Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Vaststelling van de Verordening Blijverslening gemeente Boxmeer 2018.

Nummer:
.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2018;

overwegende dat steeds meer ouderen ervoor kiezen om zolang mogelijk in hun (eigen) woning te blijven wonen;

overwegende dat het financieren van verbouwingen in de praktijk lastiger blijkt als je ouder wordt;

overwegende dat de gemeente Boxmeer woningaanpassingen voor haar burgers in een vroeg stadium wil stimuleren en laten nadenken over 'later' en hun woonsituatie;

overwegende dat openbare lichamen uitsluitend ten behoeve van de publieke taak geldleningen en garanties voor geldleningen kunnen verstrekken;

overwegende dat het aanbeveling verdient regels vast te stellen inzake het verstrekken van leningen en garanties door de gemeente Boxmeer;

overwegende dat het noodzakelijk is om bij verordening regels te stellen met betrekking tot de verstrekking van een krediet voor haar inwoners in de vorm van een zogenaamde blijverslening;

gelet op artikel 160, lid 1, sub e, en artikel 169, lid 4, van de Gemeentewet;
gelet op artikel 2 van de Wet financiering decentrale overheden en artikel 6 van het Treasurystatuut;
gelet op titel 4.1 ('Beschikkingen'), titel 4.2 ('Subsidies') en titel 4.3 ('Beleidsregels') van de Algemene wet bestuursrecht;
gelet op de Algemene subsidieverordening 1999;

B E S L U I T :

1. de Verordening Blijverslening gemeente Boxmeer 2018 vast te stellen conform navolgende tekst;

2. de Verordening Blijverslening gemeente Boxmeer 2018 in werking te laten treden per 1 augustus 2018.

Verordening Blijverslening gemeente Boxmeer 2018

Artikel 1 Begripsbepalingen
Deze verordening verstaat onder:
a. *Aanvrager:* een natuurlijk persoon (eigenaar of huurder), die een aanvraag voor een Blijverslening doet. Bij twee of meer eigenaren of huurders gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
b. *Blijverslening:* een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen, die worden getroffen in de woning.
c. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer.
d. *Maatregelen:* maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 4.
e. *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, eventueel vermeerderd met de bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Blijverslening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.
f. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647:
g. *Stimuleringsfonds Blijverslening*: Het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn Blijversleningen kan toekennen en waarin de rente en aflossingen over deze leningen worden teruggestort.
h. *Domotica*: ook wel huisautomatisering of smart homes genoemd) is het toepassen van elektronica en huisnetwerken ten behoeve van de automatisering van processen in en om de woning.
i. *Verhuurdersverklaring:* een door de verhuurder en huurder ondertekende verklaring waaruit blijkt dat de verhuurder toestemming verleent voor het treffen van de maatregelen aan de woning.

Artikel 2 Beleidsdoelen
Met de uit te voeren maatregelen wordt aantoonbaar bijgedragen aan de levensloopbestendigheid en toegankelijkheid van de woning zodat de bewoner (eigenaar of huurder) langer zelfstandig in de woning kan blijven wonen.

Artikel 3 Toepassingsbereik
Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor een hypothecaire of consumptieve Blijverslening voor het treffen van maatregelen in woningen in de gemeente Boxmeer voor het levensloopbestendig maken van de woning. Een consumptieve Blijverslening kan alleen worden verleend aan aanvragers als tenminste een van beide aanvragers jonger is dan 76 jaar. In geval er sprake is van twee aanvragers geldt hiervoor genoemde leeftijdsgrens voor beide aanvragers. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. De aanvrager moet de woning waarvoor een Blijverslening wordt aangevraagd zelf permanent bewonen.

Artikel 4 Maatregelen
1. Tot de maatregelen kunnen de volgende maatregelen worden gerekend waardoor de eigenaar-bewoner langer zelfstandig in de woning kan blijven wonen:
   a. Constructie van de woning waardoor deze toegankelijker wordt. Het kan ook gaan om het verhogen van de veiligheid. Denk aan aanpassingen aan deuren en ramen, drempels, trappen, e.d.;
   b. Bewegingsruimte: voldoende ruimte voor wonen, slapen en koken, gebruiks- en plaatsingsruimte voor apparatuur en bereikbaarheid van badkamer en toilet;
   c. Technische aanpassingen (domotica) die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken, ondersteunen en/of bijdragen aan de veiligheid en comfort van de bewoners;

   d. De kosten voor een (eventuele) bouwkundige rapportage, legeskosten, bijkomende kosten voor het krijgen van de Blijverslening, na aftrek van eventuele tegemoetkomingen in deze kosten.
2. Het college kan in overleg met de aanvrager de in het eerste lid genoemde mogelijke maatregelen uitbreiden en/of beperken.
3. De maatregelen moeten aantoonbaar bijdragen aan het vergroten van de levensloopbestendigheid van de bestaande woning.

