor de doelgroep waarvoor hij is bedoeld stellen wij voor een index op te nemen in deze verordening middels een wijzigingsverordening. Met de index volgt deze verordening de indexatie conform de Wet waardering onroerende zaken-waarde (WOZ-waarde).

Voorgesteld raadsbesluit

1. De maximale WOZ-waarde van de woning vast te stellen op €165.000,- voor de verordening 'Woningverbetering en –verduurzaming';
2. De verordening tot wijziging van de verordening 'Woningverbetering en –verduurzaming', gemeente Almelo vast te stellen, door de indexatie toe te voegen aan artikel 1 en artikel 2 van de verordening woningverbetering- en verduurzaming gemeente Almelo (INT-76000);

Inleiding

Per 18 februari 2021 is de verordening woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo (INT-73936 en INT-75309) van kracht. De verordening is in de raadsvergadering van 19 januari 2021 vastgesteld.
Met deze regeling kunnen huiseigenaren een lening (hypothecair, consumptief of verzilver) aanvragen bij de stichting Stimulering Volkshuisvesting Nederland (SVn). Bij deze aanvraag moet de huiseigenaar een toewijzingsbesluit overleggen. Eén van de voorwaarden voor een toewijzingsbesluit is dat de WOZ-waarde van de woning niet meer is dan ~~€150.000,-~~ € 165.000,- (peiljaar is hier bedoeld: de ontvangen aanslag voor WOZ in 2020; verder te benoemen als peiljaar 2020)
De WOZ-waardes voor alle woningen zijn onlangs flink gestegen, voor het jaar 2021 met een stijging van gemiddeld 8,5%. Door deze stijging mist een deel van de beoogde doelgroep de kans om gebruik te maken van deze verordening. De doelgroep van deze verordening is de groep woningeigenaren in het lage prijssegment van de woningwaardes. Door de maximale WOZ-waarde mee te laten bewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt (stijging en daling) voorkomen we dat de verordening gebruikt kan worden door mensen buiten deze doelgroep.
Om juist de beoogde doelgroep de mogelijkheid te blijven bieden om gebruik te maken van deze verordening, stellen we voor een index aan deze verordening toe te voegen per 1 januari 2022. Deze index indexeert de maximale WOZ-waarde voor deze verordening (~~€150.000,~~ €165.000,- peiljaar 2020) aan de hand van de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waardes van alle woningen in Almelo. Met deze index wordt de jaarlijkse maximale WOZ-waarde voor deze verordening aangepast aan de hand van de stijging of daling van de WOZ-waardes in Almelo. Met een wijzigingsbesluit wordt deze index in de verordening opgenomen.

Beoogd effect
Door de index toe te voegen kunnen we de verordening uitvoeren zoals deze bedoeld is.

Argumenten voor
1.1 Aan de verordening de index voor de WOZ-waarde toevoegen.
Door de index op te nemen in de verordening wordt de maximale WOZ-waarde jaarlijks geïndexeerd (t.o.v. peiljaar 2020) aan de hand van de gemiddelde stijging of daling van de WOZ-waardes van alle woningen in Almelo.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
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 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening'; b) *Aanvraag:* het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening', c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo; d) 'Woningverbetering en -verduurzamingslening': een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen; e) *'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening':* een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen. f) *Maatregelen:* maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening'; g) *Werkelijke kosten:* de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen; h) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647.	**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 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening'; b) *Aanvraag:* het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening', c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo; d) 'Woningverbetering en -verduurzamingslening': een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen; e) *'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening':* een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen. f) *Maatregelen:* maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening'; g) *Werkelijke kosten:* de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen; h) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647. i) *KiFiD:* Klachteninstituut financiële

i) *KiFiD:* Klachteninstituut financiële Dienstverlening.	Dienstverlening. j) **index: jaarlijks op 1 januari van het betreffende jaar het WOZ-maximum van deze verordening te wijzigen met de indexeringswaarde (in %) voor de gemiddelde WOZ-waarde t.o.v. het jaar daarvoor. Deze wijziging voor het eerst toe te passen op ~~1 januari 2021~~ 1 januari 2022 op de WOZ-waarde van ~~€150.000,00~~ € 165.000,00 die behoort bij de WOZ waarden opgenomen in de gemeentelijke belastingaanslag van 2020.** k) **In een lopend jaar de WOZ-waarde als te toetsen waarde te gebruiken die vermeld is in de gemeentelijke belastingaanslag van het voorgaande jaar.**

