

Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Renkum 2023

De raad van de gemeente Renkum;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 september 2023

gelet op:
artikel 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Renkum 2023.

Artikel 1. Definities

Deze verordening verstaat onder:

- a. *a aanvraag*: het door aanvrager schriftelijk ingediende verzoek om een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE;
- b. *aanvrager*: een VvE, zoals omschreven in artikel 2, die een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE doet;
- c. *appartementsrecht*: een appartementsrecht in een VvE bestemd voor en gebruikt als woonruimte conform de splitsingsakte;
- d. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Renkum;
- e. *maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 5 die het college toestaat en gefinancierd kunnen worden met de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE;
- f. *NHG-borg*: extra financiële zekerheid beschikbaar gesteld door het WEW, statutaire naam stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, handelend onder de naam Nationale Hypotheek Garantie;
- g. *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM vergunningnummer 12013647;
- h. *Toekomstbestendig Wonen Lening VvE*: een zakelijke Stimuleringslening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- i. *toewijzing*: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn;
- j. *VvE*: Vereniging van Eigenaars met in ieder geval meerdere Appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte, waarbij garages en bergingen niet meetellen; en
- k. *werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van Maatregelen.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen waarvan:

1. de aanvrager van een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE een VvE is;
2. de maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Renkum.

Artikel 3. Kenmerken

De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE heeft de volgende kenmerken:

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt zakelijk verstrekt vanuit een bouwdepot.
2. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE die wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
3. Het rentepercentage wordt bepaald op het door de provincie Gelderland vastgestelde rentepercentage.
4. Van de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt een onderhandse akte opgemaakt.
5. Kleine VvE's:
 - a. De looptijd voor de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE van een VvE tot 8 Appartementsrechten is maximaal 240 maanden.
 - b. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per appartementsrecht en maximaal € 25.000,- per appartementsrecht.

6. Grote VvE's:
 - a. De looptijd voor de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE van een grote VvE met 8 appartementsrechten of meer:
 - i. 180 maanden bij leenbedragen vanaf € 20.000,- tot € 500.000,-;
 - ii. 240 maanden bij leenbedragen vanaf € 500.000,- tot € 1.000.000,-;
 - iii. 300 maanden bij leenbedragen vanaf € 1.000.000,- tot € 5.000.000,-
 - b. 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.
7. Het college is bevoegd om in individuele gevallen af te wijken van voornoemde looptijden. De looptijd bedraagt echter nooit meer dan 360 maanden.
8. Het college is bevoegd om in individuele gevallen het maximale leenbedrag per appartementsrecht te verhogen.

Artikel 4. Maatregelen

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

Artikel 5. Budget

1. De Toekomstbestendig Wonen Lening VvE is alleen beschikbaar voor zover het door het college vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door 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, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE.
2. Indien er een NHG-borg 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.
3. Het college kan de rentepercentages genoemd in deze verordening wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringsregels van SVn zijn leidend.
4. Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 7. Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE wordt bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door het college aangegeven elektronisch formulier en gaat onder opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen;
 - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes; en
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt complete aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel binnen acht weken na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die door middel van een besluit mee aan de aanvrager.
4. 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.
5. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
6. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 8. Afwijzen aanvraag, herzien of intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af, herziet of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Toekomstbestendig Wonen Lening VvE bij SVn in, indien:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- c. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- d. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
- e. de Toekomstbestendig Wonen Lening VvE is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- f. de werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd.

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 VvE uit zowel het provinciale en/of 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 is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening zakelijk van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen het college en 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 het college hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert een 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 kan zich vervolgens wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 10. Hardheidsclausule

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

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag van publicatie op www.overheid.nl.
2. Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Lening VvE gemeente Renkum 2023'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 november 2023.

De raad van de gemeente Renkum,

de voorzitter, A.M.J. Schaap

de griffier dr. J. Cornips