

Verordening Stimuleringslening Duurzaam Thuis gemeente Heeze-Leende

De raad van de gemeente Heeze-Leende;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-12-2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

“Verordening Stimuleringslening Duurzaam Thuis”

Hoofdstuk 1: Begrippen

Artikel 1 Begripsbepaling

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanvrager: een natuurlijk persoon of rechtspersoon zoals omschreven in artikel 4 die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heeze-Leende;
- c. Stimuleringslening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- d. maatregelen: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in de artikelen 2 en 7;
- e. werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- f. '55-plusser': binnen het huishouden van de aanvrager van de Stimuleringslening 'Langer Thuis Wonen' is ten minste één persoon 55 jaar of ouder op het moment van aanvragen bij de gemeente.
- g. SVn: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.
- h. Toewijzing: het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn.

Hoofdstuk 2: Toepassingsbereik

Artikel 2 Beleidsdoelstelling

1. Het college kent een Stimuleringslening toe als uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat met het treffen van de stimuleringsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan één of meer van de volgende beleidsdoelen:
 - a. 'Langer thuis wonen',
 - b. 'Duurzaam maken',
 - c. 'Asbestsanering'.

Artikel 3 Budget

1. De raad van de gemeente Heeze-Leende stelt bij raadsbesluit een revolverend budget van €750.000,- vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Stimuleringsleningen.

Artikel 4 Aanvrager/woning

1. Voor een Stimuleringslening komen uitsluitend in aanmerking:
 - a. Natuurlijk persoon: de eigenaar-bewoner van een bestaande woning op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende die staat ingeschreven op het adres van de woning. De woning is geschikt en bestemd voor permanente bewoning. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers van een Stimuleringslening consumptief is jonger dan 76 jaar. Voor de aanvrager van een Stimuleringslening hypotheccair geldt geen leeftijdsgrens.
 - b. Rechtspersoon: een statutair opgerichte vereniging van eigenaren van een bestaand appartementengebouw op het grondgebied van de gemeente Heeze-Leende dat geschikt en bestemd is voor permanente bewoning. De vereniging van eigenaren is ingeschreven in het

Handelsregister. Een vereniging van eigenaren kan alleen een lening aanvragen, indien de vereniging tien of meer leden omvat.

Artikel 5 Leenbedrag

1. De Stimuleringslening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
2. De Stimuleringslening wordt maximaal toegevoerd voor:
 - a. 'Langer thuis wonen': € 35.000,- inclusief btw
 - b. 'Duurzaam maken': € 25.000,- inclusief btw
 - c. 'Asbestsanering': € 35.000,- inclusief btw
3. Per lening aanvraag voor woning of appartementen, zoals bedoeld in artikel 4, kunnen maatregelen binnen de in lid 2 genoemde beleidsdoelen worden gecombineerd, met dien verstande dat het totale verstrekte leenbedrag het maximum van € 35.000,- inclusief btw niet overschrijdt.
4. Het minimum van de Stimuleringslening bedraagt:
€ 2.500,- inclusief btw aan een natuurlijk persoon;
€ 15.000,- inclusief btw aan een rechtspersoon.

Artikel 6 Kenmerken van de Stimuleringslening

1. De Stimuleringslening aan een natuurlijk persoon wordt consumptief of hypothecair verstrekt, afhankelijk van het grensbedrag van € 10.000,-
 - a. Bij een leningsaanvraag tot het grensbedrag wordt de Stimuleringslening consumptief verstrekt; de looptijd van de consumptieve Stimuleringslening bedraagt maximaal 15 jaar; van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt. De financieringskosten kunnen worden meegefinancierd binnen het geldende maximum leenbedrag.
 - b. Bij een leningsaanvraag vanaf het grensbedrag wordt de Stimuleringslening hypothecair verstrekt, uitsluitend op basis van een annuïteitenlening; de looptijd van de hypothecaire Stimuleringslening bedraagt maximaal 30 jaar. Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt. De taxatie- en notariskosten komen ten laste van de aanvrager. Deze kosten kunnen worden meegefinancierd binnen het geldende maximum leenbedrag.
2. De Stimuleringslening aan een rechtspersoon wordt hypothecair verstrekt; de looptijd van de hypothecaire Stimuleringslening bedraagt maximaal 15 jaar; van de lening wordt een notariële akte opgemaakt. De financieringskosten kunnen worden meegefinancierd binnen het geldende maximum leenbedrag.
3. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening wordt door het college vastgesteld op het moment van toewijzen van de Stimuleringslening.
4. De Stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot.