Artikel 5 Budget
1. De gemeente Boxmeer heeft een 'gemeenterekening Blijverslening' bij het SVn ingericht waaruit een Blijverslening kan worden toegekend.
2. De gemeenteraad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Blijversleningen.
3. Blijversleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget toereikend is.

Artikel 6 Bevoegdheid college
Het college kan binnen de voorwaarden uit deze verordening een Blijverslening toekennen.
1. Het college stelt de hoogte van de consumptieve Blijverslening vast, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 10.000,-.
2. Het college stelt de hoogte van de hypothecaire Blijverslening vast, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 50.000,-.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing
1. Een aanvraag voor een Blijverslening wordt schriftelijk bij het college ingediend.
2. De aanvrager mag iemand anders machtigen om voor hem de aanvraag in te dienen. Hiervoor moet de aanvrager een ondertekende volmacht indienen.
3. De aanvrager geeft bij de aanvraag tenminste de volgende informatie:
   a. Naam, adres en woonplaats van de aanvrager
   b. Adres van de betreffende woning;
   c. De te treffen maatregelen;
   d. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
5. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
6. Als 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 aan te vullen.
7. Als de aanvraag niet tijdig wordt aangevuld, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
8. Het college handelt complete aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
9. Het college besluit binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag of het compleet worden van de aanvraag of de lening wordt toegekend.
10. Het college kan de termijn uit lid 9 éénmalig verlengen met acht weken.
11. Overschrijding van deze termijnen leidt niet tot een automatische toekenning van de Blijverslening.
12. Het college stuurt de aanvrager een toewijzings- of afwijzingsbesluit.
13. Het toewijzingsbesluit heeft een voorlopig karakter tot het moment dat aan het gestelde in artikel 9 van deze verordening is voldaan.
14. Werkzaamheden kunnen omgevingsvergunningplichtig zijn. Het in bezit hebben van een omgevingsvergunning dan wel zicht hebben op een omgevingsvergunning kan een voorwaarde zijn om in aanmerking te komen voor de lening.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing
Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Blijverslening in, als:
a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
b. Niet voldaan is aan de voorwaarden uit deze verordening;
c. De Blijverslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;

d. SVn een negatieve krediettoets uitbrengt;
e. De te treffen maatregelen minder bedragen dan € 2.500,--;
f. Indien bij huurders de woningeigenaar gemotiveerde en gewogen redenen heeft om geen toestemming te verlenen voor de maatregelen;
g. De maatregelen al zijn gestart of uitgevoerd;
h. De maatregelen niet binnen één jaar na verstrekking van de lening zijn uitgevoerd.

Artikel 9 Krediettoets, verstrekken en beheer Blijverslening

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Blijverslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Blijverslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Blijverslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Boxmeer en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Blijverslening 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 een geoffreerde Blijverslening.
5. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan deze gebruik maken van de klachtenprocedure van SVn.

Artikel 10 Bouwkrediet

1. De Blijverslening wordt via een bouwkrediet verstrekt.
2. Betaling van rente en aflossing start na het passeren van de hypotheekakte (bij de hypothecaire Blijverslening) of het ondertekenen van de onderhandse akte (bij de consumptieve Blijverslening).
3. De aanvrager dient de facturen van de aannemer of installateur die de maatregelen uitvoert of realiseert, en eventueel de factuur voor de materialen samen met het SVn declaratieformulier bij de gemeente in.
4. Na akkoord van de gemeente zorgt SVn voor de betaling van de facturen vanuit het bouwkrediet.
5. Om in aanmerking te komen voor een Blijverslening dient de huurder een verhuurdersverklaring te overleggen (zie artikel 1 begripsbepalingen onder h).

