

Verordening Stimuleringslening gevelverbetering panden Beschermd Stadsgezicht Dokkum

De raad van de gemeente Noardeast- Fryslân,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 maart 2021;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

Verordening Stimuleringslening gevelverbetering panden Beschermd Stadsgezicht Dokkum

Artikel 1 Begrippen

- a. aanvraag: een verzoek aan het College om toekenning van een stimuleringslening;
- b. aanvrager:
een eigenaar van een pand (een natuurlijk persoon of privaatrechtelijk rechtspersoon) binnen het werkingsgebied, die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als aanvrager;
- c. College:
het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast- Fryslân;
- d. Raad: de gemeenteraad van de gemeente Noardeast- Fryslân;
- e. eigenaar: degene die het eigendomsrecht heeft in de zin van Burgerlijk Wetboek;
- f. gebruiker: degene die het gebruiksrecht heeft;
- g. toekenning: een toekennend besluit van het College op een aanvraag in de zin van deze verordening;
- h. pand: elk bestaand bouwwerk dat voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- i. stimuleringslening: een gemeentelijke stimuleringslening die, aan aanvrager na toewijzing door het College, door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het College aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen, die worden getroffen in of aan het gebouw;
- j. stimuleringsmaatregelen: maatregelen zoals bedoeld in artikel 4;
- k. werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, vermeerderd met de kosten voor leges, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de stimuleringslening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf ter zake van de maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten;
- l. SVn: de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten gevestigd te Amersfoort. Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- m. SOM: StadsOntwikkelingsMaatschappij Dokkum;
- n. Beschermd Stadsgezicht Dokkum: de voor "Waarde – Beschermd Stadsgezicht" aangewezen gronden in het bestemmingsplan Dokkum Regiostad;
- o. werkingsgebied: het Beschermd Stadsgezicht Dokkum;
- p. MKB: Midden- en kleinbedrijf.

Artikel 2 Doelgroep

1. Een aanvraag kan uitsluitend worden ingediend door een natuurlijk persoon of een privaatrechtelijk rechtspersoon.
2. Indien de aanvrager een privaatrechtelijk rechtspersoon betreft dient deze ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen:

1. Voor een Stimuleringslening die consumptief wordt verstrekt voor een minimaal lening krediet van € 2.500,- en een maximum van € 15.000,- of welke hypothecair wordt verstrekt voor een minimaal leningsbedrag van € 15.001,- tot een maximum van € 50.000.
2. Voor een zakelijke Stimuleringslening die consumptief wordt verstrekt voor een minimaal lening krediet van € 2.500,- en een maximum van € 15.000,- , of welke hypothecair wordt verstrekt voor een minimaal leningsbedrag van € 15.001,- tot een maximum van € 50.000.
3. De aanvrager van een particuliere Stimuleringslening is Eigenaar-bewoner.
4. De aanvrager van een zakelijke Stimuleringslening is Eigenaar-gebruiker
5. Voor het treffen van maatregelen ter verbetering van het aanzicht van panden in het Beschermd Stadsgezicht Dokkum in de gemeente Noardeast- Fryslân.

Artikel 4 Stimuleringsmaatregelen

1. Tot de maatregelen worden gerekend:
Maatregelen ten behoeve van het verbeteren van het aanzicht van het pand. Daaronder worden (in ieder geval) verstaan kosten die gemaakt zijn ter voorbereiding, verbetering, herstel of vervanging van:
 1. Dragende constructies en bouwdelen, voor zoverre deze noodzakelijk zijn voor het in stand houden voor het aanzicht van het pand.
 2. De gehele buitenschil van de woning, met inbegrip van lood en zinkwerk.
 3. Leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afvalhemelwater met de riolering, mits uitgevoerd in samenhang met een voorziening ter verbetering van het aanzicht.
 4. Dorps of streekeigene terreinafscheidingen, zulks ter beoordeling van het College.
1. De Stimuleringslening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten welke dienen te worden aangetoond middels offertes.
2. Het College kan de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 5 Stapeling

De lening in het kader van deze verordening mag worden gecombineerd met subsidies en/of leningen voor het SOM-project uit andere subsidieregelingen, tenzij deze stapeling in strijd is met de voorwaarden van andere subsidieregelingen.

