

Burgemeester en wethouders van Roosendaal;

gelet op artikel 21a van de Verordening voorzieningen maatschappelijke ondersteuning gemeente Roosendaal en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat:

- de raad op 17 maart 2011 heeft ingestemd met het raadsvoorstel inzake taakstelling Wmo;
- in artikel 21a van de Verordening voorzieningen maatschappelijke ondersteuning gemeente Roosendaal is bepaald dat bij aanpassing van de eigen woning een beroep wordt gedaan op de (financiële) capaciteit van de aanvrager;
- de raad is toegezegd om voorafgaande aan de uitvoering van dit artikel beleidsregels vast te stellen;

besluiten:

vast te stellen de Beleidsregel woningaanpassing eigen woning

### **Inleiding**

In artikel 21a van de Verordening voorzieningen maatschappelijk ondersteuning gemeente Roosendaal is het voorstel opgenomen om bij aanpassing van de eigen woning een beroep te doen op de (financiële) capaciteit van de aanvrager. Het artikel luidt als volgt:

#### **Artikel 21a Woning in eigendom**

*Het college kan besluiten dat de aanvrager ten aanzien van de woningaanpassing de meerkosten, van de boven het in het Besluit maatschappelijke ondersteuning gemeente Roosendaal opgenomen bedrag, in beginsel voor eigen rekening dient te nemen indien:*

- a. *de aanpassing van de woning in eigendom van de aanvrager meer bedraagt dan het in het Besluit maatschappelijke ondersteuning gemeente Roosendaal opgenomen bedrag, en;*
- b. *er sprake is van overwaarde op de woning van meer dan anderhalf maal het genoemde bedrag in artikel 34, tweede lid onder d van de Wet werk en bijstand.*

Met meerkosten wordt bedoeld de kosten boven het bedrag dat richtlijn is voor het primaat van de verhuizing. In 2011 is dat € 7.268,-. Het bedrag onder sub b is per 1 juli 2011 € 70.350. Beide bedragen worden periodiek geïndexeerd.

Met overwaarde wordt bedoeld het saldo van de waarde van de woning bij vrije verkoop en (het restant van) de hypothecaire lening.

Kortom indien in het kader van de Wmo een woonvoorziening in een eigen woning noodzakelijk wordt geacht, dient men zelf de financiële middelen te regelen als er sprake is van een overwaarde op die woning van meer dan € 70.350 euro en de woonvoorziening meer dan € 7.268 kost.

De raad achtte op dit punt beleidsregels noodzakelijk, als zodanig door de wethouder toegezegd.

### **Het kader**

In het kader van vaststelling van beleidsregels is van belang dat per 1 augustus 2011 een verscherpte landelijke regelgeving en een aangepast toetskader hypothecaire kredietverlening geldt.

De beoordeling van een hypotheckair krediet is gebaseerd op twee componenten:

1. de LTI-norm (Loan-to-incom), ofwel het inkomen in relatie tot de hoogte van de lening
2. de LTV-norm (Loan to Value) , ofwel de (over-)waarde van de woning in relatie tot de lening.

In het toetskader per 1 augustus 2011 is bepaald dat beide elementen even zwaar moet wegen. Een hypotheek louter op basis van de overwaarde kan vanaf die datum in principe niet meer. Voorts is in de richtlijnen bepaald dat geen 100% aflossingsvrije hypotheek meer verstrekt mogen worden, maar maximaal 50% aflossingsvrij kan zijn.

Met andere woorden: het inkomen moet met ingang van 1 augustus 2011 door de bank als hypotheeknemer meegewogen worden.

Uit navraag bij de 5 grootste banken blijkt dat zij een minimum 'afname'-bedrag hanteren bij een tweede hypotheek of oversluiting. Om in verhouding te blijven tot de kosten die aan het afsluiten van een hypotheek zijn verbonden, zoals de taxatiekosten, notariskosten en afsluitprovisie, hanteren banken doorgaans een minimale lening van € 10.000,-.

Om in aanmerking te komen voor rente-af trek dient het bedrag van de hypothecaire lening in verband gebracht te worden met de woningverbetering. Voor de aanvrager zijn een aantal situaties mogelijk:

- Niet het gehele bedrag dat geleend wordt kan in verband gebracht worden met de woningverbetering, waardoor een deel van de lening belastingtechnisch onder box 3 valt en de rente niet aftrekbaar is.
- Niet alle woonaanpassing in het kader van de Wmo kunnen aangemerkt worden als woningverbetering, bijvoorbeeld een traplift wordt niet als zodanig aangemerkt. Het geval is dat dit onderdeel niet rente-aftrekbaar is. Van belang hierbij is dat het bedrag wel in zijn geheel aftrekbaar is onder de bijzondere ziektekosten.

Voorts is van belang dat een tweede hypotheek of een oversluiting bij een andere bank dan de bank waar de eerste hypotheek is genomen, extra kosten met zich meebrengt. Bij oversluiting betekent vervroegde afsluiting een boete. Bij het afsluiten van een tweede hypotheek is er over deze tweede hypotheek een zogenaamde opslag op rente verschuldigd.

### **De beleidsregels**

Gelet op het voorgaande gelden de volgende beleidsregels:

1. Gelet op het feit dat de meeste banken een minimum afnamebedrag van € 10.000,- kennen, dient de aanvrager, indien deze een geldlening kan afsluiten, de meerkosten voor eigen rekening te nemen indien deze meer bedragen dan het in Besluit maatschappelijke ondersteuning genoemde bedrag en deze meerkosten € 10.000,- of hoger zijn;
2. Gelet op het feit dat een traplift en eventuele aanpassingen van de woning ten behoeve van die traplift niet als woningverbetering aangemerkt kunnen worden en derhalve de kosten ook niet aftrekbaar zijn als hypothecair krediet, wordt deze uitgezonderd. De aanvrager hoeft de meerkosten voor een dergelijke woningaanpassing niet voor eigen rekening te nemen;
3. Gelet op het feit dat een hypotheek bij een andere bank dan de bank waar de eerste hypotheek is verkregen, extra kosten met zich meebrengt, is de aanvrager slechts verplicht zich in te spannen om bij de bank van de eerste lening een financiering te verkrijgen
4. Indien op basis van het inkomen of de overwaarde van de woning geen (volledige) lening mogelijk is, wordt de aanvrager voor het resterende gecompenseerd;
5. Voor bepaling van de waarde van de woning wordt de laatste OZB-beschikking gehanteerd.
6. Deze beleidsregel treedt in werking 3 dagen na die van bekendmaking.

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Roosendaal op 1 november 2011.

De secretaris,

De burgemeester,