

## Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

Gelet op

- artikel 5.2 van de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023

**B E S L U I T:**

vast te stellen de

### Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2023

#### HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

##### Artikel 1.1 Begrippen

1. Verordening: de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023.
2. EP-adviseur: een vakbekwaam energieprestatie-adviseur.
3. Begrippen opgenomen in artikel 1.1 van de Verordening zijn onverkort van toepassing op deze Nadere Regels en zijn met een hoofdletter geschreven.

##### Artikel 1.2 Aangewezen categorie

1. Gelet op artikel 1.2 tweede lid, onder a, b en e, van de Verordening is als categorie aangewezen een particuliere woningeigenaar die maximaal twee Woningen in eigendom heeft en waarbij de particuliere woningeigenaar één van beide Woningen zelf bewoont en de andere Woning gelegen is in de gemeente Lelystad, en
  - a. leeg staat in afwachting van verkoop, of;
  - b. leeg staat na aankoop, of;
  - c. wordt verhuurd met een vergunning ingevolge de Leegstandswet, of;
  - d. gehuurd dan wel in bruikleen gebruikt wordt door een bloedverwant in eerste of tweede graad van de eigenaar.

##### Artikel 1.3 Projectgebied

Gelet op artikel 3.1.5 van de Verordening is het projectgebied, waarbinnen leningen ten behoeve van het beleidsdoel Woningverbetering Lelystad-Oost kunnen worden verstrekt, gedefinieerd als delen van de postcodegebieden 8211; 8212; 8219; 8222 t/m 8226, zoals weergegeven in bijlage 1, behorende bij deze Nadere Regels.

##### Artikel 1.4 Rente

(gereserveerd)

##### Artikel 1.5 Budget

Het budgetplafond, als bedoeld in artikel 1.4 lid 1 van de Verordening, bedraagt € 9.331.973,00.

#### HOOFDSTUK 2: MAATREGELEN

##### Artikel 2.1 Te financieren maatregelen Toekomstbestendig Wonen Lening of Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening

De maatregelen die met de Toekomstbestendig Wonen Lening of Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening kunnen worden gefinancierd ten behoeve van de beleidsdoelen, zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening, zijn opgesomd en omschreven in bijlage 2, de 'Lijst van maatregelen, technieken en voorzieningen voor een Toekomstbestendig Wonen Lening of Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening', behorende bij deze Nadere Regels.

##### Artikel 2.2 Te financieren maatregelen Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening

De maatregelen die met de Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening kunnen worden gefinancierd, zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van de Verordening, zijn opgesomd en omschreven in bijlage 3, de 'Lijst van maatregelen, technieken en voorzieningen voor een Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening', behorende bij deze Nadere Regels.

## HOOFDSTUK 3: PROCEDURE

### Artikel 3.1 Verplichtingen

1. Ter uitwerking van artikel 2.2 van de Verordening stelt het college de Nadere Regels zoals gesteld in dit artikel.
2. De werkzaamheden dienen doelmatig te worden uitgevoerd.
3. De Aanvrager doet onverwijld schriftelijk melding aan het College zodra aannemelijk is dat:
  - a. de activiteiten, waarvoor de Lening is verstrekt, niet of niet geheel zullen worden verricht, of
  - b. niet of niet geheel aan de verplichtingen, die aan de beschikking tot toewijzing van de Lening zijn verbonden, zal worden voldaan.

### Artikel 3.2 Hardheidsclausule

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze Nadere Regels naar het oordeel van het College zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het College afwijken van het bepaalde in deze Nadere Regels.
2. Toepassing van het vorige lid wordt gemotiveerd in de toewijzingsbeschikking.

## HOOFDSTUK 4: UITVOERING

### Artikel 4.1 Inwerkingtreding

1. Deze Nadere Regels treden na bekendmaking gelijktijdig in werking met de inwerkingtreding van de Verordening.
2. Met de inwerkingtreding van deze Nadere Regels, worden de Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2021 ingetrokken.

### Artikel 4.2 Citeertitel

Deze Nadere Regels worden aangehaald als "Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2023".

*Aldus vastgesteld te Lelystad op 4 juli 2023.*

*Het college van de gemeente Lelystad,*

*de secretaris,  
J.S.W. Ozenga*

**BIJLAGE 1, behorende bij de Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2023:**

**Projectgebied, waarbinnen leningen ten behoeve van het beleidsdoel Woningverbetering Lelystad Oost kunnen worden verstrekt**

Het projectgebied, als bedoeld in artikel 3.1.5 van de Verordening en artikel 1.3 van de Nadere Regels bestaat uit de volgende adressen:

- Schipbeek 11 t/m Schipbeek 37 te Lelystad;
- Wold 10-01 t/m Wold 10-31 te Lelystad;
- Wold 15-04 t/m Wold 15-58 te Lelystad; en
- Zandbank 1 t/m Zandbank 174 te Lelystad.

