Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023

Raadsbesluit

Nummer: 58

De raad van de gemeente Lelystad,

Gezien:

- het voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 14 maart 2023

Gelet op:

- de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

vast te stellen de

Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a. Aanvraag: het door Aanvrager ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening', of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
b. Aanvrager: een verblijfsgerechtigd natuurlijk persoon die valt onder het toepassingsbereik van artikel 1.2, die een Aanvraag doet voor een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
c. Particuliere eigenaar/verhuurder: een natuurlijk persoon die in het bezit is van een beperkt aantal box 3 objecten, die tevens (mede)eigenaar en/of (mede)bewoner is van de te verbeteren Woning, zoals opgenomen in de voorwaarden van SVn;
d. Bouwdepot: een (deel van een) lening die bij SVn achterblijft nadat er een lening is verstrekt. Aan de hand van door Aanvrager ingediende en door het College geaccordeerde declaraties worden door SVn de nota's van aannemers en anderen betaald uit het Bouwdepot;
e. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad;
f. Maatregelen: maatregelen die het college toestaat ter verbetering van de Woning en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
g. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;
h. *'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;
i. *'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':* een Verzilverlening die hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
j. *'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening*': een hypothecaire lening, bedoeld voor Aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid h en i. Deze Maatwerklening is beschikbaar voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van specifiek door de raad aangewezen beleidsdoelen;

k. Werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van stimuleringsmaatregelen. Deze kosten kunnen eventueel vermeerderd worden met de kosten van een bouwkundig advies of onderzoek, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Lening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze stimuleringsmaatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren;
l. Woning: het kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden bestemd (gebruiksdoel is woonfunctie) verblijfsobject, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, geschikt voor zelfstandige~~,~~ bewoning en een eventueel bij deze woonruimte behorend bijgebouw of aanbouw, mits dit bijgebouw of deze aanbouw op niet bedrijfsmatige wijze in gebruik is;
m. Curatief onderhoud: onderhoud dat een verbetering inhoudt ten aanzien van toekomstige onderhoudstoestand.

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op Woningen, gelegen in de gemeente Lelystad voor het treffen van maatregelen in of aan de Woning met bijgebouwen.
2. Deze verordening is voorts uitsluitend van toepassing op leningaanvragen, waarvan:
   a. de Aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair een particuliere eigenaar-bewoner of particuliere eigenaar/verhuurder is van de te verbeteren Woning of valt binnen een door het college bij nadere regel aangewezen categorie eigenaren;
   b. de Aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief een particuliere eigenaar-bewoner, een particuliere eigenaar/verhuurder of huurder is van de te verbeteren Woning of valt binnen een door het college bij nadere regel aangewezen categorie eigenaren;
   c. één van de Aanvragers van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief jonger is dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de Aanvraag bij SVn binnenkomt.
   d. de Aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van de te verbeteren Woning. 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.
   e. de Aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' een particulier eigenaar is van de te verbeteren Woning en tevens bewoner is of valt binnen een door het college bij nadere regel aangewezen categorie eigenaren. Deze Aanvrager komt niet in aanmerking voor een van de andere leningvormen uit deze regeling.
3. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als Aanvrager.

Artikel 1.3 Beleidsdoel Leningen Toekomstbestendig Wonen

De Lening Toekomstbestendig Wonen heeft als doel het particuliere woningeigenaren financieel mogelijk te maken hun Woning te verbeteren door:
   a. asbest te verwijderen,
   b. de Woning te verduurzamen,
   c. het levensloop bestendig maken van de Woning,
   d. curatief onderhoud van de woning,
   e. het binnen een projectaanpak isoleren en curatief onderhouden van de Woning en haar directe leefomgeving,
   f. of een combinatie van de onderdelen a t/m e

conform de door het college vast te stellen nadere regels.

Artikel 1.4 Budget

1. Het college van de gemeente Lelystad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor de Lening Toekomstbestendig Wonen.
2. Leningen Toekomstbestendig Wonen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de Aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 1.5 Bevoegdheid college

Het college toetst de Aanvraag en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de Aanvrager naar SVn te verwijzen middels een Toewijzingsbrief Toekomstbestendig Wonen voor het Aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'.

