Verordening van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over het verstrekken van leningen aan VvE's voor het toekomstbestendig maken van VvE's (Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023)

Ons kenmerk: [504832]

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023 met nummer 504832;

gelet op titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de:

Verordening van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over het verstrekken van leningen aan VvE's voor het toekomstbestendig maken van VvE's (Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE's gemeente Zutphen 2023)

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze verordening verstaat onder:

a. *Aanvrager*: een VvE (of bestuurder/beheerder namens een VvE), zoals omschreven in artikel 2, die een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE doet.
b. *VvE*: Vereniging van Eigenaars met in ieder geval meerdere appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte, waarbij garages en bergingen niet meetellen. VvE's met ondersplitsingen en/of commerciële ruimten zijn duidelijk ondergeschikt aan de appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte.
c. *Appartementsrecht*: Een appartementsrecht in een VvE bestemd voor en gebruikt als woonruimte conform de splitsingsakte.
d. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen;
e. *Toekomstbestendig Wonen Lening VvE*: Een zakelijke Stimuleringslening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
f. *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3;
g. *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden 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; en
i. *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn.

Artikel 2 Kenmerken en toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen met de volgende kenmerken:

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE (Stimuleringslening) wordt zakelijk verstrekt.
2. De Aanvrager is een VvE.
3. De maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Zutphen.
4. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt annuïtair verstrekt.
5. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt verstrekt via een bouwdepot.
6. Van de lening wordt onderhandse akte opgemaakt.
7. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening bedraagt 1,80%. De rente staat vast gedurende de looptijd van de lening.
8. a. Kleine VvE's (tot 8 Appartementsrechten):
    1. De looptijd voor de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE van een kleine VvE is maximaal 240 maanden.
    2. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per Appartementsrecht en maximaal € 25.000,- per Appartementsrecht.

    b. Grote VvE's (vanaf 8 Appartementsrechten):
    1. De looptijd voor de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE van een VvE met 8 Appartementsrechten of meer:
        - 180 maanden bij leenbedragen vanaf € 20.000,- tot € 500.000,-
        - 240 maanden bij leenbedragen vanaf € 500.000,- tot € 1.000.000,-
        - 300 maanden bij leenbedragen vanaf € 1.000.000,- tot € 5.000.000,-
    2. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per Appartementsrecht met een minimum van € 20.000,- per VvE en maximaal € 50.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 5.000.000,- per VvE.

9. Het College is bevoegd om in individuele gevallen af te wijken van voornoemde looptijden. De looptijd bedraagt echter nooit meer dan 360 maanden.
10. Het College is bevoegd om in individuele gevallen maximale leenbedrag per Appartementsrecht te verhogen.

Artikel 3 Beleidsdoelen

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

a. Verduurzaming (energiebesparing/energie opwekking);
b. Klimaatadaptatie;
c. Energietransitie;
d. Levensloopbestendig maken/langer zelfstandig thuis wonen;
e. Asbestsanering;
f. Funderingsherstel;
g. Renovatie, waarbij minimaal 25% van de investering samenhangt met investeringen ten behoeve van verduurzaming, asbestsanering, funderingsherstel, levensloopbestendig maken, klimaatadaptatie en/of de energietransitie.

Artikel 4 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de VvE c.q. het gebouw met bijbehoren en betrekking hebben op het verduurzamen, het levensloopbestendig maken, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiebesparende en/of energie opwekkende maatregelen.
2. Het College kan de in het eerste lid vermelde maatregelen nader specificeren en wijzigen.

Artikel 5 Budget

1. Het college van de gemeente Zutphen stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Toekomstbestendig Wonen Leningen VvE.

2. Toekomstbestendig Wonen Leningen VvE zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.

Artikel 6 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 VvE.

Indien er een NHG-borg (beschikbaar gesteld door het WEW, statutaire naam stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, handelend onder de naam Nationale Hypotheek Garantie) komt voor Toekomstbestendig Wonen Lening VvE voor kleine VvE's tot 8 Appartementsrechten, en de kleine VvE opteert voor een NHG-borg, dan is het college bevoegd om nadere eisen en voorwaarden te stellen aan Maatregelen en looptijden van de lening in de Toewijzing. Een en ander in overeenstemming met de spelregels en eisen voor de NHG-borg.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente aangewezen wijze en gaat gepaard met de opgave van:
    a. De te treffen maatregelen.
    b. De werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave, bijvoorbeeld offertes en/of een begroting opgesteld door een professionele partij.
    c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
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 aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.

