

## Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Rheden

De raad van de gemeente Rheden;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2020;  
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

De Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Rheden vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Verordening Blijverslening gemeente Rheden 2017, de Verordening Duurzaamheidslening woningen gemeente Rheden 2019 en de Verordening Stimuleringsregeling NOM Woningen gemeente Rheden 2019.

### 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 Rheden.
- 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 Rheden. 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 Rheden. 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 Rheden. 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 Rheden 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 nieuwbouw aanhorigheden (zoals schuren).

### Artikel 3 Kenmerken

- A1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt:
  - Bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 30.000,00.

- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,00 en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,00.
  - 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.
- A2. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen t.b.v. NOM, aardgasvrij en asbest:
- Bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 50.000,00.
  - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,00 en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,00.
  - 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 € 2.500,00 en maximaal € 50.000,00.
  - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,00 en maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf € 25.001,00.
  - 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 € 2.500,00 en maximaal € 50.000,00.
  - 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 € 2.500,00 en maximaal € 50.000,00.
  - 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 energiematregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiematregel.
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 € 2.500,00;
- 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 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 Rheden.

*Vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 30 september 2020, nr. 15.*

*De Steeg, 30 september 2020*

*De raad voornoemd,*

*plv. voorzitter.*

*griffier.*

## Bijlage 1 behorend bij Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Rheden

Het college kan de in deze lijst vermelde maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Tot de duurzaamheidsmaatregelen worden onder andere gerekend:

- Isolatiemaatregelen zoals dak-, gevel- vloer- en glasisolatie.
- Warmtepomp(boiler), of hybridewarmtepomp.
- Zonneboiler (combi).
- Zonnepanelen.
- Ledverlichting.
- Warmteterugwinunits (WTW) voor ventilatie of douche.
- Klimaatbestendighedsmaatregelen zoals groen dak en regenwateropvang.
- Energiemaatwerkadviezen.
- Asbestsaneringsmaatregelen.

Tot de maatregelen gericht op het langer thuis blijven wonen worden onder andere gerekend:

- Bouwkundige aanpassingen
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond krijgen.
- Badkamer gelijkvloers maken met slaapkamer.
- Geschikt maken van de badkamer voor verzorging.
- Verbreden deuren.
- Aanbrengen traplift.
- Drempels weg of verlagen.
- Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot.
- Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen.
- Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine).
- Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk.
- Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte.
- Toilet op verdieping plaatsen.
- Verhoogde toiletpot plaatsen (> 46 cm).
- Geschikt maken/vergroten badkamer voor verzorging.
- Inlopdouche aanbrengen.
- Installeren/aanbrengen van:
  - o Inductie koken i.p.v. gas of electra.
  - o Teruggebogen deurklinken.
  - o Verstelbaar keukenblok.
  - o Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening).
  - o Automatische opener garage.
  - o Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening.
  - o Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet.
  - o Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk.
  - o Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen.
  - o Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet).
  - o Koolmonoxidemelder.
  - o Gasmelder.
  - o Gasafsluiter.
  - o Waterdetector.
  - o Deurbel met geluidsversterking/lichtsignaal.
  - o Wandbeugel bij deur (binnenzijde).
  - o Wandbeugel bij de deur (buitenzijde).
  - o Toegangspad opgehoogd of hellingbaan om niveauverschillente compenseren.
  - o Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten).
  - o Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar).
  - o Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting.
  - o Elektronisch slot per stuk sleutelkluisje voor thuiszorg.
  - o Tweede trapleuning.
  - o Beugel aan of vlak naast spil van de trap.
  - o Trapleuning verlengen.
  - o Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat.
  - o Infreezen antislip randen in traptreden.
  - o Anti-sliplaag op bestaande tegels.
  - o Beugels naast de douche.
  - o Opklapbaar douchezitje met armleggers.

- o Thermostatische badmengkraan.
- o Thermostatische douchemengkraan.
- o Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet.
- o TI-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht.
- o Eénhendelmengkraan keuken.

#### Domotica aanpassingen

- Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's.
- Voorprogrammeren van oven, koffiezetapparaat, magnetron etc.
- Temperatuursensoren bedienen de verwarming/airconditioning per plaats al naargelang het uur van de dag en de aanwezigheid van personen en of dieren.
- Openen van deuren via mobiele telefoon.
- Verwarming automatisch op nachtstand bij verlaten woning.
- De ramen automatisch laten sluiten (na ingestelde tijd, afstandsbieding, temperatuur enz.).
- Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm.
- Inbraakalarm per telefoon of SMS naar bewakingscentrale of politie.
- Bewakingscamera's voor particulier gebruik.
- Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan.
- Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan.
- Digitaal spiekoog.
- Draadloze video-deurintercom.
- Automatisch doorspoelen van waterkranen ter voorkoming van legionellabesmetting.
- Ramen automatisch laten openen bij CO-alarm.
- Temperatuursensoren bedienen de verwarming/airconditioning/zonneschermen/rolluiken.

#### Verlichting

- Sensoren ontsteken de verlichting als een persoon in de buurt komt en doven ze als er niemand meer is.
- Elektronische dimmers om de sterkte van de verlichting aan te passen aan de behoefte.
- Eén schakelaar voor alle verlichting bij naar bed gaan of weggaan.

#### Beveiliging

- Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag.
- Brand of rookalarm met geluid of telefoon naar brandweer of bewakingscentrale of in werking stellen van sprinkler op basis van rookmelders.
- Bewakingscamera's voor particulier gebruik.

#### Telecommunicatie

- Vlakke wandschermen waarop televisie, video, dvd, internet, computer, videoconferentie te zien zijn.
- Audio: geluidsboxen waarop radio, televisie, video, dvd, internet, computer, videoconferentie, telefoon te horen zijn.
- Koppeling van het domotica systeem aan het internet.
- GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis.

#### Mijn huis mijn toekomst

Alle aanpassingen die subsidiabel zijn in het kader van Subsidieregeling Mijn Huis Mijn Toekomst Rheden 2017.