

Stimuleringsregeling verbeteren wooncomfort eigen woning

De raad van de gemeente Roosendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

overwegende dat de gemeente wil stimuleren dat inwoners:

- langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen;
- de kwaliteit van de bestaande particuliere woningvoorraad verbeteren ten aanzien van de aspecten duurzaamheid, levensloopbestendigheid en veiligheid.

BESLUIT

vast te stellen de **Stimuleringsregeling verbeteren wooncomfort eigen woning**.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze Verordening verstaat onder:

1. Aanvrager: een meerderjarige natuurlijke persoon, die particulier eigenaar-bewoner is en een aanvraag doet. Bij twee of meer eigenaren dient gezamenlijk door alle eigenaren een aanvraag ingediend te worden (bijvoorbeeld bij een Vereniging van Eigenaren);
2. Eigenaar-bewoner: natuurlijke persoon die particulier eigenaar is van een bestaande woning of een appartementsrecht heeft en die deze bestaande woning bewoont;
3. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal;
4. Stimuleringslening: 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;
5. Stimuleringsmaatregelen: levensloopbestendige, veiligheids en/of duurzame maatregelen en voorzieningen als bedoeld hoofdstukken 2, 3 en 4;
6. 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 stimuleringslening 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;
7. Woning: woning of appartement in de gemeente Roosendaal van minimaal 10 jaar oud, die/dat geschikt en bestemd is voor eigen bewoning;
8. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze Verordening is uitsluitend van toepassing op:

1. een bestaande woning in de gemeente Roosendaal van minimaal 10 jaar oud, die geschikt en bestemd is voor eigen bewoning. Bijgebouwen kunnen niet in aanmerking worden gebracht voor een stimuleringslening;
2. voor een stimuleringslening komt uitsluitend een eigenaar-bewoner in aanmerking;
3. per woning kunnen meerdere aanvragen voor een stimuleringslening worden ingediend. Per woning geldt een maximum van in totaal € 35.000,- (incl. BTW).

Artikel 3 Budget

In het kader van de in deze verordening gestelde beleidsdoelen, stelt de raad van de gemeente Roosendaal het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van stimuleringsleningen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is van toepassing de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Roosendaal en SVn.

Artikel 5 Bevoegdheid college

Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een stimuleringslening toe te kennen. Het college kan aan een toewijzingsbesluit nadere voorschriften verbinden.

Hoofdstuk 2 Duurzaamheidsmaatregelen

Artikel 6 Duurzaamheidsmaatregelen

1. Voor een stimuleringslening 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 2000 WattPiek (dit zijn bijv. 8 panelen van 250 Wattpiek of 10 panelen van 200 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 (R) van ten minste 3,5 m²K/W;
 - d. Dakisolatie met een warmteweerstand (R) van ten minste 5,0 m²K/W;
 - e. 'Groendak'; het dakoppervlak dat beplant wordt bedraagt minimaal 8 m²;
 - f. Spouwmuur- en na-isolatie met een warmteweerstand (R) van ten minste:
 - 1,3 m²K/W voor woningen van vóór 1973;
 - 1,6 m²K/W voor woningen na 1973;
 - g. Gevelisolatie met een warmteweerstand (R) van ten minste 4,5 m²K/W;
 - h. HR++ glas met een warmtegeleiding van minder dan U = 1,2 W/m² K;
 - i. Micro-wkk met een thermisch vermogen van ten minste 100% en een elektrisch rendement van ten minste 15%;
 - j. Warmtepomp-boiler;
 - k. Warmtepomp (grondgebonden of lucht/water) ten behoeve van de warmwatervoorziening en/of verwarming van de woning;
 - l. Verwarmingsinstallatie (Hoogrendementsketel of HR-ketel);
 - m. De toepassing van kunststof kozijnen, -ramen en -deuren in de uitwendige scheidingsconstructie(s) (gevels en daken) met een warmtegeleiding van minder dan U = 1,4 W/m² K.
2. Het college kan de lijst van maatregelen opgenomen in het eerste lid wijzigen, inkorten en/of uitbreiden.

