

verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000

Geldend van 31-07-2000 t/m heden

Intitulé

verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000

geldende tekst

regelingnummer: 2190

Nr. 1

Raadsbesluit van 13 juli 2000, laatst gewijzigd 24 januari 2002, houdende vaststelling van de verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000

gelet op artikel 41 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, alsmede gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

vast te stellen de volgende verordening:

VERORDENING PARTICULIERE WONINGVERBETERING ALMELO 2000

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 .1

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
- b. de raad: de gemeenteraad van Almelo.
- c. particuliere woningverbetering: het treffen van voorzieningen aan individuele, door de eigenaar bewoonde woningen, op een zodanige wijze dat de instandhouding gedurende een langere periode is gewaarborgd.
- d. subsidieplafond: het bedrag dat gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor de verstrekking van subsidie, zoals bedoeld in deze verordening.

Artikel 1.2

De raad neemt jaarlijks voor 1 januari van het begrotingsjaar een besluit, waarbij het subsidieplafond wordt vastgesteld voor de subsidiëring van woningverbetering voor particuliere eigenaren.

Artikel 1.3

De raad kan de werkingssfeer van deze verordening of onderdelen daarvan naar tijd en plaats beperken of verruimen.

Artikel 1 .4

1. Het college is bevoegd om in het belang van de particuliere woningverbetering en met inachtneming van het bepaalde in deze verordening subsidie te verlenen.
2. Het college houdt bij haar beslissing op grond van het eerste lid rekening met steun die op grond van deze verordening of enige andere regeling is of kan worden verleend.
3. Het college kan aan het verlenen van subsidie verplichtingen verbinden.

Artikel 1.5

1. Het college verleent subsidie voor zover zij daarbij het subsidieplafond, zoals bedoeld in artikel 1.2 niet te boven gaat.
2. Alle aanvragen om subsidie op voet van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst afgehandeld.
3. Aanvragen om subsidie, welke in verband met het bepaalde in het eerste en tweede lid niet kunnen worden verleend, worden door het college afgewezen.
4. De indiener van een aanvraag als bedoeld in het derde lid is bevoegd een dergelijke aanvraag in een volgend jaar opnieuw in te dienen.
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid is het college bevoegd om aan aanvragen als bedoeld in het vierde lid extra prioriteit toe te kennen.

Artikel 1.6

In bijzondere gevallen kan het college in het belang van de volkshuisvesting afwijken van de bepalingen van deze verordening. Het college zal hiertoe niet eerder overgaan, nadat de commissie ruimtelijk beleid, wonen en cultuur is gehoord.

HOOFDSTUK 2 VERBETERING VAN DOOR EIGENAREN BEWOONDE PARTICULIERE WONINGEN

Paragraaf 1 Begripsomschrijving

Artikel 2.1

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. de eigenaar: * de bewoner, die tevens eigenaar is of een recht van opstal, vruchtgebruik, erfpacht of een appartementsrecht heeft of een van die rechten zal verkrijgen en direct na verbetering van de woning deze zal gaan bewonen of een recht van bewoning heeft.
- * de eigenaar van een bedrijfspand.
- b. de woning: elke woonruimte die door haar bouwwijze en bestemmingsplan bestemd is voor zelfstandige bewoning en als zodanig bij voortduring in gebruik is of in gebruik zal worden genomen.
- c. de gevel bedrijfsruimte: de gevel aan de straatzijde van een bedrijfspand welke qua afmetingen overeenkomt met die van woningen.
- d. kosten van voorziening: de geraamde kosten, zoals deze door het college bij de definitieve verlening van de subsidie zijn goedgekeurd.
- e. schil van de woning: - de fundering;
 - de dragende muren, gevels, buitenkozijnen met ramen en deuren; -balk- en vloerconstructies;

- dakconstructies, inclusief dakbedekkingen en dakkapellen; - rookkanalen (voor zover deze deel uitmaken van de hoofdverwarming van de woning);
 - de riolering;
 - de technische installaties.
- f. stimuleringsgebied: door de raad aangewezen gebied, begrensd als omschreven in het desbetreffende aanwijzingsbesluit, waar voorzieningen en maatregelen worden of zullen worden getroffen, gericht op de verbetering van particuliere woningen in dat gebied.
- i. SVN: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten

Paragraaf 2 Voorzieningen aan woningen en gevels van bedrijfspanden in stimuleringsgebieden

Artikel 2.2

Aan een eigenaar van een woning, waarvan de woning is gelegen in een stimuleringsgebied, kan een subsidie ineens worden verleend ter tegemoetkoming in de kosten van:

- het treffen van voorzieningen tot opheffing van bouwtechnische gebreken aan de schil van een woning;
- de kosten van bouwkundige ondersteuning;
- het treffen van voorzieningen tot opheffing van bouwtechnische gebreken aan de -straatgevel van een bedrijfspand.

Artikel 2.3

1. De subsidie ineens wordt slechts verleend indien:

- a. de woning, waaraan de voorzieningen als bedoeld in artikel 2.2 worden getroffen, niet later dan 15 jaren voor het tijdstip van indiening van de aanvrager om subsidie voor bewoning is gereed gekomen of niet later dan 10 jaren voor laatstbedoeld tijdstip met subsidie van overheidswege ingrijpend is verbeterd en de kosten van de voorzieningen meer dan

€ 10.891,00 hebben bedragen.

- b. de oppervlakte van alle ruimten in de woning waaraan de voorzieningen worden getroffen bij elkaar niet meer bedraagt dan 150 m², zoals één en ander na het treffen van de voorzieningen, gemeten volgens punt 2.4.4 van de norm NEN 2580 (hoofdstuk 4.5.1.), opgesteld door het Nederlands Normalisatie Instituut;
 - c. de woning, waaraan de voorzieningen worden getroffen, in haar geheel of ten dele beschouwd, niet voldoet aan redelijke eisen van woonbaarheid, met betrekking tot de kwaliteit, die aan een woning wordt gesteld.
2. Indien meer dan de helft van de werkzaamheden, verbonden aan het treffen van voorzieningen, wordt verricht door de eigenaar -anders dan in de uitoefening van zijn bedrijf, al dan niet met hulp van anderen zonder dat bij de hulp sprake is van de uitoefening van het bedrijf- wordt de subsidie ineens, zoals bedoeld in het eerste lid met 55 honderdste verminderd.
3. Voor de vermindering, bedoeld in het tweede lid, is bepalend of van de kosten van het geheel van de werkzaamheden, berekend alsof geen van de werkzaamheden overeenkomstig het in dat lid bepaalde wordt verricht door de eigenaar, meer dan de helft moet worden toegerekend aan de werkzaamheden die worden verricht door de eigenaar.

