

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf houdende regels omtrent energiebesparing Subsidieregeling Duurzaam en Leefbaar Ooststellingwerf 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf;

overwegende dat

het geven van een financiële impuls aan de energiebesparing in met name de bestaande (grondgebonden) woningvoorraad wenselijk is,

belanghebbenden steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen, het daarvoor soms noodzakelijk is dat de woning wordt aangepast en het afsluiten van een fonds daarbij kan ondersteunen,

senioren langer veilig en comfortabel thuis kunnen blijven wonen, het daarvoor soms noodzakelijk is dat er maatregelen worden genomen die daarvoor nodig zijn, het afsluiten van een Verzilverlening kan hierbij ondersteunen;

voor starters op de woningmarkt ook een koopwoning bereikbaar moet zijn;

het afsluiten van een Starterslening hierbij kan ondersteunen;

gelet op titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene subsidieverordening gemeente Ooststellingwerf 2018

b e s l u i t e n

vast te stellen de:

SUBSIDIEREGELING DUURZAAM EN LEEFBAAR OOSTSTELLINGWERF 2019

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a) aanvrager: een eigenaar/bewoner, die een aanvraag voor een lening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als aanvrager; de Stimuleringslening kan aangevraagd worden door een rechtspersoon;
- b) college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf;
- c) leningen danwel lening: Duurzaamheids- Blijvers- en Stimulerings- en Verzilverlening; Combinatie- en Starterslening;
- d) Duurzaamheidslening: 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 duurzaamheidsmaatregelen, die worden getroffen in de woning van aanvrager;
- e) Blijverslening: 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 maatregelen Blijverslening, die worden getroffen in de woning van aanvrager;
- f) Stimuleringslening: een lening, die na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van een postcoderoos;
- g) Verzilverlening: een hypothecaire lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
- h) Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening wordt afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt onlosmakelijk met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening.
- i) Starterslening: een lening die door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn of haar eigen woning, samen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- j) maatregelen: maatregelen als bedoeld in artikel 7;

- k) duurzaamheidsmaatregelen: energiebesparende en/of duurzame maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 7, lid 1;
- l) maatregelen Blijverslening: maatregelen als bedoeld in artikel 7, lid 2;
- m) maatregelen Stimuleringslening: maatregelen als bedoeld in artikel 7, lid 3;
- n) maatregelen Verzilverlening: maatregelen als bedoeld in artikel 7 lid 4
- o) werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, eventueel vermeerderd met de kosten van een EPA-maatwerkadvies, de kosten van een energieprestatiecertificaat, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de lening en 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) in deze kosten;
- p) SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunning 12013647;
- q) Deelnemingsovereenkomst: de overeenkomst tussen SVn en de gemeente Ooststellingwerf inhoudende de storting van gelden door de gemeente bij SVn en het in samenwerking met SVn aanwenden van deze gelden ten behoeve van de in deze regeling omschreven doelstellingen.

Artikel 2. Toepassingsbereik

- 1. Deze regeling is uitsluitend van toepassing op bestaande woonruimte in de gemeente Ooststellingwerf, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning; met uitzondering van de Starterslening die ook geldt nieuwe koopwoningen.
- 2. De woning waarvoor een Blijverslening wordt verstrekt moet door aanvrager zelf worden bewoond.
- 3. De Blijverslening wordt uitsluitend verstrekt aan aanvragers met een zorgvraag, die aanpassing van de woning bevat, of aan aanvragers die hun woning levensloopbestendig willen maken.
- 4. De Stimuleringslening wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van een postcoderoosregeling (regeling verlaagd tarief). In afwijking van het 1e lid kunnen ten behoeve van de realisering van de stimuleringslening 'duurzame initiatieven' ook bedrijfspanden worden betrokken.
- 5. De Verzilverlening wordt uitsluitend verstrekt aan eigenaar-bewoners die het vermogen dat opgebouwd is in de woningwaarde van een bestaande woning van minimaal één jaar oud willen verzilveren ten behoeve van de in artikel 3 lid 4 genoemde maatregelen.
- 6. De Blijverslening wordt uitsluitend verstrekt aan eigenaar-bewoners van minimaal 60 jaar oud die die de woning waarvoor een Verzilverlening wordt verstrekt, zelf bewonen of gaan bewonen.
- 7. De Starterslening wordt uitsluitend verstrekt:
 - a. aan in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen van 18 jaar en ouder, die bij aanvraag niet in het bezit van een koopwoning zijn of zijn geweest en die zelfstandig een huurwoning of wooneenheid bewonen danwel inwonend zijn, en
 - b. ten behoeve van de aankoop van een woning in de gemeente Ooststellingwerf met een maximale koop (-/aanneem)som van € 225.000, inclusief verbeter en meerwerk, waarvan de aankoop voldoet aan de meest actuele voorwaarden en normen voor de Nationale Hypotheekgarantie, en
 - c. aan aanvragers die de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3. Beleidsdoelen

