

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Berkelland houdende regels omtrent kluswoningen Verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 2018;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

- I. in te stemmen met de invoering van de invoering van de Kluswoninglening (SVn Stimuleringslening);
- II. Overhevelen van € 1.000.000 van de voorziening voor de Blijverslening naar de Kluswoninglening bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;
- III. vast te stellen de

VERORDENING KLUSWONINGLENIING GEMEENTE BERKELLAND 2018

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

1. *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 2, die een aanvraag doet voor een Kluswoninglening;
2. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland;
3. *Kluswoninglening*: een consumptieve Stimuleringslening ten behoeve van de financiering van klusmaatregelen gericht op kwaliteitsverbetering van bestaande koopwoningen door eigenaar-bewoners.
4. *Klusmaatregelen*: maatregelen, gericht op kwaliteitsverbetering van bestaande koopwoningen, voor zover het college toestaat om deze te financieren met een Kluswoninglening.
5. *Werkelijke kosten*: de totale kosten inclusief BTW van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering inclusief de kosten van door een deskundig vakbedrijf ter zake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies);
6. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Voorwaarden en kenmerken

Voor de Kluswoninglening gelden de volgende voorwaarden:

1. De Kluswoninglening is een consumptieve lening.
2. De aanvrager van een Kluswoninglening is de huidige of toekomstige eigenaar-bewoner van een woning in Berkelland, is verblijfsgerechtigd in Nederland en meerderjarig. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar.
3. De woning waarin klusmaatregelen worden uitgevoerd is een bestaande woning in de gemeente Berkelland, die dient of gaat dienen als hoofdverblijf voor de aanvrager.
4. De leensom bedraagt minimaal € 5.000,- en maximaal € 40.000,-.
5. De looptijd van de Kluswoningwoninglening is 10 jaar bij een leensom tussen € 5.000,- en € 10.000,- en is 15 jaar bij een leensom tussen € 10.000,- en € 40.000,-.
6. De lening wordt vertrekt op basis van maandannuïteiten, de lening wordt via annuïteit afgelost. Vervroegde (algehele of gedeeltelijke) aflossing is boetevrij toegestaan met een minimum van € 250,-.
7. Het rentepercentage van de Kluswoninglening is gelijk aan het rentepercentage voor de Duurzaamheidslening, bij het ingaan van deze verordening 1,6%. Deze rente staat vast gedurende de looptijd van de lening. Het college is gemandateerd tot wijziging van dit rentepercentage.
8. De Kluswoninglening wordt verstrekt via een bouwkrediet. De looptijd van dit krediet is 12 maanden. Op verzoek van aanvrager kan de looptijd van het bouwkrediet éénmalig met maximaal 12 maanden worden verlengd tot in totaal maximaal 24 maanden.
9. De lening wordt alleen verstrekt na een positieve krediettoets.

Artikel 3 Beleidsdoel en klusmaatregelen

1. De Kluswoninglening heeft als doel om financiering van kwaliteitsverbetering van bestaande koopwoningen door (toekomstige) eigenaar-bewoners mogelijk te maken. Beoogde maatregelen zijn het vervangen van gedateerde delen van de woning, het aanbrengen van gangbaar eigentijds wooncomfort en herstel van het casco.
2. Tot de klusmaatregelen die met deze Kluswoninglening gefinancierd kunnen worden behoren in ieder geval:
 - a. Vernieuwen keuken
 - b. Vernieuwen badkamer
 - c. Vernieuwen toilet
 - d. Schilderwerk (door professionele schilder)
 - e. Stucwerk (door professionele stukadoor)
 - f. Vervanging raam en/of deurkozijnen
 - g. Vervanging deuren
 - h. Aanpassing indeling woning
 - i. Renovatie van het casco (fundering, gevels, dak)
 - j. Andere woningverbeteringen die passen bij de gangbare kwaliteitsvraag door (toekomstige) bewoners, dit ter beoordeling door het college. Voor duurzaamheidsmaatregelen heeft de gemeente de Duurzaamheidslening.
3. De Kluswoninglening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.
4. De gemeente Berkelland heeft een gemeenterekening Kluswoninglening ondergebracht bij SVn. Hieruit kan aan de aanvrager een Kluswoninglening worden toegekend, mits de aanvraag voldoet aan de voorwaarden.

Artikel 4 Budget

1. De raad van de gemeente Berkelland stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Kluswoningleningen.
2. Kluswoningleningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 5 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, en 4 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Kluswoninglening.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Kluswoninglening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of via een digitale dienst op een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen;
 - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. 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 toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
4. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
5. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Kluswoninglening bij SVn in, indien:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- c. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;

- d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 5.000,-;
- e. de Kluswoninglening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer Kluswoninglening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Kluswoninglening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Kluswoninglening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Berkelland en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Kluswoninglening vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Kluswoninglening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10 Nadere regels

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

Artikel 11 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 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 november 2018.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Kluswoninglening gemeente Berkelland 2018"

*Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
23 oktober 2018
de griffier, de voorzitter,*