

Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland' gemeente Zevenaar

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1;2 en 3, die een aanvraag doet voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening', of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- b. *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening', of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- c. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar
'Toekomstbestendig Wonen Lening': een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen;
- d. *'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening'*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- e. *'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'*: De Maatwerklening is beschikbaar voor asbestsanering en/of funderingsherstel. De Maatwerklening is een hypothecaire lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid d;
- f. *Maatregelen*: maatregelen die het college toestaat die kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- g. *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- h. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen waarvan:

1. De aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief is een Eigenaar-bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum dat de aanvraag bij SVn binnenkomt.
2. De aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair is een Eigenaar-bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. De aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is een Eigenaar-bewoner. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+) en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
4. Voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw (en nieuwbouw) en aanhorigheden (zoals schuren).

Artikel 3 Kenmerken

A.1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

A.1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen NOM, aardgasvrijen asbest:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%

- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.
 - De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
- B. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt:
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
 - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,- en maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf € 25.001,-
 - Heeft een rentepercentage van 1,6% bij een looptijd van 10 jaar en 2,0% bij een looptijd van 20 jaar
 - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
 - De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
- C. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':
- Wordt hypothecair verstrekt
 - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
 - Heeft een rentepercentage van 1,7%
 - Wordt verstrekt van uit een bouwdepot
 - De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
- D. De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening':
- Wordt hypothecair verstrekt
 - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
 - De looptijd is maximaal 30 jaar
 - De rente is 2,0%
 - De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen

De rentepercentages genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn zijn leidend.

Artikel 5 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden en betrekking hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren door het vaststellen van een lijst van maatregelen.

Artikel 6 Budget

1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4 en 5 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' wordt bij het college ingediend

op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via 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 door middel van 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. De in lid 3 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 € 2.500,-;
- e. de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', en/of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- f. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit zowel het provinciale en/of het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn en de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Zevenaar en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 geoffeerde de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'. 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 burgerlijk rechter.

Artikel 11 Nadere regels

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

Artikel 12 Hardheidclausule

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 gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking twee weken na de datum van de op de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Zevenaar.

Aldus besloten op 3 juli 2019 te Zevenaar

Griffier,

Burgemeester,

Maatregelenlijst behorende bij de 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Zevenaar' (artikel 5 lid 2)

Proceskosten

1. Kosten voor het afsluiten van een stimuleringslening;
2. De kosten van de verschuldigde leges (indien van toepassing);
3. Borgtochtprovisie NHG (indien van toepassing)
4. Bouwkundig rapport t.b.v. NHG (indien van toepassing)
5. Notariskosten
6. Taxatiekosten
7. Kosten financieel adviseur (indien van toepassing)
8. Bouwkundige begeleiding (indien van toepassing)
9. Procesbegeleiding tot een maximum van € 500,- (indien van toepassing)

Maatregelen Levensloopbestendige woning

Aanpassingen inrichting / indeling woning

1. Slaapkamer + badkamer op de begane grond
2. Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
3. Geschikt maken van de badkamer voor verzorging
4. Verstelbaar keukenblok
5. Verbreden deurposten en deuren
6. Mantelzorgunit aan de woning plaatsen
7. Verwijderen oude vloertegels en anti-sliptegels aanbrengen

Toegankelijkheid

8. Automatische opener garage
9. Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening)
10. Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk
11. Teruggebogen deurklinken
12. Drempels weg of verlagen
13. Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
14. Wandbeugel bij de deur (binnenzijde)
15. Wandbeugel bij de deur (buitenzijde)
16. Toegangspad opgehoogd of hellingbaan om niveauverschillen te compenseren
17. Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)

Elektra installaties

18. Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening
19. Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen
20. Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet)
21. Koolmonoxidemelder
22. Gasmelder
23. Gasafsluiter
24. Waterdetector
25. Deurbel met geluidsversterking/lichtsignaal
26. Elektronisch slot / Sleutelkluis voor thuiszorg

Keuken

27. Inductie koken i.p.v. gas of keramisch
28. TI-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht
29. Énhendelmengkraan keuken

Trap

30. Aanbrengen traplift
31. Tweede trapleuning
32. Beugel aan of vlak naast spil van de trap
33. Trapleuning verlengen
34. Infreezen antislip randen in traptreden

Badkamer

35. Anti-sliplaag op bestaande vloertegels
36. Beugels naast de douche
37. Opklapbaar douchezitje met armleggers
38. Inloopdouche aanbrengen
39. Thermostatische badmengkraan en/of douchemengkraan
40. Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine)
41. Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
42. Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
43. Toilet op verdieping
44. Verhoogde toiletspot plaatsen (> 46 cm)
45. Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet
46. Geschikt maken/vergroten badkamer voor verzorging

