

Verordening Toekomstbestendig Wonen Regeling gemeente Zundert 2025

De raad van de gemeente Zundert;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21-01-2025;

gehoord het advies van de Ronde d.d. 18-02-2025;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen: de Verordening Toekomstbestendig Wonen Regeling gemeente Zundert 2025

Hoofdstuk 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: Een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 onder a en b, die een aanvraag doet voor één van de leenvormen van de Toekomstbestendig Wonen regeling: de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager;
- b) *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek voor één van de leenvormen van de Toekomstbestendig Wonen regeling: De Toekomstbestendig Wonen-lening of de verzilverlening;
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert;
- d) *Eigenaar-bewoner*: een natuurlijk persoon die (mede)eigenaar en/of (mede)bewoner is van de te verbeteren woning, zoals opgenomen in de voorwaarden van SVn;
- e) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- f) *Toekomstbestendig Wonen-lening*: een hypothecaire lening waarbij via de notaris een hypotheek wordt gevestigd en verstrekt voor de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van verbetermaatregelen op het gebied van:
 - Levensloopbestendigheid
 - Energiebesparing
 - Energiebesparing in combinatie met energieopwekking(conform normen Gedragscode Hypothecaire Financieringen, Nationale Hypotheek Garantie en kredietbeleid SVn);
- g) *Verzilverlening*: een hypothecaire lening waarbij via de notaris een hypotheek wordt gevestigd en verstrekt op basis van de overwaarde van het huis. Met uitgestelde aflossing bij verkoop woning, overlijden langstlevende of einde looptijd. Alleen beschikbaar voor mensen die binnen maximaal 10 jaar hun pensioengerechtigde leeftijd bereiken;
- h) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden, bouwkundig advies of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen inclusief BTW, legeskosten, vermeerderd met afsluitkosten en eventueel financieringskosten voor het verkrijgen van de lening.
- i) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 5;
- j) *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor een toekomstbestendig Wonen regeling bij SVn.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen die voldoen aan de volgende criteria:

- a. De aanvrager van de Toekomstbestendig Wonen-lening eigenaar-bewoner is in de gemeente Zundert en minimaal 18 jaar is.
- b. De aanvrager van de Verzilverlening:
 - Is eigenaar-bewoner in de gemeente Zundert en maximaal 10 jaar verwijderd van de wettelijke AOW-leeftijd. Bij meerdere aanvragers geldt dit voor eenieder,

- Heeft een maximaal belastbaar inkomen van €60.000,-, zoals aangegeven op de inkomensverklaring Belastingdienst; In het geval van meerdere eigenaren gaat het om het gezamenlijke inkomen.
- c. Voor de door het college aanvaarde werkelijke kosten van verbetermaatregelen op het gebied van:
 - Levensloopbestendigheid
 - Energiebesparing
 - Energieopwekking uitsluitend indien tegelijkertijd maatregelen voor energiebesparing zijn opgenomen.
- d. Het is mogelijk om de leningen vaker aan te vragen, mits het maximale leenbedrag voor de verschillende soorten maatregelen in zijn totaliteit niet wordt overschreden, passen binnen de productvoorwaarden van de SVn en de aanvrager voldoende kredietwaardig is.

Artikel 3 Kenmerken

A. Toekomstbestendig Wonen-Lening:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 60.000,-, waarvan:
 - o maximaal € 30.000,- voor energiebesparende of energiebesparende in combinatie met energieopwekkende maatregelen, en
 - o maximaal € 30.000,- voor levensloopbestendige maatregelen;
- Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 25.000,- en maximaal 20 jaar voor bedragen vanaf € 25.001,-;
- Heeft een rentepercentage van 1,6% bij een looptijd van 10 jaar en 1,8% bij een looptijd van 20 jaar;
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
- Bij het verstrekken van een hypothecaire Toekomstbestendig Wonen-Lening worden door de SVn afsluitkosten berekend. Deze kosten kunnen worden meegefinancierd;
- Deze hypothecaire lening is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening SVn.

