

Stimuleringslening duurzaam en levensloopbestendig wonen gemeente Oisterwijk

De raad van de gemeente Oisterwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18-02-2020;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende verordening:
Stimuleringslening duurzaam en levensloopbestendig wonen gemeente Oisterwijk

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvrager:
 - a. een meerderjarig natuurlijk persoon, die eigenaar-bewoner is zoals omschreven in artikel 3 die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet. Bij twee of meer eigenaren dient gezamenlijk door alle eigenaren een aanvraag te worden ingediend;
 - b. een meerderjarig natuurlijk persoon, die huurder is van een woning waarvoor de lening wordt aangevraagd;
 - c. een Vereniging van Eigenaren;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk;
- c. Stimuleringslening: een lening, die wordt verstrekt door SVn na toewijzing door het college, ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen op gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid;
- d. Stimuleringslening Consumptief: een persoonlijke annuïtaire lening, waarvoor geen onderpand wordt gevraagd;
- e. Stimuleringslening hypothecair: een woninggebonden, annuïtaire lening, waarbij de woning als onderpand wordt genomen;
- f. Stimuleringslening zakelijk: een onderhandse of notariële annuïtaire lening, waarvoor geen onderpand wordt gevraagd;
- g. Maatregelen: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3 die door een deskundig vakbedrijf worden gerealiseerd (maatregelen waarbij geheel of gedeeltelijk sprake is van doe-het-zelf komen niet in aanmerking, behoudens de aanschaf van materialen);
- h. Werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, eventueel vermeerderd met bijkomende kosten van een (bouwkundig)advies, de kosten van een energieprestatiecertificaat, legeskosten, kosten voor het verkrijgen van de Stimuleringslening en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) voor deze kosten;
- i. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- j. energielabel: het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met soortgelijke huizen. Energielabel A++ is het meest energiezuinig, energielabel G het minst.

Artikel 2 Beleidsdoelen

Uit de aanvraag moet blijken dat de maatregelen aantoonbaar bijdragen aan een of meer van de volgende beleidsdoelen:

- a. Het duurzamer maken van een woning, zodat daarmee wordt bijgedragen aan de vastgestelde ambitie van de gemeente Oisterwijk: 'energieneutraal in 2050'. De maatregelen zorgen voor duurzamer gebruik van energie en/of afname van energiegebruik en/of vermindering van CO₂-uitstoot.
- b. Het levensloopbestendiger maken van een woning, zodat de huidige en toekomstige bewoners langer zelfstandig in de eigen woning kunnen blijven functioneren.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen voor een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt.
2. De aanvrager van een Stimuleringslening consumptief is

- a. een eigenaar/eigenaar-bewoner. De aanvrager is jonger dan 76 jaar. Bij twee of meer eigenaar-bewoners gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
 - b. een huurder. De aanvrager is jonger dan 76 jaar. De huurder dient over de benodigde toestemming voor de verbouwing van de verhuurder-eigenaar te beschikken om in aanmerking te kunnen komen voor een Stimuleringslening consumptief.
3. De aanvrager van een Stimuleringslening hypothecair is
 - a. een eigenaar/eigenaar-bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
 4. De aanvrager van een Stimuleringslening zakelijk is:
 - a. een Vereniging van Eigenaren (VVE).
 5. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op bestaande woonruimte, inclusief bijgebouwen, in de gemeente Oisterwijk, die bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 4 Maatregelen

1. Duurzaamheidsmaatregelen:
Voor een stimuleringsregeling komen in aanmerking de werkelijke kosten van duurzaamheidsmaatregelen, aan te brengen in of aan bestaande woningen, bijvoorbeeld:
 - a. Warmtepomp
 - b. Zonnepanelen
 - c. Zonneboiler (systeem ten behoeve van huishoudelijk tap en cv water)
 - d. Muurisolatie/ gevelisolatie
 - e. Dakisolatie
 - f. Vloerisolatie
 - g. Raamisolatie (minimaal HR++)
2. Levensloopbestendigheidmaatregelen:
Voor een stimuleringslening komen in aanmerking de werkelijke kosten van levensloop-bestedigheidmaatregelen, aan te brengen volgens het Woonkeur rollator- en/of rolstoel geschikt in of aan de woning, bijvoorbeeld:
 - a. realiseren van een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond;
 - b. Het aanbrengen van een verstelbaar keukenblok;
 - c. verbreden deuren;
 - d. inductie koken;
 - e. aanbrengen traplift;
 - f. drempels verlagen of verwijderen;
 - g. plaatsen deurbel met geluidsversterking/ lichtsignaal;
 - h. Opheffen niveauverschillen ten behoeve van bereikbaarheid woning;
 - i. Realisatie tweede toilet op verdieping.