6. 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.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. De in lid 6 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 8 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE af, indien:
    a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
    b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of
    c. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,- per Appartementsrecht; of
    d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
    e. De maatregelen en werkzaamheden die hiermee gepaard gaan waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of gerealiseerd voordat de lening tot stand is gekomen.
2. Het college trekt een toewijzing Stimuleringslening in, indien:
    a. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
    b. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE niet tot stand komt.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Toekomstbestendig Wonen Lening VvE door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening zakelijk van SVn en de samenwerking tussen gemeente Zutphen en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE vast en bij en 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 de geoffreerde Toekomstbestendig Wonen Lening VvE. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en/of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10 Hardheidsclausule

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 mits dit geen strijdigheid oplevert met de productspecificaties en/of het kredietbeleid van SVn.

Artikel 11 Overige bepaling

Het kredietbeleid, alsmede de productspecificaties van SVn zijn ten alle tijden leidend.

Artikel 12 Wijzigingen

De rentepercentages en voorwaarden genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer maatschappelijke en/of politieke ontwikkelingen, renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. Dit geldt ook voor productspecificaties en uitvoeringsregels. De productspecificaties en uitvoeringregels van SVn zijn leidend.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking twee weken na de datum van bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE’s gemeente Zutphen 2023”.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de raad van de gemeente Zutphen,

gehouden op: 24 april 2023

De voorzitter, de griffier,

Inspiratielijst behorende bij de Verordening Toekomstbestendig Wonen VvE’s gemeente Zutphen 2023 (artikel 4, tweede lid) (vastgesteld door het college d.d. 14 maart 2023)

Proceskosten

1. Kosten voor het afsluiten van een stimuleringslening;
2. Borgtochtprovisie NHG (indien van toepassing);
3. Bouwkundige begeleiding (indien van toepassing);
4. Bouwkundig rapport t.b.v. NHG (indien van toepassing);
5. Kosten financieel adviseur (indien van toepassing);
6. De kosten van de verschuldigde leges (indien van toepassing);
7. Notariskosten;
8. Procesbegeleiding;
9. Taxatiekosten.

Duurzaamheidsmaatregelen

1. Bodemisolatie;
2. Dakisolatie;
3. CO2 en vochtsturing voor mechanische ventilatie;
4. Energiebesparingsadvies / maatwerkadvies uitgevoerd door een adviseur. Een overzicht van adviseurs staat op www.centraalregistertechniek.nl;
5. Gevelisolatie;
6. Groen dak;
7. GVO (Nederlandse garanties van oorsprong);
8. Hybride cv-ketel / warmtepomp;
9. Infrarood paneel;
10. Gemeenschappelijke installaties verduurzamen;
11. Isolatieglas (HR++ of HR+++);
12. Isolatiekozijn;
13. Achterzetbeglazing;
14. Passieve koeling (zoals screens en zonneschermen);
15. Led verlichting;
16. Lift verduurzamen;
17. LTV (Lage temperatuur verwarming);
18. Micro-WKK /HRe-ketel;
19. Veranderingen aan meterkast, elektraleidingen en elektriciteitsaansluiting;
20. Spouwmuurisolatie;
21. Opslagmethoden zoals batterijen, warmtebuffers en andere vormen van energiebuffering;
22. Vloerisolatie;
23. Vraag- / Druk- / CO2 gestuurde ventilatieroosters;
24. Warmtepompboiler / Combinatiewarmtepomp (tap);
25. Warmtepomp bron bodem;
26. Warmtepomp bron lucht;
27. Warmtepomp bron oppervlaktewater;
28. Kleinschalige windturbine (passend binnen het geldende gemeentelijk ruimtelijke beleid);
29. WTW (warmteterugwin) voor ventilatie;
30. Decentrale ventilatie met WTW;
31. Zonnecollectoren / Zonneboiler (zonnecollectoren met opslagvat);
32. Zonnepanelen (PV-cellen/ PV-folie, inclusief omvormer);

33. PVT-panelen (zonnepanelen met een lucht-water warmtewisselaar er achter);
34. Laadpaal of wallbox voor elektrische auto (ChargeArm uitgezonderd).

