

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Den Helder, houdende regels over Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel 2023-013068 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en –beheer op 14 juni 2023;

overwegende:

- Dat zowel de gemeente als woningeigenaren er belang bij hebben dat er kwalitatief goede woningen in Den Helder zijn;
- Dat dit soms om aanpassingen bij en verbeteringen van woningen vraagt;
- Dat er een ernstige energiecrisis is in Nederland;
- Dat dit in het bijzonder een extra vraag genereert om woningen te verduurzamen;
- Dat niet alle woningeigenaren de benodigde financiële middelen hiervoor beschikbaar hebben;
- Dat de gemeente Den Helder hierin ondersteunt met voor de woningeigenaar geen of zo min mogelijk bijkomende kosten door het aanbieden van een lening voor diegenen die een lening kunnen dragen.

b e s l u i t :

de volgende verordening vast te stellen:

Verordening Woonlening gemeente Den Helder

Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *Aanvrager*: eenieder die een aanvraag doet zoals bedoeld in artikel 2 van deze verordening;
- *Woonlening*: een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt aan de aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- *Woonlening Verzilverlening*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
- *Bestaande woning*: een bewoonbare, voor permanente bewoning toegewezen woning in de gemeente Den Helder die is opgeleverd vóór aanvraag van deze subsidieregeling;
- *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;
- *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 3 van deze verordening;
- *Werkelijke kosten*: de totale kosten (inclusief BTW) van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, afsluitkosten en financieringskosten voor het afsluiten van de lening. Arbeidskosten voor zelfwerkzaamheid zijn uitgesloten;
- *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort. Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM–vergunningnummer 12013647;
- *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente Den Helder op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening (consumptief/hypothecair) of Verzilverlening bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen voor een Woonlening of Woonlening Verzilverlening voor bestaande woningen in de gemeente Den Helder.

- a. *Daarnaast geldt specifiek voor de Woonlening consumptief:*

- i. De aanvrager is eigenaar-bewoner of eigenaar-verhuurder. De aanvrager (of één van beide aanvragers) is jonger dan 76 jaar op het moment van de aanvraag;
 - ii. De Woonlening consumptief kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. Het college stelt de hoogte van de Stimuleringslening consumptief vast, met een minimum van € 2.500 en een maximum van € 30.000;
 - iii. Het rentepercentage van de Woonlening consumptief is 0%;
 - iv. De maximale looptijd van de Stimuleringslening consumptief bedraagt 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000 en 15 jaar voor bedragen voor boven € 15.000;
 - v. De Woonlening consumptief is annuïtair.
- b. *Daarnaast geldt specifiek voor de Woonlening hypotheclair:*
- i. De aanvrager is eigenaar-bewoner of eigenaar-verhuurder;
 - ii. De Woonlening hypotheclair kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. Het college stelt de hoogte van de Woonlening hypotheclair vast, met een minimum van € 2.500 en een maximum van € 50.000;
 - iii. Het rentepercentage van de Woonlening hypotheclair is 0%;
 - iv. De maximale looptijd van de Woonlening hypotheclair bedraagt 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000 en 20 jaar voor bedragen boven € 25.000;
 - v. De Woonlening hypotheclair is annuïtair.
- c. *Daarnaast geldt specifiek voor de Woonlening Verzilverlening:*
- i. De aanvrager is eigenaar-bewoner die het vermogen dat vast zit in de woning wil verzilveren voor de door het college aanvaarde maatregelen. De minimale leeftijd op moment van aanvragen is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd. Indien er 2 aanvragers zijn geldt dit voor beiden;
 - ii. De aanvrager moet de woning waarvoor een Woonlening Verzilverlening wordt verstrekt zelf bewonen;
 - iii. De Woonlening Verzilverlening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De Woonlening Verzilverlening bedraagt minimaal €2.500,- en kan nooit meer bedragen dan € 50.000;
 - iv. Het rentepercentage voor de Woonlening Verzilverlening wordt door SVn vastgesteld en gepubliceerd;
 - v. De Woonlening Verzilverlening is een oplopende schuld;
 - vi. De looptijd van de lening is tot aan het moment van verkoop woning met een maximum van 75 jaar.