- 1. Een Duurzaamheidslening op grond van deze regeling kan worden toegewezen ten behoeve van maatregelen die aantoonbaar bijgedragen aan een of meer van de volgende beleidsdoelen:
 - a. een beperking van de energievraag dan wel een vermindering van CO2 uitstoot;
 - b. het verhogen van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van de woning van aanvrager.
- 2. Een Blijverslening op grond van deze regeling kan worden toegewezen ten behoeve van maatregelen die aantoonbaar bijdragen aan een of meer van de volgende beleidsdoelen:
 - a. wonen in een geschikt huis;
 - b. inwoners langer op veilige wijze thuis laten wonen;
 - c. bijdragen aan de toename woningvoorraad levensloopbestendige woningen.
- 3. Een Stimuleringslening op grond van deze regeling kan worden toegewezen ten behoeve van maatregelen die aantoonbaar bijdragen aan het realiseren van een zogenaamde postcoderoos (regeling verlaagd tarief);

4. Een Verzilverlening op grond van deze regeling kan worden toegewezen ten behoeve van maatregelen die aantoonbaar bijdragen aan een of meer van de volgende beleidsdoelen:
 - a. beleidsdoelen zoals genoemd bij punt 2 Blijverslening;
 - b. bouwkundige en duurzaamheidsmaatregelen t.b.v. (noodzakelijk) particulier woningonderhoud, woning- en comfortverbetering in en om de eigen woning;
 - c. financiering van kosten voor vervullen van benodigde en gewenste specifieke hulp;
 - d. de Verzilverlening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De Verzilverlening bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 35.000,-;
 - e. Het college kan de bij a, b, en c genoemde maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

5. Een starterslening kan worden verstrekt aan aanvragers die met behulp van deze lening een woning kunnen kopen en daarmee een bijdrage leveren aan een gezonde en aantrekkelijke woningmarkt in Ooststellingwerf en waarvoor de volgende bepalingen gelden:
 - a. De Starterslening bedraagt maximaal 10% van de koop (-/aanneem)som zoals aangegeven in artikel 2, lid 7 onder b. met een maximum van € 20.000,-.
 - b. De Starterslening wordt alleen verstrekt indien zowel de eerste hypotheek als de Starterslening worden verstrekt met Nationale Hypotheekgarantie.
 - c. Het college kan aan de toewijzing van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

Artikel 4. Aanvraag

De aanvraag voor een lening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier. Bij de aanvraag voor een Stimuleringslening voor een postcoderoos volstaat schriftelijke indiening, onder opgave van:

- a. de te treffen maatregelen;
- b. de werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (bijvoorbeeld offertes);
- c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
- d. een maatwerkadvies van een EPA-gecertificeerd adviesbureau (duurzaamheidslening) .

Artikel 5. Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van de Algemene subsidieverordening gemeente Ooststellingwerf 2018 wordt de aanvraag in ieder geval geweigerd indien:

- a. de werkelijke kosten naar het oordeel van het college niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- b. met de maatregelen waarvoor een lening wordt aangevraagd is begonnen voordat de aanvraag is ontvangen;
- c. naar het oordeel van het college 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 6. Vaststelling van het subsidieplafond

1. Het college kan op grond van deze regeling verplichtingen aangaan tot een bedrag van
 - € 60.000 ten behoeve van Blijversleningen;
 - € 300.000 ten behoeve van Verzilverleningen;
 - € 700.000 ten behoeve van Duurzaamheidsleningen;
 - € 200.000 ten behoeve van de Stimuleringsleningen voor duurzame initiatieven (Postcoderoosregeling/ regeling verlaagd Tarief);
 - € 300.000 ten behoeve van de Starterslening.
2. De verdeling van het subsidieplafond vindt plaats op basis van binnenkomst van de aanvragen vanaf het moment als bedoeld in artikel 16 lid 1.
3. Na bereiken van het subsidieplafond als bedoeld in het eerste lid kan het college een nieuw subsidieplafond vaststellen.

Artikel 7. Duurzaamheidsmaatregelen, maatregelen Blijvers-, Stimulerings- en Verzilverlening.

