

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Tholen houdende regels omtrent de lening duurzaam en langer thuis (Verordening lening Duurzaam en Langer Thuis gemeente Tholen 2020)

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2020;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet,

b e s l u i t :

Vast te stellen de navolgende 'Verordening lening Duurzaam en Langer Thuis gemeente Tholen 2020'

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 die een aanvraag voor een lening Duurzaam en Langer Thuis gemeente Tholen 2020 doet.
- b) *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek om een lening Duurzaam en Langer Thuis gemeente Tholen 2020.
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tholen.
- d) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3.
- e) *Lening Duurzaam en Langer Thuis*: een lening die consumptief of hypothecair of als verzilverlening wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- f) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen.
- g) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort. Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

1. Voor een lening Duurzaam en Langer Thuis die consumptief wordt verstrekt aan een particuliere woningeigenaar en 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 waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.
2. Voor een lening Duurzaam en Langer Thuis die hypothecair wordt verstrekt aan een particuliere woningeigenaar en bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. Voor een lening Duurzaam en Langer Thuis die als Verzilverlening wordt verstrekt aan een particulier woningeigenaar en bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+) en kent geen maximumleeftijd.
4. Voor bestaande woonruimten in de gemeente Tholen van minimaal 1 jaar oud, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning in de gemeente Tholen met een maximale WOZ-waarde van de op het moment van aanvragen geldende kostengrens van NHG.

Artikel 3. Kenmerken

Specifiek voor de Stimuleringslening consumptief geldt:

- a) Kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
- b) Bedraagt minimaal €2.500,- en maximaal €15.000,-
- c) Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met €10.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf €10.001,-
- d) Het rentepercentage wordt vastgesteld op het moment van toewijzen
- e) Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.

Specifiek voor de Stimuleringslening hypothecair geldt:

- a) Kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
- b) Bedraagt minimaal €2.500,- en maximaal €25.000,-

- c) Er is geen aflossingsvrij deel toegestaan
- d) Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met €10.000,- en een looptijd van maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf €10.001,-.
- e) Het rentepercentage wordt vastgesteld op het moment van toewijzen
- f) Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.

Specifiek Stimuleringslening die als Verzilverlening wordt verstrekt geldt:

- a) Kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
- b) Wordt hypothecair verstrekt.
- c) Bedraagt minimaal €2.500,- en maximaal €25.000,-.
- d) Het rentepercentage wordt door SVn vastgesteld en gepubliceerd
- e) Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot.

Artikel 4 Maatregelen

- 1. Tot de maatregelen worden gerekend:
 - a. De bouwkundige en domotica aanpassingen zoals opgesomd en omschreven op de lijst van maatregelen in bijlage 1.
 - b. De duurzaamheidsmaatregelen zoals opgesomd en omschreven op de lijst van maatregelen in bijlage 2.
 - c. Maatregelen om gebreken aan het casco van de woning op te heffen. Bij het nemen van deze maatregelen dienen tenminste ook 2 maatregelen te worden genomen ten behoeve van het verduurzamen of levensloopbestendig maken van de woning. Verder dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerde bouwmaterialen. Onder het casco van de woning wordt verstaan:
 - a. De funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metsel- en voegwerk, vloeren, buitengevels inclusief kozijnen met ramen en deuren, balkconstructies, daken inclusief bedekking en randafwerking, evenals alle lood- en zinkwerken, gootconstructies, dakkapellen, dakramen, schoorstenen, rookgasafvoeren en ventilatiekanalen;
 - b. De technische installaties, met daarbij behorende leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afval- en hemelwater met de riolering.
- 1. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.
- 2. Huur-, lease-, leenconstructies en dergelijke waarbij stimuleringsmaatregelen niet in eigendom worden verworven, komen niet in aanmerking voor een lening.

Artikel 5 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het college in dat geval besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een lening:

- a. Mensen langer zelfstandig in de eigen woning te laten wonen.
- b. Het uitbreiden van de voorraad levensloopbestendige woningen
- c. Verduurzamen van particuliere koopwoningen
- d. Het verminderen van energie- en waterverbruik.
- e. Opwaardering van de bestaande woningvoorraad

Artikel 6 Budget

- 1. De raad van de gemeente Tholen stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van leningen Duurzaam en Langer Thuis.
- 2. Leningen Duurzaam en Langer Thuis zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
- 3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door of namens het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4, 5 en 6 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een lening Duurzaam en Langer Thuis.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

- 1. Een aanvraag voor een lening Duurzaam en Langer Thuis wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier 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 de aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
 3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
 4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
 5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
 6. 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.
 7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
 8. Tegen de toewijzing danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Starterslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
 - a. de Stimuleringslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b. de Stimuleringslening niet tot stand komt;
 - 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 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 Stimuleringslening (consumptief/hypothecair), Verzilverlening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een lening Duurzaam en Langer Thuis uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een lening Duurzaam en Langer Thuis vormt het startpunt voor een autonome (financiële) toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening en Verzilverlening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Tholen en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de lening Duurzaam en Langer Thuis 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 lening Duurzaam en Langer Thuis. 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 Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID) of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 11 Nadere regels

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

Artikel 12 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 gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 13 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag volgend op haar bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de verordening Blijverslening Tholen 2017 en de verordening Stimuleringsregeling Duurzame Particuliere Woningverbetering Tholen 2017 ingetrokken.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Verordening lening Duurzaam en Langer Thuis gemeente Tholen 2020.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 17 december 2020

*w.g. M.L.P. Sijbers,
voorzitter*

*w.g. L. Vermeij,
griffier*

Bijlage 1

Overzicht bouwkundige- en domotica-aanpassingen, behorende bij de verordening Duurzaam en Langer Thuis gemeente Tholen 2020.

