Verordening woningverbetering en -verduurzaming 2023

De raad van de gemeente Almelo

De Raad van de Gemeente Almelo;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op artikel artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet
besluit:
vast te stellen de Verordening Woningverbetering en -verduurzaming Almelo 2023

Verordening woningverbetering en -verduurzaming 2023

Artikel 1 Begrippen
Deze Verordening verstaat onder:

a) Aanvrager: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 3 lid 1, lid 2 en lid 3, die een aanvraag doet voor een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening' als bedoeld in sub d respectievelijk sub e van deze bepaling;
b) Aanvraag: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening',
c) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
d) "Woningverbetering en -verduurzamingslening': een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeterings -en verduurzamingsmaatregelen;
e) 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening': een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeterings -en verduurzamingsmaatregelen.
f) Maatregelen: maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening';
g) Verbetermaatregelen: maatregelen die zien op het verbeteren van de kwaliteit van de woning, niet zijnde energiemaatregelen;
h) Energiemaatregelen: maatregelen die zien op het besparen van energie en het behoud van warmte in de woning;
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.
k) Toewijzing: het besluit van de gemeente waarmee de aanvrager een aanvraag voor een lening voor woningverbetering en -verduurzaming kan indienen bij SVn.
l) KiFiD: Klachteninstituut financiële Dienstverlening.

Artikel 2 Doel van de regeling
De lening maakt het mogelijk om werkzaamheden uit te voeren die bijdragen aan het verbeteren en verduurzamen van de kwaliteit woning.

Artikel 3 Toepassingsbereik
Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:

1. De aanvrager van een consumptieve 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' die eigenaar- bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is. Dit pand is voor ~~1980~~ 1983 gebouwd, heeft een WOZ-waarde van ten hoogste € 281.000,00 (peildatum 1 januari 2022) en ligt in de gemeente Almelo. 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 hypothecaire 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' die eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing. Dit pand is voor 1983 gebouwd, heeft een WOZ-waarde van ten hoogste € 281.000,00 (peildatum 1 januari 2022) en ligt in de gemeente Almelo. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. De aanvrager van een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' die eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is. Dit pand is voor 1983 gebouwd, heeft een WOZ- waarde van ten hoogste € 281.000,00 (peildatum 1 januari 2022) en ligt in de gemeente Almelo. 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.
4. Het doel is het treffen van maatregelen in bestaande bouw en aanhorigheden (zoals schuren).
5. Het doel van de lening moet worden opgenomen.

Artikel 4 Kenmerken

1. De consumptieve woningverbetering- en verduurzamingslening:
    a) Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
    b) Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 7.500,-
    c) Heeft een looptijd van maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 7.501,-
    d) Het rentepercentage bedraagt 0,9%
    e) Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot

2. De hypothecaire woningverbetering- en verduurzamingslening':
    a) Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
    b) Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 7.500,-
    c) Heeft een looptijd van maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 7.501,- tot en met € 15.000,-
    d) Heeft een looptijd van maximaal 30 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
    e) Het rentepercentage bedraagt 0,9%
    f) Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot

3. De 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening':
    a) Wordt hypothecair verstrekt
    b) Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
    c) Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
    d) De 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop.

Artikel 5 Wijzigingen

1. Het college kan de rentepercentages genoemd in artikel 4 van deze verordening wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven.
2. Het college kan de maximale WOZ-waarde voor deze Verordening wijzigen wanneer de WOZ-waarde ontwikkeling van Almelose woningen daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen die betrekking hebben op het verduurzamen en verbeteren van de (bestaande) woning met aanhorigheden en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel. De lening kan niet worden aangevraagd voor uitsluitend energiemaatregelen. Aanvragen met uitsluitend energiemaatregelen worden uitgesloten en verwezen naar voorliggende voorzieningen.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren.

Artikel 7 Budget

1. Het college stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van leningen in het kader van deze verordening.
2. De 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', en de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college op een wachtlijst geplaatst.

Artikel 8 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4 en 5 van 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 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening'.

Artikel 9 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening' 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.
    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 bestuurs- recht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 10 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een 'Woning- verbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening' 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 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening' 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 11 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Woningverbetering en -verduurzaming' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening' uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een "Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en –

verduurzaming Verzilverlening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en productspecificaties Verzilverlening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' of de 'Woningverbetering en –verduurzaming Verzilverlening' 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 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en –verduurzaming 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 kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijk rechter.

Artikel 12 Nadere regels
Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 13 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 14 Intrekken oude verordeningen
De verordening woningverbetering en -verduurzaming Almelo wordt ingetrokken.

Artikel 15 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking nadat deze op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt.

Artikel 16 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Woningverbetering en -verduurzaming gemeente Almelo 2023'.

Ondertekening

Gedaan ter openbare vergadering van 26 september 2023,

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **A.J. Gerritsen**