Artikel 2.4

1. De subsidie ineens wordt slechts verleend onder de verplichting dat:

- a. binnen 13 weken na een bij de verlening te bepalen tijdstip met het treffen van de voorzieningen een aanvang wordt gemaakt;
- b. de voorzieningen zijn getroffen binnen 1 jaar na de datum van verlening;
- c. aan de door het college met controle belaste personen op door hen te bepalen tijdstippen:

1. toegang wordt verleend tot het gebouwde onroerende goed;
 2. inzage wordt verleend in de op het treffen van de voorzieningen betrekking hebbende bescheiden en tekeningen;
 3. de op het treffen van voorzieningen betrekking hebbende, gegevens worden verstrekt;
 4. gelegenheid wordt gegeven tot het controleren van de op het treffen van de voorzieningen betrekking hebbende gegevens.
 - d. de bescheiden en gegevens die nodig zijn voor de juiste toepassing van deze verordening worden verstrekt;
 - e. bij het treffen van de voorzieningen niet wordt gehandeld in strijd met het bepaalde in de "Vestigingswet Bedrijven 1954" (bouwcluster).
 - f. alle werkzaamheden aan de elektrische en gasinstallatie worden uitgevoerd door een erkend installateur;
 - g. de verbetering wordt uitgevoerd overeenkomstig de wijze zoals vermeld op de bij de aanvraag ingediende bescheiden.
2. Het college kan afwijking van de in het eerste lid onder a en b genoemde termijnen toestaan.
- Artikel 2.5**
1. De subsidie ineens wordt niet verleend indien:
 - a. met het treffen van de voorzieningen het belang van de volkshuisvesting niet of in onvoldoende mate wordt gediend;
 - b. de kosten van de voorzieningen niet geacht kunnen worden te staan in een redelijke verhouding tot het te verkrijgen resultaat;
 - c. met het treffen van de voorzieningen is begonnen voordat de eigenaar bij de gemeente een aanvraag om subsidie heeft ingediend en voordat door of namens het college toestemming is verleend;
 - d. de kosten van de gezamenlijke voorzieningen, genoemd in artikel 2.7, minder bedragen dan € 680,--;
 - e. de woning waaraan de voorziening(en) wordt/worden getroffen naar het oordeel van het college niet geschikt of bestemd is om het gehele jaar door te worden bewoond;
 - f. de woning c.q. het bedrijfspand waaraan de voorziening(en) wordt/worden getroffen bestemd is om binnen een periode van 5 jaar te worden afgebroken;
 - g. de schil van de woning c.q. de gevel van het bedrijfspand na het treffen van de voorziening(en) niet voldoet aan de eisen daaraan gesteld in de gemeentelijke bouwverordening, het Bouwbesluit (artikel 2.10) en de duurzaamheidseisen (artikel 2.11).
 2. De te verlenen subsidie(s) zal/zullen de werkelijke kosten nimmer mogen overschrijden.

Artikel 2.6

1. Tot de in artikel 2.1 bedoelde kosten van voorzieningen worden gerekend:
 - a. de aanneemsom en het eventuele meerwerk;
 - b. de risicoverrekening van loon- en materiaalprijsstijgingen;
 - c. het architectenhonorarium, de kosten van het dagelijks toezicht en de bestedingskosten;
 - d. de leges voor de bouwvergunning;
 - e. de verschuldigde omzetbelasting.

2. Indien en voor zover de werkzaamheden verbonden aan het treffen, van voorzieningen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3, tweede lid, worden verricht door de eigenaar in afwijking van het bepaalde in artikel 2.3, eerste lid, worden de kosten van het treffen van die voorzieningen slechts begrepen in de kosten van het verwerkte materiaal, alsmede de bedragen bedoeld in het eerste lid onder c, d en e.
3. Niet tot de kosten van de voorzieningen worden gerekend de kosten als bedoeld in het eerste lid onder c en indien en voor zover van toepassing in het tweede lid, ingeval op grond van enige andere subsidieregeling in of mede in deze kosten subsidie is verleend.

Artikel 2.7

Tot voorzieningen worden gerekend de hierna omschreven, door de eigenaar te treffen voorzieningen, waarvoor een subsidie ineens kan worden verleend:

-(*bouwtechnische*) *gebreken* betrekking hebbende op tot bewoning bestemde ruimten, c.q. gevels van bedrijfspanden.

Overzicht van de bouwdelen:

- fundering;
- gevels;
- vloerconstructies; kapconstructies;
- dakbedekking, goten en schoorstenen;
- technische installaties;
- aan- en afvoer en steigerwerk
- schilderwerk
- berging
- erfafscheiding

Overzicht van de te treffen voorzieningen per bouwdeel:

a. fundering:

- vervangen verzakte fundering m1 € 73,00
- verzwaren van de bestaande fundering m1 € 41,00

b. gevels:

- vervangen van halfsteens metselwerk m2 € 114,00
door geïsoleerde spouwmuur
- vervangen steens metselwerk door m2 € 137,00
geïsoleerde spouwmuur
- het bekleden van steens metselwerk m2 € 80,00
met isolatieplaten, kunststofwapening en stucwerk
(aan de buitenzijde) ;
- bekleden aan de binnenzijde van een doorslaande m2 € 23,00
- steensmuur met geïsoleerd (plaat)materiaal;
- aanbrengen halfsteens metselwerk met isolatie m2 € 80,00
doorslaande steensmuur;

- vervangen buitenblad spouwmuur door m2 € 114,00
nieuwe muur met isolatie;
- vervangen kozijnen m2 € 295,00
(inclusief puivulling met isolatie)
- vervangen ramen p.st € 114,00
- vervangen deuren p.st € 182,00
- het geheel opnieuw invoegen van kwalitatief m2 € 21,00
goede buitenmuren + schoonspuiten en behandelen
- aanbrengen/vervangen lateien m1 € 66,00
- aanbrengen/vervangen raamdorpelsteen m1 € 57,00
- aanbrengen loodslabben m1 € 35,00
- vervangende van dragende binnenmuren m2 € 69,00

c. vloerconstructies :

-vervangen houten balklaag + aanbrengen isolatie m2 € 23,00

voor begane grond balklaag

-vervangen houten vloerdelen + plinten m2 € 28,00

+ aanbrengen isolatie

-vervangen houten balklaag + vloerdelen m2 € 37,00

+ aanbrengen isolatie

-vervangen slechte vloerconstructie door m2 € 55,00

geïsoleerde beton(systeem)vloer

d. kapconstructies en platdakconstructies:

- vervangen of aanbrengen van gordingen, m1 € 23,00

spanten en muurplaten

- vervangen van sporen m1 € 7,00

- aanbrengen dakbeschot + isolatie m2 € 19,61

- vervangen platdakbalklaag + aanbrengen isolatie m2 € 26,87

en aanbrengen plafond

- vervangen bebording op platte dak m2 € 18,25

+ aanbrengen isolatie

- vervangen platdakbalklaag + bebording m2 € 33,77

en aanbrengen van isolatie + aanbrengen plafond

e. dakbedekking goten en schoorstenen, boeien etc.:

- aanbrengen isolatie op bitumineuze dakbedekking m2 € 12,00

- vervangen van een pannendak m2 € 33,00

- vervangen van bitumineuze dakbedekking m2 € 15,00

- vervangen van dakgoten m1 € 57,00
- vervangen van schoorstenen (alleen indien deze m1 € 137,00 deel uitmaakt van de hoofdverwarming

van de woning)