Artikel 7 Stimuleringsmaatregelen

1. De maatregelen dienen gericht te zijn op het verbeteren van de bestaande particuliere koopwoning:
 - a. ter vergroting van levensloopbestendig wonen door '55-plussers' en woningaanpassing voor inwoners (en ouders van kinderen) met een lichamelijke beperking als de woningaanpassing ertoe bijdraagt dat zij thuis kunnen blijven wonen. Het college kan op grond van een goede motivatie afzien van deze voorwaarde en besluiten dat een aanvrager in aanmerking komt voor een Stimuleringslening; indien een rechtspersoon voor deze beleidsdoelstelling een lening wil aanvragen, dan dient de rechtspersoon de omstandigheden aan te tonen op bewonersniveau;
 - b. ter besparing van het energiegebruik of ter verhoging van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening;
 - c. ter verwijdering en vervanging van asbestdaken en -asbestgevels en ter realisering van daartoe benodigde constructieve en duurzame voorzieningen;

In de bij deze verordening gevoegde inspiratielijst woningaanpassingen worden de maatregelen onder sub a t/m c nader toegelicht.

2. Het college kan de in het eerste lid vermelde inspiratielijst van maatregelen uitbreiden of inkorten.
3. De producten en materialen benodigd voor het treffen van maatregelen als bedoeld in lid 1 dienen door de ontvanger van de Stimuleringslening in eigendom te worden verworven. Huur-, lease en leenconstructies en dergelijke komen niet in aanmerking voor een Stimuleringslening.

Hoofdstuk 3: Procedure

Artikel 8 Procedure aanvraag en behandeling

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze en gaat onder opgave van:

- a. de te treffen stimuleringsmaatregelen;
 - b. de werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave, bijvoorbeeld offertes;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - d. een kopie van het legitimatiebewijs.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
 3. 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.
 4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
 5. Het college handelt complete aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
 6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de complete aanvraag een beslissing en deelt die 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. Tegen de toewijzing dan wel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 9 Afwijzing aanvraag

1. Het college wijst een aanvraag af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - b. de maatregelen niet aantoonbaar bijdragen aan de beleidsdoelstellingen;
 - c. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
 - e. de werkzaamheden ter uitvoering van de aangevraagde Stimuleringslening(en) zijn gestart, voordat de aanvraag door het college is toegewezen én de hoogte van de Stimuleringslening is vastgesteld door SVn.

Artikel 10 Toewijzing aanvraag / verwijzing naar SVn

1. Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 2 t/m 8 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Stimuleringslening.
2. De toewijzing heeft een geldigheid van drie maanden.

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Heeze-Leende en SVn.
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.
5. Bij verkoop of tenietgaan van de bestaande woning waaraan de maatregelen zijn getroffen, dient de restschuld van de hypothecaire Stimuleringslening door de aanvrager direct en volledig aan SVn te worden afgelost.

Artikel 12 Intrekking toewijzing

1. Het college trekt een toewijzingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 10, in, indien:
 - a. de Stimuleringslening is toegewezen of vastgesteld op grond van gebleken onjuiste gegevens;
 - b. de geldigheid van de toewijzing van drie maanden, zoals bedoeld in artikel 10, lid 2 is verstreken;
 - c. de aanvrager de stimuleringsmaatregelen niet of niet geheel zal treffen.
2. De aanvrager meldt omstandigheden, zoals bedoeld in het vorige lid, onverwijld schriftelijk aan het college.