Domotica (woningtechnologie) aanpassingen, bijvoorbeeld:

 - a. Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's;
 - b. Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm,
 - c. Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij het wegtrekken;
 - d. Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan;
 - e. Digitaal spiekoog;
 - f. Draadloze video-deurintercom;
 - g. Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag;
3. De lijst van maatregelen is niet limitatief en het college kan de in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde lijst van maatregelen wijzigen. Maatregelen die niet voorkomen in genoemde lijst worden door de gemeente getoetst aan de beleidsdoelen, genoemd in artikel 2.
4. In aanmerking komen:
 - a. maatregelen die worden uitgevoerd door een deskundig vakbedrijf.
 - b. aanschaf van materialen wanneer geheel of gedeeltelijk sprake is van doe-het-zelf.
 - c. financieel advies en afsluitkosten die noodzakelijk zijn voor het afsluiten van deze lening.

Artikel 5 Budget

1. De raad van de gemeente Oisterwijk stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Stimuleringsleningen.
2. Stimuleringsleningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.
4. In geval van ontoereikendheid van het budget zal op de site van de gemeente worden aangegeven wanneer er weer voldoende financiële middelen voorhanden zullen zijn voor de verstrekking van leningen.

Artikel 6 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 daadwerkelijk aanvragen van een Stimuleringslening.

Artikel 7 Procedure aanvraag

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen stimuleringsmaatregelen;
 - b. De werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave via een begroting op basis van offertes;
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
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, kan het college de aanvraag niet in behandeling nemen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. De beslistermijn voor een complete aanvraag is 8 weken en het college deelt de beslissing 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.

Artikel 8 Weigeringsgronden aanvraag

1. Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening bij SVn af indien:
 - a. Het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. De werkelijke kosten naar oordeel van het college niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - c. De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
 - d. De uitvoering van maatregelen al zijn gestart of maatregelen al zijn uitgevoerd;
 - e. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.

Artikel 9 Intrekking toewijzing

1. Het college kan een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een Stimuleringslening intrekken indien:
 - a. De aanvrager niet voldoet aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
 - b. De Stimuleringslening is toegekend of vastgesteld op grond van door de aanvrager onjuiste verschaftte gegevens.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Stimuleringslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Oisterwijk en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening 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 Stimuleringslening. 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.

Artikel 11 Kenmerken Stimuleringslening

1. De hoofdsom van de door het college toegewezen Stimuleringslening 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 van de Stimuleringslening niet minder dan €2.500,- en niet meer dan €25.000,- (inclusief BTW). De hoogte van de lening wordt bepaald aan de hand van de begroting op basis van offertes.
3. De looptijd van de Stimuleringslening bedraagt 10 jaar voor leningen tot €12.500,- of 15 jaar voor leningen van €12.500 tot €25.000,-.
4. Het rentepercentage voor de Stimuleringsregeling wordt door het college vastgesteld. De hoogte van de rente bestaat uit de beheervergoeding, het SVn opslagpercentage en een door de gemeente vast te stellen marge. Het actuele rentepercentage is te vinden op svn.nl/gemeente/oisterwijk.
5. De Stimuleringslening is annuïtair;
6. De rente staat gedurende de gehele looptijd van de lening vast;
7. Bij verkoop van de woning dient de restant schuld van een hypothecaire lening ineens en volledig te worden afgelost.
8. De Stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot van SVn en komt tot uitbetaling op basis van facturen, die verband houden met toegekende werkelijke kosten;
9. Het is mogelijk de lening geheel of gedeeltelijk boetevrij af te lossen met een minimaalbedrag van €250,-.

Artikel 12 Nadere regels

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

Artikel 13 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 afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Stimuleringslening Duurzaam en Levensloopbestendig Wonen gemeente Oisterwijk"

Deze "verordening Stimuleringslening Duurzaam en Levensloopbestendig Wonen gemeente Oisterwijk" treedt na publicatie met terugwerkende kracht in werking op 4 februari 2020, onder gelijktijdige intrekking van de "Verordening Stimuleringslening Duurzaam en Levensloopbestendig Wonen gemeente Oisterwijk" vastgesteld op 4 juli 2019.