- Maatregelen die de woning rolstoel/rollator toegankelijk maken;
 - Trap- of huisliften;
 - Verwijderen drempels en/of aanschaf drempelhulp;
 - Vergroten deurbreedte: minimaal 900 mm. Hierbij moet de verbreding van de deur ten opzichte van de huidige situatie aantoonbaar zijn (door bijvoorbeeld foto's of plattegronden);
 - Realiseren van een mantelzorgwoning op het perceel, hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 - glas en isolatie dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het overzicht van duurzaamheidsmaatregelen in bijlage 2
 - in geval van een aanwezige badkamer moet deze in ieder geval voorzien zijn van een inloopdouche of zitdouche. Bij deze badkamer komen tevens een wastafel en een (aangepast) toilet in aanmerking voor een lening;
 - kosten voor overig meubilair, aankleding en roerende zaken zoals kasten, gordijnen, spiegels, radiatoren en bedden komen niet voor een lening in aanmerking;

- Realiseren van een slaap- en/of badkamer op de begane grond/primaire leefverdieping. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 - glas en isolatie dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het overzicht van duurzaamheidsmaatregelen in bijlage 2;
 - in geval van het realiseren van een badkamer moet deze in ieder geval voorzien zijn van een inloopdouche of zitdouche. Bij deze badkamer komen tevens een wastafel en een aangepast toilet in aanmerking voor een lening;
 - kosten voor overig meubilair, aankleding en roerende zaken zoals kasten, gordijnen, spiegels, radiatoren en bedden komen niet voor een lening in aanmerking;

- Renovaties ter bevordering van levensloopbestendigheid, de volgende maatregelen komen in aanmerking:
 - Aan de wand bevestigde douchestoel;
 - Antislipvloertegels en/of antislipbehandeling huidige vloertegels;
 - Thermostaatkranen, éénhendelmengkranen;
 - Inloopdouche;
 - Verhoogd toilet en spoel-föhninstallaties op het toilet;
 - Verstelbaar keukenblok.

- Waterafvoer en -toevoer voor wasmachine-aansluiting op begane grond/leefverdieping; •

- Domotica/huisautomatisering ter bevordering van levensloopbestendigheid, de volgende maatregelen komen in aanmerking:
 - een digitale deurspion,
 - automatische deur-, raam- en raambekleding-openers,
 - elektrisch bedienbare sloten,
 - alarmeringssystemen,
 - automatische interactie tussen diverse apparatuur/ verlichting en loze leidingen;
 - Seniorensloten;
 - Beugels of trapleuningen.

Bijlage 2

Overzicht duurzaamheidsmaatregelen, behorende bij de verordening Duurzaam en Langer Thuis gemeente Tholen 2020

- Zonnepanelen of zonneceldakpannen gemonteerd op of aan de bestaande woning;
- Zonneboiler met een opbrengst van ten minste 1,5 GJ per jaar, zoals dient te blijken uit het zonnekeurcertificaat, opbrengstverklaring of gelijkwaardigheidsverklaring;
- Bodem- en/of vloerisolatie met een warmteweerstand (Rd) van ten minste 3,5 m² K/W;
- Dakisolatie met een warmteweerstand (Rd) van ten minste 5 m² K/W;
- Dakisolatie groen met minimaal 8 m² beplanting aan het dakoppervlak;
- Spouwmuurisolatie met een warmteweerstand (Rd) van ten minste:
 - 1,3 m² K/W voor woningen van vóór 1973
 - 1,6 m² K/W voor woningen na 1973
- Gevelisolatie aan de binnen- of buitenzijde met een warmteweerstand (Rd) van ten minste 4,5 m² K/W;
- Hoogrendementsglas met een warmtegeleiding van minder dan U= 1,2 W/m² K. De kosten voor het vervangen van kozijnen is tevens financieerbaar bij het aanbrengen van HR++ glas of triple-glas;
- Micro-wkk of HRe-ketel met een thermisch vermogen van ten minste 100% en een elektrisch rendement van ten minste 15%;
- Hoog rendement verwarmingssysteem (HR-ketel/ laag temperatuur verwarmingssysteem);
- Warmtepomp-boiler
- Warmtepomp (grondgebonden of lucht/water) ten behoeve van de warmwatervoorziening en/of verwarming van de woning;
- Maatregelen zoals opgenomen in een energie-rapport door een gecertificeerde EPAadviseur. De kosten voor het energie-rapport mogen alleen gefinancierd worden in combinatie met het realiseren van minimaal één maatregel zoals opgenomen in een energie-rapport om het energieverbruik te beperken en/of het aandeel duurzame energiebronnen te verhogen;
- Waterzijdig inregelen van het verwarmingssysteem;
- LED-verlichting (LED lampen, LED trafa's, LED dimmers);
- A-label pomp voor vloerverwarming;
- Vraaggestuurde ventilatie, zowel de mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer als gebalanceerde ventilatie kunnen 'vraaggestuurd' uitgevoerd worden
- Afkoppeling, infiltreren en opvangen van hemelwater. Dit kan door het opvangen van hemelwater in een regenton of een ondergrondse infiltratiekrat of het aanbrengen van een grindpakket in de bodem, of het verwijderen van verharding en ter plaatse aanbrengen van beplanting;
- De toepassing van kunststof kozijnen, - ramen en deuren in de uitwendige scheidingsconstructie(s) (gevels en daken) met een warmtegeleiding van minder dan U + 1,4 W/m² K