Verordening Duurzaam Thuis Wonen Lening gemeente Boxtel.

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2022;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Duurzaam Thuis Wonen Lening gemeente Boxtel.

Een lening met als doel het stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam wonen voor particulieren in de gemeente Boxtel. Vanwege deze dubbele doelstelling wordt er richting inwoners gesproken over de Duurzaam Thuis Wonen Lening Boxtel.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze verordening verstaat onder:

a. aanvraag: een schriftelijk verzoek aan het college om voordracht bij SVn voor een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening;
b. aanvrager: eenieder die een aanvraag doet, zoals bedoeld in artikel 2;
c. Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregel(en). Richting inwoners wordt er gesproken over de Duurzaam Thuis Wonen Lening Boxtel;
d. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel;
e. maatregel: maatregel of voorziening, zoals bedoeld in de artikelen 3 en 4, die bijdraagt aan de verduurzaming van de woning en die door een erkend bedrijf of een erkende installateur wordt gerealiseerd;
f. werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregel(en), vermeerderd met afsluitkosten, eventuele financieringskosten voor het verkrijgen van de lening en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten;
g. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, zijnde een financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningsnummer 12013647;
h. toewijzing: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening bij SVn;
i. woning: woonruimte in de gemeente Boxtel, geschikt en bestemd om permanent als zelfstandige woongelegenheid te worden bewoond en waarvan de bouw gereed is gemeld voor de vaststelling van deze verordening.

j. eigenaar-bewoner: een meerderjarig natuurlijk persoon die particulier eigenaar is van een woning, daar zijn hoofdverblijf heeft en op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Artikel 2 Toepassingsbereik en kenmerken

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen voor een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening.

Specifiek voor de Stimuleringslening Consumptief geldt:

a. De aanvrager is eigenaar-bewoner. De aanvrager (of één van beide aanvragers) is jonger dan 76 jaar op het moment van de aanvraag.
b. De lening is bedoeld voor het treffen van maatregelen in bestaande woningen in de gemeente Boxtel met een maximale WOZ-waarde van € 500.000,-.
c. De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. Het college stelt de hoogte van de lening vast per aanvrager, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 15.000,-.
d. Het rentepercentage voor de lening is 2,5%. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.
e. De maximale looptijd voor de lening bedraagt 10 jaar.
f. De lening is annuïtair.
g. Extra aflossingen zijn altijd vergoedingsvrij toegestaan vanaf een bedrag van € 250,-.
h. Enkel de maatregelen uit artikel 3, artikel 4, lid d, en een fotovoltaïsche (PV) installatie voor de opwekking van elektriciteit komen in aanmerking voor de lening.

Specifiek voor de Stimuleringslening Hypothecair geldt:

a. De aanvrager is eigenaar-bewoner.
b. De lening is bedoeld voor het treffen van maatregelen in bestaande woningen in de gemeente Boxtel met een maximale WOZ-waarde van € 500.000,-.
c. De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. Het college stelt de hoogte van de lening vast per aanvrager, met een minimum van € 15.000,- en een maximum van € 50.000,-.
d. Het rentepercentage van de lening is 1,5%. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.
e. De looptijd van de lening bedraagt maximaal 15 jaar.
f. De lening is annuïtair.
g. De afsluitkosten van € 850,- (prijspeil 1 januari 2021) zijn voor rekening van de aanvrager. De afsluitkosten worden jaarlijks door SVn vastgesteld en gepubliceerd. Op de website van de gemeente Boxtel wordt verwezen naar deze publicatie.
h. Extra aflossingen zijn altijd vergoedingsvrij toegestaan vanaf een bedrag van € 250,-.
i. De hoogte van de notariskosten is afhankelijk van de keuze van de notaris. Notariskosten kunnen worden meegefinancierd, mits aangegeven bij de aanvraag. Anders dienen de kosten uit eigen middelen te worden betaald.
j. Bij verkoop van de woning dient de restantschuld ineens en volledig te worden afgelost.

