

Verordening Woningverbetering en -verduurzaming Almelo

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020;

gelet op artikel artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet

besluit:

vast te stellen de Verordening Woningverbetering en -verduurzaming Almelo

Artikel 1 Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

- a) Aanvrager: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1;2 en 3, die een aanvraag doet voor een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening';
- b) Aanvraag: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening';
- c) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo;
- d) "Woningverbetering en -verduurzamingslening": een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen;
- e) 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening': een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- f) Maatregelen: maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Woningverbetering en -verduurzamingslening', of de 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening';
- g) Werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- h) SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- i) KiFiD: Klachteninstituut financiële Dienstverlening.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op het aanvragen van een lening, waarvan:

1. de aanvrager van een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' consumptief een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste € 150.000,00 en in de gemeente Almelo ligt. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.
2. de aanvrager van een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' hypothecair een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste € 150.000,00 en in de gemeente Almelo ligt. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. de aanvrager van een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van het pand waarop de aanvraag van toepassing is en dit pand voor 1970 gebouwd is en een WOZ-waarde heeft van ten hoogste € 150.000,00 en in de gemeente Almelo ligt. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
4. Voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw en aanhorigheden (zoals schuren).

Artikel 3 Kenmerken

1. De 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' die consumptief wordt verstrekt:
 - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
 - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 7.500,-
 - Heeft een looptijd van maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 7.501,-

- Heeft een rentepercentage van 0.9%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

2. De 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' die hypothecair wordt verstrekt:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 7.500,-
- Heeft een looptijd van maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 7.501,- tot en met € 15.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 30 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 0,9%
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

3. De 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening':

- Wordt hypothecair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
- Het rentepercentage wordt op moment van aanvragen vastgesteld door SVn.
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen

Het college kan de rentepercentages genoemd in deze verordening 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 die betrekking hebben op het verduurzamen en verbeteren van de (bestaande) woning met aanhorigheden en/of sloop van opstallen in combinatie met energemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energimaatregel.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren.

Artikel 6 Budget

1. Het college stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van leningen in het kader van deze verordening.
2. De 'Woningverbetering- en verduurzamingslening', en de 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 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 aanvragen van een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening'.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen.
 - b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen.
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

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 af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' bij SVn in, indien:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- 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 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of de 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' 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 'Woningverbetering en -verduurzaming' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een "Woningverbetering en -verduurzamingslening" of een 'Woningverbetering en -verduurzaming Verzilverlening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en productspecificaties Verzilverlening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Woningverbetering- en verduurzamingslening' of de 'Woningverbetering en -verduurzaming 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 'Woningverbetering en -verduurzamingslening' of een 'Woningverbetering en -verduurzaming 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 het 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. In deze nadere regels kan geen gebiedsbepaling worden opgenomen.

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 die van de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Woningverbetering en -verduurzaming', gemeente Almelo.

*Gedaan ter openbare vergadering van 19 januari 2021,
de griffier de voorzitter
drs. C.M. Steenbergen A.J. Gerritsen*