-aanbrengen of vervangen van boeien, m1 € 23,00

kantplanken en windveren

- aanbrengen rvs-pijp in bestaande rookkanaal m1 € 91,00
- aanbrengen/vervangen daktrim m1 € 23,00
- aanbrengen geïsoleerde dakplaten m2 € 35,00

f. technische installaties:

- maken of vervangen van binnen- en buitenleidingen m1 € 21,00 voor afvalstoffen

-het uitbreiden en vervangen van de elektrische

installatie als gevolg van het noodzakelijk

vervangen van de installatie in een woning:

a. met 1 of 2 kamers € 795,00

b. met meer dan 2 kamers € 1.135,00

(een en ander overeenkomstig de voorschriften

voor binnenhuisinstallatie elektra, geldend

volgens de technische voorschriften van het

Bouwbesluit voor bestaande woningen en woon-

gebouwen

-aanbrengen/vervangen gasleidingen m1 € 19,29

(een en ander overeenkomstig de voorschriften

voor binnenhuisinstallatie, geldend volgens de

technische voorschriften van het Bouwbesluit

voor bestaande woningen en woongebouwen)

-aanbrengen/vervangen loden waterleiding m1 € 19,29

g. aan- en afvoer en steigerwerk

-aan- en afvoer materialen + container per woning € 114,00

- steigerwerk tot 5 m1 goothoogte per woning € 341,00
- steigerwerk hoger dan 5 m1 goothoogte € 908,00

h. schilderwerk:

-per woning (kozijnen, boeien, deuren, € 227,00

goten boeiboorden)

i. berging:

-het vervangen c.q. maken van halfsteens m2 € 23,00

metselwerk

- het vervangen c.q. maken van betonvloer m2 € 19,00
- het vervangen c.q. maken van dakconstructies m2 € 28,00

j. erfafscheiding

- plaatsen van een erfafscheiding m2 € 12,00

Artikel 2.8

1. De subsidie als bedoeld in artikel 2.2 bedraagt maximaal € 5.500,-- per woning/bedrijfspan.
2. De subsidie als bedoeld in artikel 2.7 onder h., i. en j. tezamen bedraagt maximaal € 454,00 per woning.

Artikel 2.9

Indien door middel van verbouwing:

- a. een woning in twee of meerdere woningen wordt gesplitst;
- b. een aantal woningen tot één of meer woningen word(t)en samengevoegd;
- c. van een gebouw, niet zijnde een woning, (een) woning(en) wordt/worden gemaakt;

is het bepaalde in artikel 2.7 van overeenkomstige toepassing.

Paragraaf 3 Technische voorschriften omtrent de staat van bestaande woningen en woongebouwen.

Artikel 2.10

1. Ten aanzien van de voorschriften uit het oogpunt van veiligheid gelden de technische voorschriften zoals opgenomen in afdeling 1, in de artikelen 73 tot en met 88 van het Bouwbesluit;
2. Ten aanzien van de voorschriften uit het oogpunt van gezondheid gelden de technische voorschriften zoals opgenomen in afdeling 2, in de artikelen 89 tot en met 99 van het Bouwbesluit;
3. Ten aanzien van de voorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid gelden de technische voorschriften zoals opgenomen in afdeling 3, in de artikelen 100 tot en met 110 van het Bouwbesluit.

Paragraaf 4 Duurzaam bouwen en verbouwen .

Artikel 2.11

Bij de woningverbetering gelden ten aanzien van duurzaam bouwen de voorschriften zoals die zijn opgenomen in het "Basispakket Duurzaam Bouwen en Verbouwen", een en ander zoals de raad heeft vastgesteld in augustus 1997 en zoals dat nadien zal luiden op basis van toekomstige ontwikkelingen.

Paragraaf 5 Bouwkundige ondersteuning.

Artikel 2.12

1. Aanvrager kan op zijn verzoek bouwkundige ondersteuning worden verleend bij de voorbereiding van het verbeteringsplan, mits er sprake is van een ingrijpende verbetering;
2. Een verbeteringsplan is ingrijpend, indien:
 - a. de verbeteringskosten minimaal € 13.613,00 bedragen en

- b. de verbetering betrekking heeft op minimaal vijf verschillende subsidieonderdelen, voorkomend op het aanvraagformulier om subsidie.

Artikel 2.13

Onder bouwkundige ondersteuning worden de volgende werkzaamheden verstaan:

1. instelling bouwkundig onderzoek;
2. inventarisatie van de resultaten van het bouwkundig onderzoek
3. het vertalen van de bewonerswensen in een verbeterplan op basis van vooraf gestelde financiële randvoorwaarden
4. voor zover nodig, het maken van een bouwplan, waar zoal onder wordt begrepen:
 - a. het maken van een bestektekening;
 - b. het maken van een begroting
 - c. het indienen van de bouwaanvraag;
 - d. het indienen van de subsidieaanvraag;
 - e. voeren van correspondentie met de bewoners;
 - f. verrichten van werkzaamheden nodig voor de aanbesteding;
 - g. controle tijdens de bouwwerkzaamheden;
 - h. het verrichten van werkzaamheden voor meer- en minderwerk

Artikel 2.14

1. Indien aanvrager gebruik maakt van bouwkundige ondersteuning strekt zich deze uit over maximaal veertig uren.
2. De eigen bijdrage voor het gebruik, als onder 1. bedoeld, bedraagt eenmalig € 453,00 ongeacht de omvang van de ondersteuning.
3. Het bedrag van de eigen bijdrage wordt verrekend bij de uitbetaling van de subsidie.

Paragraaf 6 Financiering

Artikel 2.15

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.2 kan aan een eigenaar van een woning gelegen in een stimuleringsgebied een laagrentende lening worden toegekend ter tegemoetkoming in de kosten van:

1. het treffen van voorzieningen tot opheffing van bouwtechnische gebreken aan de schil van een woning;
2. het treffen van voorzieningen tot opheffing van bouwtechnische gebreken aan de straatgevel van een bedrijfspand.

Artikel 2.16

1. Een lening, als bedoeld in artikel 2.15, is gelijk aan de "kosten van voorziening", verminderd met de toe te kennen bijdrage ineens, als bedoeld in artikel 2.2, tot een maximum van € 15.883,00 en met looptijd van 15 jaren.
2. Tot de financieringskosten worden meegerekend de kosten van bouwkundige ondersteuning en van zelfwerkzaamheid, als bedoeld in artikel 2.3, lid 2, voorzover deze kosten ten laste van de eigenaar komen c.q. blijven.
3. De lening wordt verstrekt onder de algemene bepalingen voor geldleningen d.d. 1 augustus 1996 van de SVN.

4. De voorwaarden en bepalingen van de artikelen 2.3 t/m 2.6 van deze verordening zijn hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.17

1. Voor het verkrijgen van de benodigde financiering is de aanvrager gehouden alle benodigde medewerking te verlenen ten behoeve van de gemeente en/of de SVN.
2. De eventuele hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de aanvrager en kunnen in de financieringsopzet worden opgenomen.