Hoofdstuk 3 Levensloopbestendigheid

Artikel 7 Levensloopbestendighedsmaatregelen

1. Voor een stimuleringslening komen in aanmerking de werkelijke kosten van de volgende levensloopbestendighedsmaatregelen, 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. Het aanbrengen van een verstelbaar keukenblok;
 - c. Inductie koken;
 - d. Verbreden deuren;
 - e. Aanbrengen traplift;
 - f. Drempels weg of verlagen;
 - g. Deurbel met geluidsversterking / lichtsignaal;
 - h. Oplossen niveauverschillen ten behoeve bereikbaarheid woning;
 - i. Tweede toilet realiseren (op verdieping);
 - j. Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk.
2. Domotica aanpassingen, bijvoorbeeld:
 - a. Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's;
 - b. Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm;
 - c. Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan;

- d. Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan;
 - e. Digitaal spiekoog;
 - f. Draadloze video-deurintercom;
 - g. Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag;
 - h. GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis.
3. Het college kan de in het eerste en tweede lid vermelde lijst van maatregelen wijzigen.

Hoofdstuk 4 Veiligheid

Artikel 8 Veiligheidsmaatregelen

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

Hoofdstuk 5 Procedurevoorschriften

Artikel 9 Indiening aanvraag

Een aanvraag voor een stimuleringslening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld aanvraagformulier en gaat vergezeld van onder andere:

1. Een kadastraal eigendomsbewijs van de woning;
2. De te treffen stimuleringsmaatregelen;
3. De werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen alsmede een open begroting op basis van offertes (gespecificeerd in hoeveelheden, materialen en arbeidsuren);
4. Een tekening / schetsplan van de woning met voldoende maatvoering van de bestaande en de nieuwe situatie (plattegronden, gevelaanzichten en doorsnede);
5. Een kopie van de eventuele omgevingsvergunning;
6. Een globale planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
7. En alle overige voor de beoordeling noodzakelijke gegevens.

Artikel 10 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.

Artikel 11 Afwijzing aanvraag

Het college wijst een aanvraag af, indien:

1. Het budget als bedoeld in artikel 3 niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
2. De werkelijke kosten naar oordeel van het college niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
3. De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,- (inclusief BTW);
4. Binnen een termijn van vijftien jaar voorafgaand aan de nieuwe aanvraag, voor welk stimuleringsmaatregel(en) al eerder een stimuleringslening is verstrekt;
5. De aanvraag bij hem wordt ingediend ná het treffen van de stimuleringsmaatregelen;
6. Naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan om aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat de stimuleringsmaatregel(en) niet zullen worden getroffen en of dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Artikel 12 Krediettoets, verstrekken en beheer stimuleringslening

1. De toewijzing van een stimuleringslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. SVn verstrekt en beheert een door het college toegewezen stimuleringslening.

Artikel 13 Voorwaarden SVn

Op stimuleringsleningen zijn van toepassing: "Algemene bepalingen voor geldleningen", de "Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening", "Procedures Stimuleringslening", "Uitvoeringsregels (Gemeentelijke) Stimuleringslening", "Productspecificaties Bouwkrediet" en "Toelichting op een Stimuleringslening", zoals die op het moment van toewijzen zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Roosendaal en SVn danwel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 14 Kenmerken Stimuleringslening

1. De hoofdsom van de door het college toegewezen stimuleringslening 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 stimuleringslening niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 35.000, (inclusief BTW). De hoogte van de lening wordt bepaald aan de hand van de werkelijke kosten op basis van facturen.
3. De looptijd van de stimuleringslening bedraagt 10 jaar voor leningen tot € 12.500 en 15 jaar voor leningen van €12.500 tot € 35.000.
4. Het rentepercentage wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op het moment van toewijzen/ beschikken van de stimuleringslening.
5. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.
6. Voor de lening wordt direct rente en aflossing betaald op basis van maandannuïteiten.
7. De lening moet worden afgelost in overeenstemming met de in artikel 13 genoemde productspecificaties.
8. De lening kan vervroegd boetevrij worden afgelost, met een minimale aflossing van € 250.
9. Bij verkoop of tenietgaan van de betreffende woning waaraan stimuleringsmaatregelen zijn getroffen, dient de rest schuld van de lening door de eigenaar/bewoner direct en volledig te worden afgelost.
10. De stimuleringslening wordt door SVn verstrekt via een onderhandse akte of een hypothecaire akte.

Artikel 15 Bouwkrediet

Een stimuleringslening komt via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen, die verband houden met toegekende werkelijke kosten.

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen

Artikel 16 Nadere regels

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

Artikel 17 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 18 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 september 2017.

Artikel 19 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: "Stimuleringsregeling verbeteren wooncomfort eigen woning"

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 juni 2017
de griffier, de voorzitter,*