

Verordening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier 2021

De raad van de gemeente Westerkwartier;

Gelezen het voorstel Fonds Wonen Westerkwartier van 11 februari 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

vast te stellen de Verordening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier 2021.

Hoofdstuk 1 Begrippen

Artikel 1 Begrippen algemeen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvraag: een schriftelijk verzoek aan het college om toewijzing van een Stimuleringslening, Starterslening of Verzilverlening;
- b. Stimuleringslening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het College aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
- c. Verzilverlening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
- d. Starterslening: een lening die, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- e. Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden 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 samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;
- f. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier;
- g. werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden, bouwkundig advies of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen inclusief BTW, legeskosten, vermeerderd met afsluitkosten en eventueel financieringskosten voor het verkrijgen van de lening;
- h. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningsnummer 12013647;
- i. maatregelen: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 10.
- j. aanvrager:
 - 1°. voor een Starterslening: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;
 - 2°. voor een Verzilverlening: een eigenaar-bewoner, die een aanvraag voor een Verzilverlening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
 - 3°. voor een Stimuleringslening: een natuurlijk- en/of rechtspersoon zoals omschreven in artikel 9 die een aanvraag voor een Stimuleringsregeling doet.

Artikel 2 Aanvullende begrippen Starterslening

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- b. financiële toets: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend;
- c. toewijzing: het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 3 Algemene bepalingen Starterslening

1. Op het bepaalde in deze verordening inzake de Starterslening is het bepaalde in de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Westerkwartier en SVn van toepassing.
2. Het college handelt verzoeken om een Starterslening af overeenkomstig:
 - a. de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening, en;
 - b. de Productspecificaties van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
 - c. de Algemene bepalingen voor geldleningen; en
 - d. de Toelichting op een Starterslening;

zoals die op het moment van ontvangst van het verzoek zijn opgenomen in de dan geldende SVn-informatiemap, die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Westerkwartier en de SVn.

Artikel 4 Algemene bepalingen Stimuleringslening

1. Op het bepaalde in deze verordening inzake de Stimuleringsregeling is van toepassing de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Westerkwartier en SVn.
2. Daarnaast geldt een Aanvullende overeenkomst tussen gemeente Westerkwartier en SVn aangaande het achterwege laten van een leeftijdsrestrictie voor de aanvrager.

Hoofdstuk 3 Budget

Artikel 5 Budget

1. In het kader van de in deze verordening gestelde beleidsdoelen stelt de raad een budget vast van € 7,35 miljoen, dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen, Stimuleringsleningen en Verzilverleningen.
2. Startersleningen, Stimuleringsleningen en Verzilverleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Wanneer het vastgestelde budget niet meer toereikend is worden aanvragen door het college afgewezen.

Hoofdstuk 4 Toepassingsbereik

Artikel 6 Toepassingsbereik algemeen

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.

Artikel 7 Aanvullend toepassingsbereik Starterslening

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor Startersleningen waarbij:

- a. de Starterslening verstrekt wordt in combinatie met de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. De eerste hypotheek dient te worden verstrekt met NHG;
- b. de kosten voor het verkrijgen in eigendom (waaronder grondkosten, bouwkosten, renteverlies en alle overige kosten) niet hoger zijn dan:
 - 1°. € 235.000,-- voor een bestaande koopwoning, exclusief meerwerk en verbeterkosten van de woning (huurwoningen van woningbouwcorporaties dienen overeenkomstig de getaxeerde, marktconforme waarde te worden verkocht);
 - 2°. € 280.000,-- voor een nieuw gebouwde koopwoning inclusief meerwerk en verbeterkosten;
- c. de hoofdsom van de Starterslening maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning bedraagt, met een maximum van € 35.000,--.
- d. meerwerk en verbeterkosten maximaal €20.000,-- bedragen voor een bestaande koopwoning;
- e. de aanvrager de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaat bewonen;
- f. het college de vermelde bedragen in artikel 7 sub b en sub c kan verhogen of verlagen.

Artikel 8 Aanvullend toepassingsbereik Verzilverlening

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op een aanvraag voor een Verzilverlening waarbij:

- a. de voorgenomen maatregelen bijdragen aan minstens één van de volgende beleidsdoelen:
 - 1°. Een CO2 reductie van 50% in 2030 ten opzichte van 2015 in de gemeente Westerkwartier;
 - 2°. het stimuleren van comfortverbetering en het levensloopbestendig van woningen in de gemeente Westerkwartier;
- b. de aanvrager de minimale leeftijd heeft van 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd. Er is geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt de leeftijdseis voor beiden;
- c. de aanvrager de woning waarvoor een Verzilverlening wordt verstrekt, zelf bewoont of gaat bewonen;
- d. de Verzilvering een maximale percentage heeft van de WOZ-waarde van 80% en/of getaxeerde marktwaarde minus reeds lopende financieringen;
- e. de aanvraag minimaal € 2.500,-- bedraagt en nooit meer dan € 53.515,--;
- f. de aanvraag nooit meer bedraagt dan de werkelijke kosten;
- g. de aanvraag gaat over een bestaande (grondgebonden) woonruimte in de gemeente Westerkwartier, welke bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 9 Aanvullend toepassingsbereik Stimuleringslening

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op een aanvraag voor een Stimuleringslening waarbij:

- a. de voorgenomen maatregelen bijdragen aan minstens één van de volgende beleidsdoelen:
 - 1°. Een CO2 reductie van 50% in 2030 ten opzichte van 2015 in de gemeente Westerkwartier;
 - 2°. het stimuleren van comfortverbetering en het levensloopbestendig maken van woningen in de gemeente Westerkwartier;
- b. de particuliere Stimuleringslening die consumptief wordt verstrekt een minimale hoofdsom heeft van € 2.500,-- en een maximum van € 15.000,-- of welke hypotheekair wordt verstrekt een minimaal leningsbedrag heeft van € 15.001,-- tot een maximum van € 53.515,--;
- c. de aanvrager de woning waarvoor een Stimuleringslening wordt verstrekt, zelf bewoont of gaat bewonen;
- d. de Stimuleringslening nooit meer bedraagt dan de werkelijke kosten;
- e. de voor consumptief en hypotheekaire toegekende leningen de door SVn geadviseerde maximale leeftijdsgrens van 75 jaar niet van toepassing is;
- f. het rentepercentage voor de Stimuleringslening door het College wordt vastgesteld op het moment van toewijzen van de Stimuleringslening. De rente voor de lening bedraagt 1,7% en is gekoppeld aan het SVn-rentetarief van de Verzilverlening. Wanneer de renteontwikkelingen van dien aard zijn dat SVn haar tarieven verhoogt of verlaagt, dan zal ook deze rente vergelijkbaar worden aangepast;
- g. de looptijd van de consumptieve Stimuleringslening bedraagt maximaal 15 jaar. De looptijd van een hypotheekaire Stimuleringslening bedraagt maximaal 30 jaar;
- h. verstrekking van een consumptieve Stimuleringslening geen afsluitkosten zijn verschuldigd. Bij het verstrekken van een hypotheekaire Stimuleringslening worden door de SVn afsluitkosten berekend. De financieringskosten kunnen worden meegefinancierd;
- i. de Stimuleringslening annuïtair is;

- j. de aanvraag gaat over een bestaande (grondgebonden) woonruimte in de gemeente Westerkwartier, welke bestemd is voor permanente bewoning.

Hoofdstuk 5 Maatregelen

Artikel 10 Maatregelen Stimuleringslening en Verzilverlening

Tot de maatregelen worden gerekend:

- a. energiebesparende maatregelen in, op of aan de woning waar de volgende maatregelen onder vallen:
- 1°. dakisolatie;
 - 2°. vloerisolatie;
 - 3°. gevelisolatie;
 - 4°. muurisolatie;
 - 5°. hoog-rendement beglazing en isolerend glas voor monumenten;
 - 6°. HR luchtverwarming;
 - 7°. zonneboiler;
 - 8°. (lucht) warmtepomp;
 - 9°. technieken voor warmteterugwinning;
 - 10°. groene daken;
 - 11°. zonnepanelen;
 - 12°. participatie in collectieve energieopwekkingsprojecten;
 - 13°. kosten voor het verkrijgen van een energielabel.
- b. bouwkundige of domotica (technologische) aanpassingen die bijdragen aan het levensloopgeschikt maken van de woning, zoals indicatief en niet uitputtend opgesomd op de lijst van maatregelen, die als bijlage is bijgevoegd bij deze verordening;
- c. financiering van kosten voor vervullen van benodigde en gewenste specifieke en fysieke hulp. Denk aan bijvoorbeeld huishoudelijke hulp, een verhuisvergoeding en/of kosten ten behoeve van onderhoud van de woning en tuin;
- d. Het college kan de in sub a tot en met sub c vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten;
- e. een aanvrager kan maximaal 80% van de hoofdsom gebruiken voor het financieren van zonnepanelen of participatie in collectieve energieopwekkingsprojecten (artikel 10, sub a onder 11° en 12°), tenzij de betreffende woning een energielabel B of beter heeft. De overige 20% dient de aanvrager te investeren in overige maatregelen als bedoeld in sub a tot en met c.
- f. De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De lening bedraagt minimaal € 2.500,- en kan nooit meer bedragen dan € 53.515,-. Voor financiering van kosten voor vervullen van benodigde en gewenste specifieke en fysieke hulp is het maximum op € 5.000,- gesteld (artikel 10, sub c). Voor participatie in collectieve energieopwekkingsprojecten is het maximum op €5.000 gesteld (artikel 10, sub a onder 12 °).

