

Verordening Duurzaamheidsleningen (Particuliere eigenaar en VvE) gemeente Hoogeveen 2016

De raad van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2015
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening Duurzaamheidsleningen (Particuliere eigenaar en VvE) gemeente Hoogeveen 2016

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvraag*: een schriftelijk verzoek aan het college om toekenning van een Duurzaamheidslening particuliere eigenaar of VvE;
- b. *aanvrager*: een meerderjarig natuurlijk persoon, die eigenaar-bewoner is van een in de gemeente Hoogeveen gelegen woning dan wel een Vereniging van Eigenaars (VvE) in de zin van titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van een appartementengebouw, die namens de appartements-eigenaar-bewoner(s) een aanvraag doet;
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
- d. *SVn*: de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken;
- e. *Duurzaamheidslening* (particuliere eigenaar): een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van duurzaamheidsmaatregelen, waarbij een deel van de lening aangewend mag worden voor woningverbetering, die worden getroffen in de eigen (grondgebonden) woning;
- f. *Duurzaamheidslening VvE*: een (Gemeentelijke) Stimuleringslening die aan een VvE, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van duurzaamheidsmaatregelen, waarbij een deel van de lening aangewend mag worden voor woningverbetering, die worden getroffen in/aan het appartementengebouw, waarvoor de VvE als aanvrager optreedt;
- g. *duurzaamheidsmaatregelen*: energiebesparende maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 5;
- h. *een Maatwerkadvies Energiebesparing*: een advies dat voorafgaand aan het uitvoeren, plaatsen of aanbrengen van één of meer van de in artikel 5 lid 1 genoemde maatregelen en voorzieningen wordt opgesteld door een gecertificeerd bedrijf;
- i. *werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen als bedoeld in artikel 5, vermeerderd met de kosten van een Maatwerkadvies Energiebesparing, mogelijke legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Duurzaamheidslening (particulier of VvE), verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:

1. Bestaande woonruimte in de gemeente Hoogeveen van minimaal één jaar oud, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning, met uitzondering van de duurzame uitbreidingslocatie Pesse.
2. Bestaande appartementengebouwen in de gemeente Hoogeveen van minimaal één jaar oud, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning.

Artikel 3 Budget

De raad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het verstrekken van Duurzaamheidsleningen.

Artikel 4 Toekenning Duurzaamheidsleningen (Particuliere eigenaar en VvE)

Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Duurzaamheidslening (particuliere eigenaar of VvE) aan een aanvrager toe te kennen.

Artikel 5 Duurzaamheidsmaatregelen

1. Tot de duurzaamheidsmaatregelen waarvoor een Duurzaamheidslening (particuliere eigenaar of VvE) kan worden toegekend, worden gerekend maatregelen, technieken en voorzieningen ten behoeve van:
 - a. Energiebesparing, binnenklimaat en energie;
 - b. Waterbesparing;
 - c. Duurzame opwekking van energie;
 - d. Biodiversiteit

Zoals opgesomd en omschreven op de lijst van maatregelen, technieken en voorzieningen, behorende bij deze verordening.

2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van duurzaamheidsmaatregelen uitbreiden en/of inkorten.
3. Het college kan besluiten dat bij een aanvraag voor een Duurzaamheidslening kan worden afgezien van het opstellen van een EPA-maatwerkadvies. In dat geval kan worden volstaan met het overleggen bij de aanvraag Duurzaamheidslening van een offerte voorzien van NAW-gegevens van de aanvrager en een omschrijving van de te realiseren energiebesparende maatregel of woningverbetering. Uit de offerte moeten de kosten ten behoeve van de realisatie van de energiebesparende maatregel of woningverbetering blijken.
4. Onder woningverbetering wordt, in verband met de te treffen duurzaamheidsmaatregelen, verstaan: bouwkundige aanpassingen die nodig zijn om duurzaamheidsmaatregelen te realiseren of andere onderhoud- of verbetermaatregelen, die relatie hebben met de te realiseren duurzaamheidsmaatregel. Maximaal 30% van de toe te kennen hoofdsom van de Duurzaamheidslening mag worden besteed ten behoeve van woningverbetering.

Artikel 6 De aanvraag

1. Een aanvraag voor een Duurzaamheidslening (particuliere eigenaar of VvE) wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:
 - a. van de te treffen duurzaamheidsmaatregelen;
 - b. een kopie van de samenvatting van het Maatwerkadvies Energiebesparing;
 - c. de werkelijke kosten van het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes);
 - d. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Een aanvraag voor een Duurzaamheidslening VvE dient naast de in lid 1 van dit artikel genoemde informatie tevens vergezeld te gaan van een opgave van:
 - a. (kopie)identiteitsbewijs van bestuursleden van de VvE;
 - b. Splitsingsakte(n);
 - c. (huishoudelijke) reglement(en) en statuten;
 - d. Een overzicht van de afwijkende en/of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte ten opzichte van het geldende landelijke Modelreglement VvE;
 - e. Een goedgekeurd verslag van de ledenvergadering, waarin het besluit is genomen over de voorgenomen investeringen met betrekking tot de duurzaamheidsmaatregelen waarvoor een Duurzaamheidslening VvE wordt aangevraagd;
 - f. De jaarstukken(jaarrekeningen) van de Vereniging van Eigenaren (van de afgelopen twee boekjaren) alsmede het Meerjaren Onderhoud Plan (MOP);
 - g. Een statusoverzicht van het onderhoudsfonds;
 - h. Een specificatie van de Servicekosten en een lijst van eigenaren (in het bijzonder daarop aangegeven de eigenaar-bewoners) van het in de splitsing betrokken appartementengebouw;
 - i. Informatie over het betalingsgedrag van de leden;
- j. Voor zo ver van toepassing gegevens van de (externe) beheerder.