Artikel 13 Uitvoeringsverplichtingen

1. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig de specificatie, kosten en planning die ten grondslag liggen aan het toewijzingsbesluit van het college.
2. De werkzaamheden dienen binnen uiterlijk een jaar na het toewijzingsbesluit te zijn uitgevoerd. Het bouwkrediet kan éénmalig met maximaal 12 maanden worden verlengd tot in totaal maximaal 24 maanden.

Hoofdstuk 3: Slotbepalingen

Artikel 14 Nadere regels

Het college stelt voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vast. Deze regels hebben in ieder geval betrekking op:

- a. de wijze waarop na een termijn van zes maanden (een) niet verbruikt(e) deelbudget(ten) voor (een) beleidsdoelstelling(en), zoals genoemd in artikel 2, toegevoegd kan/kunnen worden aan (een) deelbudget(ten) voor (een) andere daar genoemde beleidsdoelstelling(en) waarbij de vraag het budget overstijgt.
- b. reservering van het aangevraagde leenbedrag op het aanwezige Stimuleringsleningsbudget, ook hangende de bezwaar- en beroepstermijn zoals bedoeld in artikel 8 en/of de klachten-/gerechtelijke procedure zoals bedoeld in artikel 11.
- c. de rentekorting die wordt toegekend door het college wanneer financiering wordt aangevraagd voor:
 - I. Duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met langer thuis maatregelen of asbestsanering maatregelen.
 - II. Duurzaamheidsmaatregelen gericht op het besparen van energie.

Bovenstaande voorstellen onder I en II kunnen niet cumulatief worden toegepast. Er kunnen voorwaarden worden gesteld aan het minimum percentage van het leenbedrag bestemd voor langer thuis maatregelen, asbestsanering maatregelen of duurzaamheidsmaatregelen gericht op besparing.

Artikel 15 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 16 Intrekken van bestaande verordeningen

Bij inwerkingtreding van deze verordening, worden de volgende verordeningen ingetrokken:

- a. Verordening Blijverslening gemeente Heeze-Leende

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 april 2022.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Stimuleringslening Duurzaam Thuis'.

Inspiratielijst woningaanpassingen

Inspiratielijst Duurzaamheidsmaatregelen

Inspiratielijst van stimuleringsmaatregelen om het energiegebruik te beperken en/of het aandeel duurzame energiebronnen te verhogen.

Besparen

- Bodem- en/of vloerisolatie met een warmteweerstand (Rd) van ten minste 3,5 m² K/W;
- Zoldervloer- en vlieringvloerisolatie met een warmteweerstand (Rd) van ten minste 3,5 m² K/W;
- Dakisolatie met een warmteweerstand (Rd) van ten minste 3,5 m² K/W;
- Dakisolatie groen met minimaal 8 m² beplanting aan het dakoppervlak;
- Gevelbedekking groen met minimaal 8 m² beplanting aan het geveloppervlak;
- Spouwmuurisolatie met een warmteweerstand (Rd) van ten minste 1,1 m² K/W;
- Gevelisolatie aan de binnen- of buitenzijde met een warmteweerstand (Rd) van tenminste 3,5 m² K/W;