## **BIJLAGE 2, behorende bij de Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2023:**

### **Lijst van maatregelen, technieken en voorzieningen voor een Stimuleringslening of Verzilverlening Toekomstbestendig Wonen**

Een Stimuleringslening of Verzilverlening Toekomstbestendig Wonen kan worden verleend voor maatregelen die bijdragen aan de in de Verordening opgenomen beleidsdoelen:

1. asbestsanering,
2. levensloopbestendig maken van de Woning,
3. het verduurzamen van de Woning,
4. curatief onderhoud van de Woning,
5. het binnen een projectaanpak isoleren en curatief onderhouden van de Woning en haar directe leefomgeving, of
6. een combinatie van deze doelen
  - a. zoals hieronder nader uitgewerkt.
7. Onderdeel 7 benoemt de maatregelen die we uitdrukkelijk uitsluiten.

Daarnaast kunnen de volgende maatregelen gefinancierd worden:

- a. Afsluitkosten, notariskosten en taxatiekosten ten behoeve van de lening, mits ook een maatregel wordt gefinancierd die bijdraagt aan de hierboven genoemde beleidsdoelen.
- b. Onderzoekskosten, advieskosten, bemiddelingskosten, legeskosten en andere bijkomende kosten, mits ook een maatregel wordt gefinancierd die bijdraagt aan de hierboven genoemde beleidsdoelen waarmee deze kosten verband houden.
- c. Maatregelen, anders dan die in deze bijlage worden genoemd, die naar het oordeel van het college aantoonbaar bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen.

#### **1. Maatregelen die bijdragen aan asbestsanering**

- a. Asbestinventarisatie;
- b. Het laten verwijderen van asbesthoudende materialen van, uit of aan de Woning;
- c. Het vervangen van verwijderde asbesthoudende materialen en daarmee samenhangende of onlosmakelijk verbonden gebouwonderdelen;
- d. Het slopen van het bijgebouw na het verwijderen van het asbesthoudende dak en/of gevel;
- e. Het laten verwijderen van de bodem die door het asbesthoudende dak en/of gevel is verontreinigd, tot een maximum van 20% van de leensom.

#### **2. Maatregelen die bijdragen aan het levensloopbestendig maken van de Woning**

- a. Toegankelijker maken van de woning, bijvoorbeeld
  - verbreden deuren,
  - toegangspad verhogen/plaatsen hellingbaan,
  - aanbrengen traplift,
  - automatische deuropener woning en/of garage;
- b. bruikbaar maken van de woning, bijvoorbeeld
  - slaapkamer en/of badkamer op de begane grond realiseren,
  - gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening,
  - verhogen toiletpot,
  - geschikt maken badkamer voor verzorging;
- c. veiliger maken van de woning, bijvoorbeeld
  - koken op inductie i.p.v. gas of elektra,
  - koolmonoxide melder/gasmelder,
  - tweede trapleuning,
  - infrezen antislipranden in traptreden,
  - antislip laag op bestaande vloertegels.

#### **3. Maatregelen die bijdragen aan het verduurzamen van de Woning**

- a. Energiebesparing door isolatie;
- b. Energiebesparing bij ruimteverwarming en/of het verwarmen van tapwater;
- c. Warmteterugwinning;
- d. Duurzame opwekking van energie;
- e. Maatregelen die bijdragen aan een verbeterd binnenklimaat (bv ventilatie);

- f. Energiezuinige verlichting;
- g. Energiezuinige gelijkstroom pompen en ventilatoren;
- h. Waterbesparing;
- i. Opwekking en/of opslag van duurzame energie,
  - Uitgezonderd hout- en/of pelletkachels;
- j. Maatregelen om de woning aardgasvrij te maken;
- k. Plaatsen van een laadpaal ten behoeve van elektrisch rijden;
- l. Klimaatadaptatieve maatregelen (bv groen dak, infiltratie of opvang regenwater);
- m. Maatregelen die bijdragen aan het verbeteren van biodiversiteit;
- n. Overig: maatregelen die aantoonbaar leiden tot energiebesparing en/of CO2 reductie.

#### **4. Maatregelen die bijdragen aan curatief onderhoud van de woning**

- a. vervangen van dak- en gevelonderdelen, waarvan de levensduur is verstreken, zo mogelijk in combinatie met isolatie, te onderbouwen met foto's van de bestaande situatie en informatie over de leeftijd van de te vervangen onderdelen;
- b. verhelpen van vocht- en schimmelproblemen, te onderbouwen met foto's van de bestaande situatie;
- c. herstellen van schade als gevolg van vocht- en schimmelproblemen, te onderbouwen met foto's van de bestaande situatie.