Artikel 2.18

Het college kan op verzoek van aanvrager gemeentegarantie verstrekken voor de betaling van rente en aflossing van een door de SVN te verstrekken lening voor de financiering, als bedoeld in de artikelen 2.15 tot en met 2.17.

Paragraaf 7 Aanvragen en uitbetalingen

Artikel 2.19

1. De aanvraag om verlening van een subsidie ineens wordt op een door het college vastgesteld formulier bij de afdeling Wonen ingediend.
2. Naast het in lid 1 bedoelde aanvraagformulier dient de aanvraag te bevatten:
 - a. een gespecificeerde begroting van de kosten;
 - b. tekeningen, aangevende zowel de bestaande als de te maken toestand van de woning (schaal 1: 100) ;
 - c. de naam en het adres van de aannemer(s) ;
 - d. een verklaring afgegeven door de Cogas, waaruit blijkt dat de desbetreffende installatie is afgekeurd, indien de aanvraag (mede) betreft het treffen van voorzieningen genoemd in artikel 2.7 onder f, tweede streepje;
 - e. de verklaring dat voldaan zal worden aan de verplichtingen als bedoeld in artikel 2.22, eerste lid, met betrekking tot het plegen van onderhoud aan de betreffende woning, in het geval het college, krachtens dat lid, zodanige verplichtingen stellen, mits deze verplichtingen voorafgaande aan haar besluit omtrent verlening schriftelijk aan aanvrager kenbaar zijn gemaakt.

Artikel 2.20

1. Het college beslist op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.19 binnen 8 weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Zij kan haar beslissing eenmaal voor ten hoogste 8 weken verdagen.

Artikel 2.21

1. Uitbetaling van een op grond van deze verordening verleende subsidie vindt plaats, nadat:
 - a. de in de aanvraag opgenomen werkzaamheden schriftelijk gereed zijn gemeld onder indiening van de daarop betrekking hebbende gegevens;
 - b. de onder a bedoelde werkzaamheden en gegevens door of vanwege het college zijn gecontroleerd en naar aanleiding hiervan de definitieve subsidie is vastgesteld.
2. Uiterlijk binnen 13 weken na gereedmelding beslist het college omtrent de definitieve subsidie als bedoeld in het eerste lid, onder b.

Artikel 2.22

In daarvoor naar het oordeel van het college in aanmerking komende gevallen kan op verzoek van de aanvrager, indien 50% of meer van de in de aanvraag vermelde werkzaamheden zijn verricht en akkoord bevonden, een voorschot op de subsidie ineens worden verleend van maximaal 50%.

Artikel 2.23

1. In daarvoor naar haar oordeel in aanmerking komende gevallen kan het college, bij de verlening van een subsidie ineens, nader te bepalen verplichtingen stellen met betrekking tot het plegen van onderhoud aan de betreffend, woning c.q. het betreffende bedrijfspand, ter instandhouding van verbeteringen die door voorzieningen als bedoeld in artikel 2.2 zijn gerealiseerd, zodanig dat dat pand gedurende een periode van ten minste 15 jaar na het treffen van de voorzieningen redelijkerwijs zal blijven voldoen aan de kwaliteitseisen, zoals die zijn gesteld in artikel 2.10.
2. Indien in een voorkomend geval naar haar oordeel niet aan de krachtens het eerste lid gestelde verplichtingen wordt voldaan, kan het college, op een door haar te bepalen wijze, naar rato van de mate waarin aan die verplichtingen niet wordt voldaan de subsidie ineens terugvorderen.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 3.1

Deze verordening kan worden aangehaald als de "Verordening particuliere woningverbetering Almelo 2000".

Artikel 3.2

Deze verordening treedt in werking op de achtste datum na die van haar afkondiging

Artikel 3.3

Op de datum van inwerkingtreding van deze verordening worden de hoofdstukken 2 en 3 van de Subsidieverordening stadsvernieuwing, vastgesteld op 13 december 1984, nr .3181/11579 en zoals deze ten aanzien van beide hoofdstukken laatstelijk is gewijzigd op respectievelijk 14 mei 1992, nr . 92 en op 20 juni 1991, nr .3265R/129, ingetrokken.

Gedaan ter openbare vergadering van 13 juli 2000.

de secretaris, de voorzitter,

TOELICHTING OP DE "VERORDENING PARTICULIERE WONINGVERBETERING ALMELO 2000"

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikelsgewijze toelichting

Paragraaf 1 Begripsomschrijving

Artikel 1.2

Het besluit in dit artikel betreft het zogenaamd "volumebesluit", waarin de raad onder meer aangeeft of en hoeveel geld hij ten behoeve van de particuliere woningverbetering ter beschikking stelt. Dit besluit wordt gepubliceerd.

Artikel 1.3

Van de mogelijkheid om de werkingssfeer van deze verordening of onderdelen daarvan naar tijd en plaats te beperken of te verruimen is in deze verordening gebruik gemaakt. Als basis voor de gebiedsbepaling gelden de door de gemeenteraad vastgestelde stimuleringsgebieden.

Artikel 1.4

Dit artikel legt de bevoegdheid tot verlening van subsidie aan derden bij het college.

Artikel 1.5

1. Deze bepaling dient er voor overschrijdingen van het op grond van artikel 1.2 begrote bedrag te voorkomen en daarmee het college een weigeringsgrond te verstrekken.
2. Als een aanvraag opnieuw wordt ingediend valt deze onder de in dat jaar geldende bepalingen.

Artikel 1.6

Deze "hardheidsclausule" is opgenomen omdat de volkshuisvesting een dynamisch proces is en zich daarom bijzondere omstandigheden kunnen voordoen, waarbij in het belang van de volkshuisvesting van de verordening moet kunnen worden afgeweken. Deze afwijkingen kunnen zowel ten voordele als ten nadele van de aanvrager strekken.

HOOFDSTUK 2 VERBETERING VAN DOOR EIGENAREN BEWOONDE PARTICULIERE WONINGEN

De volgende uitgangspunten liggen aan deze regeling ten grondslag.

* De te verlenen subsidies moeten een tegemoetkoming zijn in de te maken kosten en derhalve in redelijke verhouding staan tot deze kosten (beperkt budget) .

* De "schil" van de woning (fundering -balklagen en vloeren -dragende binnenwanden en gevels, alsmede de dakconstructie) moet de hoogste prioriteit hebben.

Gezien de beperkte middelen voor de volkshuisvesting in de komende jaren, is gezocht naar zinvolle verbeteringspunten, waarbij de opgedane praktijkervaring een belangrijke rol heeft gespeeld.

Er moet worden ingespeeld op verbeteringen die door de gemeente of derden (bijv. de Cogas) worden opgelegd. Dit kan onder meer betrekking hebben op de technische installaties.

Er is een mogelijkheid geschapen om, voor door de gemeente c.q. nutsbedrijven dwingend opgelegde voorzieningen in het licht van de veiligheid en de hygiëne, zoals verbetering c.q. uitbreiding van een elektra-installatie of de vervanging van een slechte riolering c.q. het aansluiten van een riolering op het gemeenteriool, een tegemoetkoming in de te maken kosten te verkrijgen.