NB. Vanwege de monumentale waarden van gebouwen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht kunnen duurzaamheidsmaatregelen soms wel en soms niet worden toegepast. Neem daarom contact op met de gemeente Zutphen en vraag naar de collega's van monumentenzorg om de mogelijkheden te bespreken.

Asbest

1. Asbestverwijdering incl. verantwoord afvoeren naar gecertificeerd verwerkingsbedrijf;
2. Dakrenovatie/- vernieuwing;
3. Alle wettelijk en vergunning technisch vereiste activiteiten die direct verband houden met het verwijderen c.q. vervangen van het asbestdak;
4. Herinbouw kosten;
5. Aanpassing indeling;
6. Inventarisatierapport asbestklasse;
7. Schilderwerk (door professionele schilder);
8. Stucwerk (door professionele stukadoor);
9. Kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting;
10. Kosten voor tijdelijke voorzieningen, zoals kosten voor het huren van containers om de inboedel tijdelijk op te slaan;
11. Vervanging deuren;
12. Vervanging raam- en /of deurkozijnen;
13. Vervanging asbesthoudende gevelplaten;
14. Asbestgerelateerde bodemsaneringskosten.

Maatregelen funderingsherstel

1. Bouwkosten voor het herstel van funderingsschade en cascoschade;
2. Bouwkundige begeleiding;
3. Herinbouwkosten;
4. Kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting;

5. Verschuldigde omzetbelasting voor zover die door de eigenaar niet kan worden terugontvangen;
6. Procesbegeleiding;
7. Kosten voor tijdelijke voorzieningen, zoals kosten voor het huren van containers om de inboedel tijdelijk op te slaan;
8. Kosten voor het herstel van de tuin extra randvoorwaarden klimaatbestendigheid en biodiversiteit;
9. Andere kosten die redelijkerwijze gemaakt moeten worden en die een direct gevolg zijn van de funderingsproblemen.

Levensloopbestendige maatregelen

Domotica aanpassingen

1. Apparaten aan informatiesystemen koppelen;
2. Audiovisuele ondersteuning;
3. Bewakingscamera's voor particulier gebruik;
4. Elektrische deuropener met camera;
5. GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis;
6. Inbraakalarm per telefoon of SMS naar bewakingscentrale of politie;
7. Koppeling van het domotica systeem aan het internet;
8. Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's;
9. Openen van deuren via mobiele telefoon;
10. Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm;
11. Video-deur intercom wel of niet draadloos.

Elektra/ installaties

12. Brand of rookalarm met geluid of telefoon naar brandweer of bewakingscentrale of in werking stellen van sprinkler op basis van rookmelders;
13. Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar);
14. Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting.

Toegankelijkheid

15. Teruggebogen deurklinken;
16. Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot;
17. Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten);
18. Drempels weg of verlagen;
19. Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk;
20. Kierstandhouder op buitendeur;
21. Automatische opener collectieve garage;
22. Pakpaal bij hoogteverschillen in collectieve ruimte(n);
23. Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag;
24. Toegangspad ophogen of hellingbaan om niveauverschillen te compenseren;
25. Wandbeugel bij deur (binnenzijde);
26. Wandbeugel bij deur (buitenzijde).

Trap

27. Infreezen antislip randen in traptreden;
28. Beugel aan of vlak naast spil van de trap;
29. Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat;
30. Tweede trapleuning;
31. Trapleuning verlengen.

Klimaatadaptieve maatregelen

32. Afkoppelen van de hemelwaterafvoer en demping van de waterafvoer;
33. Betere bruikbaarheid van daken als verblijfsgebied (bijvoorbeeld dakterrassen en daktuinen in de binnenstad) voor betere waterbuffering en minder klimaatbelasting;
34. Groen-/sedumdak met inheemse planten en kruiden voor waterbuffering, stofafvang en bijdragen aan de biodiversiteit;
35. Inheemse plantensoorten bij herinrichting van een tuin om de biodiversiteit te bevorderen;
36. Nestmogelijkheden voor wilde bijen en insecten bij het plaatsen van een groen-/sedumdak;

37. Terugdringen van (aansluitende) verharding en snelle afvoer van regenwater, door het meer toepassen van open verharding die infiltratie van regenwater mogelijk maakt;
38. Wadi bij herinrichting van een tuin.