- Hoogrendementsglas met een warmtegeleiding van minder dan $U = 1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. De kosten voor het vervangen van kozijnen is tevens financieerbaar bij het aanbrengen van HR++ glas of triple-glas;
- Isolerende deuren met een warmtegeleiding van minder dan $U = 2,0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ en gevelpanelen met een warmtegeleiding van minder dan $0,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$;
- Micro-wkk of HRe-ketel met een thermisch vermogen van ten minste 100% en een elektrisch rendement van ten minste 15%;
- Aansluiten op een warmtenet (alleen van toepassing indien gebruik wordt gemaakt van restwarmte, geothermie of aquathermie);
- Warmtepomp (grondgebonden of lucht/water), bestemd als hoofd- of basisverwarming van een woning en niet primair gericht op actieve koeling of verwarming van tapwater. De warmtepomp is onderdeel van een verwarmingstoestel. Het verwarmingstoestel is uitgerust met een lucht-waterwarmtepomp, grondwaterwarmtepomp, water-water-warmtepomp, hybride waterwarmtepomp of warmtepompboiler. Lucht-luchtwarmte-pompen zijn uitgesloten;
- Lage temperatuurafgiftesysteem (LTV). Het voor het eerst, gedeeltelijk of geheel aanbrengen van lagetemperatuurafgiftesystemen in een woning, zoals vloer of wandverwarming, LT-radiatoren, LT-convectoren of LT luchtverwarming. Een maximale aanvoertemperatuur van 45 – 55 °C. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.
- Maatwerkadvies van een gecertificeerd energieadviseur. Het maatwerkadvies geeft voor de woning aan welke maatregelen energiebesparing opleveren, het comfort verhogen en het binnenklimaat verbeteren. In het advies staan ook de kosten vermeld, en de tijd die het duurt voordat de investering is terugverdiend via besparing op de energierekening;
- Waterzijdig inregelen van het verwarmingssysteem;
- Accusysteem voor energieopslag (v.b. Tesla accu);
- LED-verlichting (LED lampen, LED trafo's, LED dimmers);
- Infrarood panelen voor verwarming;
- Grijswatersysteem;
- Warmteterugwinning (WTW) voor douches en douchebakken. WTW uit afvalwater met een rendement van ten minste 50% resp. uit ventilatielucht met een rendement van ten minste 90%;
- Energiezuinige gelijkstroom pomp en/of gelijkstroomventilator;
- A-label pomp voor vloerverwarming;
- CO2 gestuurde ventilatie, zowel de mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer als gebalanceerde ventilatie kunnen 'vraaggestuurd' uitgevoerd worden. De hoeveelheid CO2 wordt gemeten wat een indicatie is hoeveel er geventileerd moet worden.

Opwekken

- Zonnepanelen of zonneceldakpannen gemonteerd op of aan de woning – of bijgebouw- en aangesloten op het elektriciteitsnet van de bestaande woning waarvoor de Stimuleringslening wordt aangevraagd. Het is niet mogelijk om reeds gehuurde zonnepanelen over te nemen met de Stimuleringslening. Zonnepanelen moeten nieuw worden aangeschaft en op uw eigen terrein (bij uw woning) worden geplaatst;
- Zonneboiler met een opbrengst van ten minste 1,5 GJ per jaar, zoals dient te blijken uit het zonkeurcertificaat, opbrengstverklaring of gelijkwaardigheidsverklaring;

Inspiratielijst Langer Thuis Wonen maatregelen

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 elektra
- Verbreden deuren
- Aanbrengen traplift
- Automatische opener garage
- Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening)
- Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening
- Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet
- Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk
- Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen
- Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet)
- Koolmonoxidemelder
- Gasmelder

- Gasafsluiter
- Waterdetector
- 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 niveauverschillende 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 trapleuning
- Beugel aan of vlak naast spil van de trap
- Trapleuning verlengen
- Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
- Infreezen antislip randen in traptreden
- Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen
- Anti-sliplaag op bestaande tegels
- Beugels naast de douche
- Opklapbaar douchezitje met armleggers
- Thermostatische badmengkraan
- Thermostatische douchemengkraan
- Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine)
- Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
- Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
- Toilet op verdieping
- Verhoogde toiletpot plaatsen (> 46 cm)
- Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet
- TL-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht
- Éénhendelmengkraan keuken
- Inloopdouche aanbrengen

Domotica Aanpassingen

Apparaten aan informatiesystemen koppelen

- Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's
- Voorprogrammeren van oven, koffiezetapparaat, magnetron etc.
- Temperatuursensoren bedienen de verwarming / airconditioning per plaats al naargelang het uur van de dag en de aanwezigheid van personen en of dieren
- Openen van deuren via mobiele telefoon
- Verwarming automatisch op nachtstand bij verlaten woning
- De ramen automatisch laten sluiten (na ingestelde tijd, afstandsbediening, temperatuur, enz.)
- Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm
- Inbraakalarm per telefoon of SMS naar bewakingscentrale of politie
- Bewakingscamera's voor particulier gebruik
- 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 video-deurintercom
- Automatisch doorspoelen van waterkranen ter voorkoming van legionellabesmetting
- Ramen automatisch laten openen bij CO-alarm
- Temperatuursensoren bedienen de verwarming/airconditioning/zonneschermen/ rolluiken

