

Subsidieregeling 'Toekomstbestendig Wonen VvE's Gelderland' gemeente Apeldoorn

Subsidieregeling 'Toekomstbestendig Wonen VvE's Gelderland' gemeente Apeldoorn

Burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn

Gelet op titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en (artikel 3, eerste lid, van) de Verordening stimuleringsleningen Apeldoorn

BESLUITEN:

vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling 'Toekomstbestendig Wonen VvE's Gelderland' gemeente Apeldoorn

Artikel 1 Algemene bepalingen en begripsomschrijving

1. In deze regeling wordt verstaan onder:
 - a) *Aanvrager*: een VvE (of bestuurder/beheerder namens een VvE), zoals omschreven in artikel 3, die een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE doet;
 - b) *Appartementsrecht*: een appartementsrecht in een VvE bestemd voor en gebruikt als woonruimte conform de splitsingsakte;
 - c) *Awb*: Algemene wet bestuursrecht;
 - d) *Budget*: het jaarbudget als bedoeld in artikel 3 van de verordening en tevens het subsidieplafond als bedoeld in artikel 4:25 van de Awb;
 - e) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn;
 - f) *Lening*: subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in artikel 4:21 van de Awb;
 - g) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 4;
 - h) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunning nummer 12013647; en
 - i) *Toekenningsbesluit*: een besluit van het college tot toekenning van een subsidie in de vorm van een SVn-lening onder voorbehoud van een positief oordeel van SVn over het resultaat van de krediettoets;
 - j) *Toekomstbestendig Wonen Lening VvE*: een zakelijke Stimuleringslening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
 - k) *Verordening*: Verordening stimuleringsleningen Apeldoorn;
 - l) *Verstrekking*: de levering door het SVn van een bij een toekenningsbesluit toegekende lening;
 - m) *VvE*: Vereniging van Eigenaars met in ieder geval meerdere appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als reeds bestaande woonruimte, waarbij garages en bergingen niet meetellen. VvE's met ondersplitsingen en/of commerciële ruimten zijn duidelijk ondergeschikt aan de appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte;
 - n) *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen.
2. Tenzij in deze regeling uitdrukkelijk anders wordt vermeld, gelden de voorwaarden en bepalingen in de Verordening.

Artikel 2 Doel

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 aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een zakelijke Stimuleringslening:

- a. Verduurzaming
- b. Klimaatadaptatie
- c. Energietransitie
- d. Levensloopbestendig maken/langer zelfstandig thuis wonen
- e. Asbestsanering
- f. Funderingsherstel
- g. Renovatie, waarbij minimaal 25% van de investering samenhangt met investeringen ten behoeve van verduurzaming, asbestsanering, funderingsherstel, levensloopbestendig maken, klimaatadaptatie en/of de energietransitie

Artikel 3 Kenmerken en toepassingsbereik

Deze regeling is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen met de volgende kenmerken:

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE (Stimuleringslening) wordt zakelijk verstrekt.
2. De Aanvrager is een VvE.
3. De maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Apeldoorn.
4. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt annuïtair verstrekt.
5. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt verstrekt via een bouwdepot.
6. Van de lening wordt onderhandse akte opgemaakt.
7. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening bedraagt 1,80%. De rente staat vast gedurende de looptijd van de lening.
8. a. Kleine VvE's (tot 8 Appartementsrechten):
 - 1) De looptijd voor de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE van een kleine VvE is maximaal 240 maanden.
 - 2) Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per Appartementsrecht en maximaal € 25.000,- per Appartementsrecht.
- b. Grote VvE's (vanaf 8 Appartementsrechten):
 - 1) De looptijd voor de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE van een VvE met 8 Appartementsrechten of meer:
 - 180 maanden bij leenbedragen vanaf € 20.000,- tot € 500.000,-
 - 240 maanden bij leenbedragen vanaf € 500.000,- tot € 1.000.000,-
 - 300 maanden bij leenbedragen vanaf € 1.000.000,- tot € 5.000.000,-
 - 2) Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per Appartementsrecht met een minimum van € 20.000,- per VvE en maximaal € 50.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 5.000.000,- per VvE.
9. Het college is bevoegd om in individuele gevallen af te wijken van voornoemde looptijden. De looptijd bedraagt echter nooit meer dan 360 maanden.
10. Het college is bevoegd om in individuele gevallen maximale leenbedrag per Appartementsrecht te verhogen.

Artikel 4 Maatregelen

De lening als bedoeld in artikel 3 kan worden verleend voor de financiering van de werkelijke kosten van te realiseren maatregelen die bijdragen aan het (meer) toekomstbestendig maken van de VvE c.q. het gebouw met bijbehoren en betrekking hebben op het verduurzamen, het levensloopbestendig maken, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiebesparende en/of energie opwekkende maatregel.

