

## Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Epe

### Besluit van de raad van de gemeente Epe tot vaststelling van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland, gemeente Epe

De raad van de gemeente Epe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 376493 d.d. 18 januari 2022;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening: Verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Epe

### 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 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- b. *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- c. *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Epe;
- d. *Toekomstbestendig Wonen Lening*: 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. *Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- f. *Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening*: deze Maatwerklening is beschikbaar voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van de energietransitie, asbestsanering en/of funderingsherstel. De Toekomstbestendig wonen Maatwerklening is een hypothecaire lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid d en e; Deze lening is uitsluitend mogelijk indien uit de toewijzing de noodzakelijkheid blijkt én de noodzakelijke investeringen deel uitmaken van een wijk/complex gewijze aanpak.
- g. *Maatregelen*: maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'; De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is alleen beschikbaar voor noodzakelijke investeringen, zoals asbestsanering, funderingsherstel en de energietransitie in geval van complex gewijze aanpak, een proeftuin aanpak.
- h. *Energiemaatregel*: een maatregel die een aantoonbaar energiebesparend effect heeft en/of een maatregel die aantoonbaar energie-opwekkend effect heeft.
- i. *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen alsmede de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de Toekomstbestendig Wonen Lening, Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening;
- j. *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen (consumptief/hypothecair), Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening of Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening bij SVn.
- k. *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

### Artikel 2 Doel en Toepassingsbereik

A. Het doel van deze verordening is het stimuleren van het treffen van maatregelen in of bij de woning en ten behoeve van de woning, zodat bestaande woningen in de gemeente Epe meer toekomstbestendig worden gemaakt en derhalve worden verbeterd.

Hiervoor kunnen de volgende leningen verstrekt worden:



1. 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief;
  2. 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair;
  3. 'Toekomstbestendig Wonen Lening' Verzilverlening;
  4. 'Toekomstbestendig Wonen Lening' Maatwerklening.
- B. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen waarbij de aanvrager:
1. van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief een eigenaar of eigenaar-bewoner is van de gemeente Epe. 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. van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair een eigenaar of eigenaar-bewoner is van de gemeente Epe Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
  3. van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Epe. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+) en kent geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
  4. van een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Epe die niet in aanmerking komt voor een van de andere lening vormen uit deze verordening. Dit blijkt uit afwijzingen hiertoe bij SVn. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
  5. maatregelen treft in bestaande bouw met bijgebouwen die bijdragen aan het doel geformuleerd in dit artikel onder A en voldoen aan de maatregelen omschreven via artikel 4.

### Artikel 3 Kenmerken leningen

#### *A. 1. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt:*

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%, welke door SVn kan worden aangepast
- 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.

#### *A. 2. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen t.b.v. NOM, aardgasvrij en asbest:*

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
- Heeft een rentepercentage van 1,6%, welke door SVn kan worden aangepast
- 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.

#### *B. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt:*

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- 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, welke door SVn kunnen worden aangepast
- 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.

#### *C. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':*

- Wordt hypothecair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-



- Heeft een rentepercentage van 1,7%, welke door SVn kan worden aangepast
- Wordt verstrekt van uit een bouwdepot
- De 'Toekomstbestendig Wonen 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.

*D. De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening':*

- Wordt hypotheccair verstrekt
- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
- De looptijd is maximaal 30 jaar
- Heeft een rentepercentage van 1,7 %, welke door SVn kan worden aangepast
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- De Maatwerklening wordt verstrekt met een restschulddgarantie door gemeente en provincie.
- De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Maatwerklening van SVn.

#### **Artikel 4 Maatregelen**

1. Leningen als bedoeld in artikel 2 kunnen worden verleend voor de financiering van de werkelijke kosten van maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de woning met aanhorigheden.

Hieronder worden de volgende maatregelen verstaan:

- a. Duurzaamheidsmaatregelen ten behoeve van energiebesparing, energieopwekking en/of klimaatadaptatie;
- b. Maatregelen voor levensloopbestendigheid (langer thuis wonen);
- c. Maatregelen om een Nul op de Meter of gasloze woning te realiseren;
- d. Maatregelen ten behoeve van asbestsanering;
- e. Maatregelen die bijdragen aan funderingsherstel.

2. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel.

3. Het college stelt (nadere) regels omtrent de onder lid 1 genoemde maatregelen.

#### **Artikel 5 Budget**

1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

#### **Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing**

1. Een aanvraag voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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, bijvoorbeeld offertes.
  - 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. Na toekenning door het college wordt de aanvrager verwezen naar SVn voor het aanvragen van alle varianten van de Toekomstbestendig Wonen Lening.
5. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.



6. 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 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing**

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' bij SVn in, indien:

- a. als de gelden naar het oordeel van het college niet of in onvoldoende mate besteed zullen worden aan het doel waarvoor de lening wordt aangevraagd;
- b. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- 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 werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
- f. de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', en/of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- g. De werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd, met uitzondering van benodigd onderzoek.
- h. Twaalf maanden na het toewijzingsbesluit van het college geen aanvraag is ingediend bij SVn voor de daadwerkelijke verstrekking van de lening, hiermee vervalt de reservering van het budget voor de lening.

### **Artikel 8 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn**

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit het provinciale en/of het gemeentelijke budget voor maximaal 12 maanden na het toewijzingsbesluit. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen 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 burgerlijk rechter.
5. De uitvoeringsregels en productspecificaties van de leningen kunnen door SVn gewijzigd worden als de marktontwikkelingen hiertoe aanleiding geven.

### **Artikel 9 Nadere regels**

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

### **Artikel 10 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 gemotiveerd afwijken van het bepaalde in deze verordening.

### **Artikel 11 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking twee weken na de datum van de op de voorgeschreven wijze van bekendmaking.
2. De Verordening Stimuleringslening woningen, gemeente Epe 2016 wordt ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van deze verordening.



3. Aanvragen voor de stimuleringslening woningen, gemeente Epe ingediend bij het college voor de inwerkingtreding van deze verordening, worden overeenkomstig de Verordening Stimuleringslening woningen, gemeente Epe 2016 behandeld.

**Artikel 12 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Toekomstbestendig Wonen Gelderland', gemeente Epe.

Epe, 17 februari 2022

De raad voornoemd,

*de voorzitter, dhr. dr. T.C.M. Horn*

*de griffier, mw. J. Kattenberg*