

Verordening Stimuleringsregeling Goed Wonen Lening gemeente Zwijndrecht

De raad van de gemeente Zwijndrecht;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2021

Gelet op artikel 226 van de Gemeentewet;

B e s l u i t

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Stimuleringsregeling Goed Wonen Lening gemeente Zwijndrecht

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvrager: een meerderjarige natuurlijke persoon, die eigenaar/bewoner is van bestaande woonruimte zoals omschreven in artikel 2 lid 2a en 3a of een Vereniging van Eigenaren (VvE) in de zin van titel 9 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek, die namens de appartementsgerechtigde(n)/bewoner(s) van een bestaand appartementengebouw, zoals hierna omschreven in artikel 2 lid 2b of 3b, een aanvraag voor een Goed Wonen Lening doet. Een Vereniging van Eigenaren kan alleen een lening aanvragen, indien de vereniging acht of meer wooneenheden omvat;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zwijndrecht;
- c. Goed Wonen Lening: een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van stimuleringsmaatregelen, die worden getroffen in/ aan de woning van aanvrager;
- d. Verbetermaatregelen: duurzaamheids-, levensloopbestendigheds- en veiligheidsmaatregelen en voorzieningen zoals bijvoorbeeld bedoeld in artikel 5,6 en 7;
- e. Werkelijke kosten: de door het college aanvaarde kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van stimuleringsmaatregelen, eventueel vermeerderd met de bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld: van een (bouwkundig) advies, legeskosten, de kosten van een certificaat, kosten voor het verkrijgen van de Goed Wonen Lening en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (bijvoorbeeld subsidies) in deze kosten. Loonkosten van zelfwerkzaamheid vallen niet onder de werkelijke kosten;

- f. Woning: woning of appartement in de gemeente Zwijndrecht van minimaal 5 jaar oud, die/dat geschikt en bestemd is voor eigen bewoning. Bijgebouwen kunnen niet in aanmerking worden gebracht voor een Goed Wonen Lening;
- g. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647; en
- h. Toewijzing: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Goed Wonen Lening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:

1. een Goed Wonen Lening die consumptief, of hypothecair of zakelijk wordt verstrekt aan uitsluitend een particuliere eigenaar-bewoner of een VvE.
2. De aanvrager van een persoonlijke lening, waarvan: de aanvrager van een Goed Wonen Lening eigenaar-bewoner is. Bij twee of meer eigenaren-bewoners gelden deze gezamenlijk als aanvrager. In ieder geval is een van de eigenaren-bewoners jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum dat de aanvraag bij SVn binnenkomt.
3. De aanvrager van een hypothecaire lening, waarvan: de aanvrager van een Goed Wonen Lening eigenaar-bewoner is. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
4. De aanvrager van een Goed Wonen Lening betreft een VvE, die namens de appartementsgerechtigde(n)/bewoner(s) van een bestaand appartementengebouw een aanvraag voor een Goed Wonen Lening doet. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
5. Een bestaande woning in de gemeente Zwijndrecht, van minimaal 5 jaar oud die geschikt en bestemd is voor eigen bewoning. Bijgebouwen kunnen niet in aanmerking worden gebracht voor een Goed Wonen Lening;
6. Aanvragen voor een Goed Wonen Lening voor het treffen van verbetermaatregelen aan of in bestaande woningen in de gemeente Zwijndrecht met een maximale WOZ-waarde die niet meer is dan de Nationale Hypotheek Grens (NHG) en geschikt en bestemd is voor eigen bewoning. Dat zijn op dit moment (prijspeil 2022) bestaande woningen van maximaal € 355.000.
7. Per woning kunnen meerdere aanvragen voor een Goed Wonen Lening worden ingediend. Per woning geldt bij particuliere eigenaar/ bewoner een maximum van in totaal € 35.000. Voor een Vereniging van Eigenaren bedraagt de zakelijke lening ten minste € 25.000 en ten hoogste € 500.000. Per appartementsrecht geldt bovendien een maximumbedrag van € 25.000. De afsluitkosten kunnen worden meegefinancierd in de Goed Wonen Lening indien het maximumbedrag niet wordt overschreden. Een zakelijke Goed Wonen Lening wordt niet verstrekt indien de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een VvE Energiebespaarlening van het Warmtefonds.

