

Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering Nagele, gemeente Noordoostpolder

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
Overwegende dat het behouden en verbeteren van de bijzondere kwaliteiten van koopwoningen in de woonhoven van Nagele één van de doelstellingen is van de gemeente;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet,
gezien het door de gemeenteraad op 28 maart 2013 vastgestelde projectplan Uitvoeringslab Nagele 2013-2015; het convenant 'Behoud en herstel Nagele' ondertekend door gemeente Noordoostpolder en Mercatus op 28 juni 2011 en de door het Rijk, Provincie Flevoland en gemeente Noordoostpolder getekende Bestuursovereenkomst wederopbouwgebied Nagele, Noordoostpolder d.d. 29 november 2013,

B E S L U I T:

vast te stellen de navolgende

Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering Nagele

Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder;
- b. duurzame particuliere woningverbetering: het treffen van maatregelen ter verduurzaming en verbetering van de woning te Nagele;
- c. leningenplafond: het bedrag dat ten hoogste beschikbaar is voor het verstrekken van leningen, zoals bedoeld in deze verordening;
- d. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, gevestigd te Hoevelaken;
- e. Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering Nagele : het fonds waaruit de gemeente, op grond van een deelnemingsovereenkomst met SVn, een lening voor duurzame particuliere woningverbetering in Nagele kan toekennen, en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- f. Stimuleringslening: een lening die ten doel heeft om de eigenaar-bewoners te stimuleren om hun eigen woning op te knappen;
- g. aanvraag: een schriftelijk verzoek van een eigenaar- bewoner om toekenning van een Stimuleringslening;
- h. aanvrager: een meerderjarig natuurlijk persoon, die eigenaar-bewoner is van de woning, waarbij twee of meer eigenaren van één woning gezamenlijk als aanvrager gelden;
- i. eigenaar - bewoner: degene die volgens het kadaster een woning in eigendom heeft en die de woning op het moment van aanvraag feitelijk bewoont;
- j. werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen met betrekking tot duurzame particuliere woningverbetering als bedoeld in artikel 8, vermeerderd met de kosten van een EPA-maatwerkadvies, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Stimuleringslening en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen, zoals subsidie, in deze kosten.
- k. Beeldkwaliteitsplan Nagele: een document waarin per type woning is aangegeven wat de belangrijke architectonische kenmerken van de woning in Nagele is en hoe met deze kenmerken om te gaan als de woning aangepast of energiezuiniger gemaakt wordt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is van toepassing op bestaande grondgebonden particuliere woningen gelegen aan de Koolzaadhof, Lucernehof, Gerstehof, Klaverhof of Vlashof te Nagele, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning.

Artikel 3 SVn-bepalingen

Op de Stimuleringslening zijn de volgende SVn-documenten van toepassing:

- a. 'Algemene bepalingen voor geldleningen',
- b. de 'Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening'; en
- c. de 'Productspecificaties Bouwkrediet',

zoals deze documenten aanwezig zijn in de SVn-informatiemap die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen Gemeente Noordoostpolder en SVn.

Artikel 4 Beslissing

1. Het college is bevoegd om een Stimuleringslening toe te kennen aan de eigenaar-bewoner.
2. Het college kan bij de beslissing rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
3. Het college kan aan de toekenning van een Stimuleringslening nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 5

Het leningenplafond voor de Gemeente Noordoostpolder is vastgesteld op €275.000.

Artikel 6 Hoofdsom, looptijd en rentepercentage

1. De hoofdsom van de door het college toegekende Stimuleringslening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. De minimale hoogte van de lening bedraagt € 2.500 en de maximale hoogte € 15.000, =.
3. De lening heeft een looptijd van maximaal 10 jaren, ingaande op het moment dat de lening definitief is vastgesteld bij hoofdsom tot en met € 7.500, =.
4. De lening heeft een looptijd van maximaal 15 jaren, ingaande op het moment dat de lening definitief is vastgesteld bij hoofdsom vanaf € 7.500,=.
5. Het rentepercentage is 2% lager dan het 10 of 15 jaars rentetarief van SVn, afhankelijk van de vastgestelde looptijd en bedraagt minimaal 2%. Het rentepercentage wordt vastgesteld door de SVn op het moment van toetsen van de aangevraagde lening. De rente staat gedurende de looptijd van de lening vast.
6. De lening wordt afgesloten als consumptief krediet met onderhandse akte waarvan de hiermee gemoede kosten voor rekening zijn van de aanvrager en niet onder de lening vallen.