Paragraaf 2 Voorzieningen aan woningen en gevels van bedrijfspanden in stimuleringsgebieden

Artikel 2.1

Uit dit artikel blijkt dat een subsidie uitsluitend kan worden verleend aan eigenaren

De voorzieningen die voor subsidiëring in aanmerking komen, zijn:

- voorzieningen ter opheffing van gebreken aan de schil van woningen c.q. de straatgevel van bedrijfspanden een en ander zoals omschreven in artikel 2.1 en verder uitgewerkt in artikel 2.7;
- voorzieningen om bouwtechnische gebreken aan de woning op te heffen. Onder bouwtechnische gebreken worden verstaan gebreken aan de draagconstructie of schil van de woning.

Technische gebreken komen tot uitdrukking, hetzij door aantasting van het draagvermogen van onderdelen, hetzij door het verloren gaan van de onderlinge samenhang tussen onderdelen en wel zodanig dat het directe voortbestaan van de woning in gevaar is gebracht en de bruikbaarheid van de woning ernstig wordt belemmerd.

Artikel 2.2

Particuliere woningen

De verordening voor verbetering van door eigenaren bewoonde particuliere woningen geldt uitsluitend voor particuliere eigen woningen die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning gedurende het gehele jaar .

Voor verbetering van dienstwoningen van een particuliere eigenaar wordt geen subsidie op grond van deze verordening verleend.

Bedrijfspanden

Voor bedrijfspanden die qua afmetingen overeenkomen met omringende woningen kan, om ze niet ongunstig te laten afsteken in het straatbeeld t.a.v. de voorgevel, eveneens op grond van deze regeling subsidie beschikbaar worden gesteld.

Artikel 2.3/1

a

Bouwjaar

Ervan uitgaande dat woningen en bedrijfspanden die de afgelopen 15 jaren zijn gebouwd, aan redelijk te stellen kwaliteitseisen voldoen, zal de verbetering van deze panden niet krachtens deze regeling worden gesubsidieerd. Dit geldt eveneens voor panden die in de afgelopen 10 jaar ingrijpend zijn verbeterd met overheidssubsidie en de kosten van de voorzieningen meer dan

€ 10.891,00 hebben bedragen.

Artikel 2.3/1

b

Oppervlaktegrens

De subsidie wordt verleend wanneer het gaat om de verbetering van woningen met een inwendig en bewoonbaar vloeroppervlak van niet meer dan 150 m², gemeten na de uitvoering van de verbeteringswerkzaamheden.

Bedoeld wordt hier het binnenwerks kernoppervlak van een woning zoals omschreven onder 2.2.4 van NEN 2320 van oktober 1962. Voor de oppervlakteberekening komt in aanmerking de vloeroppervlakte van de woning, gemeten binnen de omtreksmuur. Hier blijven buiten beschouwing de vloeroppervlakten van:

- de ruimten met een vrije hoogte van minder dan 1,50 m.;
- uitsluitend voor berging bestemde ruimte(n) zoals kelders en zolders;
- gemeenschappelijke berg-, was-, en verkeersruimten;
- garages en bedrijfsruimten;
- balkons en loggia's.

Artikel 2.3./1

c

Voor het beoordelen van de verbetering van een pand gelden geen nauwkeurig omschreven normen. De gemeente heeft een eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot het stellen van eisen waaraan een woning na verbetering moet voldoen.

De minimale muurdikte van de schil, inclusief uitbouw van een woning, moet na verbetering 18 cm bedragen (zie paragraaf 3, technische voorschriften omtrent de staat van bestaande woningen. Op het te subsidiëren onderdeel mogen na verbetering geen (bouwtechnische) gebreken meer aanwezig zijn. Als (bouwtechnische) gebreken in de zin van deze regeling kunnen worden beschouwd: halfsteens muren, doorslaande muren, scheuren of verzakkingen in de steens- of spouwmuren, gebreken aan vloeren, gebreken aan de kap of constructies, ontbreken van dakbeschot met isolatie en tevens een door het energiebedrijf afgekeurde technische installaties.

Artikel 2.3.2

Indien de eigenaar zelf de voorzieningen treft, worden voor het berekenen van de subsidie alleen de kosten van de materialen in aanmerking genomen. Er van uitgaande dat de aannemingssom voor 55% uit het loonbestanddeel bestaat en de materiaalkosten 45% bedraagt, zal de subsidie op 45% van de ter zake geldende bedragen worden bepaald.

Artikel 2.3.3

Bij combinatie van aannemer en zelfwerkzaamheid geldt de volgende regel:

voert de aannemer voor meer dan de helft van de kosten per subsidieonderdeel uit, dan ontvangt de eigenaar het volledige subsidiebedrag voor dit onderdeel. Indien de aannemer minder dan de helft van de kosten uitvoert, ontvangt de eigenaar 45% van het voor dit onderdeel geldende subsidiebedrag.

Artikel 2.4

In dit artikel onder a en b zijn de termijnen aangegeven ter voorkoming dat de uitvoering niet tijdig begint en niet binnen redelijke termijnen voltooid wordt. Lid c in dit artikel is bedoeld waarborgen te scheppen om tot een verantwoorde uitvoering van dit hoofdstuk te komen.

Artikel 2.5/1a en 1b

In situaties waarin door de uitvoering van het verbeteringsplan de het beleidsplan Wonen niet of in onvoldoende mate wordt gediend of wanneer de kosten niet in een redelijke verhouding staan tot het te bereiken resultaat, wordt geen subsidie verleend. Op basis van deze uitgangspunten wordt een sobere en doelmatige opzet van het verbeteringsplan nagestreefd.

Artikel 2.5/1c

Tevens zal geen subsidie worden verleend als er met de verbeteringswerkzaamheden is begonnen voordat hiervoor van gemeentewege toestemming is gegeven.

Artikel 2.5/1d

Indien de goedgekeurde kosten van de verbeteringswerkzaamheden minder dan € 681,00 bedragen, zal geen subsidie worden verleend.

Artikel 2.5/1e

Om voor subsidie in aanmerking te komen, moet de woning op het moment van indiening van de aanvraag om subsidie, bouwtechnische gebreken bevatten in de zin van deze verordening. Ook moet naar het oordeel van het college de woning het hele jaar als hoofdverblijf geschikt zijn voor bewoning. Hieronder vallen niet: zomerhuizen, tweede! woningen en woonwagens.

Artikel 2.5/1f

Deze bepaling spreekt voor zichzelf.

Artikel 2.5/19

Verbeteringen aan de schil van de woning c.q. de gevel van het bedrijfspand moeten na het treffen van voorzieningen voldoen aan de eisen zoals deze gesteld zijn in paragraaf 3 en 4.

Artikel 2.5/2

De te verlenen subsidie mag nimmer de werkelijke kosten overschrijden. Deze bepaling ligt erg voor de hand omdat meer subsidie dan werkelijk gemaakte kosten niet het belang van de volkshuisvesting zou dienen.

