

Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen

De raad van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanvrager: iedereen die een aanvraag doet zoals bedoeld in artikel 2;
- b. afwijzingsbesluit: het besluit van het college op basis waarvan de leningaanspraak wordt afgewezen;
- c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
- d. consumptieve lening: een persoonlijke lening zonder onderpand;
hypothecaire lening: een lening waarbij de woning dient als onderpand voor de lening;
- e. maatregelen: maatregelen zoals beschreven in artikel 3;
- f. SVn: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort. Financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647; en
- g. toekomstbestendig wonen lening: een consumptieve of hypothecaire lening voor het financieren van kosten van maatregelen zoals door het college vastgesteld;
- h. toewijzingsbesluit: de brief met het besluit van de gemeente waarmee de lening kan worden aangevraagd bij SVn;
- i. werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden, bouwkundig advies of de kosten die nodig zijn voor het treffen van maatregelen, inclusief afsluitkosten en financieringskosten voor het sluiten van de lening.

Artikel 2 Toepassing

Deze verordening is van toepassing op leningaanspraken voor een Toekomstbestendig wonen lening (consumptief/hypothecair).

1. Specifiek voor de consumptieve Toekomstbestendig wonen lening geldt dat:
 - a. de aanvrager eigenaar-bewoner van de woning is;
 - b. de lening kan worden aangevraagd voor bestaande woningen van minimaal 1 jaar oud in de gemeente Hoogeveen;
 - c. het college stelt de hoogte van de Toekomstbestendig wonen lening consumptief vast, met een minimum van € 2.500 en een maximum van € 20.000 inclusief BTW;
 - d. het rentepercentage voor de Toekomstbestendig wonen lening is gelijk aan het rentetarief van de SVn duurzaamheidslening;
 - e. de looptijd van de Toekomstbestendig wonen lening consumptief bedraagt maximaal 15 jaar. Indien de lening lager is dan € 7.500 inclusief BTW dan is de looptijd maximaal 10 jaar;
 - f. de Toekomstbestendig wonen lening consumptief is annuïtair.
2. Specifiek voor de hypothecaire Toekomstbestendig wonen lening geldt dat:
 - a. de aanvrager eigenaar-bewoner van de woning is;
 - b. de lening kan worden aangevraagd voor bestaande woningen van minimaal 1 jaar oud in de gemeente Hoogeveen;
 - c. het college stelt de hoogte van de Toekomstbestendig wonen lening hypothecair vast, met een minimum van € 20.001 en een maximum van € 50.000 inclusief BTW;
 - d. het rentepercentage voor de Toekomstbestendig wonen lening is gelijk aan het rentetarief van de SVn duurzaamheidslening en terug te vinden op de website van SVn. Het rentepercentage wordt door SVn vastgesteld op het moment dat de aanvraag binnenkomt bij SVn;
 - e. de looptijd van de Toekomstbestendig wonen lening hypothecair is maximaal 30 jaar;
 - f. de Toekomstbestendig wonen lening hypothecair is annuïtair.
3. Voor de Toekomstbestendig wonen lening (consumptief/hypothecair) geldt dat:
 - a. nog niet gestart mag zijn met de uit te voeren werkzaamheden en aanvrager mag hiervoor ook nog geen opdracht hebben gegeven;

- b. de lening wordt verstrekt via een bouwkrediet bij SVn. Uitbetaling vindt plaats op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, of facturen van materialen voor maatregelen die aanvrager zelf heeft uitgevoerd;
- c. gehele of gedeeltelijke aflossing van de lening altijd en zonder boete mogelijk is;
- d. bij verkoop van de woning de eventuele restschuld ineens en volledig dient te worden afgelost;
- e. het rentepercentage is gekoppeld aan het SVn tarief van de duurzaamheidslening. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.

Artikel 3 Maatregelen

1. Tot de maatregelen worden gerekend:
 - a. alle maatregelen die bijdragen aan het meer levensloopbestendig maken in en om de woning;
 - b. alle maatregelen die bijdragen aan het verduurzamen van de woning;
 - c. alle maatregelen die bijdragen aan (comfort-)verbetering van de woning.

In de bijlage is een korte lijst opgenomen van bedoelde maatregelen.

2. Regulier onderhoud aan huis en tuin vallen niet onder de genoemde maatregelen.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Het college kan besluiten aanvrager een toewijzingsbesluit te sturen als de maatregelen in de aanvraag bijdragen aan één van de volgende beleidsdoelen:

- a. het langer zelfstandig thuis laten wonen van inwoners;
- b. het uitbreiden van de voorraad levensloopbestendige woningen in de gemeente;
- c. het stimuleren van de renovatie en verduurzaming van bestaande woningen in de gemeente.

