

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Breda houdende regels omtrent toekomstbestendig wonen (Verordening Toekomstbestendig Wonen Regeling Breda 2021)

### Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 27 mei 2021 de Toekomstbestendig Wonen Regeling Breda 2021 heeft vastgesteld.

### Inwerkingtreding

De verordening wordt van kracht met ingang van de dag na die van deze bekendmaking.

### Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de verordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

### Toekomstbestendig Wonen Regeling Breda 2021

#### Artikel 1 Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1 en 2, die een aanvraag doet voor één van de leenvormen van de Toekomstbestendig Wonen regeling: de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- b) *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek voor een van de leenvormen van de Toekomstbestendig Wonen regeling: de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening;
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda
- d) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- e) *Toekomstbestendig Wonen-lening*: een hypothecaire lening waarbij via de notaris een hypotheek wordt gevestigd en verstrekt voor de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van verbetermaatregelen op het gebied van:
  - levensloopbestendigheid
  - energiebesparing
  - energiebesparing in combinatie met energieopwekking

(conform normen Gedragscode Hypothecaire Financieringen, Nationale Hypotheek Garantie en kredietbeleid SVn);

- g) *Verzilverlening*: een hypothecaire lening waarbij via de notaris een hypotheek wordt gevestigd en verstrekt op basis van de overwaarde van het huis. Met uitgestelde aflossing bij verkoop woning, overlijden langstlevende of einde looptijd. Alleen beschikbaar voor mensen die binnen maximaal 10 jaar hun pensioengerechtigde leeftijd bereiken;

De lening kan worden ingezet voor de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van verbetermaatregelen op het gebied van:

- levensloopbestendigheid
- energiebesparing
- energiebesparing in combinatie met energieopwekking

(conform kredietbeleid SVn);

- g) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen.

#### Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen, waarbij aan alle onderstaande vereisten is voldaan:

1. De aanvrager van de Toekomstbestendig Wonen-lening eigenaar-bewoner is in de gemeente Breda.
2. De aanvrager van de Verzilverlening:
  - is eigenaar-bewoner in de gemeente Breda en maximaal 10 jaar verwijderd van de wettelijke AOW-leeftijd. Bij meerdere aanvragers geldt dit voor eenieder,
  - heeft een maximaal belastbaar inkomen van € 45.000,-, zoals aangegeven op de inkomensverklaring Belastingdienst; In het geval van meerdere eigenaren gaat het om het gezamenlijke inkomen.
3. Voor de door het college aanvaarde werkelijke kosten van verbetermaatregelen op het gebied van:
  - levensloopbestendigheid
  - energiebesparing
  - energieopwekking uitsluitend indien tegelijkertijd maatregelen voor energiebesparing zijn opgenomen.
4. Het is mogelijk om de leningen vaker aan te vragen, mits het maximale leenbedrag voor de verschillende soorten maatregelen in zijn totaliteit niet wordt overschreden, passen binnen de productvoorwaarden van de SVn en de aanvrager voldoende kredietwaardig is.

### Artikel 3 Kenmerken

- A. Toekomstbestendig Wonen-Lening:
  - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 60.000,-, waarvan:
    - maximaal € 30.000,- voor energiebesparende of energiebesparende in combinatie met energieopwekkende maatregelen, en
    - maximaal € 30.000,- voor levensloopbestendige maatregelen;
  - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,- en maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf € 25.001,-;
  - 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;
  - Deze hypothecaire lening is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening SVn.
- B. Verzilverlening:
  - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 60.000 waarvan:
    - maximaal € 30.000- voor energiebesparende of energiebesparende in combinatie met -opwekkende maatregelen en
    - maximaal € 30.000 voor levensloopbestendige maatregelen;
  - Heeft een rentepercentage van 1,7% per jaar;
  - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
  - Na het aangaan van deze lening is het niet mogelijk om de woning opnieuw te belasten met hypotheek van andere geldverstrekkers;
  - Kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde (theoretische) looptijd van 75 jaar
  - Is een hypothecaire lening en in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening 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 zoals benoemd in de indicatieve maatregelenlijst of die hiermee vergelijkbaar zijn, die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de eigen woning door:
  - aanpassingen die de woning meer levensloopbestendig maken;
  - energiebesparende maatregelen
  - energie opwekkende maatregelen uitsluitend indien tegelijkertijd maatregelen voor energiebesparing zijn opgenomen;

2. Het college stelt de indicatieve maatregelenlijst vast en kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren en wijzigen.
3. Maatregelen aan losse schuren die niet direct bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen kunnen niet meegefinancierd worden.

#### **Artikel 6 Budget**

1. De raad van de gemeente Breda stelt afzonderlijke budgetten vast voor:
  - levensloopbestendige maatregelen,
  - energiebesparende en energieopwekkende maatregelen;
2. De budgetten van de bij het eerste lid genoemde maatregelen zijn binnen de Toekomstbestendig Wonen-lening en de Verzilverlening alleen beschikbaar voor de gevraagde maatregelen zolang het vastgestelde budget hiervoor toereikend is;
3. Indien het vastgestelde budget voor:
  - levensloopbestendige maatregelen of
  - energiebesparende en energieopwekkende maatregelenniet meer toereikend is, worden de aanvragen voor die specifieke maatregelen door 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 de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening.

#### **Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing**

1. Een aanvraag voor de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening, wordt bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door het college aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
  - a. de te treffen maatregelen
  - b. de financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes
  - c. de planning van de uitvoering van de werkzaamheden
  - d. de kopie legitimatiebewijs
  - e. de meest recente inkomensverklaring Belastingdienst (alleen bij Verzilverlening);
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 of een gedeelte daarvan af, of trekt een toewijzingsbesluit geheel of gedeeltelijk in van de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening bij SVn in, indien:

- a. het resterende budget van de energiebesparende, energiebesparende in combinatie met energieopwekkende maatregelen hetzij het budget van de levensloopbestendige maatregelen, binnen de Toekomstbestendig Wonen Regeling niet toereikend is;
- 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,-;
- e. de Toekomstbestendig Wonen-lening of Verzilverlening als onderdeel van de Toekomstbestendig Wonen Regeling 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 Regeling door SVn**

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties van de Stimuleringslening SVn, de productspecificaties Verzilverlening SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Toekomstbestendig Wonen-lening en de Verzilverlening 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 of een Verzilverlening. 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 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 op de dag na bekendmaking. Met de inwerkingtreding van deze verordening worden de verordeningen Blijverslening Breda 2019 en Verzilverlening Breda 2019 ingetrokken.

## **Artikel 14 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als verordening Toekomstbestendig Wonen Regeling Breda 2021.

*Aldus besloten op 27 mei 2021 te Breda*

*De voorzitter,*

*De griffier,*