

RAADSVERGADERING d.d. 28 november 2019

Zaaknummer	Z-19-073477
Voorstelnummer	DOC-19-191552
Onderwerp	Verordening toekomstbestendig wonen
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 7 oktober 2019;

gelet op artikel 149 van de gemeentewet;

overwegende dat het wenselijk is een stimuleringslening in het leven te roepen voor mensen die hun eigen woning toekomstbestendig willen maken;

b e s l u i t

1. de stimuleringslening in te voeren per 1 januari 2020.
2. vast te stellen de “Verordening Stimuleringslening toekomstbestendig wonen gemeente Medemblik” conform het bijgesloten concept.
3. Een plafond van € 500.000,- vast te stellen voor het verstrekken van Stimuleringsleningen aan particulieren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 28 november 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Invoeren stimuleringslening.

Aanleiding

In maart 2019 heeft u een motie aangenomen om aan te sluiten bij het fonds duurzaam funderingsherstel (DOC-19-143734). Vervolgens hebben wij in een informatienota (DOC-19-165698, d.d. 20-6-19) vermeld dat u in het najaar een voorstel ontvangt. We combineren meerdere doelen in één overkoepelende verordening. Op dit moment brengen we de blijverslening en de funderingslening er in onder. Desgewenst kunnen andere doelen worden toegevoegd.

De nieuwe verordening kent twee leningen.

1. De stimuleringslening; hierop wordt annuïtair afgelost.
 - Consumptief: maximale lening € 25.000,--.
 - Hypothecair: maximale lening € 50.000,--.
2. De verzilverlening; voor mensen die de overwaarde op hun woning verzilveren. Hiervoor geldt geen aflossingsverplichting. De rente wordt bijgeschreven op de schuld. De hoofdsom, verhoogd met rente, wordt afgelost bij verkoop van de woning.
 - Consumptief: niet mogelijk.
 - Hypothecair: maximale lening € 50.000,--.

Bij de verordening zit een lijst met maatregelen waarvoor de lening kan worden aangewend.

- Bijlage 1: maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken;
- Bijlage 2: maatregelen voor herstel van een verzakte fundering.

Voorstel

1. de stimuleringslening in te voeren per 1 januari 2020.
2. vast te stellen de “Verordening Stimuleringslening toekomstbestendig wonen gemeente Medemblik”.
3. Een plafond van € 500.000,-- vast te stellen voor het verstrekken van Stimuleringsleningen aan particulieren.

Beoogd resultaat

Mensen kunnen langer in hun eigen huis blijven wonen.

Argumenten

1. *De regeling vloeit voort uit een motie van de raad; 1 januari is een logische ingangsdatum.*
2. *De regeling ondersteunt mensen die hun woning toekomstbestendig willen maken.*
3. *Het subsidieplafond is voldoende voor 10 leningen van € 50.000,--.*

Kanttekeningen

1. De maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken zijn ongewijzigd overgenomen van de blijverslening.
2. De verordening voor de blijverslening komt te vervallen. Deze gaat op in de nieuwe regeling.

3. In de nieuwe verordening is geen gemeentelijke duurzaamheidslening opgenomen. De reden is dat al een vergelijkbare regeling bestaat. Deze “Energiebespaarlening” is een stimuleringsmaatregel van de rijksoverheid. De uitvoering ligt, evenals de gemeentelijke regelingen, bij SVn.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Ons saldo bij SVn is nog toereikend.

Uitvoering/evaluatie

De administratieve uitvoering wordt gedaan door SVn.

Communicatie

De regeling wordt bekend gemaakt in de Medemblikker en op onze website.

Bijlagen

Doc-19-191549 Verordening.

Raadscommissie d.d. 14 november 2019.

