

Stimuleringsregeling duurzaam en levensloopbestendig wonen gemeente Waddinxveen

De raad van de gemeente Waddinxveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2023;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende verordening:

Stimuleringsregeling duurzaam en levensloopbestendig wonen gemeente Waddinxveen

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening (hierna: regeling) verstaat onder:

- a) *Aanvrager*:
 - a. een meerderjarig natuurlijk persoon, die eigenaar-bewoner is van een woning, zoals omschreven in artikel 3 die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet. Bij twee of meer eigenaren dient gezamenlijk door alle eigenaren een aanvraag ingediend te worden;
 - b. een meerderjarig natuurlijk persoon, die huurder is van een woning waarvoor de lening wordt aangevraagd;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen;
- c) *Gemeente*: gemeente Waddinxveen;
- d) *Levensloopbestendig*: de manier van bouwen/aanpassen van woningen waardoor bewoners in de betreffende woning kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. Het gaat om zelfstandige woningen die geschikt zijn (te maken) voor bewoning in alle levensfasen, met minimale fysieke inspanning en minimale kans op ongevallen;
- e) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals opgenomen in artikel 4;
- f) *Stimuleringslening*: Stimuleringslening consumptief, Stimuleringslening hypothecair en Verzil-verlening;
- g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- h) *Toewijzing(sbesluit)*: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn;
- i) *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen. De kosten kunnen eventueel worden vermeerderd door bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Stimuleringslening, de afsluitkosten, de kosten van door een deskundig vakbedrijf ter zake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en de kosten die noodzakelijk zijn met betrekking tot flora en fauna (onderzoekskosten). De kosten moeten worden verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (zoals subsidies) in deze kosten.

Artikel 2 Beleidsdoelen

Uit de aanvraag moet blijken dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan één of meer van de volgende beleidsdoelen:

- a. Het duurzamer maken van een bestaande woning, zodat daarmee wordt bijgedragen aan de vastgestelde ambitie van de gemeente zoals opgenomen in de 'Koers naar Duurzaam Waddinxveen'. De maatregelen zorgen voor duurzamer gebruik van energie, het opwekken van energie, de afname van energiegebruik, de vermindering van CO₂-uitstoot, het verbeteren van de biodiversiteit, het vasthouden van water, het tegengaan van hittestress en/of het tegengaan van wateroverlast.
- b. Het levensloopbestendiger maken van een bestaande woning, zodat de huidige en toekomstige bewoner(s) langer zelfstandig in de eigen woning kan blijven wonen en functioneren. Daarnaast het uitbreiden van de voorraad levensloopbestendige woningen in de gemeente en/of het ondersteunen van inwoners bij het vinden van een levensloopbestendige woning.

- c. Het realiseren van asbestsanering voor zover het als voorbereidende maatregel noodzakelijk is voor het realiseren van de doelen zoals genoemd onder a en/of b in dit artikel.

Artikel 3 Toepassingsbereik en kenmerken

1. Deze regeling is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen voor een Stimuleringslening die consumptief, hypothecair of via een verzuilverlening wordt verstrekt. De Stimuleringslening wordt verstrekt door SVn na toewijzing door het college ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen op het gebied van duurzaamheid en levensloopbestendigheid.
2. Deze regeling is uitsluitend van toepassing op bestaande woonruimte, inclusief bijgebouwen, in de gemeente Waddinxveen, die bestemd is voor permanente bewoning.
3. Specifiek voor de Stimuleringslening consumptief geldt:
 - a. De aanvrager is een:
 - I. eigenaar-bewoner jonger dan 76 jaar. Bij twee of meer eigenaren dient in ieder geval één van hen jonger te zijn dan 76 jaar op het moment van de aanvraag en gelden zij gezamenlijk als aanvrager, of;
 - II. huurder jonger dan 76 jaar op het moment van de aanvraag. Om in aanmerking te komen voor een Stimuleringslening consumptief dient de huurder over de benodigde toestemming van de verhuurder te beschikken.
 - b. De lening wordt consumptief verstrekt indien het aan te vragen leningsbedrag minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000 (inclusief btw) is.
 - c. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening consumptief is 1,7%.
 - d. De looptijd van de Stimuleringslening consumptief bedraagt 10 jaar voor leningen tot en met € 15.000.
4. Specifiek voor de Stimuleringslening hypothecair geldt:
 - a. De aanvrager is een eigenaar-bewoner. Bij twee of meer eigenaren gelden zij gezamenlijk als aanvrager.
 - b. De lening wordt hypothecair verstrekt indien het aan te vragen leningsbedrag minimaal € 2.500 en maximaal € 30.000 (inclusief btw) is.
 - c. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening hypothecair is 1,7%.
 - d. De looptijd van de Stimuleringslening hypothecair bedraagt 10 jaar voor leningen tot en met € 12.500 of 15 jaar voor leningen van € 12.500 tot en met € 30.000.
 - e. De Stimuleringslening hypothecair is annuïtair.
5. Specifiek voor de Verzuilverlening geldt:
 - a. De aanvrager is een eigenaar-bewoner die het vermogen dat vast zit in de woning wil verzuilveren ten behoeve van de door de gemeente vastgestelde maatregelen. De minimumleeftijd van de aanvrager is 10 jaar vóór de wettelijke AOW-leeftijd op het moment van de aanvraag en er is geen maximumleeftijd. Bij twee of meer eigenaren geldt de leeftijdsgrens voor beiden.
 - b. De aanvrager moet de woning waarvoor een Verzuilverlening wordt verstrekt zelf bewonen of gaan bewonen.
 - c. De Verzuilverlening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De Verzuilverlening bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 30.000 (inclusief btw).
 - d. Het rentepercentage voor de SVn Verzuilverlening wordt door SVn vastgesteld en gepubliceerd.
 - e. De looptijd van de lening is tot aan het moment van verkoop van de woning met een maximum van 75 jaar, bij verkoop van de woning of na het overlijden van de langstlevende schuldenaar.
 - f. De SVn Verzuilverlening is een olopemde schuld. De lening wordt niet afgelost maar wordt elk jaar hoger door de verschuldigde rente.

