

## Verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering 2016

De raad van de gemeente Vlagtwedde  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2016  
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

**BESLUIT:**  
vast te stellen de navolgende

VERORDENING Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering

### Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

#### Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) College:*  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlagtwedde;
- b) Raad:*  
de gemeenteraad van de gemeente Vlagtwedde;
- c) Duurzame particuliere woningverbetering:*  
het treffen van energiebesparende maatregelen aan de woning, maatregelen ter verduurzaming en verbetering van de woning en maatregelen om een woning levensloopbestendig te maken als bedoeld in artikel 7;
- d) EPA-maatwerkadvies:*  
een Energie Prestatie Advies dat voorafgaand aan het uitvoeren, plaatsen of aanbrengen van één of meer van de in artikel 7 lid 4 genoemde maatregelen wordt opgesteld door een gecertificeerd bedrijf;
- e) Leningenplafond:*  
het bedrag dat ten hoogste beschikbaar is voor het verstrekken van leningen, zoals bedoeld in deze verordening;
- f) SVn:*  
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;
- g) Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering:*  
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; Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering: een lening die ten doel heeft om eigenaars/bewoners te stimuleren om hun woning op te knappen (particuliere woningverbetering) en die wordt verstrekt volgens de in deze verordening vastgestelde regels;
- h) Aanvraag:*  
een schriftelijk verzoek aan het college om voordracht bij de SVn voor een Stimuleringslening;
- i) Aanvrager:*  
een meerderjarig natuurlijk persoon, die eigenaar en bewoner is van een particuliere woning. Bij twee of meer eigenaren van één woning gelden zij gezamenlijk als aanvrager;
- j) Eigenaar/bewoner:*  
degene die volgens het kadaster de woning in eigendom heeft en die de woning op het moment van aanvraag feitelijk bewoont;
- k) 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 7, vermeerderd met de kosten van een EPA- maatwerkadvies, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Stimuleringslening(en) en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten.

## **Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen**

### **Artikel 2**

1. De gemeente Vlagtwedde heeft een Stimuleringsfonds Duurzame Particuliere Woningverbetering ingericht waaruit aan eigenaar/bewoner leningen kunnen worden toegekend voor het treffen van energiebesparende maatregelen aan dan wel ter verbetering van hun woning op een zodanige wijze dat de instandhouding gedurende een langere periode is gewaarborgd.
2. De leningen als bedoeld in lid 1 kunnen worden uitgekeerd tot het leningenplafond is bereikt.
3. Het Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering is ondergebracht bij SVn en past binnen de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Vlagtwedde en SVn.

### **Artikel 3**

Op de Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering zijn van toepassing de SVn-documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening' en de 'Productspecificaties Bouwkrediet', zoals deze documenten aanwezig zijn in de SVn-informatiemap die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen Gemeente Vlagtwedde en SVn.

### **Artikel 4**

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering toe te kennen aan eigenaar/bewoner.
2. Het college kan bij haar beslissing op grond van het eerste lid 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 Duurzame Particuliere Woningverbetering nadere voorwaarden verbinden.
4. Het leningenplafond voor de Gemeente Vlagtwedde is vastgesteld op € 500.000,-.

## **Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik**

### **Artikel 5**

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op woningen in de Gemeente Vlagtwedde, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning.
2. Energiebesparende maatregelen conform artikel 7, lid 4 kunnen alleen worden aangevraagd onderbouwd met een EPA-maatwerk advies.
3. Energiebesparende maatregelen conform artikel 7, lid 4 kunnen alleen aangevraagd worden mits de onderhoudsstaat van de woning dit toelaat en de maatregelen voor het verbeteren van de onderhoudsstraat worden meegefinancierd in de stimuleringslening.

## **Hoofdstuk 4 Financiering**

### **Artikel 6**

1. De hoofdsom van de door het college toegekende Stimuleringslening(en) is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. In afwijking op artikel 6, lid 1 bedraagt de minimale hoogte van de lening € 2.500 en de maximale hoogte €15.000,- (incl. BTW).
3. De lening heeft een looptijd van maximaal 10 jaren, ingaande op het moment dat de lening geacht moet worden definitief te zijn vastgesteld bij hoofdsom tot en met € 7.500,- (incl. BTW). De lening heeft een looptijd van maximaal 15 jaren, ingaande op het moment dat de lening geacht moet worden definitief te zijn vastgesteld bij hoofdsom vanaf € 7.500,- (incl. BTW)
4. Het rentepercentage is 3% lager dan het 10 of 15 jaarstarief van SVn, afhankelijk van de vastgestelde looptijd (minimaal rentepercentage 1,4%). Het rentepercentage wordt vastgesteld op het moment van toekennen door het college van de lening. De rente staat gedurende de looptijd van de lening vast.
5. De Stimuleringslening(en) wordt(en) terugbetaald op basis van annuïteiten in overeenstemming met de Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening, zoals genoemd in artikel 3. Geheel of gedeeltelijke aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
6. Bij verkoop van de woning dient de restant schuld ineens en volledig te worden afgelost.
7. De lening moet worden afgelost in overeenstemming met de Productspecificaties conform artikel 3.

8. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
9. Het geleende bedrag mag niet worden aangewend voor de vernieuwing van badkamer en keuken.

#### **Artikel 7**

1. De kosten van aannemers, erkende installateurs en leveranciers betreffende de maatregelen in lid 3 en 4 komen in aanmerking voor financiering met een lening als bedoeld in deze verordening.
2. De eventuele gemaakte kosten voor de EPA en/of bouwkundige keuring conform artikel 5 lid 2 en/of 3 komen voor rekening van aanvrager maar mogen bij goedkeuring van de stimuleringslening meegefinancierd worden met in achtneming van artikel 6, lid 2.
3. Tot de maatregelen ter verbetering van de onderhoudsstaat van de woning worden in ieder geval de volgende maatregelen gerekend:
  - a) het treffen van maatregelen tot opheffen van gebreken aan het casco van de woning. 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 kozijnen met ramen en deuren, balkconstructies, daken inclusief bedekking en randafwerking, evenals alle lood- en zinkwerken, gootconstructies, dakkapellen, dakramen, schoorstenen, rookgasafvoeren en ventilatiekanalen;
  - b) de technische installaties, met daarbij behorende leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afval- en hemelwater met de riolering;
  - c) onder het treffen van maatregelen tot het opheffen van andere gebreken wordt verstaan;
    - het verbeteren van een fundering op staal;
    - het herstel van de gevels en dragende muren;
    - het herstel van vloerconstructies;
    - het herstel van kapconstructies, waaronder wordt verstaan het repareren of het vernieuwen van de kapconstructie, zoals gordingen, muurplanten en spant(en);
  - d) verwijderen asbest en/of loden leidingen;
4. De maatregelen genoemd in artikel 7, lid 3 worden nader gespecificeerd in bijlage I. Tot de energiebesparende maatregelen worden die maatregelen gerekend die genoemd staan in het EPA-maatwerkadvies. Tot deze maatregelen worden in ieder geval gerekend:
  - a) Isolatie
  - b) Grijswatercircuit
  - c) Cv-ketel
  - d) Zonne-energie
  - e) Warmtepomp
  - f) Warmteterugwinning douchewater
  - g) Warmtekrachtkoppeling
  - h) Opmaak energielabel met maatwerkadvies.

De maatregelen in artikel 7, lid 4 mogen alleen uitgevoerd worden als de staat van de woning, beoordeeld met behulp van een bouwkundige keuring, dit toelaat.

De maatregelen in artikel 7, lid 4 worden nader gespecificeerd in bijlage II.

5. Het college kan de hiervoor vermelde lijst van maatregelen genoemd onder artikel 7 lid 3 en 4 uitbreiden en/of inkorten.

### **Hoofdstuk 5 Aanvraag en toekenning**

#### **Artikel 8**

Werkzaamheden kunnen omgevingsvergunningsplichtig zijn. Het in bezit zijn van een omgevingsvergunning dan wel zicht hebben op een omgevingsvergunning kan een voorwaarde zijn om in aanmerking te komen voor een lening.

#### **Artikel 9**

1. Een aanvraag om een stimuleringslening wordt schriftelijk bij het college ingediend middels een daartoe beschikbaar gesteld formulier.
2. De aanvrager voegt een bouwplan, bestaande uit bestek en tekeningen of een opgave van de te treffen maatregelen toe aan de aanvraag.
3. De aanvrager voegt de uit te voeren maatregelen toe bij de aanvraag met daarin de werkelijke kosten van deze maatregelen onderbouwd met behulp van offertes en indien van toepassing de maatregelen en werkelijke kosten van de bouwkundige keuring en/of de EPA.
4. Indien noodzakelijk voegt de aanvrager een kopie van de benodigde omgevingsvergunning toe.

5. De aanvrager gaat, indien gewenst door de gemeente Vlagtwedde akkoord met het aanvragen van een definitief energielabel door de gemeente Vlagtwedde na afronding van de in de aanvraag genoemde werkzaamheden.