Verlichting

- Sensoren ontsteken de verlichting als een persoon in de buurt komt en doven ze als er niemand meer is
- Elektronische dimmers om de sterkte van de verlichting aan te passen aan de behoefte
- 1 schakelaar voor alle verlichting bij naar bed gaan of weggaan

Beveiliging

- Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag
- Brand of rookalarm met geluid of telefoon naar brandweer of bewakingscentrale of in werking stellen van sprinkler op basis van rookmelders

Telecommunicatie

- Vlakke wandschermen waarop televisie, video, dvd, internet, computer, videoconferentie te zien zijn
- Audio: geluidsboxen waarop radio, televisie, video, dvd, internet, computer, videoconferentie, telefoon te horen zijn
- Koppeling van het domotica systeem aan het internet
- GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis

Inspiratielijst Asbestsanering

- Ter verwijdering/slopen en vervanging van asbestdaken, dakgoten en asbestgevels en ter realisering van daartoe benodigde constructieve en duurzame voorzieningen;
- Verwijdering en afvoer van asbest, mits het als voorbereidende maatregel noodzakelijk is om één of meer stimuleringsmaatregelen te treffen zoals genoemd onder de inspiratielijsten duurzaamheidsmaatregelen en inspiratielijst langer thuis maatregelen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 februari 2022.

Toelichting Verordening Stimuleringslening ‘Duurzaam Thuis’

Ter introductie

Onder de vlag van de Stimuleringslening kunnen meerdere beleidsdoelstellingen tegelijkertijd onder soortgelijke voorwaarden worden bediend. Eén gecombineerde leningsvorm geeft grote voordelen voor de uitvoering, onder meer gelijke voorwaarden, financiële flexibiliteit en een verbrede doelgroep. Onder deze Stimuleringslening zijn woningaanpassingen ondergebracht ten behoeve van:

- a. het langer thuis wonen van oudere bewoners dan wel voor inwoners (en ouders van kinderen) met een lichamelijke beperking; de Stimuleringslening ‘langer thuis wonen’ stelt de bewoner in staat om de woning levensloopbestendig te maken of aan te passen aan een zorgvraag.
- b. het verduurzamen van de woning; de Stimuleringslening ‘duurzaam maken’ ondersteunt de gemeente in haar taak om de energietransitie te realiseren. Woningaanpassingen door woningeigenaren (zoals energiebesparende of -opwekkende maatregelen, bijvoorbeeld verbeterde woningisolatie of zonnepanelen) dragen hieraan bij. De vermindering van de energielasten spreekt woningeigenaren veelal aan.
- c. het saneren van asbestdaken; op 4 juni 2019 heeft de Eerste Kamer het asbestdakenverbod per 2025/2028 niet aanvaard. De reden daarvoor is gelegen in de uitvoerbaarheid van het voorstel, omdat eigenaren voor te hoge kosten kunnen worden gesteld. Eigen initiatief van woningeigenaren bij het verwijderen van asbestdaken is echter ontegenzeggelijk in het belang van de volksgezondheid. De Stimuleringslening ‘asbestsanering’ kan dit eigen initiatief bevorderen.

Algemene toelichting

Het instrument ‘leningen’ moet gezien worden als bijkomend instrumentarium in een breder spectrum van maatregelen en beleid op het gebied van duurzaamheid, volkshuisvesting en woningbouw. Dit instrument richt zich specifiek op de particuliere woningen. Als eigenaren bij woningaanpassing tegen financiële beperkingen aanlopen, kan een lening in individuele situaties meerwaarde bieden.