Artikel 4 Maatregelen

1. Tot de duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden gerekend:
 - a. warmtepomp
 - b. zonnepanelen
 - c. zonneboiler (systeem ten behoeve van huishoudelijke tap en cv water)
 - d. muurisolatie/gevelisolatie, met Rc-waarde van minimaal 3,5 m2K/W
 - e. dakisolatie, met Rc-waarde van minimaal 3,5 m2K/W
 - f. vloerisolatie, met Rc-waarde van minimaal 3,5 m2K/W
 - g. spouwmuurisolatie in bestaande spouw, met Rc-waarde van minimaal 1,3 m2K/W
 - h. raamisolatie (minimaal HR++)

- i. het onttelen en vergroenen van de woning, het dak, het bijgebouw en/of de tuin
 - j. het opvangen/vasthouden van regenwater voor vertraagd afvoer
 - k. het opvangen van regenwater t.b.v. doorspoelen toilet, wasmachine of beregening tuin
2. Tot de levensloopbestendigheidmaatregelen kunnen worden gerekend:
 - a. het realiseren van een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond
 - b. het realiseren van een tweede toilet op de begane grond
 - c. het aanbrengen van een verstelbaar keukenblok
 - d. verbreden van de deuren
 - e. inductie koken
 - f. aanbrengen van een traplift
 - g. drempels in en om de woning verlagen of verwijderen
 - h. hulp bij het vinden van een andere woning die wel levensloopbestendig is (door middel van een verhuiscoach of verhuishulp)
 3. Tot de maatregelen, waarbij asbest verwijderd moet worden, worden gerekend het verwijderen en afvoeren van asbest, mits het als voorbereidende maatregel noodzakelijk is om één of meer stimuleringsmaatregel(en) te treffen zoals genoemd in het eerste en/of tweede lid van dit artikel. Daarbij mag maximaal 50% van het te lenen bedrag worden besteed aan maatregelen gerelateerd aan asbest.
 4. De in het eerste en/of tweede lid vermelde lijst van maatregelen is niet limitatief en het college kan deze uitbreiden en/of inkorten. Maatregelen die niet voorkomen in de vermelde lijst kunnen ook worden aangevraagd en worden door het college getoetst aan de beleidsdoelen zoals opgenomen in artikel 2.
 5. De Stimuleringslening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten zoals omschreven in artikel 1 onder i) van deze regeling.

Artikel 5 Budget

1. De raad van de gemeente heeft het budget voor het toewijzen van de Stimuleringsleningen vastgesteld op € 600.000 in totaal (€ 300.000 in 2023 en € 300.000 in 2024). Het betreft een revolving fonds.
2. Stimuleringsleningen 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.
4. De raad van de gemeente kan beslissen de hoogte van het budget te wijzigen.

Artikel 6 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 regeling, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Stimuleringslening.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen webpagina en gaat onder opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen.
 - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen: een recent overzicht van de werkelijke kosten (begroting).
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
 - d. een verhuurdersverklaring indien de aanvrager een huurder is, zoals opgenomen in artikel 1 onder a).
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken digitaal.
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, kan het college besluiten de aanvraag buiten behandeling te stellen.
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 completeren daarvan, 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 toegewezen.

8. De in lid 6 van dit artikel 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 8 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening af, indien één of meerdere van de volgende situaties voorkomen:
 - a. aanvrager de aanvraag niet tijdig indient dan wel niet tijdig complementeert nadat het college hem daartoe in gelegenheid heeft gesteld;
 - b. de gelden naar het oordeel van het college niet of in onvoldoende mate besteed zullen worden aan het doel waarvoor de lening wordt aangevraagd;
 - c. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - d. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - e. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500;
 - f. de aanvraag wordt ingediend na het realiseren van de maatregelen;
 - g. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze regeling gestelde voorschriften en/of bepalingen.
2. Het college trekt een toewijzingsbesluit in, indien één of meerdere van de volgende situaties voorkomen:
 - a. de Stimuleringslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
 - b. de Stimuleringslening niet tot stand komt;
 - c. de Stimuleringslening niet wordt besteed aan de betaling van de werkelijke kosten voor de maatregelen waarvoor de lening is toegekend.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Stimuleringslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De regeling is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente 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.

Artikel 10 Nadere regels

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

Artikel 11 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze regeling naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze regeling.

Artikel 12 Inwerkingtreding

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van deze regeling.
2. Met de inwerkingtreding van deze regeling wordt de 'Verordening Blijverslening Waddinxveen' ingetrokken.

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als 'Stimuleringsregeling duurzaam en levensloopbestendig wonen gemeente Waddinxveen'.

Aldus vastgesteld te Waddinxveen op 20 september 2023