Artikel 7 Afhandelen 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. Voor zover door toekenning van Duurzaamheidsleningen voor aanvragen, die op dezelfde dag zijn ontvangen, en het beschikbare budget wordt overschreden, wordt de onderlinge rangschikking van aanvragen vastgesteld door middel van loting.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag dan wel na het compleet worden van de aanvraag een beslissing.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn houdt niet in dat de aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag

Het college wijst een aanvraag af, indien:

1. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
2. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
3. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500 (inclusief btw) waar het gaat om een Duurzaamheidslening particuliere eigenaar dan wel € 7.500 (inclusief btw) waar het gaat om een Duurzaamheidslening VvE;
4. de aanvraag wordt ingediend ná het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen;
5. de aanvrager al een aanvraag Duurzaamheidslening (Particuliere eigenaar of VvE) heeft toegekend gekregen;
6. de aanvragen geen eigenaar-bewoner is of VvE, die namens eigenaar/bewoner(s) optreedt;
7. de woning/appartementgebouw niet voldoet aan artikel 2, toepassingsbereik;
8. naar zijn 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.

Artikel 9 Beleidsdoelen

Het college besluit aanvrager een Duurzaamheidslening toe te kennen, indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan de brede doelstelling 'Duurzamer Hoogeveen' en er geen weigeringsgronden aanwezig zijn.

Artikel 10 Krediettoets, verstrekken en beheer Duurzaamheidslening

1. De toewijzing van een Duurzaamheidslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. Het college ziet af van toetsing van de VvE bij leningen tot een bedrag van € 7.500,00. Bij een VvE met maximaal 9 woonappartementen kan een afzonderlijke Duurzaamheidslening aan elk van de appartementseigenaren/bewoners worden toegekend, waarbij de actuele normen van Nationale Hypotheekgarantie als uitgangspunt dienen voor de bepaling van de kredietwaardigheid van de afzonderlijke aanvragers.
3. SVn verstrekt en beheert een toegewezen Duurzaamheidslening.

Artikel 11 Voorwaarden SVn

1. Op de Duurzaamheidslening (Particuliere eigenaar) zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Duurzaamheidslening', 'Procedures Duurzaamheidslening', 'Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening', '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 Hoogeveen en SVn.
2. Op de Duurzaamheidslening VvE zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening', '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 Hoogeveen en SVn.

Artikel 12 Kenmerken van de Duurzaamheidslening (particuliere eigenaar)

1. De hoofdsom van de door het college toegekende Duurzaamheidslening 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 Duurzaamheidslening minimaal € 2.500 (inclusief BTW) en niet meer dan € 20.000 (inclusief BTW).

3. De looptijd van de Duurzaamheidslening bedraagt maximaal 15 jaar. Indien de lening lager is dan € 7.500. (inclusief BTW) dan is de looptijd maximaal 10 jaar.
4. Het rentepercentage wordt door SVn vastgesteld op het moment van binnenkomst van de aanvraag bij SVn.
5. De Duurzaamheidslening(en) wordt(en) terugbetaald op basis van annuïteiten, in overeenstemming met de Productspecificaties (gemeentelijke) Duurzaamheidslening.
6. Geheel of gedeeltelijke aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
7. Bij verkoop van de woning dient de restant schuld ineens en volledig te worden afgelost.
8. Van de Duurzaamheidslening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 13 Kenmerken van de duurzaamheidslening VvE

1. De hoofdsom van de door het college toegekende Duurzaamheidslening VvE is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. De Duurzaamheidslening VvE bedraagt per woning/appartement van het aan de eigenaar/bewoner toe te kennen lening(deel) niet minder dan € 2.500. en niet meer dan maximaal € 20.000 en waarbij de totale Duurzaamheidslening VvE niet minder bedraagt dan € 7.500 en niet meer dan € 100.000.
3. De looptijd van de Duurzaamheidslening VvE bedraagt maximaal 15 jaar. Indien de Duurzaamheidslening VvE, teruggerekend per woonappartement, lager is dan € 7.500 dan is de looptijd maximaal 10 jaar.
4. De Duurzaamheidslening VvE is een annuïteitenlening en dient te worden terugbetaald in overeenstemming met de hiervoor in artikel 11 lid 2 genoemde Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening.
5. Het rentepercentage wordt door SVn vastgesteld op het moment van binnenkomst van de aanvraag bij SVn.
6. De rente staat gedurende de gehele looptijd van de Duurzaamheidslening VvE vast.
7. Vervroegde aflossing van de Duurzaamheidslening VvE is te allen tijde boetevrij toegestaan.
8. Van de Duurzaamheidslening VvE wordt een notariële akte opgemaakt. Bij de hiervoor in artikel 10 lid 2 bedoelde relatief kleine VvE's (tot 10 woonappartementen), wordt bij de toekenning door het college afgeweken van de vastlegging van de geldleningovereenkomst in een notariële akte wanneer de Duurzaamheidslening VvE, teruggerekend per woonappartement, lager is dan € 7.500. Van de Duurzaamheidslening VvE wordt dan een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 14 Bouwkrediet

Duurzaamheidsleningen komen via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.

Artikel 15 Nadere regels

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

Artikel 16 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 17 Naamgeving en inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2016.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening Duurzaamheidsleningen (Particuliere eigenaar en VvE) Hoogeveen 2013 ingetrokken.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Duurzaamheidsleningen (Particuliere eigenaar en VvE) Hoogeveen 2016"

Aldus vastgesteld te Hoogeveen op 4 januari 2016, namens het college:

Henk de Vries Karel Loohuis

secretaris burgemeester