

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Rozendaal houdende regels omtrent toekomstbestendig wonen (verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Rozendaal)

De raad van de gemeente Rozendaal;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2019, nummer HJ190070A;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT

Vast te stellen de navolgende verordening:

REGELING TOEKOMSTBESTENDIG WONEN GELDERLAND, GEMEENTE ROZENDAAL

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 Rozendaal
- d) *'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;
- e) *'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening'*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- f) *'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'*: deze Maatwerklening is beschikbaar voor investeringen ten behoeve van de energietransitie, 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;
- g) *Maatregelen*: maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- h) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- i) *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 een eigenaar-bewoner is van de gemeente Rozendaal. 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 waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.
2. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair een eigenaar-bewoner is van de gemeente Rozendaal. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Rozendaal. 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. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Rozendaal die niet in aanmerking komt voor een van de andere lening vormen uit



- deze regeling. Dit blijkt uit afwijzingen hiertoe bij SVn. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
5. Voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw 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. 2. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen t.b.v. NOM, aardgasvrij en 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 1,8% 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' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening 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 1,7 %
 - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
 - De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Maatwerklening 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 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 en wijzigen.

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, 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit 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 of de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
 3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', '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 geoffreerde '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 een dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

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

*Aldus besloten in de openbare vergadering van
de gemeenteraad van Rozendaal d.d. 10 december 2019*

*de griffier
K.M. Schaap*

*de voorzitter
drs. E. Weststeijn*

Bijlage 1 Maatregelenlijst behorende bij de 'Verordening toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Rozendaal' (artikel 5 lid 2)

Duurzaamheidsmaatregelen:

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
12. Micro-WKK /HRe-ketel
13. WTW voor ventilatie
14. LTV (Lage temperatuur verwarming)
15. Douche WTW
16. Vraag- / Druk- / CO₂ gestuurde ventilatieroosters
17. Zonnepanelen (PV-cellen/ PV-folie)
18. Zonnecollectoren / Zonneboiler
19. Groen dak
20. Led verlichting
21. Kleinschalige windturbine (passend binnen het geldende gemeentelijk ruimtelijke beleid)
22. Energiebesparingsadvies/ Maatwerkadvies
23. Nederlandse garanties van oorsprong (GVO)

Asbest:

25. Asbestsanering van daken van een particuliere woning of bij een particuliere woning behorend gebouw.

Levensloopbestendige maatregelen:

Aanpassingen inrichting / indeling woning

26. Bouwkundige aanpassingen
27. Slaapkamer + badkamer op de begane grond
28. Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
29. Vergroten/geschikt maken badkamer voor verzorging
30. Verbreden deuren
31. Mantelzorgunit aan de woning plaatsen

Toegankelijkheid

32. Automatische opener garage
33. Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening)
34. Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening
35. Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet
36. Hang en sluitwerk conform politiekeurmerk
37. Teruggebogen deurklinken
38. Drempels weg of verlagen
39. Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
40. Wandbeugel bij deur (binnenzijde)
41. Wandbeugel bij deur (buitenzijde)
42. Toegangspad ophogen of hellingbaan om niveauverschillen te compenseren
43. Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)

Electra/installaties

44. Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen
45. Deurbel met geluidsversterking/lichtsignaal



46. Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar)
47. Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
48. Elektronisch slot per stuk
49. Sleutelkluisje voor thuiszorg
50. Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet)
51. Koolmonoxidemelder
52. Gasmelder
53. Gasafsluiter
54. Waterdetector

Trap

55. Tweede trapleuning
56. Aanbrengen traplift
57. Beugel aan of vlak naast spil van de trap
58. Trapleuning verlengen
59. Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
60. Infreezen antislipranden in traptreden

Badkamer en toilet

61. Inloopdouche aanbrengen
62. Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen
63. Anti-sliplaag op bestaande tegels
64. Beugels naast de douche
65. Opklapbaar douchezitje met armleggers
66. Thermostatische badmengkraan
67. Thermostatische douchemengkraan
68. Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine)
69. Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
70. Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
71. Toilet op verdieping
72. Verhoogde toiletpot plaatsen (> 46 cm)
73. Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet

Keuken

74. LED-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht
75. Eenhendelmengkraan keuken
76. Verstelbaar keukenblok
77. Inductie koken in plaats van gas of elektrisch

Domotica aanpassingen

78. Apparaten aan informatiesystemen koppelen
79. Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's
80. voorprogrammeren van oven, koffiezetapparaat, magnetron etc
81. Temperatuursensoren bedienen de verwarming/airconditioning per plaats al naargelang het uur van de dag en de aanwezigheid van personen en of dieren
82. Openen van deuren via mobiele telefoon
83. Ramen automatisch laten sluiten (na ingestelde tijd, afstandsbediening, temperatuur, etc)
84. Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm
85. Inbraakalarm per telefoon of SMS naar bewakingscentrale of politie
86. Bewakingscamera's voor particulier gebruik
87. Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan
88. Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als gebruiker is opgestaan
89. Digitaal spiekoog
90. Draadloze video-deurintercom
91. Automatisch doorspoelen van waterkranen ter voorkoming van legionellabesmetting
92. Ramen automatisch laten openen bij CO-alarm
93. Temperatuursensoren voor bediening verwarming/airconditioning

Verlichting



94. Sensoren die de verlichting ontsteken als een persoon in de buurt komt en doven als de persoon weg is
95. Elektronische dimmers om de sterkte van de verlichting aan te passen aan de behoefte