Verordening ‘Toekomstbestendig Wonen Gelderland’ gemeente Nijmegen - B

De raad van de gemeente Nijmegen, bijeen in zijn openbare vergadering van: XX-XX-XXXX
Gelezen het raadsvoorstel Vaststellen verordening ‘Toekomstbestendig Wonen Gelderland’ gemeente Nijmegen - B
Gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;
Vast te stellen de navolgende "Verordening ‘Toekomstbestendig Wonen Gelderland’ gemeente Nijmegen - B”;

Artikel 1 Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:
a) Aanvrager: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1, 2, 3 en 4 die een aanvraag doet voor een Toekomstbestendig Wonen lening’, ‘Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening’, of de ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’ ten behoeve van een woning gelegen in de gemeente Nijmegen;
b) Aanvraag: het door aanvrager ingediende verzoek om een ‘Toekomstbestendig Wonen lening’, ‘Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening’, of de ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’ ten behoeve van een woning gelegen in de gemeente Nijmegen;
c) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen
d) ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’: 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) ‘Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening’: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
f) ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’: Deze Maatwerklening is beschikbaar voor investeringen ten behoeve van noodzakelijk funderingsherstel gecombineerd met bodemisolatie en vloerverwarming of asbestsanering gecombineerd met dakisolatie en zonnepanelen of een zonneboiler. De Maatwerking lening is een hypothecaire lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid d en e;
g) Maatregelen: maatregelen die het college toestaat die kunnen worden gefinancierd met de ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’, de ‘Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening’ of de ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’;
h) Werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen alsmede de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de Toekomstbestendig Wonen Lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening.
i) SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen waarvan:
1. de aanvrager van een ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’ consumptief een eigenaar of een eigenaarbewoner is van een woning, gelegen in de gemeente Nijmegen, waarvoor een aanvraag wordt ingediend. 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.
2. de aanvrager van een ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’ hypothecair een eigenaar of eigenaarbewoner van een woning is, gelegen in de gemeente Nijmegen, waarvoor een aanvraag wordt ingediend. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. de aanvrager van een ‘Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening’ een eigenaar-bewoner is van een woning, gelegen binnen de gemeente Nijmegen, waarvoor een aanvraag wordt ingediend. De minimale leeftijd van aanvrager(s) is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd maar niet jonger dan 58 jaar en kent geen maximum leeftijd. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager(s).

4. de aanvrager van een ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’ een eigenaar-bewoner van een woning is, gelegen in de gemeente Nijmegen en waarvoor een aanvraag wordt ingediend, die niet in aanmerking komt voor een van de andere leningvormen uit deze regeling. Dit blijkt uit afwijzingen hiertoe bij SVn. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
5. Voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw met bijgebouwen.

Artikel 3 Kenmerken

A. 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 1,6%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’ die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

A. 2. De ‘Toekomstbestendig Wonen lening’ die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen t.b.v. NOM, aardgasvrij en asbest:
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- 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 1,6%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.
- De ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’ die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

B. 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 1,6% bij een looptijd van 10 jaar en ,1,8% bij een looptijd van 20 jaar
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’ die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

C. De ‘Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening’:
- Wordt hypothecair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een rentepercentage van 1,7%
- 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. De Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

D. De ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’:
- Wordt hypothecair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- De looptijd is maximaal 30 jaar
- Heeft een rentepercentage van 1,7%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’ is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Maatwerklening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen

De rentepercentages genoemd in deze verordening kunnen 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 .De provincie stelt de rentepercentages vast.

Artikel 4a Leningen

1. Aan de aanvrager die behoort tot de doelgroep die is genoemd in artikel 2, eerste lid, wordt slechts een ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’ consumptief verleend conform de in artikel 3 genoemde kenmerken indien hij een maatregel toepast zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid of

zoals aangewezen door het college op grond van artikel 5, tweede lid van deze verordening.
2. Aan de aanvrager die behoort tot de doelgroep die is genoemd in artikel 2, tweede lid, wordt slechts een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair verleend conform de in artikel 3 genoemde kenmerken indien hij een maatregel toepast zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid of zoals aangewezen door het college op grond van artikel 5, tweede lid van deze verordening.
3. Aan de aanvrager die behoort tot de doelgroep die is genoemd in artikel 2, derde lid, wordt slechts een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' verleend conform de in artikel 3 genoemde kenmerken indien hij een maatregel toepast zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid of zoals aangewezen door het college op grond van artikel 5, tweede lid van deze verordening.
4. Aan de aanvrager die behoort tot de doelgroep die is genoemd in artikel 2, vierde lid, wordt slechts een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' verleend conform de in artikel 3 genoemde kenmerken indien hij een maatregel toepast zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid.

Artikel 4b maximumbedrag bij stapeling van leningaanvragen

1. Het totale bedrag van leningen dat door een aanvrager op basis van de Verordening Toekomstbestendig Wonen kan worden afgesloten, bedraagt maximaal €50.000.
2. Bij het indienen van een nieuwe leningaanvraag wordt door het college getoetst of het aangevraagde bedrag, in combinatie met eerder verstrekte leningen op basis van deze verordening, het maximumbedrag van €50.000,- niet overschrijdt.

Artikel 5 Maatregelen

1. De te realiseren maatregelen dienen bij te dragen aan het meer toekomstbestendig maken van de woning met bijgebouwen en dienen betrekking te hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de woning met bijgebouwen, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren en wijzigen door het vaststellen van een lijst van maatregelen.

Artikel 6 Budget

1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan het bepaalde in 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', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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:
a. De te treffen maatregelen.
b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen d.m.v. recente, definitief geselecteerde offertes.
c. 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. 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.
4. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
5. De in lid 3 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' bij SVn in, indien:
a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
c. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
e. de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', en/of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
f. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd mogen pas starten nadat een toekenningsbesluit is genomen en de overeenkomst voor de lening met de SVn is getekend.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit het provinciale en/of het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn. Hierbij zijn de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn van toepassing.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'. 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 11 Nadere regels

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

Artikel 12 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 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking onder gelijktijdige intrekking van de verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland-A' gemeente Nijmegen.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Nijmegen - B

Aldus vastgesteld in de vergadering van: XX-XX-XXXX

De Griffier;
drs. S.J. Ruta

De Voorzitter;
drs. H.M.F. Bruls