

Tijdelijke Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 2014

De gemeenteraad van de gemeente Borsele,

op het voorstel van het college van de gemeente Borsele 2014,

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT:

vast te stellen navolgende

Tijdelijke Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 2014 (SDPW).

In samenwerking met Provincie Zeeland

Hoofdstuk 1

Begripsbepalingen

Artikel 1

1. gemeente: de gemeente Borsele
2. raad: de gemeenteraad van de gemeente Borsele;
3. college: het college van de gemeente Borsele;
4. provincie: de provincie Zeeland
5. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;
6. aanvrager: de eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer eigenaren van een woning gelden zij gezamenlijk als aanvrager;
7. eigenaar/bewoner: degene die volgens het kadaster de woning in eigendom heeft, die de woning op het moment van aanvraag feitelijk permanent bewoont en ingeschreven staat in de GBA (Gemeentelijke Basis Administratie persoonsgegevens).
8. duurzame particuliere woningverbetering: het treffen van maatregelen omtrent energiebesparing en/of cascoverbetering en/of levensloopbestendigheid aan een individuele, door de eigenaar bewoonde woning, op een zodanige wijze dat instandhouding van de lagere woonlasten en/of wooncomfort gedurende een langere periode zijn gewaarborgd;
9. deelnemingsovereenkomst: deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn;
10. leningenplafond gemeente: het bedrag van de gemeente Borsele dat gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor het verstrekken van leningen, zoals bedoeld in deze verordening;
11. Stimuleringsfonds Duurzame Particuliere Woningverbetering van de provincie Zeeland: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, een lening voor duurzame particuliere woningverbetering kan toekennen, en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
12. Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering Borsele 2014 (SDPW): een lening in samenwerking met de provincie Zeeland die ten doel heeft eigenaars/bewoners in de gemeente Borsele te stimuleren om hun woning op te knappen (duurzame particuliere woningverbetering) en die wordt verstrekt volgens de in deze verordening vastgestelde regels.
13. werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van energiebesparende maatregelen, maatregelen ter verduurzaming en verbetering van de woning en maatregelen om de woning levensloopbestendig(er) te maken, eventueel vermeerderd met de kosten van een bouwkundig advies, de kosten van een energieprestatiecertificaat, legeskosten en/of bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Stimuleringslening.

Hoofdstuk 2

Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De provinciale staten en de raad hebben een SDPW ingericht waaruit aan de in artikel 5 lid 2 bedoelde eigenaars leningen kunnen worden toegekend voor het treffen van energiebesparende maatregelen aan dan wel ter verbetering van hun woning op een zodanig wijze dat de instandhouding van de lagere woonlasten en/of wooncomfort gedurende een langere periode is gewaarborgd.
2. Het Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering is door de provincie ondergebracht bij SVn en past binnen de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Borsele en SVn.
3. Op Stimuleringsleningen zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening', de 'Procedures Stimuleringslening', 'Uitvoeringsregels (Gemeentelijke) Stimuleringslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting

op een SVn Financieringsplan', zoals die op het moment van toewijzing zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Borsele en SVn.

Artikel 4

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Stimuleringslening toe te kennen aan de in artikel 5 lid 2 bedoelde eigenaars.
2. Het college kan bij haar beslissing op grond van het eerste lid rekening houden met financiële steun die op grond van enig andere regeling is of kan worden toegekend.
3. Het college kan aan de toekenning van een SDPW nadere voorwaarden verbinden.

Hoofdstuk 3

Toepassingsbereik

Artikel 5

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op bestaande woningen in de gemeente, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning en die een WOZ-waarde vertegenwoordigen van < € 170.000 en gebouwd zijn < 1970.
2. Deze verordening is van toepassing op leningenaanvragen van de in de gemeente woonachtige verblijfsgerechtigde personen en personen die in de gemeente komen wonen en eigenaar worden van een bestaande woning.
3. Aan een eigenaar/bewoner van een woning als bedoeld in artikel 5 lid 2 kan een lening worden toegekend voor het treffen van energiebesparende maatregelen, cascoverbetering en levensloopbestendigheid (artikel 7).

Hoofdstuk 4

Financiering

Artikel 6

1. De raad stelt het leningenplafond vast op basis van het toegekende bedrag door de provincie voor 2014;
2. Het toegekende bedrag voor de gemeente is € 57.013, zoals gegeven in tabel 1.
3. Het bedrag wordt door de provincie toegekend nadat de gemeenteraad deze verordening voor 1 januari 2015 heeft vastgesteld en aan het college van Gedeputeerde Staten ter goedkeuring voorgelegd.
4. De lening heeft een looptijd van maximaal 20 jaren, ingaand op het moment dat de lening definitief is vastgesteld.
5. De minimale hoogte van de lening bedraagt € 5.000, de maximale hoogte van de lening bedraagt € 25.000.
6. Het rentepercentage van lening bedraagt 1 procent en geldt gedurende de gehele looptijd van de lening.
7. Afsluitkosten van de lening en bouwkrediet evenals de afsluitkosten van de notaris komen in aanmerking voor financiering met een lening als bedoeld in deze verordening.
8. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 7

1. Afhankelijk van de volgende voorwaarden kan een SDPW worden verstrekt voor woningen met een WOZ-waarde < € 170.000 en gebouwd voor 1970:

aa. Maatregelen om het energie- en watergebruik in de woning te verminderen (energiebesparende maatregelen), waaronder:

- isolatie van gevel, dak en vloer;
- hoogrendementsbeglazing;
- isolerende deuren en gevelpanelen;
- warmtepomp;
- zonneboiler;
- installatie voor warmteterugwinning;
- energiezuinige gelijkstroom pomp en/of gelijkstroomventilator;
- vraaggestuurde ventilatie
- Hre-ketel of micor-warmtekrachtkoppeling;
- hoogrendementsketel
- warmtekrachtkoppeling
- zonnepanelen

- Maatwerkadvies

Er dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerde bouwmaterialen.

aa. Maatregelen om gebreken aan het casco van de woning op te heffen (cascoverbetering). Onder het casco van de woning wordt verstaan:

- de funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metsel- en voegwerk, vloeren, buitengevels inclusief ramen en deuren, balkconstructies, daken inclusief bedekking en randafwerking, evenals alle lood- en zinkwerken, gootconstructies, dakkapellen, dakramen, schoorstenen, rookgasafvoeren en ventilatiekanalen;
- de technische installaties, met de daarbij behorende leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afval- en hemelwater met de riolering;

aa. Maatregelen ter bevordering van de geschiktheid van de woning voor de huisvesting van ouderen (levensloopbestendigheid).

Artikel 8

1. De eigenaar betaalt maandelijks rente en aflossing volgens de SVn-voorwaarden.
2. Extra aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.
4. Dezelfde aanvrager kan voor dezelfde woning geen tweede aanvraag doen.

Hoofdstuk 5

Aanvraag, toekenning en afwijzing

Artikel 9

1. Indien er werkzaamheden plaatsvinden aan een woning dient men rekening te houden met het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsnota van de gemeente. Werkzaamheden kunnen omgevingsvergunningsplichtig zijn. Het in bezit zijn van een omgevingsvergunning dan wel zicht hebben op een omgevingsvergunning is in bepaalde gevallen een voorwaarde zijn om in aanmerking te komen voor een lening.

Artikel 10

1. Een aanvraag wordt schriftelijk bij het college ingediend middels een daartoe beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:

- aa. de te treffen maatregelen;
- ab. de werkelijke kosten van de te treffen maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave;
- ac. waar mogelijk het energiebesparende effect van de maatregelen;
- ad. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
- ae. een kopie van een eventueel benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 11

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag als bedoeld in artikel 10 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 gecompleteerd is verklaart het college de aanvraag niet-ontvankelijk.
4. Het college handelt de aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college beslist op de aanvraag binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag compleet is ontvangen en deelt dit middels een toewijzingsbesluit mee aan aanvrager.
6. Het college kan haar beslissing eenmaal voor ten hoogste acht weken verdagen.
7. Uit overschrijding van de in lid 5 bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat de aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 12

1. Het college wijst de aanvraag af, indien:

- aa. het leningenplafond bereikt is of het resterende budget in het fonds SDPW niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- ab. de werkelijke kosten van verbetering naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;

- ac. de werkelijke kosten van verbetering lager zijn dan het minimumbedrag zoals genoemd in artikel 6 lid 5;
- ad. de aanvraag wordt ingediend na het treffen van de maatregelen;
- ae. de kredietbeoordeling van SVn een negatieve krediettoets blijkt te zijn;
- af. naar haar oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan;
- ag. dezelfde aanvrager een aanvraag doet voor dezelfde woning.

Artikel 13

- 1. Aanvrager wordt getoetst door SVn.
- 2. SVn voert een kredietbeoordeling uit. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager.
- 3. De toekenning van een SDPW is afhankelijk van de resultaten van de in lid 1 genoemde toets en de in lid 2 genoemde beoordeling.
- 4. SVn beheert de toegekende lening voor duurzame particuliere woningverbetering.
- 5. Verstrekte leningen worden geregistreerd door het Bureau Krediet Registratie.

Artikel 14

- 1. Verstrekking van de SDPW vindt plaats via een bouwkrediet van SVn. Het beheer van de lening ligt bij SVn.
- 2. Uitbetaling vindt plaats nadat facturen via het door de gemeente geaccordeerde declaratieformulier worden ingediend. Hierbij gaat het om facturen van door aannemers, erkende installateurs, constructeurs, adviseurs en leveranciers geleverde goederen en diensten.

Hoofdstuk 6

Intrekking

Artikel 15

- 1. Het college besluit een toekenning van een SDPW in te trekken als:
 - aa. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - ab. de lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - ac. niet binnen één jaar na het toekennen van de lening door SVn begonnen is met de werkzaamheden;
 - ad. de werkzaamheden niet binnen twee jaar na aanvang van de werkzaamheden zijn afgerond;
 - ae. dezelfde aanvrager een aanvraag doet voor dezelfde woning.
- 2. Bij intrekking van de SDPW vordert SVn de openstaande lening terug. De reeds uitgekeerde bedragen en afsluitkosten moeten op de overeengekomen wijze worden terugbetaald;
- 3. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

Hoofdstuk 7

Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 16

- 1. De raad kan de werkingssfeer van deze verordening of onderdelen daarvan naar tijd en plaats beperken of verruimen.
- 2. Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening, indien:
 - ba. er sprake is van relevante gewijzigde woningmarktomstandigheden en/of woningmarktontwikkelingen;
 - bb. vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing.

Artikel 17

- 1. Deze verordening treedt in werking op 5 juni 2014;
- 2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de verordening 'Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering Borsele 2011 in samenwerking met de provincie Zeeland' ingetrokken.

Artikel 18

- 1. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Tijdelijke Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 2014 (SDPW)'.

Heinkenszand, 5 juni 2014,
De raad van de gemeente Borsele,
de griffier, de voorzitter,
dhr. P. de Vree dhr. E. Gelok