Verordening “Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen” gemeente Medemblik

Artikel 1 Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

1. *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1, 2 en 3, die een aanvraag doet voor een Stimuleringslening Woningverbetering of een Verzilverlening Woningverbetering.
2. *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek om een Stimuleringslening Woningverbetering of een Verzilverlening Woningverbetering.
3. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik.
4. *Stimuleringslening Woningverbetering*: een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen.
5. *Verzilverlening Woningverbetering*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
6. *Verbeteringsmaatregelen*: maatregelen zoals bedoeld in artikel 6.
7. *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, vermeerderd met de kosten voor het verkrijgen van de lening en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten;
8. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
9. *Levensloopbestendige woning*: een woning met de slaap- en badkamer gelijkvloers, of - als de slaap- en/of badkamer op de verdieping liggen - een hal, trap en overloop met voldoende manoeuvreerruimte voor mensen die zijn aangewezen op een traplift. Bij de trap is aan weerszijden een leuning mogelijk. Binnen zijn er geen drempels. De drempels naar buiten zijn zo vlak mogelijk.
10. *Recreatiewoning*: een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, bestemd om - uitsluitend door personen die elders hoofdverblijf hebben - gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De aanvrager van een ‘Stimuleringslening Woningverbetering consumptief’ is een eigenaar-bewoner van een koopwoning in de gemeente Medemblik. 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 dat de aanvraag bij SVn binnenkomt.
2. De aanvrager van een ‘Stimuleringslening Woningverbetering hypothecair’ is een eigenaar-bewoner van een koopwoning in de gemeente Medemblik. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Er is geen leeftijdsgrens.
3. De aanvrager van een ‘Verzilverlening Woningverbetering’ is een eigenaar-bewoner van een koopwoning in de gemeente Medemblik. De minimale leeftijd waarop de lening kan worden aangevraagd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximumleeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
4. Een aanvraag kan worden ingediend voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw en nieuwbouw.
5. De lening wordt niet verstrekt voor recreatiewoningen.
6. De aanvrager moet de woning waarvoor een lening wordt verstrekt zelf bewonen.

Artikel 3 Kenmerken

A. De ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ consumptief:

- Bedraagt minimaal € 3.500,- en maximaal € 25.000,-.
- 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.
- Is een annuïtaire lening.
- Is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

B. De ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ hypothecair:

- Bedraagt minimaal € 3.500,- 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 maximaal 10 jaar en 2,0% bij een looptijd van maximaal 20 jaar.
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.
- Is een annuïtaire lening.
- Is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

C. De ‘Verzilverlening Woningverbetering’ hypothecair:

- Bedraagt minimaal € 3.500,- en maximaal € 50.000,-.
- Heeft een rentepercentage van 1,7%.
- Wordt verstrekt van uit een bouwdepot.
- Kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd.
- De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop van de woning.

- Is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

Artikel 4 Bouwdepot

Facturen van de aannemer of installateur die het project uitvoert dient de aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier, bij het college (of de daartoe door het college aangewezen instantie) in. Na akkoord van het college (of de door het college aangewezen instantie) zorgt SVn voor de betaling van de facturen.

Artikel 5 Wijzigingen

Het college kan de rentepercentages genoemd in deze verordening 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 6 Maatregelen

1. Een ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ of een ‘Verzilverlening Woningverbetering’ kan worden verstrekt voor maatregelen, zoals vermeld in de bijlagen bij deze verordening:
 - Bijlage 1: maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken;
 - Bijlage 2: maatregelen voor herstel van een verzakte fundering.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen nader specificeren en wijzigen.

Artikel 7 Budget

1. De ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ en de ‘Verzilverlening Woningverbetering’ zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 8 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4, 5 en 6 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 ‘Stimuleringslening Woningverbetering’, of Verzilverlening Woningverbetering’.

Artikel 9 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een ‘Stimuleringslening Woningverbetering of “Verzilverlening Woningverbetering’ wordt bij het college ingediend 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 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 10 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

- 1 Het college wijst een aanvraag af 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. niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 3.500,-;
 - e. de werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd.
- 2 Het college trekt een toewijzing in indien de ‘Stimuleringslening Woningverbetering’, en/of de ‘Verzilverlening Woningverbetering’ is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ of de ‘Verzilverlening Woningverdeling’ uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ of ‘Verzilverlening Woningverbetering’ vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn of de productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Medemblik en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ of de ‘Verzilverlening Woningverbetering’ 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 ‘Stimuleringslening Woningverbetering’ en de ‘Verzilverlening Woningverbetering’. 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 12 Nadere regels

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

Artikel 13 Hardheidclausule

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening gemotiveerd afwijken, voor zover toepassing geleet op de betrokken belangen leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 14 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020.
2. De verordening Blijverslening, vastgesteld op 14 december 2017, vervalt op 1 januari 2020.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als verordening “Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen, gemeente Medemblik”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 28 november 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Bijlagen.