In dit geheel speelt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) een belangrijke rol. SVn voert de leningen uit in samenwerking met de gemeente. SVn, opgericht in 1996, is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk die staat voor duurzaam financieren met een hoog maatschappelijke rendement. SVn is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen in volkshuisvesting. SVn voert ca. 500 financiële stimuleringsregelingen uit voor meer dan 350 gemeenten. SVn ontwikkelt, beheert en verstrekt aantrekkelijke leningen die bijdragen aan oplossingen voor problematiek die landelijk aan de orde is.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: Begrippen

Artikel 1 Begripsbepaling

55-plussers: De Stimulering 'langer thuis wonen' heeft twee subdoelen: enerzijds het levensloopbestendig maken van koopwoningen voor oudere bewoners en anderzijds woningaanpassing voor inwoners (en ouders van kinderen) met een lichamelijke beperking (zie artikel 7, lid 1). Het begrip 55-plussers heeft betrekking op de eerste subdoelstelling. Hiermee wordt nader aangegeven dat de aanvangsgrens voor het aanvragen van een lening voor het levensloopbestendig maken van de woning voor 'oudere bewoners' ligt bij 55 jaar. Op dit criterium kan een uitzondering worden gemaakt door het college indien de aanvrager dit voldoende onderbouwd.

Artikel 4 Aanvrager/woning

In dit artikel worden enkele voorwaarden gesteld aan de aanvrager van een Stimuleringslening. Deze is bedoeld voor daadwerkelijke eigenaar-bewoners van bestaande woningen. Hierbij worden als criteria gehanteerd dat deze ingeschreven staan in de gemeente Heeze-Leende op het adres van de woning en dat deze woning geschikt en bestemd is voor permanente bewoning. Recreatiewoningen komen niet in aanmerking voor een Stimuleringslening. Inwoners boven 75 jaar komen niet meer in aanmerking voor een consumptieve lening, tenzij één van beide partners jonger is. Tot de doelgroep behoort ook een vereniging van eigenaren van een appartementengebouw die voldoet aan de gestelde voorwaarden. Als randvoorwaarde geldt echter dat het (maximum) leenbedrag beschikbaar is voor het appartementengebouw als geheel en dus niet per afzonderlijke appartementseigenaar binnen dat gebouw. SVn verstrekt alleen leningen aan verenigingen van eigenaren die tien of meer leden omvatten. Een VVE met minder dan 10 leden kan dus geen Stimuleringslening aanvragen. In een dergelijk geval kunnen individuele bewoners wel de lening aanvragen.

Artikel 5 Leenbedrag

Na toewijzing van de aanvraag door het college (artikel 8) en de positieve financiële toets door SVn (artikel 11, lid 3) komt het geld beschikbaar in een bouwdepot (zie artikel 6, lid 4). Het bouwdepot bewaakt dat alleen werkelijke kosten kunnen worden gedeclareerd. Het gaat daarbij alleen om producten en materialen die in eigendom worden verworven (zie artikel 7, lid 3). Artikel 13 lid 1 bepaalt dat de werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig de specificatie, kosten en planning die ten grondslag liggen aan het toewijzingsbesluit van het college. Uitbetaling vindt alleen plaats na indiening van nota's en facturen van aannemers en leveranciers. Het is mogelijk twee typen Stimuleringsleningen te cumuleren, mits het maximum niet uitstijgt boven € 35.000,-. SVn hanteert verschillende minimum leenbedragen voor natuurlijke personen en verenigingen van eigenaren. Een VVE is een rechtspersoon en valt daarmee in het zakelijk kredietbeleid met de daarbij behorende aspecten. Eén daarvan is dat er afsluitkosten verschuldigd zijn met een minimum van € 1.500,-. Daarom wordt voor VVE's het hogere minimum leenbedrag € 15.000,- gehanteerd. Deze kosten kunnen worden meegefinancierd tot aan het geldende maximumbedrag.