Artikel 6 Beleidsdoel

Indien uit de Aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan het hiernavolgende beleidsdoel, kan het College besluiten een Aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Stimuleringslening; het verbeteren van het gevelaanzicht van het pand binnen het werkingsgebied. De verbeteringen dragen bij aan een aantrekkelijker werk-, woon- en leefklimaat in het Beschermd Stadsgezicht Dokkum.

Artikel 7 Budget

1. Het College stelt het budget vast voor de consumptieve stimuleringslening op totaal € 500.000 en voor de hypothecaire stimuleringslening op totaal € 1.500.000.
2. Het College stelt het budget vast voor de doelgroep particulier op maximaal € 800.000 en voor de doelgroep non-profit organisaties op € 400.000 en het MKB op € 800.000.
3. Het College heeft de bevoegdheid het budget te wijzigen.
4. Stimuleringsleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
5. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is worden aanvragen door het College afgewezen.

Artikel 8 Bevoegdheid College

1. Het College is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de Aanvrager een Stimuleringslening toegewezen krijgt.
2. Het College stelt de hoogte van de Stimuleringslening vast met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 50.000.

Artikel 9 Toetsingscriteria

1. Om voor lening in aanmerking te komen, dient een aanvraag voor het uitvoeren van verbouw- werkzaamheden naar het oordeel van het college en na advies van deskundigen in voldoende mate bij te dragen aan de volgende criteria:
 - a. de activiteiten dragen bij aan het versterken van de uitstraling van het beschermde stadsge- zicht;
 - b. de activiteiten passen binnen het beleid van de gemeente Noardeast- Fryslân zoals vastgelegd in geldende beleidsdocumenten zoals de welstandsnota en het bestemmingsplan;
 - c. materiaalkeuze, kleurstelling, vormgeving en detaillering van dusdanige kwaliteit zijn, dat aan het onder a gestelde criterium wordt voldaan;
 - d. uit de aanvraag moet blijken, dat gebruik gemaakt wordt van de diensten van een erkend architect, aannemer of technische deskundige, zulks ter beoordeling van het college;
 - e. vergunningsplichtige werkzaamheden moeten zijn vergund.
2. Aan de kwaliteit in de zin van lid 1 onder c. van dit artikel wordt in ieder geval niet voldaan bij het gebruik van de volgende materialen:
 - a. plastic dakgoten en afvoerpijpen;
 - b. kunststof kozijnen;
 - c. schilderwerk in afwijkende kleuren.
3. Activiteiten, waarmee al een begin gemaakt is voordat de lening is toegekend, komen niet voor een lening in aanmerking.

Artikel 10 Procedure Aanvraag en toewijzing

1. Een Aanvraag voor een Stimuleringslening wordt schriftelijk bij het College ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portalen en gaat vergezeld van een opgave van:
 - d. de te treffen maatregelen;
 - e. de werkelijke kosten van de te treffen maatregelen evenals een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes); eventuele subsidie of btw aftrek dient in mindering te worden gebracht op de werkelijke kosten;
 - f. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - g. een document waaruit blijkt dat de aanvrager bevoegd is namens de rechtspersoon de aanvraag in te dienen;
 - h. indien noodzakelijk een omgevingsvergunning en een verklaring van de constructeur.
2. Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. Het College bevestigt de ontvangst van de Aanvraag binnen twee weken.
4. Het College stelt de Aanvrager in de gelegenheid de Aanvraag te complementeren binnen een termijn van vier weken indien de Aanvraag niet alle gegevens bevat die het College nodig acht voor het nemen van de beslissing.
5. Indien de Aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecomplementeerd, verklaart het Col- lege de Aanvraag niet-ontvankelijk.
6. Het College besluit binnen acht weken na ontvangst van de Aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, op de Aanvraag. Zij deelt dit 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. In de toewijzing wordt de maximale hoogte van de Stimuleringslening vastgesteld.

Artikel 11 Afwijzen Aanvraag/intrekken toewijzing

1. Het College kan een Aanvraag afwijzen of een toewijzingsbesluit Stimuleringslening intrekken, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de Aanvraag te honoreren;
 - b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of be- palingen;
 - c. de Stimuleringslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,- of meer dan € 50.000;
 - e. de aanvrager eerder gebruik heeft gemaakt van deze Stimuleringsregeling;

- f. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - g. SVn een negatieve financiële toets uitbrengt; In geval er sprake is van een zakelijke aanvraag, waarbij de financiële toets negatief is, kan nader onderzoek worden gedaan naar een eventuele overruling door de gemeente van het negatieve kredietadvies van SVn;
 - h. de Aanvraag bij de gemeente wordt ingediend na het treffen van de maatregelen.
2. Het College is te allen tijde bevoegd om na realisatie van de maatregelen een bezichtiging te (laten) doen. Indien hieruit blijkt dat de uitvoering niet overeenkomt met de criteria zoals aangegeven bij de leningsaanvraag, kan het College besluiten het leningsbedrag per direct terug te vorderen.

Artikel 12 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, de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente Noardeast-Fryslân en SVn zijn van toepassing op de te verstrekken leningen.
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 13 Kenmerken lening

1. De hoofdsom van de door het College toegekende 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 kan nooit meer bedragen dan € 50.000.
3. De looptijd van de Stimuleringslening met een bedrag tot en met € 15.000 bedraagt maximaal 10 jaar. Voor een Stimuleringslening met een bedrag van meer dan € 15.000 tot en met € 25.000 bedraagt de looptijd maximaal 15 jaar. Voor een Stimuleringslening met een bedrag van meer dan € 25.000 tot en met € 50.000 bedraagt de looptijd maximaal 25 jaar.
4. De rente is 1% per jaar.
5. Het rentepercentage staat gedurende de gehele looptijd van de Stimuleringslening vast.
6. De lening moet middels maandannuïteit worden afgelost in overeenstemming met de hierboven genoemde Productspecificaties Stimuleringslening.
7. Bij het verstrekken van een hypothecaire Stimuleringslening en de zakelijke Stimuleringslening worden door de SVn afsluitkosten berekend. Deze kosten kunnen worden meegefinancierd. Bij verstrekking van een consumptieve Stimuleringslening voor particulieren zijn geen afsluitkosten verschuldigd.
8. Van de lening wordt altijd een onderhandse akte opgemaakt.
9. Ook dient bij een lening van meer dan € 15.000 een hypothecaire akte te worden opgemaakt.
10. De Stimuleringslening wordt verstrekt via een lening van SVn op basis van offertes van uit te voeren werkzaamheden.
11. Geheel of gedeeltelijke aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
12. Bij verkoop van het pand, dan wel beëindiging van de huurovereenkomst of bruikleenovereenkomst, gedurende de looptijd van de lening wordt de restantschuld ineens en volledig afgelost.

Artikel 14 Uitbetaling lening via bouwkrediet

1. Een Stimuleringslening komt via een lening van SVn tot uitbetaling op basis van facturen door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.
2. Facturen dient de Aanvrager, samen met het SVn declaratieformulier in. Na akkoord van het College (of gedelegeerdheid ervan) zorgt SVn voor de betaling van de facturen.

Artikel 15 Nadere regels

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

Artikel 16 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 17 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt op de dag na bekendmaking in werking en is van kracht tot 1 mei 2025.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Stimuleringslening gevelverbetering panden Beschermd Stadsgezicht Dokkum".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 31 maart 2021.

*De raad voornoemd,
de adjunct-griffier, de voorzitter,
T. Toren mr. J.G. Kramer*