1. Het college kan de in het eerste lid vermelde maatregelen nader specificeren en wijzigen.

Artikel 5 Budget

1. Het college van de gemeente Apeldoorn stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Toekomstbestendig Wonen Leningen VvE.
2. Toekomstbestendig Wonen Leningen VvE zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.

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 Toekomstbestendig Wonen Lening VvE.

Indien er een NHG-borg (beschikbaar gesteld door het WEW, statutaire naam stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, handelend onder de naam Nationale Hypotheek Garantie) komt voor Toekomstbestendig Wonen Lening VvE voor kleine VvE's tot 8 Appartementsrechten, en de kleine VvE opteert voor een NHG-borg, dan is het college bevoegd om nadere eisen en voorwaarden te stellen aan Maatregelen en looptijden van de lening in de Toewijzing. Een en ander in overeenstemming met de spelregels en eisen voor de NHG-borg.

Artikel 7 Aanvraag

1. Een aanvraag wordt ingediend op een door het college vastgesteld formulier en gaat in ieder geval vergezeld van:

- a. een overzicht van de te treffen maatregelen;
 - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen en de werkelijke kosten vergezeld van bijvoorbeeld offertes, opgesteld door een professionele partij;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
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, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
 5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
 6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de volledige 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. De in het vijfde lid bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Awb, waartegen bezwaar kan worden gemaakt door belanghebbenden.

Artikel 8 Weigeringsgronden

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4:25, tweede lid, en artikel 4:35 van de Awb wijst het college de aanvraag om de lening af als de aanvraag niet voldoet aan de in deze regeling gestelde eisen.
2. Het college wijst de aanvraag om de lening af 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.
3. De werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,- per Appartementsrecht.
4. Het college wijst de aanvraag om de lening af als een situatie zich voordoet als bedoeld in artikel 6 van de Verordening.

Artikel 9 Verplichtingen

Het college legt aan de ontvanger van de lening in ieder geval de volgende verplichtingen op:

- a. de maatregelen worden overeenkomstig de subsidieaanvraag uitgevoerd;
- b. de ontvanger verleend alle medewerking aan een eventuele controle ter plaatse en geeft inzicht in alle relevante documenten;
- c. de maatregelen worden pas uitgevoerd nadat de geldleningsovereenkomst is afgesloten;
- d. de maatregelen worden overeenkomstig de benodigde vergunningen en van toepassing zijnde regelgeving uitgevoerd;
- e. de maatregelen met betrekking tot asbestsanering worden verricht door een daartoe gecertificeerd bedrijf;
- f. de ontvanger van de lening stelt het college vooraf in kennis van wijzigingen die van belang zijn voor de verstrekte lening;
- g. de maatregelen zijn uiterlijk vijf weken voor beëindiging van het bouwdepot volledig gerealiseerd;
- h. de energiebesparende en/of energieopwekkende maatregel wordt allereerst gerealiseerd;
- i. voldaan wordt aan de bepalingen uit de geldleningsovereenkomst;
- j. de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een professioneel bedrijf;
- k. het college wordt binnen twee weken na ontvangst van de afwijzing als bedoeld in artikel 11, derde lid, hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Artikel 10 Intrekking toekenningsbesluit

Het college kan een toekenningsbesluit intrekken als:

- a. niet wordt voldaan aan de in artikel 9 genoemde verplichtingen;
- b. de lening niet wordt besteed aan de betaling van de werkelijke kosten van de gerealiseerde maatregelen waarvoor de lening is toegekend;
- c. de lening is verleend op grond van onjuiste gegevens;
- d. de lening niet tot stand komt;
- e. De werkzaamheden waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen.

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer Toekomstbestendig Wonen Lening VvE door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.

2. De Verordening en deze regeling zijn in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening zakelijk van SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE 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 de geoffreerde Toekomstbestendig Wonen Lening VvE. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en/of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
5. SVn verstrekt met in achtneming van deze regeling en het toekenningsbesluit de lening en beheert een geoffreerde 'Toekomstbestendig Wonen Lening' zakelijk.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college kan bepalingen in deze regeling buiten toepassing verklaren of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het doel van de regeling leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard, mits dit geen strijdigheid oplevert met de productspecificaties en/of kredietbeleid van SVn

Artikel 13 Overige bepaling

Het kredietbeleid, alsmede de productspecificaties van SVn zijn ten alle tijden leidend.

Artikel 14 Wijzigingen

De rentepercentages genoemd in deze regeling kunnen wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringregels van SVn zijn leidend.

Artikel 15 Mandatering

Het college mandateert de bevoegdheden voor uitvoering van deze regeling, met uitzondering van de bevoegdheden genoemd in artikel 12 (hardheidsclausule), aan het afdelingshoofd Omgevingsbeleid.

Artikel 16 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt daags na bekendmaking in werking.
2. Deze regeling wordt aangehaald als subsidieregeling 'Toekomstbestendig Wonen VvE's Gelderland' gemeente Apeldoorn.

Aldus vastgesteld door het college van b&w d.d. 10 oktober 2023