Artikel 3 Maatregelen

1. De maatregelen zijn nog niet uitgevoerd tot het moment dat de lening is verstrekt.
2. Tot de maatregelen worden gerekend:
 - a. Een of meerdere maatregelen die de woning van de aanvrager verduurzamen en ertoe leiden dat er minder energie wordt verbruikt of meer hernieuwbare energie wordt opgewekt, en/of;
 - b. Een of meer maatregelen die de woning van de aanvrager levensloopbestendig maken, waarbij asbest wordt gesaneerd, die de fundering van de woning herstelt en/of klimaatadaptieve maatregelen, en/of;
 - c. Maatregelen die vermeld zijn op de inspiratielijst (bijlage 1) of maatregelen die niet zijn genoemd in dit overzicht, maar wel naar beoordeling van het college aantoonbaar een energiebesparende of -opwekkende functie hebben of bijdragen aan een van de andere in artikel 4 genoemde beleidsdoelen.
3. De Woonlening of Woonlening Verzilverlening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
4. Het college kan de in het eerste lid vermelde inspiratielijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, kan het college besluiten een aanvraag toe te wijzen en de aanvrager door te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een lening:

- a. Een besparing van de energievraag van de bestaande woning;
- b. Het realiseren van duurzame energieopwekking voor de bestaande woning;
- c. Het levensloopbestendig maken van de bestaande woning;

- d. Asbestsanering op/in de bestaande woning met aanhorigheden;
- e. Funderingsherstel van de bestaande woning;
- f. Klimaat adaptieve maatregelen bij de bestaande woning of op het perceel.

Artikel 5 Budget

1. De raad van de gemeente Den Helder stelt het budget vast dat beschikbaar is voor de Woonlening en Woonlening Verzilverlening. Dit budget is een subsidieplafond in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De Woonlening en Woonlening Verzilverlening zijn slechts beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door of namens het college afgewezen.

Artikel 6 Bevoegdheid college

1. Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4 en 5 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, bij een positief besluit de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Woonlening en Woonlening Verzilverlening.
2. Het college kan de in artikel 3 benoemde maatregelen, de in artikel 4 benoemde beleidsdoelen en de inspiratielijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Woonlening of Woonlening Verzilverlening wordt schriftelijk bij het college ingediend via het formulier dat op de website van de gemeente Den Helder beschikbaar wordt gesteld. Een aanvraag wordt in behandeling genomen als de aanvraag volledig en ontvankelijk is, met daarin een opgave van:
 - a. De WOZ-beschikking van de woning;
 - b. De te treffen maatregelen;
 - c. De werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen;
 - d. Een financiële onderbouwing van de te treffen stimuleringsmaatregelen, bijvoorbeeld via offertes.
2. Het college bevestigt schriftelijk de aanvraag binnen twee weken na ontvangst.
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, stelt het college de aanvraag buiten behandeling.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet ontvangen daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager. Deze termijn kan in bijzondere gevallen eenmaal, voordat de termijn als bedoeld in de voorgaande zin is verstreken, met maximaal acht weken worden verlengd.
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 danwel de afwijzing kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Woonlening of Woonlening Verzilverlening in ieder geval af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of
 - c. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-; of
 - d. de maatregelen al zijn uitgevoerd;
 - e. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzing Woonlening of Woonlening Verzilverlening in, indien:
 - a. de lening is toegewezen of vastgesteld op grond van kennelijk onjuiste gegevens; of
 - b. de lening niet door SVn wordt toegewezen.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Woonlening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Woonlening of Woonlening Verzilverlening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Woonlening of Woonlening Verzilverlening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening (consumptief/hypothecair) en Verzilverlening van SVn en tussen de gemeente Den Helder en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Woonlening en Woonlening Verzilverlening vast zodanig dat er in ieder geval niet wordt afgeweken van het bedrag dat de klant aanvraagt 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 Woonlening en Woonlening 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 burgerlijke rechter.

