

Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Organisatie	Wijchen
Organisatietype	Gemeente
Officiële naam regeling	Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008
Citeertitel	Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	volkshuisvesting en woningbouw
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Geen

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

[Gemeentewet, art. 149](#)

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerkingtreding	Betreft	Datum ondertekening	Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
04-12-2008			nieuwe regeling		27-11-2008 Wegwijs, 03- 12-2008	08/9841

Tekst van de regeling

Intitulé

Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008

Begripsbepalingen.

Artikel 1.

- a.

Stimuleringslening: een laagrentende lening voor doeleinden zoals omschreven in deze verordening.

- b.

Voorzieningen: het plan van fysieke maatregelen waarvoor een stimuleringslening wordt aangevraagd c.q. verstrekt.

- c.

Monument: een pand dat is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst van Wijchen.

- d.

Woning: iedere woonruimte bestemd en in gebruik voor zelfstandige permanente bewoning, of in gebruik te nemen als zodanig.

- e.

Aanvrager: degene die de aanvraag doet en tevens eigenaar is van het object waarvoor de stimuleringslening bedoeld is.

- f.

Eigenaar-bewoner: degene die eigenaar van de woning is en er ook aantoonbaar woont.

De werkingssfeer van de verordening.

Artikel 2. Toepassingsbereik.

Deze verordening is van toepassing op:

- a.

Subsidie-aanvragen voor restauratie en/of onderhoud aan gemeentelijke monumenten, mits er voldaan wordt aan de van toepassing zijnde uitvoeringsvoorschriften voor gemeentelijke monumenten.

- b.

Het verbeteren van bestaande particuliere eigen woningen door de eigenaar-bewoner. Het betreft hier woningen die gebouwd zijn vóór 1 januari 1946, die niet voldoen aan redelijke eisen van woonbaarheid. De stimuleringslening wordt aangevraagd door de eigenaar- bewoner.

- c.

Het treffen van voorzieningen aan bestaande woningen (“opplussen”), om te bevorderen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Betreft hier woningen die zijn gebouwd vóór 1 januari 1995.

- d.

Het treffen van voorzieningen aan bestaande woningen, die het beveiligen van de woning tot doel hebben (ter voorkoming van woninginbraak). Betreft hier woningen die gebouwd zijn vóór 1 januari 1995.

- e.

Overige fysieke voorzieningen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders in het belang van het wonen zijn.

Artikel 3. Lening.

- 1.

Een stimuleringslening wordt alleen toegekend voor plannen waarvan de goedgekeurde geraamde kosten ten minste € 1.000,-- bedragen.

- 2.

Burgemeester en wethouders stellen de kosten van de voorzieningen vast en het leningbedrag.

- 3.

De leningbeschikking geeft aan de aanvrager een voorwaardelijk recht op een lening.

- 4.

In de beschikking worden vastgelegd: de goedgekeurde kosten, het maximale leningbedrag, de maximale looptijd en het – vaste – rentepercentage.

- 5.

- a. Na uitvoering en gereedmelding van het plan wordt het definitieve leningbedrag vastgesteld.
- b.

de lening bedraagt niet meer dan het voorlopig toegekende leningsbedrag.

- c.

Als het definitieve leningsbedrag lager is dan het voorlopige, lost de leningnemer het verschil binnen 30 dagen na vaststelling af.

- 6.

Er worden alleen leningen toegekend als de stand van het stimuleringsfonds dit toelaat.

Artikel 4. Maximaal leningbedrag.

- a.

Voor restauratie en onderhoud van gemeentelijke monumenten: 80% van de vastgestelde kosten tot een maximum van € 50.000,--.
- b.

Voor verbetering van bestaande particuliere eigen woningen van vóór 1 januari 1946: 80% van de vastgestelde kosten tot een maximum van € 50.000,--.
- c.

Voor opplus-voorzieningen aan bestaande woningen: 80% van de vastgestelde kosten tot een maximum van € 5.000,-- per woning.
- d.

Voor beveiligingsvoorzieningen aan bestaande woningen: maximaal 80% van de vastgestelde kosten tot een maximum van € 1.500,-- per woning.
- e.

Voor overige voorzieningen: 80% van de vastgestelde kosten tot een maximum van € 50.000,--.

Het aanvragen van de stimuleringslening.

Artikel 5. Vereisten aanvraag.

- 1.

Aanvrager dient alle informatie aan burgemeester en wethouders te verschaffen die nodig is om tot een goede beoordeling van de aanvraag te komen.
- 2.

Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken of zij bereid zijn in principe medewerking te verlenen op een aanvraag als bedoeld in het vorige lid.

- 3.

Nadat burgemeester en wethouders de aanvrager hebben meegedeeld dat zij bereid zijn in principe medewerking te verlenen aan de aanvraag, dient de aanvrager binnen zes weken een aanvraag in bij het Stimuleringsfonds in Hoevelaken. Hiervoor is een speciaal formulier beschikbaar inclusief checklist.

- 4.

Bij een positief advies van het Stimuleringsfonds stellen burgemeester en wethouders de lening beschikbaar, zodra ze is vastgelegd door middel van een notariële akte.

Artikel 6. Leningvoorwaarden.

- a.

De lening wordt verleend onder hypotheekvestiging voor de te verstrekken laagrentende lening op het onroerende goed waar de lening betrekking op heeft, of een ander nader te bepalen onroerend goed van aanvrager. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen in welke gevallen er geen hypotheekstelling wordt vereist.

- b.

Op de datum van toekenning mag nog niet begonnen zijn met de werkzaamheden, tenzij burgemeester en wethouders hier schriftelijk toestemming voor hebben gegeven.

- c.

Binnen 6 maanden na toekenning moet met de werkzaamheden gestart worden.

- d.

De werkzaamheden dienen binnen 2 jaar na toekenning uitgevoerd te zijn.

- e.

Aan door burgemeester en wethouders met controle belaste personen dient toegang verleend te worden tot het onroerende goed, zowel tijdens als na de uitvoering van de werkzaamheden. Er dient inzage gegeven te worden in de op het werk betrekking hebbende stukken.

Artikel 7. Uitsluitinggrond.

1. Er wordt geen stimuleringslening verstrekt voor:

- a.
Te treffen voorzieningen waarvan de kosten door een uitkering of subsidie zijn of worden gedekt;
- b.
Voorzieningen die niet als sober en doelmatig moeten worden gezien.
- c.
Fysieke voorzieningen die niet in het belang van het wonen zijn.

Het vaststellen van de definitieve lening en de uitbetaling.

Artikel 8. Gereedmelding.

- 1.
Uiterlijk binnen drie maanden nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd worden deze gereedgemeld bij burgemeester en wethouders.
- 2.
Bij deze gereedmelding horen:
 - a.
een specificatie van de werkelijk gemaakte kosten;
 - b.
alle rekeningen en betaalbewijzen;

Artikel 9. Vaststelling lening.

- 1.
Burgemeester en wethouders besluiten binnen zes weken na ontvangst van de gereedmelding tot definitieve vaststelling van de lening.

- 2.

De vaststelling gebeurt op basis van de door het college goedgekeurde werkelijke kosten.

Het terugvorderen van de lening.

Artikel 10. Intrekken.

- 1.

Burgemeester en wethouders kunnen een beschikking geheel of gedeeltelijk intrekken als:

- a.

Niet is voldaan aan de bij of op grond van deze verordening gestelde voorwaarden;

- b.

De lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

- 2.

Burgemeester en wethouders trekken de beschikking en/of lening in ieder geval in als de aanvrager meldt dat de activiteit niet door zal gaan.

- 3.

Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de al betaalde lening geheel of gedeeltelijk en met vergoeding van de wettelijke rente terugvorderen en de nog openstaande lening geheel of gedeeltelijk opeisen, eventueel onder de mogelijkheid van beslaglegging.

Overige bepalingen.

Artikel 11. Afwijkingen en aflossing.

- 1.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders mag niet afgeweken worden van het plan waarop de beschikking is afgegeven;

- 2.

Toestemming wordt alleen verleend als aangetoond is dat de afwijkingen noodzakelijk zijn.

- 3.

Extra aflossing op de lening is altijd - en zonder boete - mogelijk.

- 4.

Bij verkoop van de woning wordt het schuldrestant uit de verkoopopbrengst afgelost.

Artikel 12. Ontheffing termijnen.

- 1.

Burgemeester en wethouders kunnen op een gemotiveerd schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van een van de in deze verordening genoemde termijnen. Voorwaarde is dat zo'n verzoek vóór afloop van een dergelijke termijn wordt ingediend.

- 2.

Burgemeester en wethouders kunnen aan een ontheffing nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 13. Hardheidsclausule.

Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan het college afwijken van deze verordening mits de aard en de strekking van de regeling niet worden aangetast.

Artikel 14. Inwerkingtreding en citeertitel. Intrekking oude verordening.

- 1.

Deze verordening treedt in werking op de dag nadat zij is bekendgemaakt en kan worden aangehaald als de "Verordening Stimuleringsfonds Wonen & Monumenten 2008".