Artikel 11 Kenmerken Blijverslening

	Consumptief	**Hypothecair**
Doelgroep	• Huurders jonger dan 76 jaar. • Woningeigenaren jonger dan 76 jaar.	• Woningeigenaren.
Verstrekking	• SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente.	• SVn verstrekt de lening na toewijzing door de gemeente.
Hoogte lening	• Minimum € 2.500,-- • Maximum € 10.000,--	• Minimum € 2.500,-- • Maximum € 50.000,-- mits totale financiering van de woning maximaal 80% van de WOZ-waarde bedraagt. Zie ook overige voorwaarden.
Looptijd	• De looptijd bedraagt 10 jaar.	• Tot en met € 10.000,- bedraagt de looptijd 10 jaar. • Vanaf € 10.001,- bedraagt de looptijd 20 jaar.
Rentepercentage	• De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn	• De rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn en is gebaseerd op een door SVn

	vastgestelde rente voor 10 jaar. • De rente is gedurende de gehele looptijd vast.	vastgestelde rente voor 10 jaar bij een hoofdsom tot en met € 10.000,- en een rente voor 20 jaar bij hogere bedragen. • De rente is gedurende de gehele looptijd vast.
Betaling van rente en aflossing	• De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te betalen aan het einde van elke maand. • De maandelijkse betalingen worden valutair[1] per de laatste dag van iedere maand met de restschuld verrekend. • Automatische incasso is verplicht.	• De lening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost in maandelijkse termijnen, steeds te betalen aan het einde van elke maand. • De maandelijkse betalingen worden valutair per de laatste dag van iedere maand met de restschuld verrekend. • Bij een aflossingsvrij deel is uitsluitend rente verschuldigd steeds te voldoen per het einde van elke maand. • Automatische incasso is verplicht.
Vervroegde aflossing	• Vervroegde aflossing mag altijd boetevrij met een minimum bedrag van € 250,-	• Vervroegde aflossing mag altijd boetevrij met een minimum bedrag van € 250,-
Kosten	• Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de aanvrager. SVn geeft geen advies. • Kosten kredietbeoordeling zijn voor rekening aanvrager (alleen bij positieve kredietbeoordeling en acceptatie van de lening).	• Indien van toepassing komen de kosten van een advies door een erkend financieel adviseur voor rekening van de aanvrager. SVn geeft geen advies. • Kosten kredietbeoordeling zijn voor rekening aanvrager (alleen bij positieve kredietbeoordeling en acceptatie van de lening). • Vast bedrag voor afsluitkosten. • Notariskosten zijn voor rekening van de aanvrager.
Akte	• Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.	• Van de lening wordt een hypothecaire akte opgemaakt.
Zekerheden	• Geen zekerheden. De lening wordt uitsluitend onderhands verstrekt.	• Hypothecaire zekerheid.
Uitbetaling van de lening	• De lening wordt via een bouwkrediet verstrekt.	• De lening wordt via een bouwkrediet verstrekt.
Overige voorwaarden	• Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies	• Indien van toepassing kunnen eventuele subsidies

[1] Maandelijks vindt betaling van rente en aflossing plaats volgens annuïteiten (de rente neemt na verloop van tijd af en de aflossing toe). Bij tussentijdse aflossingen berekent het SVn voor die maand het te betalen maandbedrag op basis van de schuld voor en na aflossing.

	ten gunste van het bouwkrediet geboekt worden. • Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn begonnen. • Blijversleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget toereikend is. • De huurder dient een verhuurdersverklaring te overleggen.	ten gunste van het bouwkrediet geboekt worden. • Indien van toepassing kan eigen geld in het bouwkrediet gestort worden. • Op het moment van aanvragen van de lening bij de gemeente mogen de werkzaamheden nog niet zijn begonnen. • De totale financiering van de woning (de bestaande hypotheek + de Blijverslening) mag maximaal 80% van de WOZ-waarde van de woning bedragen. • Blijversleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget toereikend is.

Artikel 12 Vervallen Blijverslening
1. De aanvrager moet de Blijverslening volledig aflossen op het moment dat de woning waarvoor de Blijverslening is verstrekt is verkocht.
2. De Blijverslening moet volledig worden afgelost bij overlijden van de aanvrager.

Artikel 13 Nadere regels
Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 14 Hardheidsclausule
1. Als door bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening volgens het college onredelijk is dan kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.
2. Het college wijkt niet af van het bepaalde in deze verordening als dit strijd oplevert met de:
   a. 'Gedragscode Hypothecaire Financieringen';
   b. 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet';
   c. 'Gedragscode consumptief krediet'.

Artikel 15 Inwerkingtreding en citeertitel
1. Deze verordening treedt in werking op 1 augustus 2018.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: "Verordening Blijverslening gemeente Boxmeer 2018".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 5 juli 2018.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A.W.J.M. Cornelissen MMC K.W.T. van Soest