1. Tot de duurzaamheidsmaatregelen worden in elk geval gerekend:
 - a) warmtepomp,
 - b) zonnepanelen,
 - c) zonneboiler,
 - d) kleine windturbine,
 - e) gevelisolatie,

- f) muurisolatie,
 - g) dakisolatie,
 - h) vloerisolatie,
 - i) HR beglazing of isolerend glas voor monumenten,
 - j) Verwarmingsinstallatie,
 - k) pelletkachel,
 - l) HR Luchtverwarming,
 - m) groene daken,
 - n) technieken voor warmte terugwinning,
 - o) (micro) HRe ketel.
2. Tot de maatregelen voor de Blijverslening worden in elk geval gerekend de door het gebiedsteam noodzakelijk geachte woningaanpassingen, zoals:
- a) het verwijderen van drempels,
 - b) het verbreden van deuren,
 - c) het veilig maken van de douche,
 - d) het plaatsen van domotica,
 - e) het plaatsen van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
3. Tot de maatregelen voor de Stimuleringslening worden in ieder geval gerekend:
- a) de aanschaf van zonnepanelen,
 - b) de werving van deelnemers,
 - c) de begeleiding door een financieel expert.
4. Tot de maatregelen voor de Verzilverlening worden in ieder geval gerekend:
- a) de maatregelen vallende onder de Blijverslening
 - b) duurzaamheidsmaatregelen
 - c) woningonderhoud, woning- en comfortverbetering binnen en om de woning
 - d) noodzakelijk hulp in en om de woning om langer thuis te kunnen blijven wonen of persoonlijke hulp die nodig is om thuis te blijven wonen

Artikel 8. Procedure aanvraag en toewijzing

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, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk en besluit het college de aanvraag niet te behandelen.
4. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het voor de betrokken subsidie vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
5. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aangevulde aanvraag is ontvangen.
6. Indien het vastgestelde subsidieplafond dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag wordt ontvangen, worden de aanvragen die op die dag ontvangen zijn, door middel van loting gerangschikt.
7. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een besluit op de aanvraag.
8. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is op de aanvraag niet van toepassing. Bij de beslissing op een aanvraag voor een Starterslening wordt de maximale hoogte van de Starterslening bepaald op maximaal 20% van koop (/aanneem)som waarbij het nog beschikbare budget in acht wordt genomen.

Artikel 9. Financiële toets, verstrekken en beheer Starterslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Starterslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor een Starterslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. Met de toewijzing kan een aanvraag voor de Starterslening worden ingediend bij SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Starterslening vast op basis van de financiële toets. 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 Starterslening.

5. 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.
6. SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
7. De subsidieregeling is in overeenstemming met de productspecificaties Starterslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Ooststellingwerf en SVn.

Artikel 10. Kenmerken leningen

1. De hoofdsom van de door het college toegewezen lening 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 inclusief BTW van:
 - een Duurzaamheidslening niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 20.000,-;
 - een Blijverslening niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 50.000,-;
 - een Verzilverlening niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 35.000,-;
 - een Stimuleringslening niet meer dan € 40.000,-;
 - een Starterslening niet meer dan € 20.000,-.
3. Van de leningen wordt een onderhandse akte opgemaakt.
4. In afwijking van lid 3 wordt van een Blijverslening vanaf € 10.000, een Verzilverlening en een Starterslening een hypothecaire akte opgemaakt.

Artikel 11. Bouwkrediet

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

Artikel 12. Uitbetaling Verzilverlening

Bij toewijzing maakt de gemeente een keuze uit één van de onderstaande manieren van uitbetaling.

1. De netto lening komt via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen die de toegekende werkelijke kosten onderbouwen.
2. De netto lening wordt via de notaris direct uitbetaald aan de aanvrager of een door de aanvrager aangewezen instantie.

Artikel 13. Eindverantwoording

De aanvrager moet uiterlijk 13 weken nadat de maatregelen zijn uitgevoerd op een bij het besluit aangegeven wijze aantonen dat de maatregelen zijn verricht en dat is voldaan aan de aan het besluit verbonden maatregelen.

Artikel 14. Nadere regels

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

Artikel 15. Hardheidsclausule

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze regeling naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze regeling.
2. Het college wijkt niet af van het bepaalde in deze regeling voor zover dit strijd oplevert met de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en/of de Tijdelijke regeling hypothecair krediet en/of de Gedragscode consumptief krediet.

Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt in werking de dag na publicatie.
2. Deze regeling wordt aangehaald als "Subsidieregeling Duurzaam en Leefbaar Ooststellingwerf 2019"
3. Het college evalueert periodiek of beleidsdoelen worden gehaald. Indien de evaluatie daartoe aanleiding geeft kan het college de regeling wijzigen.
4. De "Subsidieregeling Duurzaam en Leefbaar Ooststellingwerf 2018", vastgesteld in het college van wethouders van 17 juli 2018, wordt ingetrokken.

Besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 29 januari 2019

secretaris.

burgemeester.