Artikel 3 Budget

1. In het kader van de in deze verordening gestelde beleidsdoelen, stelt de raad van de gemeente Zwijndrecht het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Goed Wonen Leningen.
2. Goed Wonen Leningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Het beschikbare budget specifiek te labelen voor duurzaamheidsmaatregelen en de mogelijkheid te bieden per lening maximaal 25% in te zetten voor levensloopbestendige- en/of veiligheidsmaatregelen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager van een Goed Wonen Lening naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Goed Wonen Lening. Het college kan aan een toewijzingsbesluit nadere voorschriften verbinden.

Hoofdstuk 2 Verbetermaatregelen

Artikel 5 Duurzaamheidsmaatregelen

1. Voor een Goed Wonen Lening komen in aanmerking de werkelijke kosten van de volgende duurzaamheidsmaatregelen, aan te brengen in of aan bestaande woningen, bijvoorbeeld:
 - a. Zonnepanelen met een geïnstalleerd vermogen van ten minste 3000 WattPiek (dit zijn bijv. 8 panelen van 375 Wattpiek of 10 panelen van 300 Wattpiek) met een oriëntatie die niet naar het noorden is gericht, maar bij voorkeur op het zuiden;
 - b. Zonneboiler met een opbrengst van ten minste 1,5 GJ per jaar, zoals blijkt uit het zonne-keurcertificaat, opbrengstverklaring of gelijkwaardigheidsverklaring;
 - c. Vloerisolatie/bodemisolatie met een warmteweerstand (Rc) van ten minste 4,0 m²K/W;
 - d. Dakisolatie met een warmteweerstand (Rc) van ten minste 6,0 m²K/W;
 - e. Groendak het dakoppervlak dat beplant wordt bedraagt minimaal 8 m²;
 - f. Spouwmuur- en na-isolatie met een warmteweerstand (Rc) van ten minste 1,3 m²K/W voor woningen van vóór 1973 en 1,6 m²K/W voor woningen na 1973.
 - g. Gevelisolatie met een warmteweerstand (Rc) van ten minste 5,0 m²K/W;
 - h. HR++ glas met een warmtegeleiding van minder dan $U = 1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$;
 - i. HR-ketel met hybride warmtepomp;
 - j. Warmtepomp-boiler;
 - k. Ventilatie met warmteterugwinning (WTW);
 - l. Douche-WTW;
 - m. (Voorbereidingen treffen voor) aansluiting op het warmtenet;
 - n. Warmtepomp (grondgebonden of lucht/water) ten behoeve van de warmwatervoorziening en/of verwarming van de woning;
 - o. De toepassing van kozijnen, -ramen en -deuren in de uitwendige scheidingsconstructie(s) (gevels en daken) met een warmtegeleiding van minder dan $U = 1,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.

2. Het college kan de lijst van maatregelen opgenomen in het eerste lid wijzigen, inkorten en/of uitbreiden.

Artikel 6 Levensloopbestendigheidsmatregelen

1. Voor een Goed Wonen Lening komen in aanmerking de werkelijke kosten van de volgende levensloopbestendigheidsmatregelen, aan te brengen volgens het Woonkeur rollator- en/of rolstoelgeschikt in of aan bestaande woningen, bijvoorbeeld:
 - a. Het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
 - b. Verwijderen oude vloertegels en anti-sliptegels aanbrengen;
 - c. Het aanbrengen van een verstelbaar keukenblok;
 - d. Inductie koken;
 - e. Verbreden deurposten en deuren;
 - f. Aanbrengen traplift;
 - g. Drempels weg of verlagen;
 - h. Deurbel met geluidsversterking / lichtsignaal;
 - i. Oplossen niveauverschillen ten behoeve bereikbaarheid woning;
 - j. Tweede toilet realiseren (op verdieping);
 - k. Domotica aanpassingen, bijvoorbeeld:
 - i. Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's;
 - ii. Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm;
 - iii. Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan;
 - iv. Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan;
 - v. Digitaal spiekoog;
 - vi. Draadloze video-deurintercom;
 - vii. Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag;
 - viii. GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis.