#### **Artikel 10**

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 gecompleteerd is, stelt het college de aanvraag buiten behandeling.
4. Het college handelt de complete 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. Het college kan zijn beslissing eenmaal voor ten hoogste acht weken verdagen.
6. Uit overschrijding van de lid 5 bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

#### **Artikel 11**

1. Het college wijst de aanvraag af, indien:
  - a) het leningenplafond bereikt is of het resterende budget in de voorziening Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
  - b) de werkelijke kosten van verbetering naar zijn oordeel 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;
  - e) 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 12**

De toekenning van een Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn. De kosten voor de krediettoets komen voor rekening van de aanvrager.

SVn beheert de Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering. Verstrekte leningen worden geregistreerd door het Bureau Krediet Registratie.

#### **Artikel 13**

De Lening Duurzame Particuliere Woningverbetering komt 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.

Een bouwkrediet omvat alle geldbedragen die voor de financiering van de maatregelen nodig zijn, zoals de Lening Duurzame Particuliere Woningverbetering, eigen geld en/of subsidie(s).

Op het bouwkrediet zijn van toepassing de Productspecificaties Bouwkrediet, zoals hiervoor genoemd in artikel 3.

### **Hoofdstuk 6 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen**

#### **Artikel 14**

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

#### **Artikel 15**

1. Deze verordening treedt op 1 januari 2017 in werking.
2. Met in het werking treden van deze verordening vervalt de verordening Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering vastgesteld op 20 december 2012.

#### **Artikel 16**

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

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober 2016.*

*mevrouw L.A.M. Kompier,  
voorzitter*

*de heer H.R. Kastermans,  
griffier*

## **Bijlage I Specificatie opheffen van gebreken**

Het verbeteren van een fundering op staal. Hieronder wordt verstaan:

- het ontgraven van de fundering;
- het slopen van een verzakt gedeelte;
- het opmettelen en het aanhelen;
- het maken van een beganeground vloerconstructie met inkassing van de gevels. Het herstel van de gevels en dragende muren. Hieronder wordt verstaan:
- het vervangen van halfsteens of steens metselwerk of spouwmuur of vergelijkbare constructies
- het vervangen van buitenkozijnen, inclusief bijbehorende ramen en deuren;
- het vervangen van lateien.

Het herstel van vloerconstructies. Hieronder wordt verstaan:

- het slopen van plinten en verrotte vloerdelen;
- het slopen van verrotte balken en/of het waterpas stellen van bestaande balken;
- het aanbrengen van (nieuwe) balken of vloeren of vloerdelen;
- het vervangen, in samenhang met de vloer, van trappen.

Het herstel van kapconstructies, waaronder wordt verstaan het repareren of het vernieuwen van de kapconstructie, zoals gordingen, muurplanten, spant(en) en in samenhang hiermee:

- het afhalen en het aanbrengen (zo nodig vernieuwen) van de dakbedekking;
- het afhalen en het aanbrengen (zo nodig vernieuwen) van de panlatten, tengels en dakbeschot;
- het vernieuwen van goten;
- het vernieuwen van schoorstenen. verwijderen asbest en/of loden leidingen
- het verwijderen van asbest en/of loden leidingen die in de woning aanwezig zijn.

## **Bijlage II Specificatie energiebesparende maatregelen**

### **Isolatie**

De isolatiewerkzaamheden die onder deze verordening vallen zijn:

- gevelisolatie, Rc minimaal 2.5
- dakisolatie, Rc minimaal 2.5
- vloer- en bodemisolatie
- HR-glas met een minimale warmtedoorgangscoefficiënt van 1.5 W/m<sup>2</sup>K.

### **Grijswatercircuit**

Het grijswatercircuit moet voor huishoudelijk gebruik worden aangebracht met minimaal aangesloten de toiletspoelingen en minimaal een voorraadvat van 2 m<sup>3</sup>.

### **CV-ketel**

De cv-ketel moet het gaskeur HR keurmerk hebben en mag eventueel gecombineerd worden met een warmtepomp.

### **Zonne-energie**

De PV-installatie moet een minimaal vermogen hebben van 0,5 kWp en zijn aangebracht conform de NEN 1010. De zonneboiler moet een minimale jaaropbrengst hebben van 3,1 GJ.

### **Warmtepomp**

De warmtepomp moet gebruikt worden voor de hoofdverwarming en minimaal een thermisch vermogen hebben van 3,2 kW of moet ondersteunend zijn voor de cv-ketel en opgenomen zijn in het verwarmingscircuit.

### **Warmteterugwinning douchewater**

De warmteterugwinning uit douchewater (douche-WTW) moet minimaal aangesloten zijn op 1 douche.

### **Warmtekrachtkoppeling**

De warmtekrachtkoppeling (wkk) moet minimaal een thermisch vermogen hebben van 3,2 kW en kan bestaan uit een HRe ketel of een vergelijkbaar toestel dat zowel warmte als elektriciteit opwekt.

### **Energielabel**

Het energielabel moet voorzien zijn van een maatwerkadvies.