HOOFDSTUK 2 PROCEDURE

Artikel 2.1 Procedure Aanvraag en toewijzing college

1. Een Aanvraag voor een Lening wordt schriftelijk bij het college ingediend onder opgave van het navolgende:
   a) de te treffen maatregelen;
   b) de Werkelijke kosten van het treffen van de Stimuleringsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave en onderbouwd met bewijsstukken;
   c) een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
   d) een nadere specificatie van de kosten, onderverdeeld op beleidsdoel, ten behoeve van de te treffen maatregelen;
   e) indien van toepassing een onderbouwing van de door Aanvrager te betalen eenmalige financiële bijdrage aan de te treffen Stimuleringsmaatregelen aan het woongebouw waar zijn Woning deel van uitmaakt.
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. Indien de Aanvraag niet binnen de in lid 3 aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de Aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de Aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de Aanvrager.
6. De in het vijfde lid bedoelde termijn is geen fatale termijn en uit de overschrijding van de termijn kan de Aanvrager niet afleiden dat zijn Aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 2.2 Afwijzen Aanvraag/ intrekken toewijzing door het college

Het college wijst een Aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit in 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 Aanvraag wordt ingediend tijdens of ná het treffen van de stimuleringsmaatregelen;
e. de omgevingsvergunning, voor zover deze is vereist, niet is of zal worden verleend;
f. er een besluit tot aanschrijving, op grond van de Woningwet is uitgevaardigd voor de Woning en deze ook in het kadaster staat ingeschreven;

Artikel 2.3 Besluit (toewijzingsbrief) op de Aanvraag

Na toetsing van de Aanvraag voor de Lening aan het gestelde in deze verordening en de bijbehorende nadere regels besluit het college of de Aanvraag voor de Lening mag worden ingediend bij de SVn.

Artikel 2.4 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 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.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties van de 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.

HOOFDSTUK 3 LENINGEN TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

Artikel 3.1 Beleidsdoelen en te financieren maatregelen

De Lening Toekomstbestendig Wonen kan alleen worden ingezet ten behoeve van de beleidsdoelen als geformuleerd in artikel 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4 en 3.1.5 of een combinatie hiervan.

Artikel 3.1.1 Beleidsdoel asbestsanering

Het beschikbaar maken van de Lening Toekomstbestendig Wonen ten behoeve van beleidsdoel asbestsanering heeft als doel het voor de Aanvrager mogelijk te maken het asbestdak en/of de gevel van de Woning en eventueel een bijgebouw te vervangen of te verwijderen. Hiermee verdwijnen asbesttoepassingen uit de leefomgeving.

Artikel 3.1.2 Beleidsdoel levensloopbestendig maken van de Woning

Het beschikbaar stellen van de Lening Toekomstbestendig Wonen ten behoeve van beleidsdoel levensloop bestendig maken van de Woning heeft als doel woningeigenaren te faciliteren langer en veilig in de Woning te blijven wonen. Door middel van deze lening kan de bewoner bouwkundige en domotica-aanpassingen aan (laten) brengen met het oog op de levensloopbestendigheid, de toegankelijkheid, de gebruikskwaliteit, de veiligheid en het comfort van de Woning. Zo kan daar door de Aanvrager langer zelfstandig gewoond kan worden. Daarmee wordt de woningvoorraad van de gemeente Lelystad meer levensloopbestendig.

Artikel 3.1.3 Beleidsdoel verduurzamen van de Woning

Het beschikbaar stellen van Lening Toekomstbestendig Wonen heeft als doel om particuliere woningeigenaren een steuntje in de rug te geven bij het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, zoals isolatie of duurzaam opwekken van energie, waterbesparing en het verbeteren van de biodiversiteit. Met het beschikbaar komen van dit financiële instrument wordt een bijdrage geleverd aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad in Lelystad.

