Verordening Toekomstbestendig wonen Almelo

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020;

gelet op artikel artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

besluit:

vast te stellen de Verordening Toekomstbestendig wonen Almelo

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 'Toekomstbestendig Wonen lening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening';
b. Aanvraag: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening';
c. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
d. 'Toekomstbestendig Wonen Lening': een lening volgens de productspecificaties van de Stimuleringslening van SVn die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen die worden getroffen in of aan een bestaande woning van de aanvrager;
e. 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening': een lening volgens de productspecificaties van de Verzilverlening van SVn ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen die worden getroffen in of aan een bestaande woning van de aanvrager;
f. Maatregelen: maatregelen die het college toestaat die kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en de 'Toekomstbestendig Wonen 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 2 Toepassingsbereik

1. De aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief is een particuliere eigenaar-bewoner van een in de gemeente Almelo gelegen bestaande woning. 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 dat de aanvraag bij SVn binnenkomt.
2. De aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair is een particuliere eigenaar-bewoner van een in de gemeente Almelo gelegen bestaande woning. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. De aanvrager van een Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening is een particuliere eigenaar-bewoner van een in de gemeente Almelo gelegen bestaande woning. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. De minimale leeftijd van de aanvrager is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd.

4. De verordening is bedoeld voor het treffen van maatregelen in bestaande particuliere woningen en aanhorigheden (zoals schuren) in de gemeente Almelo.

Artikel 3 Kenmerken

1. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt:
   - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
   - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
   - Heeft een rentepercentage van 1,4%
   - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
   - Is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
2. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt:
   - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
   - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,- en maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf € 25.001,-
   - Heeft een rentepercentage van 0,5%
   - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
   - is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van SVn.

3. De Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening:
   - Wordt hypothecair verstrekt
   - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
   - Rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn
   - Wordt verstrekt van uit een bouwdepot
   - De Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde looptijd. De woonlening Verzilverlening is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen

Het college kan de rentepercentages genoemd in deze verordening wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringregels van SVn zijn leidend.

Artikel 5 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het college in dat geval besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een lening:

1. Inwoners kunnen langer zelfstandig blijven wonen en participeren in de samenleving.
2. Een toename van de woningvoorraad levensloopbestendige woningen.
3. Een beperking van de energievraag, duurzaam gebruik van materialen en/of water of het realiseren van duurzame energieopwekking.

Artikel 6 Maatregelen

1. De te realiseren maatregelen hebben betrekking op het levensloopbestendig maken van de woning met aanhorigheden.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde maatregelen mogen gecombineerd worden met maatregelen die betrekking hebben op het verduurzamen (inclusief energiemaatregelen) van de woning met aanhorigheden.
3. Het college kan de in artikel 5 vermelde beleidsdoelen nader specificeren door het vaststellen van een lijst van maatregelen.

Artikel 7 Budget

1. Het college van de gemeente Almelo stelt het budget vast dat beschikbaar is voor de toekomstbestendig Wonen-lening en de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening.
2. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 8 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan deze verordening en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening'.

Artikel 9 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
    - De te treffen maatregelen
    - Een technische specificatie van de maatregelen
    - Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
    - Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die door middel van een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
5. Het college kan het in lid 3 bedoelde besluit uitstellen met in acht neming van artikel 4.14 en 4.15 van de Algemene wet bestuursrecht.
6. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 10 Afwijzen aanvraag

Het college wijst een aanvraag af, indien:

1. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
2. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
3. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
4. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
5. de werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd.

Artikel 11 Intrekken toewijzing

De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' wordt ingetrokken als deze is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 12 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening'. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KifiD of zich wenden tot de bevoegde burgerlijk rechter.

Artikel 13 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 14 Hardheidclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Artikel 16 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'verordening Toekomstbestendig Wonen Almelo'.

Gedaan ter openbare vergadering van 19 januari 2021,

de griffier	**de voorzitter**
drs. C.M. Steenbergen	**A.J. Gerritsen**