Artikel 7 Terugbetaling

1. De Stimuleringslening wordt terugbetaald op basis van annuïteiten, in overeenstemming met artikel 3 onder b.
2. Geheel of gedeeltelijke aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.

Artikel 8 Maatregelen particuliere woningbouw verbetering

1. Tot duurzame maatregelen particuliere woningbouwverbetering worden die maatregelen gerekend die of wel zorgen voor een energiezuinigere woning dan wel zorgen voor verlenging van de levensduur en betere uitstraling van de woning.
2. Het college stelt nadere regels vast over de maatregelen waarvoor een stimuleringslening lening kan worden aangevraagd.
3. Bij de uitvoering van de maatregelen dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerde bouwmaterialen.

Artikel 9 Aanvraag

Een aanvraag om een Stimuleringslening wordt ingediend door een daartoe beschikbaar gesteld aanvraagformulier en gaat vergezeld van een opgave van:

- a) een omschrijving van de te treffen maatregelen en de bijbehorende werkelijke kosten zoals die staan in de offerte van gekozen uitvoerder, welke offerte niet ouder mag zijn dan zes maanden;
- b) een omschrijving hoe de beeldkwaliteit, zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan Nagele, geborgd is;
- c) een kopie het EPA-maatwerkadvies indien energiebesparende maatregelen worden getroffen. Onder EPA-maatwerkadvies wordt verstaan een Energie Prestatie Advies dat voorafgaand aan het uitvoeren, plaatsen of aanbrengen van één of meer van de in de nadere regels benoemde genoemde maatregelen wordt opgesteld door een gecertificeerd bedrijf;
- d) de werkelijke kosten van het EPA-maatwerkadvies;
- e) een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
- f) indien van toepassing het referentienummer van de benodigde omgevingsvergunning;
- g) de bij het aanvraagformulier behorende formulier met de financiële onderbouwing en indien van toepassing energiewaarden.

Artikel 10 Beslistermijn

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
2. Het college handelt de aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. Het college beslist op de aanvraag binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag volledig is ontvangen.
4. Het college kan zijn beslissing eenmaal voor ten hoogste acht weken verdagen.
5. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 11 Beslissing

Het college wijst de aanvraag af, indien:

- a. het leningenplafond bereikt is of het resterende budget in de voorziening Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering Nagele niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. de werkelijke kosten van verbetering niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- c. de werkelijke kosten van verbetering lager zijn dan het minimumbedrag zoals genoemd in artikel 6, lid 2;
- d. de aanvraag wordt ingediend na het treffen van de maatregelen, of;
- e. er gegronde redenen aanwezig zijn dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.
- f. een eerste stimuleringslening particuliere woningbouwverbetering Nagele nog niet is afgelost;
- g. er dezelfde woning meerdere aanvragen voor leningen bij de gemeente Noordoostpolder, via de SVn, zijn gedaan en toegekend en het bedrag van de leningen daarmee boven de €15.000 komt.

Artikel 12 SVn

1. De toekenning van een Stimuleringslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn. De kosten voor de krediettoets komen voor rekening van de aanvrager.
2. SVn beheert de Stimuleringslening en het Stimuleringsfonds Duurzame Particuliere Woningverbetering Nagele.
3. Verstrekte leningen worden geregistreerd door het Bureau Krediet Registratie.

Artikel 13 Bouwkrediet

De Stimuleringslening komt via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 14 Hardheidsclausule

Het college kan de artikelen 6, 7, 8 en 11 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing gelet op het belang van duurzame particuliere woningbouwverbetering de instandhouding van gemeentelijke monumenten leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 november 2015.

Artikel 16 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering Nagele'.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Noordoostpolder op 5 oktober 2015,

*de griffier,
de voorzitter,*