Artikel 6 Kenmerken van de Stimuleringslening

Beneden het grensbedrag van € 10.000,- wordt de Stimuleringslening consumptief verstrekt op basis van een onderhandse akte met een maximale looptijd van 15 jaar. Vanaf € 10.000,- wordt de lening uitsluitend annuïtair verstrekt op basis van een hypothecaire akte voor de duur van maximaal 30 jaar. Zakelijke leningen aan een VVE kunnen per definitie niet als persoonlijke consumptieve lening worden verstrekt. De Stimuleringslening aan een VVE wordt hypothecair verstrekt, waarbij de looptijd van de hypothecaire Stimuleringslening maximaal 15 jaar bedraagt. Van de lening wordt een notariële akte opgemaakt. Op de Stimuleringslening zijn de voorwaarden van SVn van toepassing, zoals die op het moment van indiening bij de gemeente Heeze-Leende gelden, tenzij de voorwaarden op het moment van toekenning door de gemeente Heeze-Leende gunstiger zijn dan op het moment van indiening. De meest gunstige voorwaarden op die twee momenten worden gehanteerd. Gemeente Heeze-Leende stelt die voorwaarden tenslotte vast.

Artikel 7 Stimuleringsmaatregelen

Het college is bevoegd om aangevraagde stimuleringsmaatregelen toe te wijzen en de aanvrager te verwijzen naar SVn voor een financiële toets (zie artikel 10, lid 1). De criteria voor de toewijzing en afwijzing zijn neergelegd in artikel 9, lid 1. Eén daarvan betreft de aantoonbare bijdrage aan de beleidsdoelstelling(en). Bij de verordening is de 'Inspiratielijst woningaanpassingen' gevoegd met voorbeelden van maatregelen die in de lijn liggen van de in artikel 7, lid 1, gestelde doelen. Deze lijst is niet uitputtend. Het college kan aanvullende maatregelen akkoord bevinden, mits deze eveneens in overeenstemming zijn met de doelstelling(en).

Als een Vereniging van eigenaren een Stimuleringslening voor 'Langer thuis wonen' wil aanvragen, zal zij de aanvraag moeten onderbouwen met behulp van gegevens over de bewoners van het appartementengebouw. Een VVE heeft als rechtspersoon immers geen leeftijd zoals een natuurlijk persoon.

Artikel 8 Procedure aanvraag en behandeling

Zie hiervoor ook de toelichting bij artikel 14.

Omdat het college aanvragen per categorie ('langer thuis wonen', 'duurzaam maken' en 'asbestsanering') behandelt op volgorde van binnenkomst, wordt hier benadrukt dat deze behandeling niet eerder start dan op het moment waarop de aanvraag compleet dan wel gecompleteerd is ingediend.

De aanvrager kan tegen het besluit tot toewijzing of afwijzing op reguliere wijze in bezwaar en beroep gaan. Dit bezwaar en beroep kan echter geen betrekking hebben op de financiële toets door SVn. Deze toets staat los van het toewijzings- of afwijzingsbesluit. Indien de aanvrager het niet eens is met de uitkomst van de toets door SVn, kan hij gebruik maken van de klachtenprocedure zoals genoemd in artikel 11 lid 4.

Artikel 9 Afwijzing aanvraag

Het afwijzingsbesluit bevat een nadere motivering voor de afwijzing van de aanvraag door het college.

Artikel 10 Toewijzing aanvraag / verwijzing naar SVn

Bij de toewijzing wordt de aangevraagde lening meteen geregistreerd als reservering binnen het budget. Op deze wijze wordt het budget bewaakt. De reservering wordt definitief na een positieve financiële toets door SVn. De reservering valt vrij na een negatieve financiële toets door SVn. Het toewijzingsbesluit wordt dan ingetrokken (zie artikel 12).

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

SVn handelt de financiële toets autonoom af. De aanvraagprocedure voldoet aan de actuele wet- en regelgeving op het gebied van privacy. De aanvrager dient de financiële bescheiden rechtstreeks digitaal in bij SVn. Gemeente Heeze-Leende is dus zelf niet betrokken bij de financiële toets.