- 2.

De "Verordening Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Gemeente Wijchen", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 24 juni 1999, vervalt op de

dag na bekendmaking van de nieuwe verordening, zoals genoemd onder lid 1.

Artikel 15. Overgangsrecht

- 1.

De op grond van de onder artikel 15 ingetrokken “Verordening Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Gemeente Wijchen” verstrekte leningen, worden geacht verstrekt te zijn overeenkomstig de bepalingen van de in artikel 15 lid 1 genoemde verordening.

- 2.

Leningaanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van de in artikel 15, lid 1 genoemde verordening worden nog afgehandeld op basis van de in artikel 15, lid 2 genoemde ver-ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 november 2008. De voorzitter, De griffier,

Toelichting op de verordening.

Artikel 1

Begripsbepalingen. Aanvrager: het is altijd de eigenaar die de aanvraag doet. Dit is zo geregeld omdat leningen nagenoeg altijd worden verstrekt onder hypotheekstelling. Deze hypotheekstelling komt altijd op naam te staan van de eigenaar van het onroerende object. Geen bijzondere opmerkingen bij de overige begripsbepalingen.

Artikel 2

Restauratie en onderhoud van gemeentelijke monumenten. Bij deze categorie gaat het om herstelplannen die met alleen een subsidie uit het Monumentenfonds moeilijk of niet van de grond kunnen komen. De combinatie van subsidie en stimuleringslening biedt hier een goede oplossing. Er zijn zo al diverse monumenten opgeknapt.

Verbetering van particuliere eigen woningen van vóór 1 januari 1946. Hier moet het gaan om woningen die niet voldoen aan redelijke eisen van woonbaarheid. In hoofdzaak gaat het om werkzaamheden die betrekking hebben op het herstellen van dak, gevels en vloeren (draagconstructie) van het pand. Het niet aanwezig zijn van een goede douche- of toiletruimte en isolatievoorzieningen valt ook onder de regeling. Voorwaarde is dat alle aan te brengen voorzieningen sober en doelmatig worden uitgevoerd. Het maken van bijvoorbeeld dure luxe badkamers en toiletruimten valt hier duidelijk niet onder.

Het "opplussen" van woningen. Het "opplussen" van bestaande woningen om te bevorderen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Het betreft hier mensen vanaf 55 jaar en ouder, die wonen in woningen gebouwd vóór 1 januari 1995. In eerste instantie zullen deze mensen eerst bij het gemeentelijke loket Vraagwijzer terecht moeten (woningaanpassing m.n.) omdat daar speciale faciliteiten aangeboden kunnen worden. Voor gevallen die geen of slechts beperkt een beroep op Vraagwijzer kunnen doen, kan deze optie een vervangend of aanvullend alternatief zijn. Bij de behandeling van deze aanvragen zal altijd navraag gedaan worden bij loket Vraagwijzer. Voorzieningen ter voorkoming van woninginbraak. Deze optie heeft tot doel om bestaande woningen van voor 1 januari 1995 beter te beschermen tegen inbraak. Voorzieningen die voldoen aan de normen van het Politiekeurmerk verhogen de veiligheid. Een laagrentende lening maakt dit bereikbaar voor een brede groep.

Overige voorzieningen op het gebied van Wonen.

Dit kunnen allerlei zaken betreffen die in het belang van Wonen zijn en in aanmerking komen voor een stimuleringslening. Het college bepaalt of de voorzieningen passen binnen het Wonen.

Artikel 3

Er is een ondergrens van € 1.000,-- ingebouwd voor wat betreft het minimaal uit te lenen bedrag. Het uitlenen van kleinere bedragen levert verhoudingsgewijs vaak niet veel effect op en kost ook de nodige administratieve verwerkingstijd. Uiteraard kunnen er alleen leningen verstrekt worden als het fonds voldoende gevuld is. Bij het fonds is sprake van een revolving fund: rente en aflossingen vloeien er weer in terug. Op die manier kunnen gelden steeds weer opnieuw worden uitgezet. Ten aanzien van het toe te passen rentepercentage wordt uitgegaan van een rente die zo'n 5% onder de actuele marktrente ligt. Op dit moment wordt 1,5% aangehouden. De gemeente is echter vrij om te bepalen welk rentepercentage zij in bepaalde gevallen hanteert.

Artikel 4

De maximaal uit te lenen bedragen zijn hier vermeld. Alleen in uitzonderlijke concrete gevallen kan besloten worden om hiervan af te wijken (zie artikel 14 Hardheidsclausule). De maximale leningsbedragen kunnen in de loop der tijd aangepast worden als hier aanleiding toe bestaat. Aanpassing hangt nauw samen met de mate waarin een beroep op de regeling wordt gedaan en de hoogte van het bedrag dat er in het stimuleringsfonds beschikbaar is.

Artikel 5

Om een aanvraag te kunnen beoordelen dienen de juiste stukken ingediend te worden. Aanvragen moeten compleet zijn om in behandeling genomen te kunnen worden. Conform de bepalingen in artikel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht krijgt een aanvrager 4 weken de tijd om ontbrekende stukken of informatie alsnog aan te leveren. Als die termijn wordt overschreden wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Voor de beslistermijn is aangesloten bij de termijn zoals die gesteld wordt in de Algemene wet bestuursrecht (artikel 4:13). In de regel worden aanvragen ook binnen die tijd worden afgedaan. Het Stimuleringsfonds Hoewelaken toetst of de aanvrager in staat is om de financiële lasten te dragen. Deze toetsing is vergelijkbaar met die voor hypotheekaanvragen waarvoor mensen Nationale Hypotheekgarantie aanvragen. Bij een negatief advies zal geen lening verstrekt worden door de gemeente.

Artikel 6

Uitgangspunt is dat de leningen worden vastgelegd door middel van een notariële akte. In sommige gevallen kan door Burgemeester en wethouders bepaald worden dat er geen hypotheekstelling vereist is. Voor lage bedragen (bijvoorbeeld tot en met € 5.000,--) zou besloten kunnen worden om te volstaan met een onderhandse akte.

Artikel 7

Het spreekt voor zich dat er wordt geen lening verstrekt voor de kosten van voorzieningen waarvoor op grond van een andere regeling al een uitkering of subsidie is/wordt verstrekt. In dit soort gevallen is een stimuleringslening niet nodig, want er is al geld beschikbaar uit andere bronnen. De voorzieningen moeten sober en doelmatig uitgevoerd worden. Het werk moet functioneel zijn en niet overdreven luxe uitgevoerd worden. Het gaat per slot van rekening om gemeenschapsgeld. Het opstellen van beleidsrapporten of onderzoeken valt niet onder het begrip fysiek. Er moet dus echt sprake zijn van zichtbare en tastbare voorzieningen.

Artikel 8

De termijn van gereedmelding staat op drie maanden. Dit is ruim voldoende om alle stukken op tijd in te dienen bij de gemeente.

Artikel 9

De vaststelling gebeurt door eerst het werk ter plaatse te controleren. Is het akkoord dan worden de werkelijke kosten bepaald aan de hand van de ingediende stukken. Bij gemeentelijke monumenten kan als aanvullende eis worden gesteld dat er een rapportage van een monumenten adviesbureau wordt overgelegd.

Artikel 10

De lening kan teruggevorderd worden. Uit de praktijk blijkt dat dit tot nu toe nog nooit is voorgekomen omdat er geen aanleiding toe was.

Artikel 11

Zonder toestemming zijn afwijkingen niet toegestaan. Uit de opgedane ervaringen blijkt dat aanvragers op tijd contact opnemen over vraag- en knelpunten tijdens de uitvoering. Ter plaatse wordt dan meestal aangegeven wat de gekozen oplossing

wordt. Dit werkt goed. Vaste regel is dat wanneer het onroerend goed (meestal het woonhuis) verkocht wordt, de restantlening wordt afgelost.

Artikel 12

In bijzondere gevallen kan uitstel verleend worden van indiening- en starttermijnen. Aanvragers zullen dit dan wel gemotiveerd moeten aantonen.

Artikel 13

De hardheidsclausule kan alleen in bijzondere gevallen gehanteerd worden. Het afwijken mag bovendien de opzet van deze verordening niet aantasten. Hier moet dus zeer zorgvuldig mee worden omgegaan. We praten over een uitzondering en geen regel.

Artikel 14

De verordening geldt pas als hij gepubliceerd is (artikel 3.40 Algemene wet bestuursrecht). Dit gebeurt op de Gemeentepagina in weekblad de Wegwijs. De oude verordening dient te worden ingetrokken. Hiervoor is in lid 2 een bepaling opgenomen.

Artikel 15.

In het overgangsrecht wordt geregeld welke verordening op al verstrekte leningen van toepassing is en aanvragen die ingediend werden vóór de vaststelling van de nieuwe verordening. Hiermee is juridisch vastgelegd hoe met die aanvragen moet worden omgegaan.