Artikel 5 Budget

1. De gemeenteraad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor de Toekomstbestendig wonen lening.
2. De lening is alleen beschikbaar voor zover het budget hiervoor toereikend is. Als dit niet het geval is dan wordt de aanvraag namens het college afgewezen.

Artikel 6 Bevoegdheid college

Als na toetsing door het college de aanvraag voldoet aan artikel 2, 3, 4 en 5 van deze verordening stuurt het college de aanvrager een toewijzingsbesluit. Met deze brief kan bij SVn een aanvraag worden ingediend voor de Toekomstbestendig wonen lening.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Toekomstbestendig wonen lening wordt digitaal of schriftelijk bij het college ingediend via een aangewezen website of op een beschikbaar gesteld formulier en dient de volgende informatie te bevatten:
 - a. een omschrijving van de te treffen maatregelen;
 - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, zoals ongetekende offertes;
 - c. een indicatie van de 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 voor het nemen van een besluit noodzakelijk zijn, wordt aanvrager gevraagd de ontbrekende gegevens binnen een termijn van vier weken aan te leveren.
4. Indien de aanvraag niet binnen deze termijn volledig is gemaakt, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen en ontvangt aanvrager schriftelijk bericht dat zijn aanvraag buiten behandeling is gesteld.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag, of na het volledig worden daarvan, een besluit. De aanvrager ontvangt hiervan een toewijzings- of afwijzingsbesluit.
7. Als de termijn in lid 6 niet wordt gehaald, dan kan het college de beslistermijn als bedoeld in lid 6 met ten hoogste vier weken verlengen. Aanvrager ontvangt schriftelijk bericht van de reden van het uitstel.
8. Tegen het toewijzings- of afwijzingsbesluit kan bezwaar en beroep gemaakt worden volgens de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzingsbesluit

1. Het college wijst een aanvraag voor een Toekomstbestendig wonen lening af, als:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag toe te wijzen; 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. er niet wordt voldaan aan de voorschriften en/of bepalingen van deze verordening.
2. Het college trekt een toewijzing Toekomstbestendig wonen lening in, als:
- a. de lening is toegewezen of vastgesteld op basis van onjuiste gegevens; of
 - b. de lening niet tot stand komt bij SVn.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Toekomstbestendig wonen lening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig wonen lening uit het gemeentelijke budget.
2. De toewijzing voor het aanvragen van deze lening is het startpunt voor een onafhankelijke (financiële) toetsing door SVn.
3. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties van SVn voor de Stimuleringslening en de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hoogeveen en SVn.
4. SVn stelt de definitieve hoogte van de Toekomstbestendig wonen lening zodanig vast dat er niet wordt afgeweken van het door de klant aangevraagde bedrag. Dit houdt in dat SVn:
 - a. bij een positieve financiële toets een offerte uitbrengt;
 - b. bij een negatieve financiële toets, de lening afwijst en de aanvrager hiervan op de hoogte brengt.
5. SVn verstrekt en beheert een Toekomstbestendig wonen lening op basis van de uitgebrachte offerte. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, dan kan aanvrager een klachtenprocedure starten bij SVn en vervolgens eventueel bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KIFID). Of aanvrager kan zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening aanvullende regels opstellen.

Artikel 11 Hardheidsclausule

Indien door bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening volgens het college leidt tot een onredelijk besluit, dan kan het college, met omschrijving van redenen, afwijken van de regels in deze verordening.

Artikel 12 Slotbepalingen

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. Door de inwerkingtreding van deze verordening worden de volgende verordeningen ingetrokken:
 - a. Verordening Duurzaamheidsleningen (particuliere eigenaar en VvE) gemeente Hoogeveen 2016;
 - b. Verordening Stimuleringslening Particuliere Woningverbetering en stimuleringslening VvE 2016;
 - c. Verordening Blijverslening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoogeveen, gehouden op 21 maart 2024.

De griffier, De voorzitter,
C. ELKEN-VAN MIERLO K.B. LOOHUIS

Bijlage Voorbeeldlijst van maatregelen zoals bedoeld in artikel 3 van de Verordening toekomstbestendig wonen lening Hogeveen

- a. Isolatie
- b. Ventilatie
- c. Duurzame opwekking energie
- d. Duurzaam verwarmen en koelen
- e. Gasafsluiting
- f. Actualiseren energielabel
- g. Bewezen technologieën op het gebied van besparen van energie, opwekken van duurzame energie en duurzame warmte.
- h. Biodiversiteit
- i. Bouwkundige aanpassingen
- j. Domotica aanpassingen
- k. Renovatie
- l. Overige kosten voor het verkrijgen van de lening:
 1. financieringskosten
 2. afsluitkosten

Toelichting

In deze verordening zijn de voorwaarden uitgewerkt waaraan een aanvrager van een Toekomstbestendig wonen lening dient te voldoen om in aanmerking te komen voor de lening.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

De in verordening gebruikte begrippen worden in dit artikel uitgelegd.