Artikel 2.6

In dit artikel is een nadere uitwerking aangegeven van de kosten van voorzieningen die als subsidiabel kunnen worden aangemerkt. Dit zijn de geraamde en door het college goedgekeurde kosten van de aanneemsom. Het eventuele meerwerk, de risicoverrekening van loon- en materiaalprijswijzigingen, het architectenhonorarium, kosten van het dagelijks toezicht, de aanbestedingskosten, de leges voor de eventuele bouwvergunning en de verschuldigde omzetbelasting. In geval de eigenaar de werkzaamheden zelf uitvoert, worden slechts materiaalkosten, de daarover verschuldigde omzetbelasting, de leges van een eventuele bouwvergunning en het architectenhonorarium, als kosten van de voorzieningen in aanmerking genomen.

Artikel 2.7

Overzicht van de te treffen voorzieningen per bouwdeel:

- a. de hieraan uit te voeren werkzaamheden zullen voornamelijk betreffen het ontgronden tot aan de vaste grond, slopen verzakte of gescheurde gedeelten metselwerk, opmetselen en aanhelen. Uitgangspunt is een aanlegdiepte van 80 cm; wanneer de aanlegdiepte in werkelijkheid afwijkt, kan een verrekening plaatsvinden;

- b. hieronder wordt verstaan het vervangen van half- en steens- of spouwmuren en het vervangen van buitenkozijnen met vullingen. Ook kan hieronder worden verstaan het bekleden van steens metselwerk aan de binnenzijde met isolerende platen met een wandafwerking van gipsplaten. Tevens kan hieronder begrepen worden het bekleden van half- of steensmuren aan de buitenzijde met isolerende beplating en afwerking van glasvlies en een pleisterlaag op basis van een kunststofharsmortel of het aanbrengen van scheuroverbruggende systemen;
- c. hieronder wordt verstaan het vervangen van vloeren en balklagen. Er is verschil gemaakt tussen verbetering van met daarbijbehorende draagconstructie en uitsluitend de draagconstructie. Dit laatste houdt in het verwijderen en vernieuwen van balklagen.
- d. hieronder wordt verstaan het vervangen of vernieuwen van de dakconstructie met dakbedekking. Bij het aanbrengen van dakbeschot wordt als voorwaarde gesteld dat deze ook wordt geïsoleerd. Hierdoor wordt een verhoging van het verbeteringsniveau bereikt en gestimuleerd;
- e. hieronder wordt verstaan het afhalen van de bestaande bedekking, zonodig het vervangen of verlaten van panlatten en het wederom aanbrengen van de nieuwe bedekking. Het vervangen van goten, schoorstenen en boeien spreekt voor zich;
- f. het uitbreiden en vervangen van de elektra-installatie als gevolg van het noodzakelijk vervangen van de installatie in een woning. Het uitbreiden van de bestaande elektrische installatie komt alleen dan voor verlening van een subsidie ineens in aanmerking wanneer de voorziening getroffen moet worden op voorschrift van het nutsbedrijf Cogas.

De nieuwe installatie dient na het treffen van voorzieningen in haar geheel te voldoen aan de voorschriften NEN 1010. De subsidie ineens wordt niet verleend in geval de voorziening in zelfwerkzaamheid wordt getroffen. De binnenhuisinstallatie voor gas dient te voldoen aan hetgeen is vastgelegd in het Bouwbesluit voor bestaande woningen, dit ter goedkeuring door het nutsbedrijf Cogas.

Artikel 2.8

Er is een maximumgrens ingebouwd voor het te verlenen subsidiebedrag per woning. Deze maximumgrens is ingegeven doordat het budget voor woningverbetering beperkt is. Door het instellen van een grens kan een groter aantal woningen met subsidie worden verbeterd. De genoemde subsidiemogelijkheden onder artikel 2.7 bedragen maximaal € 5.500,-- per woning. De restantinvestering kan eventueel door middel van een laagrentende lening worden aangevuld.

Artikel 2.9

Onder verbouwing wordt verstaan het door middel van verbouwing splitsen van een woning in twee

of meer woningen, samenvoegen van twee of meer woningen tot één of meer woningen en het maken van woningen van een gebouw niet zijnde een woning. De in artikel 2.7 genoemde voorzieningen zijn van toepassing op dit artikel.

Paragraaf 3 Technische voorschriften omtrent de staat van bestaande woningen en woongebouwen

Artikel 2.10

Hierin is een verwijzing opgenomen voor de van toepassing zijnde artikelen uit het Bouwbesluit

Paragraaf 4 Duurzaam bouwen en verbouwen

Artikel 2.11

In dit artikel wordt verwezen naar het "Basispakket Duurzaam Bouwen en Verbouwen" waarbij aanpassingen c.q. toekomstige wijzigingen van het basispakket ook van toepassing zullen zijn op deze verordening.

Particuliere woningverbetering maakt een deel uit van het basispakket welke is ondertekend door het Nederlands Verbond van Ondernemers in de Bouw, de woningbouwcorporaties, het energie bedrijf Cogas en de gemeente Almelo.

Voor de renovatie van particuliere woningen geldt dat alle vaste maatregelen moeten worden toegepast en dat ten aanzien van het variabele pakket hiervoor een keuze kan worden gemaakt uit het variabele pakket, mits tenminste 10 maatregelen uit de cluster ALGEMEEN en 10 maatregelen uit de cluster MATERIALEN worden gekozen.

De maatregelen uit zowel het vaste als het variabele pakket ondersteunen duurzaamheid op zowel korte als lange termijn.

De maatregelen staan opgesomd op de bladzijden 23 t/m 26 van het "Basis pakket duurzaam bouwen en verbouwen Almelo".

Paragraaf 5 Bouwkundige ondersteuning

Artikel 2.12

Als een eigenaar een ingrijpend verbeteringsplan wil ontwikkelen kan hij in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de kosten voor bouwkundige ondersteuning. Uit opgedane ervaringen van de afgelopen jaren is gebleken dat er bij de eigenaren onvoldoende bouwkundige kennis aanwezig was om goede verbeterplannen te ontwikkelen. Het doel van de ondersteuning is om de kwaliteit van de ingrijpende verbeterplannen te verhogen.

De bouwkundige ondersteuning wordt per prioriteitsgebied door de gemeente vastgesteld. De bouwkundige ondersteuning wordt verleend door een architect die ervaring heeft met particuliere woningverbetering en communicatief bewezen heeft deze projecten aan te kunnen.

Van een ingrijpend verbeteringsplan is sprake als de kosten van het verbeterplan minimaal € 13.613,00, bedragen en tevens uit vijf verschillende subsidieonderdelen bestaan zoals die op het aanvraag formulier worden aangegeven. Deze voorwaarde heeft als doel een beperking op te leggen op het beroep om bouwkundige ondersteuning. Bij eenvoudige en summiere verbeteringswerkzaamheden kan de eigenaar in overleg met de aannemer zelfstandig een plan ontwikkelen.

Artikel 2.13

In dit artikel wordt een opsomming gegeven waaruit de werkzaamheden van de bouwkundige ondersteuning bestaan. Deze bestaan uit het instellen van een bouwkundig onderzoek en het vertalen van wensen van de bewoners binnen vooraf te stellen financiële randvoorwaarden. Uiteraard behoort ook de controle tijdens de bouwwerkzaamheden en de afrekening van meer- en minderwerk hiertoe.