2. Het college kan de in het eerste en tweede lid vermelde lijst van maatregelen wijzigen.

Artikel 7 Veiligheidsmaatregelen

1. Voor een Goed Wonen Lening komen in aanmerking de werkelijke kosten van de volgende veiligheidsmaatregelen, aan te brengen volgens het Politie Keurmerk Veilig Wonen in of aan bestaande woningen, bijvoorbeeld:
 - a. Gecertificeerd (SKG-IKOB) hang- en sluitwerk op bereikbare ramen, deuren en lichtkoepels;
 - b. Verlichting bij de buitendeuren;
 - c. Zicht vanuit de hal op iemand die voor de deur staat;
 - d. Rookmelders die zijn getest en goedgekeurd door een erkend keuringsinstituut op

basis van de BRL 6501 en hangen op iedere etage op de juiste plek.

2. Overige veiligheidsmaatregelen:
 - a. CO2 melders hebben het certificaat EN 50291:2001 en zijn in ieder geval geplaatst in buurt van elke CV ketel, geiser, HR-combi ketel en of kachel;
 - b. Brandwerende deuren zijn voorzien van de CE Markering;
 - c. Bewakings- en/of alarmsystemen ten behoeve van veiligheid, zorg en brandwerendheid;
 - d. Aanpassen van de technische installaties, met daarbij behorende leidingen voor gas-, water- en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afval- en hemelwater met de riolering;
 - e. Rolluiken;
 - f. Asbestsanering.

3. Het college kan de lijst van maatregelen opgenomen in het tweede lid wijzigen, inkorten en/of uitbreiden.

Hoofdstuk 3 Procedurevoorschriften

Artikel 8 Indiening aanvraag

1. Een aanvraag voor een Goed Wonen Lening door een particuliere eigenaar/ bewoner wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente digitaal beschikbaar gesteld aanvraagformulier via de gemeentelijke website en gaat vergezeld van onder andere:
 - a. Een kadastraal eigendomsbewijs van de woning;
 - b. Een opgave van de te treffen verbetermaatregelen;
 - c. De werkelijke kosten van het treffen van de verbetermaatregelen alsmede een open begroting op basis van offertes (gespecificeerd in hoeveelheden, materialen en arbeidsuren);
 - d. Een tekening / schetsplan van de woning met voldoende maatvoering van de bestaande en de nieuwe situatie (plattegronden, gevelaanzichten en doorsnede);
 - e. Een kopie van de eventuele omgevingsvergunning;
 - f. Een globale planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - g. En alle overige voor de beoordeling noodzakelijke gegevens.

2. Een aanvraag voor een Goed Wonen Lening door een VvE wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente digitaal beschikbaar gesteld aanvraagformulier via de gemeentelijke website gaat vergezeld van onder andere:
 - a. (kopie) identiteitsbewijs van bestuursleden van de Vereniging van Eigenaren;
 - b. Een opgave van de te treffen verbetermaatregelen;
 - c. De werkelijke kosten van het treffen van de verbetermaatregelen alsmede een open begroting op basis van offertes (gespecificeerd in hoeveelheden, materialen en arbeidsuren);
 - d. Een tekening / schetsplan van de woning met voldoende maatvoering van de

- bestaande en de nieuwe situatie (plattegronden, gevelaanzichten en doorsnede);
- e. Een kopie van de eventuele omgevingsvergunning;
 - f. Een globale planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - g. En alle overige voor de beoordeling noodzakelijke gegevens.