1. Lijst van maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken.
2. Lijst van maatregelen voor herstel van een verzakte fundering.

Bijlage 1

Lijst van maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken.

1. Slaapkamer + badkamer op begane grond.
2. Badkamer gelijkvloers met slaapkamer.
3. Geschikt maken/ vergroten van de badkamer voor verzorging.
4. Verstelbaar keukenblok.
5. Inductie koken i.p.v. gas of elektra.
6. Verbreden deuren.
7. Aanbrengen traplift.
8. Automatische opener garage.
9. Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening).
10. Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening.
11. Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet.
12. Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk.
13. Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen.
14. Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet).
15. Koolmonoxidemelder.
16. Gasmelder.
17. Gasafsluiter.
18. Waterdetector.
19. Teruggebogen deurklinken.
20. Drempels weg of verlagen.
21. Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot.
22. Deurbel met geluidversterking/ lichtsignaal.
23. Wandbeugel bij deur (binnenzijde).
24. Wandbeugel bij deur (buitenzijde).
25. Toegangspad opgehoogd of hellingbaan om niveauverschillen te compenseren.
26. Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten).
27. Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar).
28. Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting.
29. Elektronisch slot per stuk Sleutelkluisje voor thuiszorg.
30. Tweede trapleuning.
31. Beugel aan of vlak naast spil van de trap.
32. Trapleuning verlengen.
33. Lichtpunt met hotelschakelaar in trappgat.
34. Infreezen antislip randen in traptreden.
35. Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen.
36. Antislip-laag op bestaande tegels.
37. Beugels naast de douche.
38. Opklapbaar douchezitje met armleggers.
39. Thermostatische badmengkraan.
40. Thermostatische douchemengkraan.
41. Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine).
42. Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk.

43. Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte.
44. Toilet op verdieping.
45. Verhoogde toiletpot plaatsen (> 46 cm).
46. Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet.
47. TL-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht.
48. Eénhendelmengkraan keuken.
49. Inloopdouche aanbrengen.
50. Plaatsen tijdelijke, verplaatsbare unit voor mantelzorg.

Bijlage 2

Lijst van maatregelen voor herstel van een verzakte fundering.

1. Voorbereidingskosten mits uitgevoerd door een algemeen erkend advies- en/of ingenieursbureau;
2. De aanneemsom voor de bouwtechnische voorzieningen;
3. De kosten van eventuele tijdelijke huisvesting tot een maximum van € 1.500,- excl. BTW ;
4. De notariskosten en afsluitkosten voor zover noodzakelijk voor het verkrijgen van de lening;
5. De taxatiekosten voor zover vereist voor de verkrijging van de lening;
6. De leges voor de vereiste vergunningen;
7. De netto verschuldigde omzetbelasting;
8. De kosten in verband met bodem- en milieuwetgeving;
9. De kosten voor begeleiding en directievoering.

Ad 2.

Tot in punt 2 bedoelde bouwtechnisch voorzieningen worden de volgende onderdelen gerekend:

A.

Het realiseren van een nieuwe fundering op palen, waaronder wordt verstaan:

- I. het slopen van de begane grondvloer;
- II. het ontgraven van de kruipruimte;
- III. het trillingsvrij aanbrengen van nieuwe palen;
- IV. het maken van inkassingen;
- V. het aanbrengen van beton/stalen balken en/of begane grondvloer van beton.

B.

Het wijzigen van de hoogteligging van de dorpelhoogte middels vjzelen dan wel vergelijkbare methodieken.

C.

Het herstel van gevels en dragende muren, waaronder wordt verstaan het noodzakelijk vervangen of repareren van steens of halfsteens metselwerk of spouwmuur of vergelijkbare dragende constructies.

D.

Het herstel van nutsvoorzieningen, waaronder wordt verstaan:

- I. het aanbrengen of herstellen van de riolering en hemelwaterafvoer;
- II. het aanbrengen of herstellen van de waterleiding en de leidingen voor warmtevoorziening;
- III. het aanbrengen of herstellen van elektra leidingen;
- IV. het aanbrengen of herstellen van de meterkast inclusief installaties.

E.

Het herstel van schade aan onderdelen van de woningen en direct aangrenzende omgeving, die direct samenhangt met of noodzakelijkerwijs voortvloeit uit het uit voeren van de bouwtechnische voorzieningen als bedoeld onder 1, 2 en 3.