#### **5. Maatregelen die bijdragen aan het binnen een projectaanpak isoleren en curatief onderhouden van de Woning en haar directe leefomgeving**

*Uit de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 (Artikel 3.1.5):*

*Het beschikbaar maken van de Lening Toekomstbestendig Wonen ten behoeve van beleidsdoel Woningverbetering Lelystad-Oost heeft als doel het voor de Aanvrager mogelijk te maken de Woning, gelegen binnen het projectgebied, te isoleren en, in combinatie hiermee, zodanig curatief te onderhouden dat het aanzien van de Woning en de leefomgeving van de bewoners schoon en heel wordt. Hierbij wordt in ieder geval door isolatie het energielabel van de Woning 3 stappen verbeterd of opgewaardeerd tot energielabel B.*

Voor woningen binnen het projectgebied Woningverbetering Lelystad-Oost kunnen de volgende maatregelen worden gefinancierd:

1. Isolatiemaatregelen:
  - a. dakisolatie;
  - b. zolder/vliering-isolatie;
  - c. gevelisolatie;
  - d. spouwmuurisolatie;
  - e. vloer- en/of bodemisolatie;
  - f. HR++/triple glas;
  - g. isolerende panelen in kozijnen;
  - h. isolerende deuren; en/of
  - i. mechanische ventilatie aanleggen.
2. In combinatie met de uitvoering van (een deel van) de hierboven genoemde isolatiemaatregelen kunnen de volgende maatregelen op het gebied van curatief onderhoud worden gefinancierd:
  - a. dakbedekking vervangen;
  - b. gevelbeplating vervangen;
  - c. goten, boeien en hemelwaterafvoer repareren en/of vervangen;
  - d. asbest verwijderen (in gevel en dak);
  - e. kozijnen repareren en/of vervangen;
  - f. mechanische ventilatie repareren;
  - g. buitenschilderwerk bijwerken; en/of
  - h. tuin- en erfscheiding vervangen.

De met de lening te financieren maatregelen staan beschreven in een bij de aanvraag gevoegd plan van aanpak welke vastgesteld is door een onafhankelijke deskundige en waarin de uit te voeren maatregelen gespecificeerd zijn. Het plan van aanpak moet in ieder geval omvatten:

- a. een energielabel certificaat, zoals afgegeven door een EP adviseur, welke het huidige energielabel van de woning aantoont en welke niet ouder is dan 10 jaar;
- b. een overzicht van de uit te voeren maatregelen op het gebied van isolatie en curatief onderhoud; en

- c. een overzicht van de begrote investeringskosten.

*Toelichting: De maatregelen voor dit beleidsdoel zijn vrijwel gelijkgetrokken met die voor de subsidie-regeling Woningverbetering Lelystad-Oost.*

*Eigenaren binnen het projectgebied die hier niet aan kunnen of willen voldoen kunnen mogelijk (tevens) gebruik maken van de maatregelenlijsten voor andere beleidsdoelen die elders in deze bijlage zijn opgenomen.*

#### **6. Maatregelen die bijdragen aan een combinatie van deze doelen**

#### **7. Maatregelen die niet gefinancierd kunnen worden**

- a. Roerende zaken;
- b. Aanpassingen aan de woning die het casco en/of oppervlakte vergroten;
- c. Maatregelen aan losse schuren die niet direct bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen.

## **BIJLAGE 3, behorende bij de Nadere Regels Toekomstbestendig Wonen 2023:**

### **Lijst van maatregelen, technieken en voorzieningen voor een Maatwerkkening Toekomstbestendig Wonen**

Een Maatwerkkening Toekomstbestendig Wonen kan worden verleend voor maatregelen die bijdragen aan de in de Verordening opgenomen beleidsdoelen:

1. asbestsanering,
2. het binnen een projectaanpak isoleren en curatief onderhouden van de Woning en haar directe leefomgeving, of
3. een combinatie van deze doelen zoals hieronder nader uitgewerkt.
4. Onderdeel 4 benoemt de maatregelen die we uitdrukkelijk uitsluiten.

Daarnaast kunnen de volgende maatregelen gefinancierd worden:

- a. Afsluitkosten, notariskosten en taxatiekosten ten behoeve van de lening, mits ook een maatregel wordt gefinancierd die bijdraagt aan de hierboven genoemde beleidsdoelen.
- b. Onderzoekskosten, advieskosten en bemiddelingskosten, legeskosten en andere bijkomende kosten, mits ook een maatregel wordt gefinancierd die bijdraagt aan de hierboven genoemde beleidsdoelen waarmee deze kosten verband houden.
- c. Maatregelen, anders dan die in deze bijlage worden genoemd, die naar het oordeel van het college aantoonbaar bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen.