Specifiek voor de Verzilverlening geldt:

a. De lening is bedoeld voor eigenaar-bewoners die het vermogen, dat vastzit in de woning, willen verzilveren ten behoeve van de door de gemeente Boxtel vastgestelde maatregelen. Als minimale leeftijd voor een aanvrager geldt de wettelijke AOW-leeftijd minus 10 jaar. Er is geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn, geldt de minimale leeftijd voor beiden.
b. De maximale WOZ-waarde van de woning bedraagt € 750.000,-.
c. De aanvrager moet de woning, waarvoor een lening wordt aangevraagd, zelf bewonen of aantoonbaar gaan bewonen.
d. De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. Het college stelt de hoogte van de lening vast per aanvrager, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 50.000,-.
e. Het rentepercentage voor de lening wordt door SVn vastgesteld en gepubliceerd. Op de website van de gemeente Boxtel wordt verwezen naar deze publicatie.
f. De lening is een oplopende schuld.
g. De looptijd van de lening is tot aan het moment van verkoop van de woning, met een maximum van 75 jaar.
h. De afsluitkosten van € 475,- (prijspeil 1 januari 2021) zijn voor rekening van de aanvrager. De afsluitkosten worden jaarlijks door SVn vastgesteld en gepubliceerd. Op de website van de gemeente Boxtel wordt verwezen naar deze publicatie.
i. Extra aflossingen zijn altijd vergoedingsvrij toegestaan vanaf een bedrag van € 250,-.
j. De hoogte van de notariskosten is afhankelijk van de keuze van de notaris. Notariskosten kunnen worden meegefinancierd, mits aangegeven bij de aanvraag. Anders dienen de kosten uit eigen middelen te worden betaald.
k. Bij verkoop van de woning dient de restantschuld ineens en volledig te worden afgelost.

Artikel 3 Levensloopbestendigheidsmaatregelen

1. De maatregelen zijn erop gericht om de levensloopbestendigheid van de woning te verbeteren. Het gaat dan om het aanbrengen van (technische/bouwkundige) aanpassingen, waaronder aanpassingen gericht op het verbeteren van:
    a. de toegankelijkheid;
    b. de veiligheid;
    c. de bewegingsruimte;
    d. de communicatie, zoals aanpassingen die moeten worden gedaan met betrekking tot het glasvezelnetwerk zodat de nodige domotica kan worden gerealiseerd.
2. Het college is te allen tijde bevoegd om ter plaatse te controleren of een maatregel, waarvoor een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening is aangevraagd, daadwerkelijk is getroffen.

Artikel 4 Duurzaamheidsmaatregelen

1. De maatregelen zijn erop gericht om de duurzaamheid van de woning te verbeteren. Het gaat dan om het aanbrengen van aanpassingen, waaronder:

a. Energiebesparende maatregelen, zoals:

- spouwmuurisolatie: het (na-)isoleren van bestaande spouwmuren in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [m2K/W];
- gevelisolatie: het isoleren van de bestaande binnen- en buitengevel met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m2K/W];
- dakisolatie: het isoleren van het bestaande dak in de thermische schil of van de bestaande zolder- of vlieringvloer, indien de zolder of vliering onverwarmd is, met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m2K/W];
- vloer- of bodemisolatie: het isoleren van de bestaande vloer of de bestaande bodem in de thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m2K/W];
- hoogrendementsglas: het vervangen van glas in de thermische schil door HR++ glas (glas met een maximale U-waarde van 1,2 [W/m2K]) of triple-glas (glas met een maximale U-waarde van 0,8 [W/m2K]).

b. Aanvullende energiebesparende maatregelen, zoals:

- het vervangen van een deur in de gevel door een isolerende deur met een maximale U-waarde van 2,0 [W/m2K];
- het voor de eerste keer toepassen van triple-glas: het vervangen van een kozijn door een isolerend kozijn met een maximale U-waarde van 1,5 [W/m2K];
- het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor CO2-gestuurde ventilatie;
- het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning, met een rendement van ten minste 90%;
- het voor de eerste keer aanleggen van een verticaal systeem om douchewater voor te verwarmen met afvalwater (douchepijp warmteterugwinning), met een rendement van ten minste 45%;
- het voor de eerste keer aanleggen van een systeem om douchewater voor te verwarmen met afvalwater (douchegoot of douchebak warmteterugwinning), met een rendement van ten minste 45%;
- het waterzijdig inregelen van het verwarmingssysteem.

c. Duurzaamheidsmaatregelen, zoals:

- een fotovoltaïsche (PV) installatie voor de opwekking van elektriciteit. De werkelijke kosten bij deze maatregel zijn exclusief btw, zolang deze btw voor particulieren is terug te vragen van de Belastingdienst;
- een zonneboiler voor de tapwatervoorziening van een woning;
- een micro-WKK systeem (kleinschalige Warmte Kracht Koppeling), ook wel genaamd HRe-systeem: een verwarmingsketel, die gelijktijdig ook elektriciteit opwekt;

- een warmtepompboiler;
- een warmtepomp (grondwater of lucht/water) ten behoeve van de warmwatervoorziening en/of verwarming van een woning.

d. Maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en biodiversiteit, zoals:
   - een sedumdak;
   - gevel- en muurbegroeiing;
   - maatregelen ter bevordering van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

e. Asbestverwijdering, uitgevoerd door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, inclusief het onderzoek dat daarvoor noodzakelijk is. Bij asbestsanering is het verplicht om dit te combineren met dakisolatie. Maximaal 50% van de lening mag gebruikt worden voor het verwijderen van het asbest. De rest van de lening moet gebruikt worden voor dakisolatie.