Artikel 2.14

De aanvrager die gebruik maakt van de bouwkundige ondersteuning is voor deze werkzaamheden een bijdrage van € 453,00 verschuldigd aan de gemeente Almelo. Om het bedrag wat de gemeente Almelo voor haar rekening neemt te begrenzen is hieraan een limiet gesteld en is gekoppeld aan maximaal 40 uur aan ondersteuning.

Wordt dit maximum aantal uren overschreden dan komen deze kosten voor rekening van de

aanvrager. De eigen bijdrage van € 453,00 wordt verrekend bij de uitbetaling van de subsidie. De eigenaar die een beroep heeft gedaan op de bouwkundige ondersteuning ondertekent een schuldverklaring.

Paragraaf 6 Financiering

Artikelen 2.15 tot en met 2.17

Naast een subsidie kan de aanvrager voor de te treffen voorzieningen ook een beroep doen op een geldlening met een rentepercentage, dat beduidend onder de geldende marktrente ligt.

De lening wordt op annuïteitbasis verstrekt en dient in 15 jaar terugbetaald te worden. Deze wijze van aflossing draagt bij aan een verlaging van de aanvangslasten.

Met deze combinatie van subsidiëring en financiering wordt beoogd de aanvrager in staat te stellen zijn verbeteringsplan geheel c.q. voor een belangrijk deel met overheidssteun te realiseren.

De totale gemeentelijke financiële ondersteuning (bijdrage + lening) is gemaximaliseerd op

€ 19.513,00

De gevraagde lening wordt verstrekt door de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN) .

Deze beoordeelt aan de hand van opgestelde normen of de aanvrager op basis van zijn inkomen en zijn eventuele andere financiële verplichtingen voor de geldlening in aanmerking komt.

Daarbij kan sprake zijn van de noodzaak van een hypotheekgarantie door de gemeente Almelo.

Artikel 2.18

Indien een aanvrager een beroep doet op een laagrentende lening en de lening wordt verstrekt uit het Bouwfondsdeel van het stimuleringsfonds, dan is gemeentegarantie noodzakelijk.

De garantie wordt verstrekt onder de (uniforme) voorwaarden en bepalingen van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten.

Paragraaf 7 Aanvragen en uitbetaling

Artikel 2.19

In dit artikel is bepaald dat een aanvraag om verlening van een subsidie alleen kan worden ingediend op een van gemeentewege te verstrekken formulier. Ook dient de aanvraag vergezeld te gaan van een gespecificeerde begroting van de kosten waaruit in ieder geval kan worden afgeleid welke kosten voor voorzieningen zijn geraamd, tekeningen met daarop aangegeven de bestaande toestand en de toestand van de woning na uitvoering van de werkzaamheden, alsmede de naam en het adres van de aannemer(s).

Artikel 2.20

In dit artikel is bepaald dat de termijn waarbinnen het college op een aanvraag om subsidie een beslissing moet nemen, in principe 8 weken bedraagt. Omdat in veel gevallen voor het uitvoeren van de werkzaamheden een bouwvergunning is vereist, is voor wat betreft de hier bedoelde termijn aansluiting gezocht bij de termijn genoemd in artikel 50 van de Woningwet.

In geval het verlenen van een bouwvergunning een langere termijn vereist dan verlening van een subsidie, zal de beslissing tot verlening van een subsidie eenmaal voor ten hoogste 8 weken worden verdaagd om te bewerkstelligen dat het tijdstip van de beslissing tot verlening van de subsidie samenvalt met het tijdstip van de beslissing verlening van de bouwvergunning voor zover dat mogelijk is.

Voor alle duidelijkheid zij hierbij vermeld dat wanneer voor het treffen van voorzieningen waarvoor een subsidie is aangevraagd een bouwvergunning verleend wordt, dit nog niet hoeft te betekenen dat de aanvrager hieraan een recht op een subsidie kan ontlenen. Anderzijds geldt hetzelfde wanneer voor het treffen van voorzieningen een subsidie is verleend, hoeft dit nog niet te betekenen dat hiervoor ook een bouwvergunning kan worden verleend. Het streven is erop gericht om in voorkomende gevallen gelijktijdig de bouwvergunning te verlenen en de subsidie toe te kennen.

Artikel 2.21

Nadat aan alle verplichtingen is voldaan, de voorzieningen gereed zijn gemeld onder overlegging van de gegevens (eindafrekeningen e.d.), gecontroleerd door de afdeling Wonen en daarna door het college akkoord bevonden, zal uitbetaling van de verleende subsidie plaatsvinden door de aanvrager bij de gereedmelding op te geven giro- of bankrekening. Het spreekt voor zich, dat indien niet aan alle verplichtingen is voldaan of niet alle voorzieningen die in de aanvraag om subsidie zijn begrepen getroffen zijn, geen uitbetaling overeenkomstig de verlening zal plaatsvinden. Alvorens tot uitbetaling wordt overgegaan, zal alsdan de door het college verleende subsidie worden herzien.

Artikel 2.22

De praktijk heeft uitgewezen dat diverse aanvragers tijdens het proces van verbetering de beschikking dienen te hebben over financiële middelen om bijvoorbeeld de aannemer te betalen. Het onderhavige artikel is bedoeld om in voorkomende gevallen de voortgang van het uitvoeringsproces te verzekeren.

Artikel 2.23

Een zinvolle besteding van financiële middelen is uitgangspunt in deze regeling. Om hieraan inhoud te geven wordt geëist van de eigenaren dat zij ten minste die onderdelen ter verbetering waarvan subsidie is verleend, op een deugdelijke wijze door middel van periodiek onderhoud in stand houden. Aanvragers van subsidie moeten voor de verlening van deze eis in kennis worden gesteld, waartoe een verklaring gelijktijdig met het aanvraagformulier kan worden ingediend. Lid 2 biedt sanctiemogelijkheden, al of niet in combinatie met een aanschrijvingsprocedure.

Om enige grip te krijgen op het kwaliteitsniveau van de te verbeteren onderdelen c.q. de toe te passen materialen, zijn zowel in de beschrijving van de te verbeteren onderdelen als wel in dit deel verplichtingen gesteld ten aanzien van de constructie, de wijze van uitvoering en de materiaalkeuze.

Nr: II,

De Raad der gemeente Almelo;

gelet op de door de gemeente met de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten aangegane samenwerking, zoals vastgelegd in de tussen deze partijen gesloten deelnemingsovereenkomst, waarmee wordt beoogd om -uit een oogpunt van zorg voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in brede zin- een financieel kader te scheppen voor het huidige en toekomstig volkshuisvestingsbeleid van de gemeente;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de ter zake van toepassing zijnde artikelen van de Gemeentewet;

besluit :

1.Vast te stellen de navolgende regeling:

GARANTIE

Artikel 1

De verstrekking van garanties door de gemeente jegens de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten geschiedt tot zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiende uit financieringen, welke door die stichting worden verstrekt op verlangen van de gemeente, zulks op grond van de bovenvermelde deelnemingsovereenkomst.