Domotica aanpassingen

1. Apparaten aan informatiesystemen koppelen
2. Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's
3. Voorprogrammeren van oven, koffiezetapparaat, magnetron etc.
4. Temperatuursensoren bedienen de verwarming / airconditioning per plaats al naargelang het uur van de dag en de aanwezigheid van personen en of dieren
5. Openen van deuren via mobiele telefoon
6. Verwarming automatisch op nachtstand bij verlaten woning
7. Ramen automatisch laten sluiten (na ingestelde tijd, afstandsbediening, temperatuur etc)
8. Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm
9. Inbraakalarm per telefoon of SMS naar bewakingscentrale of politie
10. Bewakingscamera's voor particulier gebruik
11. Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan
12. Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan
13. Digitaal spiekoog
14. Draadloze video-deurintercom
15. Automatisch doorspoelen van waterkranen ter voorkoming van legionellabesmetting
16. Ramen automatisch laten openen bij CO-alarm
17. Temperatuursensoren voor bediening verwarming / airconditioning/zonneschermen/rolluiken

Verlichting

1. Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
2. Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting ' nachts naar toilet
3. Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar)
4. Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
5. Sensoren die de verlichting ontsteken als een persoon in de buurt komt en doven als er niemand meer is
6. Elektronische dimmers om de sterkte van de verlichting aan te passen aan de behoefte

Maatregelen energiebesparing

1. Dakisolatie met een R-waarde, die groter is dan 2,50 m².K/W;
2. Gevelisolatie met een R-waarde, die groter is dan of gelijk aan 2,50 m².K/W;
3. Spouwmuurisolatie met een R-waarde, die groter is dan of gelijk aan 1,3 m².K/W;
4. Vloerisolatie met een R-waarde, die groter is dan of gelijk aan 2,50 m².K/W;
5. Isolatieglas (HR++ of HR+++)
6. Isolatiekozijn (U-waarde van maximaal 1,2)
7. Warmtepomp bron bodem
8. Warmtepomp bron lucht
9. Warmtepomp bron gevel
10. Warmtepompboiler / Combinatiewarmtepomp (tap)
11. Pellet ketel / pellet kachel / HR houtkachel
12. Micro-WKK /HRe-ketel
13. WTW voor ventilatie
14. Zonnepanelen (PV-cellen/ PV-folie)
15. Zonnecollectoren / Zonneboiler
16. LTV (Lage temperatuur verwarming)

17. Douche WTW
18. Vraag- / Druk- / CO2 gestuurde ventilatieroosters
19. Groen dak
20. Led verlichting
21. Kleinschalige windturbine (passend binnen het geldende gemeentelijk ruimtelijke beleid)
22. Energiebesparingsadvies/ Maatwerkadvies
23. Infrarood paneel
24. Hybride cv-ketel / warmtepomp
25. Nederlandse garanties van oorsprong (GVO)

Maatregelen asbestsanering

1. Inventarisatierapport astbestklasse (specifieke omschrijving volgt Oscar Peters)
2. Herinbouwkosten, zoals de kosten van het terugplaatsen van keuken en sanitair;
3. Kosten voor tijdelijke voorzieningen, zoals kosten voor het huren van containers om de inboedel tijdelijk op te slaan of de kosten voor een tijdelijk toilet voor de eigenaren;
4. Kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting;
5. Schilderwerk (door professionele schilder)
6. Stucwerk (door professionele stucadoor)
7. Asbestverwijdering incl. verantwoord afvoeren naar gecertificeerd verwerkingsbedrijf
8. Vervanging raam- en /of deurkozijnen
9. Vervanging deuren
10. Aanpassing indeling
11. Dakrenovatie/- vernieuwing

Maatregelen funderingsherstel

1. Bouwkundige begeleiding (verplicht)
2. Procesbegeleiding tot een maximum van € 500,- (indien van toepassing)
3. Bouwkosten voor het herstel van funderingsschade en casco'schade;
4. Kosten voor het herstel van de tuin **extra randvoorwaarden klimaatbestendigheid en biodiversiteit**;
5. Herinbouwkosten, zoals de kosten van het terugplaatsen van keuken en sanitair;
6. Kosten voor tijdelijke voorzieningen, zoals kosten voor het huren van containers om de inboedel tijdelijk op te slaan of de kosten voor een tijdelijk toilet voor de eigenaren;
7. Verschuldigde omzetbelasting voor zover die door de eigenaar niet kan worden terugontvangen;
8. Kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting;
9. Andere kosten die redelijkerwijze gemaakt moeten worden en die een direct gevolg zijn van de funderingsproblemen;