Artikel 10 Nadere regels

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

Artikel 11 Hardheidsclausule, ontheffing en onvoorziene gevallen

1. Indien in bijzondere en individuele gevallen een strikte toepassing van één of meer artikelen van deze verordening naar het oordeel van het college leidt tot een onbillijke beslissing, dan is het college bevoegd om af te wijken van het bepaalde in deze verordening.
2. Het college kan in individuele gevallen ontheffing verlenen van één of meerdere verplichtingen van deze verordening.
3. In gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het college.

Artikel 12 Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. De Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 wordt met ingang van de dag van inwerkingtreding van deze verordening ingetrokken en blijft van toepassing op de afhandeling van leningen die op grond van die verordening zijn verleend.
2. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van haar bekendmaking en is van toepassing op alle lening aanvragen voor de Woonlening die daarna binnenkomen.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Woonlening gemeente Den Helder 2023”

Aldus besloten in de raadsvergadering van 3 juli 2023.

*voorzitter,
J.A de Boer MSc.*

*griffier,
mr. drs. M. Huisman*

Bijlage 1 Inspiratielijst behorende bij artikel 3 van de Verordening Woonlening gemeente Den Helder

Maatregelen verduurzaming

Isolatie

- Spouwmuur isolatie
- Binnengevel isolatie
- Buitengevel isolatie
- Vloerisolatie
- Bodemisolatie
- Kozijnen vervangen
- Beglazing vervangen (hoogrendementsglas, triple glas, monumentenglas)
- Dakisolatie
- Isolerende deuren
- Zoldervloerisolatie
- Groen dak

Ventilatie

- Vervangen ventilatie box met gelijkstroombmotor
- Balansventilatie met warmteterugwinning (WTW)
- Decentrale ventilatie met WTW

Duurzame opwekking energie

- Zonnepanelen
- Zonneboilers

Duurzaam verwarmen en koelen

- Lage temperatuur verwarming (LTV)
- Hybride warmtepomp
- Warmtepomp
- Infrarood verwarming
- Waterzijdig inregelen van verwarmingssysteem

Overige maatregelen

- Douchewater WTW
- Thuisbatterij
- Energielabel actualiseren
- Gasafsluiting
- Maatwerkadvies voor verduurzamen woning
- Inductiekookplaat
- Bewezen technologieën op het gebied van besparen van energie, opwekken van duurzame energie en duurzame warmte die niet zijn benoemd in bovenstaand overzicht, maar welke naar beoordeling van het college bijdragen aan energiebesparing, energieopwekking of CO2 reductie.

Maatregelen klimaatadaptatie

- Zonneschermen / zonwering
- Waterdoorlatende tegels
- Hemelwaterafvoer (drainage, buffersystemen, infiltratiekratten)

- Hemelwateropvang
- Maatregelen voor het benutten van regenwater voor het doorspoelen van wc en/of voor wasmachine.

Maatregelen levensloopgeschikt maken

- Het verwijderen van drempels of het vergroten van de deurbreedte voor een rolstoel of rollator
- Badkamer en slaapkamer op de begane grond/gelijkvloers plaatsen
- Installeren van veiligheidsmaatregelen, zoals een bewakingsstelsel of bewegingssensoren
- Het verbeteren van de toegankelijkheid in en om de woning, zoals seniorenslotten, beugels, een trap- of huislift, automatische deur- en/of raamopeners, enzovoorts
- Een inloopdouche, welke voorkomt een grote stap te moeten zetten om te kunnen douchen
- Automatiseringsmaatregelen en domotica, zoals het bedienen van deuren, gordijnen en ramen op afstand, een digitale deurspion of parlofonie/videofonie

Renovatie en groot onderhoud

- Dak
- Vloer

Overige maatregelen

- Funderingsherstel
- Asbest verwijderen (door gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf)

Het college van B&W kan deze lijst aanvullen of inkorten.