B. Verzilverlening:

- Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 60.000 waarvan:
 - o maximaal € 30.000- voor energiebesparende of energiebesparende in combinatie met -opwekkende maatregelen en
 - o maximaal € 30.000 voor levensloopbestendige maatregelen;
- Heeft een rentepercentage van 1,7% per jaar;
- Heeft een rentevaste periode van 40 jaar;
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
- Na het aangaan van deze lening is het niet mogelijk om de woning opnieuw te belasten met hypotheek van andere geldverstrekkers;
- Kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde (theoretische) looptijd van 75 jaar
- Is een hypothecaire lening en in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen

In afwijking van artikel 3 onder a van deze verordening kunnen de op de Toekomstbestendig Wonen-lening en/of de Zilverlening van toepassing zijnde rentepercentages wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringsregels met betrekking tot deze leningen van SVn zijn leidend.

Artikel 5 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen zoals benoemd in de indicatieve maatregelenlijst of die hiermee vergelijkbaar zijn, die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de eigen woning door:
 - Aanpassingen die de woning meer levensloopbestendig maken;
 - Energiebesparende maatregelen;
 - Energieopwekkende maatregelen uitsluitend indien tegelijkertijd maatregelen voor energiebesparing zijn opgenomen.

2. Het college stelt de indicatieve maatregelenlijst vast en kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren en wijzigen.
3. Maatregelen aan losse schuren die niet direct bijdragen aan de genoemde beleidsdoelen kunnen niet meegefinancierd worden.

Hoofdstuk 2 Inhoudelijke bepalingen

Artikel 6 Budget

1. De raad van de gemeente Zundert stelt afzonderlijke budgetten vast voor:
 - Levensloopbestendige maatregelen,
 - Energiebesparende en energieopwekkende maatregelen;
2. De budgetten van de bij het eerste lid genoemde maatregelen zijn binnen de Toekomstbestendig Wonen-lening en de Verzilverlening alleen beschikbaar voor de gevraagde maatregelen zolang het vastgestelde budget hiervoor toereikend is;
3. Indien het vastgestelde budget voor:
 - Levensloopbestendige maatregelen of
 - Energiebesparende en energieopwekkende maatregelen

Niet meer toereikend is, worden de aanvragen voor die specifieke maatregelen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid College

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4, 5 en 6 van deze verordening. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, te bepalen of de aanvrager een Toekomstbestendig Wonen-lening of Verzilverlening mag aanvragen bij SVn.

Artikel 8 Procedure, aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening, wordt bij het college ingediend op een door het college beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door het college aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen
 - b. De financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes
 - c. De planning van de uitvoering van de werkzaamheden
 - d. De kopie legitimatiebewijs
 - e. De meest recente inkomensverklaring Belastingdienst (alleen bij Verzilverlening);.
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. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
7. De in lid 5 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 9 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag of een gedeelte daarvan af, of trekt een toewijzingsbesluit geheel of gedeeltelijk in van de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening bij SVn in, indien:
 - a. het resterende budget van de energiebesparende, energiebesparende in combinatie met energieopwekkende maatregelen hetzij het budget van de levensloopbestendige maatregelen, binnen de Toekomstbestendig Wonen Regeling niet toereikend is;
 - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het 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 of Verzilverlening als onderdeel van de Toekomstbestendig Wonen Regeling 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;
- g. de Toekomstbestendig Wonen-lening of Verzilverlening niet tot stand komt.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor de Toekomstbestendig Wonen-lening en/of de Verzilverlening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van de Toekomstbestendig Wonen-lening of de Verzilverlening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties van de Stimuleringslening SVn, de productspecificaties Verzilverlening SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Toekomstbestendig Wonen-lening en de Verzilverlening 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 Toekomstbestendig Wonen-lening of een Verzilverlening. 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 KifiD, of zich wenden tot de bevoegde burgerlijk rechter.

Artikel 11 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen

Artikel 12 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 afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 13 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking één dag na bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Toekomstbestendig Wonen Regeling gemeente Zundert 2025'.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11-03-2025,

de raad voornoemd,

de griffier,

J.J.M. de Groot

de voorzitter,

J.G.P. Vermue