Artikel 2 Toepassing

Dit artikel geeft aan op welke leningaanvragen de verordening van toepassing is en aan welke eisen aanvrager dient te voldoen.

Lid 1

Bij een consumptieve lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 20.000 gelden de bepalingen die hier staan beschreven.

Lid 2

De bepalingen die gelden bij een hypothecaire lening van minimaal € 20.001 en maximaal € 50.000 staan in dit onderdeel beschreven.

Lid 3

Onderdeel 3 bevat de voorwaarden en regels die gelden bij zowel de consumptieve als de hypothecaire lening.

Artikel 3 Maatregelen

Het artikel beschrijft welke maatregelen je met een lening kunt financieren:

- levensloopbestendig maken van de woning;
- verduurzamen van de woning;
- (comfort-)verbetering van de woning.

Normaal onderhoud aan huis en tuin komt niet in aanmerking voor een lening.

Artikel 4 Beleidsdoelen

Het college heeft onder andere de volgende beleidsdoelen vastgesteld: langer zelfstandig thuis wonen, levensloopbestendig maken of renoveren en verduurzamen van de woning. Als de aanvraag bijdraagt aan deze doelen dan ontvangt aanvrager een toewijzingsbrief voor het aanvragen van een lening bij SVn.

Artikel 5 Budget

Voor de lening is een budget beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. Een lening wordt verstrekt zolang er voldoende budget beschikbaar is.

Artikel 6 Bevoegdheid college

Als de aanvraag voldoet aan de voorwaarden beschreven in de verordening dan krijgt aanvrager een toewijzingsbesluit. Met dit besluit kan aanvrager de lening aanvragen bij SVn.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing

Lid 1

Dit artikel beschrijft hoe een lening digitaal of schriftelijk wordt aangevraagd en aan welke voorwaarden de aanvraag dient te voldoen.

Lid 2

Behoeft geen toelichting

Lid 3

Aanvrager kan een aanvraag die niet volledig is binnen 4 weken aanvullen met de ontbrekende gegevens. Als de aanvraag compleet is dan wordt deze in behandeling genomen.

Lid 4

Als aanvrager de aanvraag niet binnen 4 weken volledig maakt dan ontvangt aanvrager een brief dat de aanvraag niet in behandeling wordt genomen, omdat deze niet volledig is.

Lid 5

Behoeft geen toelichting.

Lid 6

Aanvrager ontvangt binnen 4 weken na ontvangst van de aanvraag een brief of de lening wel of niet wordt toegewezen.

Lid 7

Het college neemt binnen 4 weken een besluit over de aanvraag. De termijn van 4 weken kan met 4 weken worden verlengd. Aanvrager ontvangt dan een brief met de reden van uitstel.

Lid 8

Aanvrager kan bezwaar maken tegen een toewijzings- of afwijzingsbesluit. De manier waarop bezwaar kan worden gemaakt staat in het besluit vermeld.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzingsbesluit

Dit artikel beschrijft waarom het college een aanvraag voor een lening kan afwijzen of intrekken.

Artikel 9 Financiële toets, verstrekken en beheer Toekomstbestendig wonen lening door SVn

Lid 1

Op basis van de toewijzingsbrief wordt bij SVn alvast een bedrag gereserveerd voor de aan te vragen lening.

Lid 2

Als aanvrager de lening aanvraagt bij SVn doet SVn een financiële toets of het financieel verantwoord is de lening te verstrekken.

Lid 3

Dit wil zeggen dat de verordening van de gemeente voldoet aan de regels van SVn en de afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente en SVn.

Lid 4

Bij een positieve financiële toets krijgt aanvrager van SVn een offerte voor een lening.

Bij een negatieve toets ontvangt aanvrager een afwijzing van SVn.

Lid 5

Beschrijft wat de aanvrager kan doen als deze het niet eens is met de uitkomst van de financiële toets van SVn.

Artikel 10 Nadere regels

Behoeft geen toelichting.

Artikel 11 Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van de regeling als toepassen van de regeling voor aanvrager onredelijk is.

Artikel 12 Slotbepalingen

Informatie over het moment waarop de Verordening toekomstbestendig wonen lening Hoogeveen in werking treedt.