De productspecificaties Stimuleringslening SVn liggen vast in de SVn Informatiemap die geldt op het moment van de aanvraag. De SVn Informatiemap is een door SVn opgestelde informatiebundel die van tijd-tot-tijd kan worden aangepast en waarin onder meer de door SVn te verstrekken Financieringsproducten alsmede procedures worden omschreven en toegelicht. De SVn informatiemap bevat alle relevante informatie met betrekking tot de verschillende financieringsproducten en de werkwijze van SVn en kan dan ook als handleiding gebruikt worden bij de aanvraag van de leningen. Deze informatiemap met uitvoeringsregels en productspecificaties kan wijzigen als gevolg van bijvoorbeeld wet- en regelgeving. Het is dus niet mogelijk de uitvoeringsregels letterlijk te hechten aan een gemeentelijke verordening of toewijzingsregels. De aanvrager wordt in plaats daarvan verwezen naar de financieringsproductvoorwaarden van SVn op de website.

Artikel 12 Intrekking toewijzing

Het college is bevoegd het toewijzingsbesluit alsnog in te trekken. Dit gebeurt bij een negatieve financiële toets door SVn of als de toewijzing heeft plaatsgevonden op grond van gebleken onjuiste gegevens. Ook wordt de toewijzing ingetrokken, als de aanvrager afziet van de aanvraag, de offerte van SVn niet accepteert of ervan afziet om de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren. De aanvrager moet dit dan onmiddellijk schriftelijk melden bij de gemeente.

Artikel 14 Nadere regels

De hoogte van het budget voor de Stimuleringslening ad € 750.000,- is berekend aan de hand van 3 deelbudgetten (€ 105.000,- voor 'Langer thuis wonen', € 540.000,- voor 'Duurzaam maken' en € 105.000,- voor 'Asbestsanering'). De in het voorstel genoemde deelbudgetten zijn niet geormerkt. Als de vraag bij (een) bepaalde doelstelling(en) achterblijft, kan/kunnen deelbudget(ten) worden overgeheveld ten behoeve van (een) andere doelstelling(en), waar het budget opgebruikt is, mits er tenminste een redelijke termijn in acht is genomen, waarin de vraag op gang kan komen. Deze redelijke termijn wordt hierbij op zes maanden gesteld.

Tevens zal het college nadere regels vaststellen omtrent de reservering van middelen op het budget voor de Stimuleringslening. Deze reservering wordt ook in acht genomen zolang de bestuursrechtelijke bezwaar- en beroepsprocedure en/of de klachten-/gerechtelijke procedure tegen een afwijzing van een aanvraag nog lopen. Pas als een afwijzing onherroepelijk is geworden, komen de betreffende middelen budgettair weer beschikbaar.

Het rentepercentage voor de Stimuleringslening wordt door het college vastgesteld op het moment van toewijzen van de Stimuleringslening. Teneinde aanvragers van de Stimuleringslening aan het denken te zetten over het nemen van langer thuis maatregelen, asbestsanering maatregelen of duurzaamheidsmaatregelen gericht op het besparen van energie, kent het college een rentekorting toe wanneer financiering wordt aangevraagd voor:

- I. Duurzaamheidsmaatregelen in combinatie met langer thuis maatregelen of asbestsanering maatregelen.

- II. Duurzaamheidsmaatregelen gericht op het besparen van energie. Vanuit de Trias Energetica is de gedachte dat eerst ingezet zou moeten worden op 'besparen'. De energie die je bespaart, hoef je immers niet op te wekken.

Het instrument van een rentekorting kan werken als 'aanjager' voor het nemen van deze typen maatregelen. Bovenstaande voorstellen onder a en b kunnen niet cumulatief worden toegepast. Er kunnen voorwaarden worden gesteld aan een minimum percentage van het leenbedrag dat gebruikt moet worden voor langer thuis maatregelen, asbestsanering maatregelen of duurzaamheidsmaatregelen gericht op besparing.