Artikel 9 Behandeling aanvraag

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken;
2. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren;
3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, laat het college de aanvraag buiten behandeling;
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af;
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een besluit mee aan aanvrager;
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd;
7. De in lid 5 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 Afwijzing aanvraag en intrekking toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag af, indien:
 - a. Het budget als bedoeld in artikel 3 niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. De werkelijke kosten naar oordeel van het college niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - c. De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500 bij een persoonlijke of hypothecaire lening en minder dan € 25.000 bij een zakelijke lening;
 - d. Binnen een termijn van vijftien jaar voorafgaand aan de nieuwe aanvraag, voor welke verbetermaatregel(en) al eerder een Goed Wonen Lening is verstrekt;
 - e. De aanvraag bij hem wordt ingediend ná het treffen van de verbetermaatregelen;
 - f. De aanvrager geen natuurlijke persoon en eigenaar/bewoner is of een VvE die niet namens haar appartementseigenaren/bewoners optreedt.
 - g. Naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan om aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat de verbetermaatregel(en) niet zullen worden getroffen en of dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.
2. Het college trekt een toewijzing Goed Wonen Lening in, indien:
 - a. De Goed Wonen Lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. De Goed Wonen Lening niet tot stand komt.

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer Goed Wonen Lening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Goed Wonen Lening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een lening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn;
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Zwijndrecht en SVn;
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Goed Wonen Lening 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 lening. 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 burgerlijke rechter.

Artikel 12 Kenmerken Goed Wonen Lening particuliere eigenaar/ bewoner

1. De hoofdsom van de door het college toegewezen Goed Wonen Lening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten;
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de hoofdsom van de persoonlijke Goed Wonen Lening niet minder dan € 2.500 en niet meer dan € 25.000. De hoofdsom van de hypothecaire Goed Wonen Lening niet minder dan € 2.500 en niet meer dan € 35.000. De hoogte van de lening wordt bepaald aan de hand van de werkelijke kosten op basis van facturen;
3. De looptijd van de Goed Wonen Lening bedraagt 10 jaar voor leningen tot en met € 7.499 en 15 jaar voor leningen van € 7.500 tot en met € 35.000;
4. Het rentepercentage wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op het moment van toewijzen/ beschikken van de Goed Wonen Lening;
5. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast;
6. De Goed Wonen Lening wordt door SVn verstrekt via een onderhandse akte of een hypothecaire akte.
7. De Goed Wonen Lening wordt verstrekt via een bouwdepot.

Artikel 13 Kenmerken Goed Wonen Lening VvE

1. De hoofdsom van de door het college toegewezen Goed Wonen Lening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten;
2. Voor een Vereniging van Eigenaren bedraagt deze zakelijke lening ten minste € 25.000 en ten hoogste € 500.000. Per appartementsrecht geldt bovendien een maximumbedrag van € 25.000. De afsluitkosten kunnen worden meegefinancierd in de Goed Wonen Lening indien het maximumbedrag niet wordt overschreden. Een zakelijke Goed Wonen Lening wordt niet verstrekt indien de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een VvE Energiebespaarlening van het Warmtefonds.
3. De looptijd van de Goed Wonen Lening bedraagt maximaal 15 jaar.
4. Het rentepercentage wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op het moment van toewijzen/ beschikken van de Goed Wonen Lening;
5. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast;

6. De zakelijke Goed Wonen Lening wordt door SVn verstrekt via een onderhandse akte.
7. De Goed Wonen Lening wordt verstrekt via een bouwdepot.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 14 Nadere regels

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

Artikel 15 Hardheidsclausule

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 afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 16 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.
2. Deze verordening wordt met inachtneming van de bepalingen in de Gemeentewet bekendgemaakt.
3. Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Stimuleringsregeling Goed Wonen Lening gemeente Zwijndrecht".

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare vergadering van **25 januari 2022**

De griffier,

De voorzitter,

I. Odinot

W.H.J.M. van der Loo