2. Het college is te allen tijde bevoegd om ter plaatse te controleren of een maatregel, waarvoor een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening is aangevraagd, daadwerkelijk is getroffen.

Artikel 5 Overdracht van bevoegdheden

Het college is bevoegd tot het wijzigen van deze verordening voor de volgende onderdelen:

1. Artikel 2 Stimuleringslening Consumptief leden b, c, d, e, h
2. Artikel 2 Stimuleringslening Hypothecair leden b, c, d, e en g
3. Artikel 2 Verzilverlening leden b, d en h
4. Artikel 3 lid 1
5. Artikel 4 lid 1

Artikel 6 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregel(en) aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de onderstaande beleidsdoelen, kan het college in dat geval besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening:

a. De maatregel(en) uit de aanvraag draagt/dragen aantoonbaar bij aan de levensloopbestendigheid van de woning.
b. De maatregel(en) uit de aanvraag draagt/dragen aantoonbaar bij aan de duurzaamheid van de woning en daarmee aan het beleidsdoel van de gemeente Boxtel om zo snel mogelijk energieneutraal te zijn.

Artikel 7 Budget

1. Het college stelt het budget vast dat beschikbaar is voor de Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) en Verzilverlening.

2. De Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) en Verzilverlening zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door of namens het college afgewezen.
4. Het college kan te allen tijde het budget, dat resteert in het gemeentelijke fonds bij SVn, terugvorderen. Dit heeft geen gevolgen voor lopende leningen.

Artikel 8 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 2, 3, 4, 6 en 7 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van de Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening.

Artikel 9 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening wordt bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gesteld digitaal aanvraagformulier en gaat onder opgave van:
    a. de te treffen maatregel(en);
    b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregel(en), bijvoorbeeld door middel van offertes;
    c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
    d. alle overige voor de beoordeling noodzakelijke gegevens, die blijken uit het aanvraagformulier.
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, stelt het college de aanvraag buiten behandeling.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af. Bij een onvolledig ingediende aanvraag geldt het tijdstip waarop de ontbrekende stukken van de aanvraag zijn ingediend als moment van binnenkomst.
6. 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 mede 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. Een toewijzings- of afwijzingsbesluit betreft een besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Hiertegen staat bezwaar en (hoger) beroep open.

Artikel 10 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening 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,- (inclusief btw); of
    d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften of bepalingen; of
    e. de aanvraag is ingediend na het treffen van de maatregel(en).
2. Het college trekt een toewijzing Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening in, indien:
    a. de lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
    b. de lening niet tot stand komt; of
    c. een maatregel niet binnen één jaar na verstrekking van de lening is uitgevoerd.

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening vormt het startpunt voor een autonome (financiële) toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Boxtel en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening vast, zodanig dat er in ieder geval niet wordt afgeweken van het bedrag dat wordt aangevraagd. 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 de gemeente Boxtel hiervan op de hoogte.
4. De Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of Verzilverlening wordt door middel van een bouwdepot beschikbaar gesteld.
5. Betaling van rente en aflossing start na het passeren van de hypotheekakte dan wel het ondertekenen van de onderhandse akte.
6. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Stimuleringslening (Consumptief/Hypothecair) of 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 een aanvrager kan zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 12 Nadere regels

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

Artikel 13 Hardheidsclausule

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

Artikel 14 Inwerkingtreding en intrekken oude regeling

1. Deze verordening treedt per 1 juli 2022 in werking.
2. De “Regeling Lening Stimulering Energie maatregelen 2009” wordt ingetrokken.
3. De “Verordening Blijverslening gemeente Boxtel 2017” wordt ingetrokken.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Duurzaam Thuis Wonen Lening gemeente Boxtel”.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Boxtel in zijn openbare vergadering van 14 juni 2022.

De raad van de gemeente Boxtel,

de griffier,

I.H.M. Smits

de voorzitter,

R.S. van Meygaarden