Bestaande tekst	**Nieuwe tekst**
Artikel 2 lid 1 Toepassingsbereik Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een lening, waarvan: 1. de aanvrager van een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' consumptief een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste € 150.000,00 en in de gemeente Almelo ligt. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.	**Artikel 2 lid 1 Toepassingsbereik** Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een lening, waarvan: 1. de aanvrager van een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' consumptief een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste ~~€150.000,00~~ € 165.000,00 **(geïndexeerd t.o.v. peiljaar 2020)** en in de gemeente Almelo ligt. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.

Bestaande tekst	**Nieuwe tekst**
Artikel 2 lid 2 Toepassingsbereik Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een lening, waarvan: 2. de aanvrager van een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' hypothecair een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste € 150.000,00 en in de gemeente Almelo ligt. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.	**Artikel 2 lid 2 Toepassingsbereik** Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een lening, waarvan: 2. de aanvrager van een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' hypothecair een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste ~~€150.000,00~~ € 165.000,00 **(geïndexeerd t.o.v. peiljaar 2020)** en in de gemeente Almelo ligt. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
Artikel 2 lid 3 Toepassingsbereik Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een lening, waarvan: 3. de aanvrager van een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste € 150.000,00 en in de gemeente Almelo ligt. 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.	**Artikel 2 lid 3 Toepassingsbereik** Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een lening, waarvan: 3. de aanvrager van een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste ~~€150.000,00~~ € 165.000,00 **(geïndexeerd t.o.v. peiljaar 2020)** en in de gemeente Almelo ligt. 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.

1.2 De index hanteren voor de indexatie van de WOZ-waarde
Daarmee blijft de verordening toegankelijk voor de bedoelde doelgroep.
Bij de vaststelling van de verordening door de raad (19 januari 2021) was de WOZ-waarde voor 2021 nog niet bekend. Een maximale WOZ-waarde van ~~€150.000,00~~ €165.000,- werd passend geacht voor deze doelgroep. Door de gemiddelde stijging van 8,5% mist een deel van de doelgroep de kans om gebruik te maken van deze verordening. Door de index toe te passen, blijft de regeling bereikbaar voor de beoogde doelgroep.

1.3 De verordening gaat met terugwerkende kracht per 18 februari 2021 in
Op dat moment was de verordening van kracht.

Kanttekeningen
Als er geen index wordt gehanteerd dan betekent dat het in de toekomst mogelijk is dat er geen woningen meer in aanmerking komen voor de regeling (theoretisch). Of de woningen die dan nog wel in aanmerking komen dusdanig vervallen zijn dat investeren niet meer zinvol is door hoge kosten die gemaakt moeten worden voor woningverbetering, voordat deze woningen verduurzaamd kunnen worden.

Kosten, opbrengsten en dekking
N.v.t.

Vervolg
Werkwijze: Een aanvrager doet een aanvraag bij de gemeente. Het college neemt een principebesluit over de toekenning van een lening. De kredietbeoordeling, definitieve toekenning en verstrekking van de lening worden uitgevoerd door SVn

Bijlagen
- **Verordening 'woningverbetering en –verduurzaming'** (INT-73936)
- **Nadere regels verordening 'woningverbetering en –verduurzaming'** (INT-75309)
- **Verordening tot wijziging van de verordening 'woningverbetering- en verduurzaming'** (INT-76000)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