Artikel 3.1.4 Beleidsdoel Curatief onderhoud van de woning

Het beschikbaar stellen van de Lening Toekomstbestendig Wonen ten behoeve van beleidsdoel Curatief onderhoud van de Woning heeft als doel woningeigenaren te faciliteren dak- en gevelonderdelen, waarvan de levensduur is verstreken, te laten vervangen en vocht- en schimmelproblemen aan te laten pakken. Hiermee wordt het aanzien van woningen verbeterd en worden gezondheidsrisico's voor bewoners weggenomen.

Artikel 3.1.5 Beleidsdoel Woningverbetering Lelystad-Oost

1. Het beschikbaar maken van de Lening Toekomstbestendig Wonen ten behoeve van beleidsdoel Woningverbetering Lelystad-Oost heeft als doel het voor de Aanvrager mogelijk te maken de Woning, gelegen binnen het projectgebied, te isoleren en, in combinatie hiermee, zodanig curatief te onderhouden dat het aanzien van de Woning en de leefomgeving van de bewoners schoon en heel wordt. Hierbij wordt in ieder geval door isolatie het energielabel van de Woning 3 stappen verbeterd of opgewaardeerd tot energielabel B.
2. Het door het college vast te stellen projectgebied, als bedoeld in lid 1, bestaat uit delen van de postcodegebieden 8211; 8212; 8219; 8222 t/m 8226.

Artikel 3.2 Te financieren maatregelen

Het college kan nadere regels stellen ten aanzien van de maatregelen die met de Lening Toekomstbestendig Wonen kunnen worden gefinancierd ten behoeve van de beleidsdoelen:

- asbestsanering,
- levensloopbestendig maken van de Woning,
- het verduurzamen van de Woning,
- curatief onderhoud van de woning,
- het binnen een projectaanpak isoleren en curatief onderhouden van de Woning en haar directe leefomgeving, of
- een combinatie van deze doelen.

Artikel 3.3.1 Kenmerken en voorwaarden Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen

A

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening die consumptief wordt verstrekt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. De leensom zal nooit hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
   b. De leensom bedraagt minimaal € 2.500 en bedraagt maximaal € 50.000.
   c. Indien er sprake is van meerdere consumptieve Stimuleringsleningen dan mag het uitstaande bedrag het maximaal gestelde bedrag niet overschrijden.
   d. De lening heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 7.500 en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 7.501.
   e. De lening heeft een rentepercentage van 1,6%. Deze rente kan door het college worden aangepast in de Nadere Regels behorende bij deze Verordening.
   f. De lening wordt verstrekt vanuit een Bouwdepot.
   g. Indien door bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van de maximale looptijd zoals beschreven in dit artikel naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college hiervan afwijken, met dien verstande dat de looptijd van de consumptieve Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen nimmer langer zal zijn dan 15 jaar.
2. De ‘Toekomstbestendig Wonen Lening’ die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de Stimuleringslening van SVn.

B

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening die hypothecair wordt verstrekt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. De leensom zal nooit hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
   b. De leensom bedraagt minimaal € 2.500 en bedraagt maximaal € 75.000.
   c. De lening heeft een looptijd van maximaal 15 jaar.
   d. De lening heeft een rentepercentage van 1,6%. Deze rente kan door het college worden aangepast in de Nadere Regels behorende bij deze Verordening.
   e. De lening wordt verstrekt vanuit een Bouwdepot
   f. Indien door bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van de maximale looptijd zoals beschreven in dit artikel naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke

beslissing, kan het college hiervan afwijken, met dien verstande dat de looptijd van de hypothecaire Toekomstbestendig Wonen Lening nimmer langer zal zijn dan 30 jaar.
2. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de Stimuleringslening van SVn.

Artikel 3.3.2 Kenmerken en voorwaarden Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening

1. De Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening wordt hypothecair verstrekt onder de volgende voorwaarden:
   a. De leensom van de Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening zal nooit hoger zijn dat het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten
   b. De leensom bedraagt minimaal € 2.500 en bedraagt maximaal € 75.000.
   c. De lening wordt verstrekt vanuit een Bouwdepot
2. 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 van de Verzilverlening van SVn.