ALGEMENE EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 2

Burgemeester en wethouders zijn belast met de uitvoering van deze regeling.

Artikel 3

Indien dit van gemeentewege wordt gewenst, brengt het Bemiddelend Orgaan te Hoevelaken inzake de aanvraag om gemeentegarantie advies uit.

Artikel 4

De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden en bepalingen, vervat in de bij deze regeling behorende bijlage 1.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 5

Dit besluit kan worden aangehaald als "Regeling garanties voor financieringen van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten".

Dit besluit treedt in werking op het tijdstip, dat de "Verordening particuliere woningverbetering gemeente Almelo 2000" rechtskracht heeft gekregen.

2. In te trekken zijn besluit van 14 mei 1992, nr. 92, onder 1., Waarbij borgtocht is verstrekt voor de betaling van rente en aflossing van door eigenaar-bewoners af te sluiten leningen in het kader van de particuliere woningverbetering;
3. In te trekken zijn besluit van 11 april 1991, nr. 3381 R/74, onder 2., met betrekking tot de afzondering van 25% van zijn jaarlijks beschikbare subsidiebudget voor particuliere woningverbetering.

Gedaan ter openbare vergadering van 13 juli 2000.

Burgemeester en Wethouders van Almelo,

de secretaris de voorzitter,

/2000/4016

BIJLAGE 1

Voorwaarden en bepalingen als bedoeld in artikel 4 van de Regeling garanties voor financieringen van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten.

Het verlenen van de in artikel van de regeling genoemde garanties geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

1. De garantie wordt verstrekt in de vorm van borgtocht.
2. De garantie wordt verstrekt onder de voorwaarden dat:
 - a. De overeenkomst van geldlening is aangegaan bij notariële akte, waarbij tot meerdere zekerheid van hetgeen de geldgever uit hoofde van de geldleningsovereenkomst van de schuldenaar te vorderen heeft, een hypotheek is gevestigd op het object ten behoeve waarvan de geldlening is verstrekt, indien althans dit object een onroerende zaak is;
 - b. De overeenkomst van geldlening is afgesloten voor een bepaald aantal jaren (maximaal 35) en is van de zijde van de geldgever niet opzegbaar, behoudens ter zake gebruikelijke bedingen omtrent opeisbaarheid;
 - c. Bij de overeenkomst van geldlening is bepaald dat de schuldenaar, zonder verbeurte van een boete in welke vorm ook, in ieder geval bevoegd is in een jaar extra aflossingen te doen tot een bedrag van 10% van het overeengekomen bedrag van de geldlening;
 - d. In de overeenkomst van geldlening een clause is opgenomen, waarin staat dat de schuldenaar ervoor zal zorgdragen dat het object tijdens de duur van de lening naar herbouwwaarde tegen brandschade is en blijft verzekerd, indien althans het object een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak betreft.
3. In afwijking van het onder 2.a. bepaalde kan op verzoek van de gemeente in plaats van met het recht van hypotheek genoegzaam worden genomen met andere zekerheden.
4. De garantie wordt daarenboven verstrekt onder voorwaarde, dat bij de overeenkomst van geldlening geen voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen, die in strijd zijn met tandwiel tekort doen aan het bepaalde onder 2.
5. De geldgever verplicht de schuldenaar de verschuldigde bedragen wegens rente en/of aflossing maandelijks te betalen.
6. Een inzake de geldlening verschuldigd rentepercentage (voor zover van toepassing) zal tenminste voor een periode van 5 jaren worden gefixeerd.
7. De geldgever verleent geen uitstel van betaling van het aan hem verschuldigde dan na hieromtrent met de gemeente verkregen overeenstemming, tenzij de schuldenaar door het verrichten van extra aflossingen reeds zover op zijn betalingsplan is vooruitgelopen dat door uitstel geen achterstand op het betalingsplan ontstaat. Indien het verzoek om uitstel van betaling zijn oorzaak vindt in een structureel beperkte betaalcapaciteit van de schuldenaar zal ter zake van het verlenen van uitstel van betaling overeenstemming tussen geldgever en gemeente dienen te bestaan.
8. Ingeval de schuldenaar met de betaling van de termijnen van rente en/of aflossing in gebreke is gebleven, zal de geldgever:
 - a. De gemeente schriftelijk in kennis stellen van een ontstane achterstand binnen 2 maanden na vervaldatum van de maandelijkse nota;
 - b. Iedere nieuwe niet-betaling schriftelijk aan de gemeente melden;
 - c. Elk binnengekomen bedrag ter vermindering van de achterstand in de betaling van rente en/of aflossing schriftelijk aan de gemeente melden.
- 9
 - a. Indien de schuldenaar in de tijdige betaling van rente en/of aflossing in gebreke blijft, zal de geldgever niet tot executie (als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW) van het object -indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd- overgaan dan na verkregen toestemming van de gemeente, met dien verstande, dat deze toestemming niet of niet meer is vereist, indien de schuldenaar in gebreke is gebleven in de tijdige betaling van rente en/of aflossing gedurende of over een tijdvak van tenminste 9 maanden.
 - b. Mocht executie nodig zijn om andere redenen dan niet tijdige betaling van het 8 verschuldigde, dan zal de geldgever de gemeente hiervan onverwijld in kennis stellen.

10. De geldgever zal de gemeente eerst dan tot nakoming uit hoofde van borgtocht aanspreken, nadat het object -indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd- is uitgewonnen.
11. De geldgever zal jaarlijks vóór 1 maart aan de gemeente opgave doen van het bedrag dat door de schuldenaar uit hoofde van de door de gemeente gegarandeerde geldlening nog is verschuldigd.
12. De garantie heeft gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op de vordering van de geldgever uit hoofde van de overeenkomst van geldlening op de datum, waarop de koper ingeval van executie als bedoeld in artikel 3:
13. 268 lid 1 of lid 2 BW (danwel executie vervangende onderhandse verkoop) de koopsom voor het desbetreffende object -indien daarop een hypotheek ten behoeve van de geldgever is gevestigd- betaalt. Voornoemde vordering is inclusief rente, kosten e.d.

Indien er geen sprake mocht zijn van een ten behoeve van de geldgever verhypothekerde onroerende zaak heeft de garantie gedurende de looptijd van de geldlening betrekking op het bedrag van de vordering, zoals hierboven omschreven, tot 2 maanden na de datum van opeising van de lening.

13. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, wordt onder de vordering, als bedoeld in artikel 12, niet gerekend boeten of vergoedingen wegens vervroegde aflossing op opeising van de lening. Voorts zal bij de bepaling van de boete wegens te late betaling maximaal de wettelijke rente in rekening worden gebracht.
14. Indien de gemeentegarantie wordt aangesproken, dient de geldgever aan de gemeente een termijn van twee maanden te gunnen om tot uitbetaling over te gaan, alvorens wettelijke rente in rekening te brengen. De termijn van twee maanden gaat in na ontvangst van de afrekening met bijbehorende stukken door de gemeente.

Swa/2001/3607

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl