

Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering 2021

De raad van de gemeente Schiedam

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.;

Gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Gelet op titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht inzake subsidies

Besluit vast te stellen, de:

Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering 2021

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) **Aanvrager**: een eigenaar of Vereniging van Eigenaren die een aanvraag voor een Stimuleringslening of Stimuleringsbijdrage doet. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als aanvrager.
- b) **Appartement**: een afzonderlijke woning in een groter gebouw.
- c) **College**: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam.
- d) **Eigenaar-bewoner**: een eigenaar van een woning in de gemeente Schiedam en daar zelf permanent woont.
- e) **Eigenaar-verhuurder**: een eigenaar van ten hoogste vijf woningen die deze woningen voor permanente bewoning verhuurt aan een derde.
- f) **Gecertificeerd bedrijf**: een bedrijf dat voldoet aan de gevraagde kwaliteitsnormen in betreffende werkbranche.
- g) **Funderingsherstel**: het geheel van voorzieningen dat leidt tot het volledig opheffen van bouwtechnische gebreken aan de fundering van een woning of een pand.
- h) **Maatwerklening**: een lening verstrekt aan een eigenaar-bewoner, die vanwege gebrek aan financiële draagkracht niet in aanmerking komt voor Stimuleringslening of Verzilverlening, ten behoeve van het mogelijk maken van funderingsherstel en voorkomende woningonderhoud of de zwambestrijding.
- i) **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**: een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de te verwachten kosten hiervan zullen zijn.
- j) **Pand**: onroerend goed dat bestaat uit één woning of meerdere gestapelde woningen en eventuele bedrijfsruimten.
- k) **Professionele investeerder**: een eigenaar van meer dan vijf woningen in geheel bezit waarvoor een lening als bedoeld in deze verordening wordt verstrekt, die deze woningen voor permanente bewoning verhuurt aan een derde.
- l) **Stimuleringsbijdrage**: aanspraak op financiële middelen in de vorm van een investeringssubsidie inhoudende een geldelijke bijdrage in het funderingsherstel.
- m) **Stimuleringslening**: een lening die, na toewijzing door het college, door SVn wordt verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van stimuleringsmaatregelen, die worden getroffen in de woning van aanvrager.
- n) **Stimuleringsmaatregelen**: activiteiten zoals bedoeld in artikel 5.
- o) **SVn**: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunning nummer 12013647.
- p) **Toewijzing**: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening bij SVn.
- q) **VvE**: een Vereniging van Eigenaren is een rechtspersoon die als taak heeft het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het appartementengebouw, alsmede het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.
- r) **Werkelijke kosten**: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen.
- s) **Woning**: een zelfstandige woonruimte met een eigen toegang en waarbij de bewoners niet afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen, welke buiten de woonruimte zijn gelegen.
- t) **Verzilverlening**: Een lening die uitsluitend wordt verstrekt aan een eigenaar-bewoner met een minimale leeftijd van 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en die niet in aanmerking komt voor de Stimuleringslening na toetsing door het SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen voor een Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening door de in artikel 4 benoemde doelgroep en voor de in artikel 5 genoemde activiteiten.

Artikel 3 Doel

Deze verordening heeft tot doel het verbeteren van de kwaliteit, het verduurzamen en het versterken van het onderhoud van de particuliere woningvoorraad.

Artikel 4 Doelgroep

1. Een Stimuleringslening wordt uitsluitend verstrekt aan een eigenaar-bewoner, eigenaar-verhuurder, professionele investeerder of VvE met minimaal 8 appartementsrechten.
2. Professionele investeerders worden uitgesloten van een stimuleringslening voor woningonderhoud en verduurzaming.

Artikel 5 Product en Activiteiten

1. Een lening wordt uitsluitend verstrekt voor de kosten van het uitvoeren van funderingsherstel, woningonderhoud e/o verduurzaming en zwamaanpak in Schiedam. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 - a. Ten aanzien van funderingsherstel: de noodzakelijkheid van funderingsherstel is vastgesteld door het college.
 - b. Ten aanzien van woningonderhoud e/o verduurzaming: de activiteiten, waarvoor de lening is aangevraagd, vallen onder de lijst met stimuleringsmaatregelen die ingevolge het tweede lid is vastgesteld en het pand voor 2012 gebouwd is.
 - c. Ten aanzien van zwamaanpak: werkzaamheden worden door een gecertificeerd bedrijf uitgevoerd.
2. Het college stelt door middel van nadere regels de lijst van stimuleringsmaatregelen behorende bij deze verordening vast.
3. Het college kan de volgende stimuleringsleningen verstrekken:
 - a. Stimuleringslening, Verzilverlening en Maatwerklening ten behoeve van de bekostiging van de kosten van funderingsherstel:
 - i. de hoofdsom bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal de werkelijke kosten voor het herstellen van de fundering;
 - ii. de looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
 - b. Stimuleringslening en Verzilverlening ten behoeve van de bekostiging van de kosten van woningonderhoud en verduurzaming:
 - i. De hoofdsom bedraagt minimaal € 2.500,- en niet meer dan € 25.000,- per woning.
 - ii. De looptijd bedraagt maximaal 15 jaar.
 - c. Stimuleringslening, Verzilverlening en Maatwerklening ten behoeve van de bekostiging van de kosten van zwambestrijding:
 - i. De hoofdsom bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal de noodzakelijke kosten voor de bestrijding van zwam;
 - ii. De looptijd bedraagt maximaal 30 jaar.
 - d. Stimuleringslening ten behoeve van de bekostiging van de kosten van VvE-onderhoud en verduurzaming:
 - i. De hoofdsom bedraagt minimaal € 2.500 en niet meer dan € 25.000,- per appartementsrecht.
 - ii. De looptijd bedraagt maximaal 20 jaar.
4. Het is mogelijk om meerdere stimuleringsmaatregelen te combineren in één Stimuleringslening.
5. De hoofdsom van de door het college toegewezen Stimuleringslening, Verzilverlening en Maatwerklening is gelijk aan het bedrag van de door het college goedgekeurde werkelijke kosten.
6. Het rentepercentage voor Stimuleringslening en Maatwerklening wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld op het moment van toewijzen van de lening.
7. Het rentepercentage van de Verzilverlening wordt door SVn bepaald.
8. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.
9. Van de Stimuleringslening met een maximumbedrag van € 25.000, - wordt een onderhandse akte opgemaakt.
10. Van de Stimuleringslening met een hoger bedrag dan € 25.000, - wordt een hypothecaire akte opgemaakt.

11. Van de Maatwerklening en Verzilverlening wordt ten alle tijden een hypothecaire akte opgemaakt.

Artikel 6 Kosten

1. Alleen kosten die gemaakt worden om de werkzaamheden te kunnen realiseren komen voor de lening in aanmerking, zoals:
 - a. kosten voor technisch onderzoek en advies;
 - b. kosten van toezicht en directie tijdens de uitvoering;
 - c. directe bouwkosten;
 - d. taxatiekosten;
 - e. indirecte bouwkosten: bouwplaats kosten, huursom van materieel en gereedschappen;
 - f. materiaalkosten voor bouwkundige werkzaamheden gerelateerd aan onderhoud van het pand;
 - g. kosten leges omgevingsvergunning;
 - h. onvoorziene kosten: maximaal 10% van de aanneemsom funderingsherstel en zwambestrijding;
 - i. onvoorziene kosten: maximaal 10% van de aanneemsom cascoherstel en woningverbetering;
 - j. de financieringskosten;
 - k. kosten die gemaakt moeten worden om de meest elementaire voorzieningen aan te brengen die nodig zijn om goed te kunnen wonen (geriefverbeteringen, zoals een keukenblok exclusief apparatuur of badkamerinrichting) en het casco op te kunnen leveren op het basisniveau;
 - l. kosten voor aard- en nagelvaste binnen werkzaamheden;
 - m. kosten voor duurzaamheidsmaatregelen.

Artikel 7 Stimuleringsbijdrage

1. Het college kan een stimuleringsbijdrage verstrekken in de vorm van een investeringssubsidie, inhoudende een geldelijke bijdrage in het funderingsherstel ter hoogte van €4.500,- inclusief BTW per pand. Deze bijdrage is uitsluitend bestemd voor eigenaar-bewoners.
2. De stimuleringsbijdrage is een subsidie en wordt direct vastgesteld.
3. Wanneer de stimuleringsbijdrage wordt verstrekt in combinatie met een stimuleringslening, dan wordt met deze bijdrage een aflossing gedaan op de lening.
4. De stimuleringsbijdrage wordt gestort in een bij SVn te openen bouwdepot.

Artikel 8 Aanvraag

1. De aanvraag voor een Stimuleringslening, Verzilverlening, Maatwerklening en/of Stimuleringsbijdrage dient schriftelijk of digitaal te worden ingediend bij het college op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat onder opgave van:
 - a. de te treffen stimuleringsmaatregelen;
 - b. de kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave;
 - c. de offerte van een gecertificeerd bedrijf die het funderingsherstel, zwambestrijding en/of stimuleringsmaatregelen uitvoert.
2. Voor zover van toepassing voegt de aanvrager daarnaast de volgende bescheiden toe:
 - a. een rechtsgeldig VvE-besluit conform de splitsingsakte en het reglement van splitsing inzake de uit te voeren werkzaamheden;
 - b. een rechtsgeldig genomen besluit van de VvE dat de administrateur of bestuurder gemachtigd is de aanvraag in te dienen en af te handelen en dat deze gerechtigd is een vordering in te stellen op nalatige appartementsgerechtigde(n);
 - c. een afschrift van de akte van splitsing.
3. Het college is bevoegd ook andere dan de in het aanvraagformulier genoemde gegevens op te vragen, indien die voor het nemen van een beslissing op de aanvraag noodzakelijk zijn.

Artikel 9 Procedure aanvraag en toewijzing

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. 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. De termijn kan met ten hoogste vijf weken worden verdaagd.
4. Met een toewijzingsbesluit ingevolge het derde lid kan de aanvrager een Stimuleringslening, Verzilverlening, Maatwerklening aanvragen bij de SVn.
5. De toewijzing van een Stimuleringslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.

6. Het college kan een toewijzingsbesluit nadere voorwaarden verbinden, behoudens de beperkingen die voortvloeien uit de subsidietitel (4.2) van de Algemene wet bestuursrecht.
7. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. De toewijzing danwel de afwijzing, ingevolge het derde lid, is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 10 Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel 4:35 van de Awb wijst het college de aanvraag af wanneer:

1. de aanvraag niet of in onvoldoende mate ziet op de activiteiten genoemd in artikel 5, danwel de kosten genoemd in artikel 6;
2. de activiteiten niet bijdragen aan het beleid van de gemeente zoals vastgesteld in de programma-begroting;
3. geen of onvoldoende gemeentelijke financiële middelen beschikbaar zijn;
4. in het beoogde doel of de voorgenomen activiteiten al op een andere wijze in voldoende mate is voorzien;
5. de aanvrager ook zonder subsidie over voldoende gelden, hetzij uit eigen middelen hetzij uit middelen van derde kan beschikken om de activiteiten te realiseren;
6. de verlening de mededinging vervalst of dreigt te vervalsen door begunstiging van bepaalde ondernemingen of producties als bedoeld in artikel 107, eerste lid, van het verdrag betreffende de werking vna de Europese Unie;
7. aan het pand dezelfde of vergelijkbare voorzieningen binnen 15 jaar voor het tijdstip van de aanvraag met geldelijke steun van overheidswege zijn aangebracht, uitgezonderd woningverbetering en ter beoordeling van het college;
8. de omgevingsvergunning, voor zover deze is vereist, niet is of zal worden verleend;
9. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
10. er een besluit tot aanschrijving op grond van de Woningwet is uitgevaardigd voor het pand en deze ook in het kadaster staat ingeschreven;
11. er beslag ligt op de woning;
12. er geen lening wordt verstrekt voor de financiering van kosten die voortvloeien uit toepassing van bestuursdwang naar aanleiding van het niet tijdig optreden na constatering van agressieve zwam.

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer lening door SVn

1. De toewijzing door het college voor een lening betreft een reservering voor een Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening uit het gemeentelijke krediet.
2. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening vormt het startpunt voor een autonome (financiële) toetsing door SVn.
3. De Stimuleringslening, Verzilverlening en Maatwerklening wordt aangegaan door middel van een overeenkomst met de SVn, conform de door de SVn opgestelde procedure, productspecificaties en uitvoeringsregels.
4. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Schiedam en SVn.
5. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening vast, zodanig dat er in ieder geval niet wordt afgeweken van het bedrag dat wordt aangevraagd 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.
6. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening. 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.
7. Een Stimuleringslening, Verzilverlening of Maatwerklening komt via een bouwdepot van SVn tot uitbetaling op basis van facturen, die verband houden met toegekende werkelijke kosten.

Artikel 12 Verplichtingen

1. Het funderingsherstel moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf volgens het funderingsherstelplan opgesteld door de gemeente Schiedam, waarbij afwijking slechts mogelijk is na goedkeuring door de constructeurs van de gemeente Schiedam.
2. De zwamaanpak wordt uitgevoerd door een gecertificeerd zwamsaneringsbedrijf.
3. Zodra aannemelijk is dat de activiteiten, waarvoor de lening en/of stimuleringsbijdrage is verstrekt, niet of niet geheel zullen worden verricht of dat niet of niet geheel aan de verplichtingen die aan de beschikking tot toewijzing van de lening en/of stimuleringsbijdrage zijn verbonden zal worden voldaan, doet de aanvrager hiervan onverwijld melding aan het college binnen een periode van 2 weken na kennisneming.

Artikel 13 Nadere regels

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

Artikel 14 Hardheidsclausule

1. Het college kan in bijzondere gevallen, ten gunste van de belanghebbende, afwijken van het rentepercentage, de doelgroep, maximaal leenbedrag en/of activiteiten in deze verordening indien de toepassing van de verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt;
2. In alle gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het college.

Artikel 15 Slotbepaling

1. Deze verordening, treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de 'Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering gemeente Schiedam 2016' ingetrokken.
3. De 'Nadere Regels Particuliere Woningverbetering 2016' en 'Besluit Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering 2016' blijven van toepassing op de op basis daarvan verstrekte leningen.
4. De regeling wordt aangehaald als: 'Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering 2021'.