Onderwerp: Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2020

Ons kenmerk: 20RB000063

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 21 juli 2020;

gelezen het advies van de voorbereidende vergadering van 22 september 2020;

gelet op artikel(en) 149 van de gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Overbetuwe 2020

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', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
b. *Aanvraag:* het door aanvrager ingediende verzoek om een'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
c. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;
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 de energietransitie, asbestsanering en/of funderingsherstel. 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;
g. *Toewijzing:* het besluit op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.
h. *Maatregelen:* maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
i. *Werkelijke kosten:* de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;

j. *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 leningaanvragen, waarbij:

1. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief een eigenaar-bewoner is van de gemeente Overbetuwe. 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-bewoner is van de gemeente Overbetuwe. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Overbetuwe. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+) en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
4. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Overbetuwe die niet in aanmerking komt voor een van de andere lening vormen uit deze regeling. Dit blijkt uit afwijzingen hiertoe bij SVn. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
5. maatregelen worden getroffen in bestaande woningen en aanhorigheden (zoals schuren).

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
- De rente is 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.

Artikel 5 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de woning met aanhorigheden en betrekking hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De maatregelen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren 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.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4 en 5 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, bijvoorbeeld 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.

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.
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. Bijeen 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 Intrekking oude verordeningen

De Verordening Blijverslening gemeente Overbetuwe 2017, en de Verordening duurzaamheidslening gemeente Overbetuwe, zoals vastgesteld op 10 januari 2017 worden ingetrokken.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 november 2020.

Artikel 15 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als verordening ‘Toekomstbestendig Wonen Gelderland’, gemeente Overbetuwe 2020

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 6 oktober 2020.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp. R.P. Hoytink-Roubos .