HOOFDSTUK 4 TOEKOMSTBESTENDIG WONEN MAATWERKLENING

Artikel 4.1.1 Beleidsdoel Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening

1. De Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening heeft als doel het de Aanvrager, die op grond van zijn inkomen niet in aanmerking komt voor een lening bij een commerciële instelling en evenmin in aanmerking komt voor andere in de gemeente Lelystad door de overheid aangeboden financieringsproducten, financieel mogelijk te maken zijn Woning te verbeteren.
2. Hiervoor gelden de in artikel 4.1.2 gestelde kaders.

Artikel 4.1.2 Te financieren maatregelen Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening

1. Een Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening wordt met betrekking tot asbestverwijdering, als bedoeld in artikel 3.1.1, alleen toegewezen indien uit de Aanvraag blijkt dat de maatregelen aantoonbaar bijdragen aan:
   a. Het verwijderen van asbesthoudende dakbedekking van een particuliere Woning, waarvan de asbesthoudendheid blijkt uit een asbestinventarisatierapport.
   b. Het verwijderen van asbesthoudende gevelbekleding van een particuliere Woning, waarvan de asbesthoudendheid blijkt uit een asbestinventarisatierapport.
2. Bij het toewijzen van Maatwerkleningen als bedoeld in het eerste lid maakt het college zo mogelijk gebruik van de financiële ondersteuning die hiervoor van Rijkswege geboden wordt.
3. Een Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening wordt met betrekking tot het binnen een projectaanpak isoleren en curatief onderhouden van de Woning en haar directe leefomgeving, als bedoeld in artikel 3.1.5, alleen toegewezen indien uit de Aanvraag blijkt dat de maatregelen aantoonbaar bijdragen aan:
   a. Het door isolatie aantoonbaar verbeteren van het energielabel met 3 stappen of tot energielabel B.
   b. Het in combinatie met de maatregelen onder a. opheffen van een ongezond en onveilig leefklimaat voor de bewoners
4. Het college kan nadere regels stellen ten aanzien van de maatregelen die met de Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening kunnen worden gefinancierd.

Artikel 4.2 Kenmerken en voorwaarden Maatwerklening Toekomstbestendig Wonen

1. De Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening wordt hypothecair verstrekt onder de volgende voorwaarden:
   a. De leensom zal nooit hoger zijn dan het bedrag dat door het college is aanvaard als werkelijke kosten.
   b. De leensom bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 75.000.
   c. De looptijd van de Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening wordt vastgesteld op 30 jaar
   d. De lening heeft een rentepercentage van 1,6%. Deze rente kan door het college worden aangepast in de Nadere Regels behorende bij deze Verordening.

e. De lening wordt verstrekt vanuit een Bouwdepot.
2. De ‘Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening’ is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn.

HOOFDSTUK 5 UITVOERING

Artikel 5.1 Wijzigingen

De productspecificaties kunnen wijzigen. De productspecificaties van SVn zijn leidend.

Artikel 5.2 Nadere regels

Naast de reeds eerder in deze verordening opgenomen mogelijkheden voor het college om nadere regels te stellen, kan het college tevens nadere regels stellen ten aanzien van:

a. de uitvoering van deze verordening;
b. de wijze van indienen, het bijvoegen van gegevens en de wijze van afhandelen van de Aanvraag;
c. welke categorieën particuliere eigenaren er zijn, alsmede wanneer een particuliere eigenaar valt onder een aangewezen categorie;
d. wijziging van de in deze verordening genoemde rentepercentages, wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven.

Artikel 5.3 Hardheidsclausule

1. 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 afwijken van het bepaalde in deze verordening.
2. Toepassing van het vorige lid wordt gemotiveerd in de toewijzingsbeschikking.

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023”.

Artikel 5.5 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die waarop deze op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt;
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2021 ingetrokken.

Lelystad, 25 april 2023

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

L.A. Wieringa