### **1. Maatregelen die bijdragen aan asbestsanering**

Tot de maatregelen met betrekking tot asbestverwijdering worden gerekend:

1. alle wettelijk en vergunningtechnisch vereiste maatregelen die direct verband houden met:
  - a. de asbestinventarisatie;
  - b. het verwijderen van het asbesthoudende dak en/of gevel;
  - c. het aanbrengen van een nieuwe dakbedekking en/of gevelbekleding inclusief verduurzamende maatregelen waaronder:
    - i) het aanbrengen van extra isolatie ten behoeve van het nieuwe dak, respectievelijk de nieuwe gevel (bovenop hetgeen wettelijk en vergunningtechnisch vereist is);
    - ii) het vervangen van een asbestdak door een dak met zonnepanelen;
  - d. het slopen van het bijgebouw na het verwijderen van het asbesthoudende dak;
  - e. het verwijderen van de bodem die door het asbesthoudende dak en/of gevel is verontreinigd, tot een maximum van 20% van de leensom.
2. Het laten verwijderen van asbesthoudende materialen uit of aan de woning.

### **2. Maatregelen die bijdragen aan het binnen een projectaanpak isoleren en curatief onderhouden van de Woning en haar directe leefomgeving**

*Uit de Verordening Toekomstbestendig Wonen 2023 (Artikel 3.1.5):*

*Het beschikbaar maken van de Lening Toekomstbestendig Wonen ten behoeve van beleidsdoel Woningverbetering Lelystad-Oost heeft als doel het voor de Aanvrager mogelijk te maken de Woning, gelegen binnen het projectgebied, te isoleren en, in combinatie hiermee, zodanig curatief te onderhouden dat het aanzien van de Woning en de leefomgeving van de bewoners schoon en heel wordt. Hierbij wordt in ieder geval door isolatie het energielabel van de Woning 3 stappen verbeterd of opgewaarderd tot energielabel B.*

Voor woningen binnen het projectgebied Woningverbetering Lelystad-Oost kunnen de volgende maatregelen worden gefinancierd:

1. Isolatiemaatregelen:
  - a. dakisolatie;
  - b. zolder/vliering-isolatie;
  - c. gevelisolatie;
  - d. spouwmuurisolatie;
  - e. vloer- en/of bodemisolatie;
  - f. HR++/triple glas;
  - g. isolerende panelen in kozijnen;
  - h. isolerende deuren; en/of
  - i. mechanische ventilatie aanleggen.

2. In combinatie met de uitvoering van (een deel van) de hierboven genoemde isolatiemaatregelen kunnen de volgende maatregelen op het gebied van curatief onderhoud worden gefinancierd:
  - a. dakbedekking vervangen;
  - b. gevelbeplating vervangen;
  - c. goten, boeien en hemelwaterafvoer repareren en/of vervangen;
  - d. asbest verwijderen (in gevel en dak);
  - e. kozijnen repareren en/of vervangen;
  - f. mechanische ventilatie repareren;
  - g. buitenschilderwerk bijwerken; en/of
  - h. tuin- en erfscheiding vervangen.

De met de lening te financieren maatregelen staan beschreven in een bij de aanvraag gevoegd plan van aanpak welke vastgesteld is door een onafhankelijke deskundige en waarin de uit te voeren maatregelen gespecificeerd zijn. Het plan van aanpak moet in ieder geval omvatten:

- a. een energielabel certificaat, zoals afgegeven door een EP-adviseur, welke het huidige energielabel van de woning aantoont en welke niet ouder is dan 10 jaar;
- b. een overzicht van de uit te voeren maatregelen op het gebied van isolatie en curatief onderhoud; en
- c. een overzicht van de begrote investeringskosten.

*Toelichting: De maatregelen voor dit beleidsdoel zijn vrijwel gelijkgetrokken met die voor de subsidie-regeling Woningverbetering Lelystad-Oost.*

*Eigenaren binnen het projectgebied die hier niet aan kunnen of willen voldoen kunnen mogelijk (tevens) gebruik maken van de maatregelenlijsten voor andere beleidsdoelen die elders in deze bijlage zijn opgenomen.*

### **3. Maatregelen die bijdragen aan een combinatie van deze doelen**

#### **4. Maatregelen die we uitdrukkelijk uitsluiten**

- a. Roerende zaken;
- b. Aanpassingen aan de woning die het casco en/of oppervlakte vergroten;
- c. Maatregelen aan losse schuren die niet direct bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen.

*Let op:*

*Normaliter mag een lening alleen verstrekt worden als de leningnemer hiervoor voldoende financiële draagkracht heeft: de toets op Loan to Income (LTI).*

*De Maatwerklening wijkt af van deze regel.*

*Hiervoor is explain noodzakelijk: afwijking van de LTI is alleen verdedigbaar bij zwaarwegende redenen en voldoende urgentie om te financieren. Daarom is zowel de toetsing, de verlening als de terugbetaling van de leensom maatwerk. Dit kan ook gevolgen hebben voor de te financieren maatregelen.*