Hoofdstuk 6 Bevoegdheid

Artikel 11 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 3 tot en met 10 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Starterslening, Stimuleringslening of Verzilverlening.

Hoofdstuk 7 Procedure aanvraag toewijzing en afwijzing

Artikel 12 Procedure aanvraag algemeen

Een aanvraag voor een Starterslening, Verzilverlening of Stimuleringslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.

Artikel 13 Aanvullende procedure Verzilverlening en Stimuleringslening

Een aanvraag voor een Stimuleringslening en Verzilverlening gaat vergezeld van een opgave van:

- a. de te treffen maatregelen;
- b. de werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes);
- c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 14 Afhandelen aanvraag algemeen

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 de 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, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. 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.
6. Uit overschrijding van de in lid 5 bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 15 Algemene bepalingen afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening, Stimuleringslening of Verzilverlening bij SVn in, 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 bepalingen;
- c. de Stimuleringslening, Verzilverlening of Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- d. naar haar oordeel gegronde redenen dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening zal worden voldaan;
- e. SVn een negatieve financiële toets uitbrengt.

Artikel 16 Aanvullende bepalingen afwijzen aanvraag/intrekken Starterslening

Het college heeft de bevoegdheid om tot aan het moment waarop SVn een getekende offerte retour heeft ontvangen een besluit tot toewijzing voor het aanvragen van de Starterslening geheel of gedeeltelijk in te trekken in wanneer de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.

Artikel 17 Aanvullende bepalingen afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing Stimuleringslening en Verzilverlening

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Stimuleringslening bij SVn in, indien:
 - a. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - b. de aanvrager als gevolg van eerdere aanvragen voor Stimuleringsleningen en Verzilverleningen het maximale bedrag dat mag worden geleend van € 53.515,00 heeft overschreden;
 - c. 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 18 Algemene financiële toets, verstrekking en beheer door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een lening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een lening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. 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.
3. 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 19 Aanvullende financiële toets, verstrekken en beheer door SVn voor de starterslening

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.

Artikel 20 Aanvullende financiële toets, verstrekken en beheer door SVn voor de Stimuleringslening

De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente en SVn.

Artikel 21 Uitbetaling voor de Verzilverlening en Stimuleringslening

De Stimuleringslening en Verzilverlening worden verstrekt via een lening van SVn in een bouwdepot. Uitbetaling vindt plaats door SVn op basis van facturen door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van aanschaf van benodigde materialen bij zelf uitgevoerde werkzaamheden.

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 22 Nadere regels

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

Artikel 23 Hardheidsclausule

Wanneer 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 24 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier 2021.

Artikel 25 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de verordening Duurzaamheidslening gemeente Westerkwartier 2019 ingetrokken met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de uitgegeven leningen die voor die datum zijn ingediend.

*Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 24 maart 2021
A. van der Tuuk, voorzitter,*

J.L. de Jong, griffier

Bijlage: Indicatieve lijst van bouwkundige of domotica (technologische) aanpassingen die bijdragen aan het levensloopgeschikt maken van de woning zoals bedoeld in artikel 10, sub b.

Bouwkundige aanpassingen

- Slaapkamer + badkamer op de begane grond
- Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
- Geschikt maken van de badkamer voor verzorging
- Verstelbaar keukenblok
- Inductie koken i.p.v. gas of electra
- Verbreden deuren
- Aanbrengen traplift
- Automatische opener garage
- Automatische raamopener voor hoog klep, val of uitzetraam (met afstandsbediening)
- Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet
- Teruggebogen deurklinken
- Drempels weg of verlagen
- Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
- Deurbel met geluidsversterking / lichtsignaal
- Wandbeugel bij deur (binnenzijde)
- Wandbeugel bij de deur (buitenzijde)
- Toegangspad opgehoogd of hellingbaan om niveauverschillente compenseren
- Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)
- Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar)
- Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
- Elektronisch slot per stuk
- Sleutelkluisje voor thuiszorg
- Tweede trapeuning
- Beugel aan of vlak naast spil van de trap
- Trapeuning verlengen
- Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
- Infreezen antislip randen in traptreden (easysteps)
- Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen
- Antisliplaag op bestaande tegels
- Beugels naast de douche
- Opklapbaar douchezitje met armleggers
- Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
- Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
- Toilet op verdieping
- Verhoogde toiletspot plaatsen (> 46 cm)
- Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet
- Geschikt maken/vergroten badkamer voor verzorging
- Eénhendelmengkraan keuken
- Inloopdouche aanbrengen

technologische aanpassingen

- Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's
- Openen van deuren via mobiele telefoon / sensor / afstandsbediening
- 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 videodeurintercom
- Eén schakelaar voor alle verlichting bij naar bed gaan of weggaan
- GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis