

Verordening 'Verbeter je huis leningen'

De raad van de gemeente Hengelo;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:

Verordening "Verbeter je huis leningen"

Artikel 1 Begrippen

Deze Verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1;2 en 3, die een aanvraag doet voor een 'Verbeter je huis lening', 'Verbeter je huis Verzilverlening' of de 'Verbeter je huis Maatwerklening' of een Vereniging van Eigenaars zoals omschreven in artikel 2 lid 4 die een aanvraag voor een 'Verbeter je VvE lening' doet;
- b) *Aanvraag*: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Verbeter je huis lening', 'Verbeter je huis verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening' of de 'Verbeter je VvE lening';
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hengelo;
- d) *'Verbeter je huis Lening'*: een Stimuleringslening die consumptief wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen in eerste instantie gericht op het verduurzamen van de woning;
- e) *'Verbeter je huis Verzilverlening'*: een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen in eerste instantie gericht op het verduurzamen van de woning;
- f) *'Verbeter je huis Maatwerklening'*: deze Maatwerklening is beschikbaar voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van asbestsanering en/of funderingsherstel en de energietransitie, in geval van een collectieve aanpak, complex gewijze aanpak of proeftuin aanpak. De Verbeter je huis Maatwerklening is een hypothecaire lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening zoals beschreven in lid d en e. Deze lening is uitsluitend mogelijk indien uit de toewijzing de noodzakelijkheid blijkt;
- g) *Verbeter je VvE lening*: een stimuleringslening kleine VvE ten behoeve van de financiering aan een kleine VvE van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen, in eerste instantie gericht op het verduurzamen van de kleine VvE;
- h) *Verzilverlening*: Hypothecaire lening op de overwaarde van de woning. De verschuldigde rente wordt opgeteld bij de restschuld;
- i) *Maatregelen*: maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Verbeter je huis Lening', de 'Verbeter je huis Verzilverlening' of de 'Verbeter je huis Maatwerklening' of de 'Verbeter je VvE lening';
- j) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van de maatregelen alsmede de kosten die gepaard gaan met het aanvragen en aangaan van de Verbeter je huis Lening, Verbeter je huis Verzilverlening of Verbeter je huis Maatwerklening;
- k) *Toewijzing*: het besluit van het college op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de "Verbeter je huis lening", "Verbeter je huis verzilverlening", "Verbeter je huis Maatwerklening" of 'Verbeter je VvE lening' bij SVN;
- l) *SVN*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- m) *Kleine VvE*: Een kleine VvE met minimaal 2 en maximaal 7 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte;
- n) *Kleine verhuurder*: particuliere verhuurder met maximaal drie woningen voor de verhuur.
- o) *NHG*: De instantie die de lening borgt: Nationale Hypotheek Garantie, statutair bekend als Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- p) *NHG-borg*: een speciaal voor kleine VvE's ontwikkelde borgstelling. De inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG;
- q) *Erfgoed*: rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden, waardevolle panden en beschermd stads- of dorpsgezicht.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen, waarvan:

1. de aanvrager van een 'Verbeter je huis Lening';
 - a. een eigenaar-bewoner of kleine verhuurder is van een woning in de gemeente Hengelo;
 - b. bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
 - c. één van beide aanvragers jonger is dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt;
2. de aanvrager van een 'Verbeter je huis Verzilverlening';
 - a. een eigenaar-bewoner is van een woning in de gemeente Hengelo;
 - b. de minimale leeftijd 10 jaar is voor de wettelijke AOW-leeftijd en kent geen maximum leeftijd;
 - c. bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
3. de aanvrager van een 'Verbeter je huis Maatwerklening';
 - a. een eigenaar-bewoner of kleine verhuurder is van een woning in de gemeente Hengelo;
 - b. een eigenaar-bewoner of kleine verhuurder is die niet in aanmerking komt voor een van de andere lening vormen uit deze verordening.;
 - c. bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
4. De aanvrager van een 'Verbeter je VvE lening' die zakelijk wordt verstrekt is een kleine VvE van een appartementencomplex in de gemeente Hengelo. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
5. Voor het treffen van, in de basis duurzaamheid, maatregelen in bestaande woningen.
6. Een aanvrager kan slechts voor een van de in deze verordening opgenomen leningen in aanmerking komen.
7. De Stimuleringslening kleine VvE wordt altijd op twee manieren aangeboden, met en zonder NHG-borg. De aanvrager maakt de keuze tussen de twee mogelijkheden. De gemeente wijst de gekozen variant toe. Voorwaarde voor de NHG-borg is dat er minimaal één energetische maatregel wordt uitgevoerd.
8. Het bedrag voor de "Verbeter je huis lening", "Verbeter je huis verzilverlening" en "Verbeter je huis maatwerklening" bedraagt minimaal €2.500 en maximaal €50.000.
9. Het bedrag voor de "Verbeter je VvE lening" bedraagt minimaal €2.500 per appartementsrecht en maximaal €25.000 per appartementsrecht.

Artikel 3 Kenmerken

1. De 'Verbeter je huis lening':
 - Heeft een looptijd van maximaal 10 jaar voor bedragen tot en met € 15.000,- en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 15.001,-
 - Heeft een rentepercentage van 1,7%
 - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
 - De 'Verbeter je huis Lening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
 - De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
2. De 'Verbeter je huis Verzilverlening':
 - Wordt hypothecair verstrekt
 - Het rentepercentage wordt vastgesteld door SVn
 - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
 - De 'Verbeter je huis Verzilverlening' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. De 'Verbeter je huis Verzilverlening' is in overeenstemming met de productspecificaties van de Verzilverlening van SVn.
 - De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.
3. De 'Verbeter je huis Maatwerklening':
 - Wordt hypothecair verstrekt
 - De looptijd is maximaal 30 jaar
 - Heeft een rentepercentage van 0,0 %
 - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
 - De Maatwerklening wordt verstrekt met een restschulddaggarantie door gemeente.
 - De 'Verbeter je huis Maatwerklening' is een annuïtaire lening met een combinatielening en is in overeenstemming met de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn.
 - De Verbeter je huis Maatwerklening is altijd maatwerk voor noodzakelijke investeringen ten behoeve van asbestsanering en/of funderingsherstel in combinatie met verduurzaming in een collectieve aanpak en is niet generiek inzetbaar.
 - De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.

4. De Verbeter je VvE lening

- Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
- De looptijd bedraagt maximaal 20 jaar
- Heeft een rentepercentage van 1,7% voor de variant met NHG borg
- Heeft een rentepercentage van 1,9% voor de variant zonder NHG borg
- Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
- 'De Verbeter je VvE lening is een annuïtaire lening
- De Verbeter je huis lening kleine VvE wordt aangeboden met NHG borg.
- De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten.

Artikel 4 Wijzigingen

Het college heeft de bevoegdheid om de rentepercentages tussentijds te wijzigen. De rentepercentages genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer de renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. Dit geldt ook voor productspecificaties. De productspecificaties van SVn zijn leidend.

Artikel 5 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de woning met aanhorigheden en betrekking hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de woning met aanhorigheden, asbestsanering, en/of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiebesparende- of energieopwekkende maatregel zoals te vinden in bijlage 1.
2. De maatregelen waarvoor een lening is aan te vragen staan in bijlage 1.
3. Indien het een aanvraag voor erfgoed betreft dient er goedkeuring gegeven te worden door de erfgoed specialist van de gemeente Hengelo.
4. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren en wijzigen.
5. In het geval van isolatie aan het dak en/ of de spouwmuur moet dit plaatsvinden overeenkomstig de adviezen van het bevoegd gezag inzake de Wet natuurbescherming (conform Natuurvriendelijk isoleren of de voorwaarden onder het pre-soortenmanagementplan).
6. Als de aanvrager kiest voor de stimuleringslening Kleine VvE is één energie besparende maatregel verplicht. Combineren met andere maatregelen is toegestaan. Maatregelen die zich kwalificeren zijn benoemd als energiebesparende voorzieningen in de tijdelijke regeling hypothecair krediet en mogen worden meegenomen in het energiebespaarbudget conform de website van NHG.

Artikel 6 Budget

1. Het budget is vastgesteld op €7.500.000 waarvan maximaal €500.000 voor de Verbeter je huis Maatwerklening.
2. 'Verbeter je huis Lening', de 'Verbeter je huis Verzilverlening' 'Verbeter je huis Maatwerklening' en de 'Verbeter je VvE lening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Het beschikbare bedrag wordt verdeeld op volgorde van ontvangst van de aanvragen, tot het budget is bereikt. Als datum van ontvangst geldt de datum waarop de aanvraag volledig en compleet is ingediend bij de gemeente Hengelo.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 5, 6 en 9 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een 'Verbeter je huis Lening', een 'Verbeter je huis Verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening' of een 'Verbeter je VvE lening'.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Verbeter je huis Lening' en/of 'Verbeter je huis Verzilverlening' 'Verbeter je huis Maatwerklening' of de 'Verbeter je VvE lening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld digitaal formulier via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen.
 - b. Een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes.
 - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
 - d. Voor de Verbeter je huis maatwerklening de afwijzingsbrief van SVn.
2. Het college is bevoegd andere documenten die noodzakelijk zijn voor het beoordelen van de aanvraag te eisen van de indiener.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een 'Verbeter je huis Lening' en/of 'Verbeter je huis Verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening' of de 'Verbeter je VvE lening' af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; 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 is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen; of
 - e. de werkzaamheden die gepaard gaan met de investering waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of al zijn gerealiseerd.
 - f. De werkzaamheden niet zijn uitgevoerd conform de, op het moment van uitvoering, geldende wet- en regelgeving.
2. Het college trekt een toewijzing voor een 'Verbeter je huis Lening' en/of 'Verbeter je huis Verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening' of de 'Verbeter je VvE lening' in, indien:
 - a. de lening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de lening niet tot stand komt.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Verbeter je huis' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een 'Verbeter je huis Lening', 'Verbeter je huis Verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening' of de 'Verbeter je VvE lening' uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Verbeter je huis lening', 'Verbeter je huis Verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening' of 'Verbeter je VvE Lening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn, productspecificaties van de Maatwerklening van SVn of de productspecificaties van de Stimuleringslening kleine VvE van SVn en de deelnemings-overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Verbeter je huis Lening', 'Verbeter je huis Verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening' of de 'Verbeter je VvE lening' 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 'Verbeter je huis Lening', de 'Verbeter je huis Verzilverlening', 'Verbeter je huis Maatwerklening'. 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 burgerlijk rechter.
5. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde 'Verbeter je VvE lening'. 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

Artikel 11 Hardheidclausule

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 12 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking een dag na de datum van de op de voorgeschreven wijze van bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als verordening 'Verbeter je huis lening'

Aldus besloten op 25 juni 2025

Bijlage 1

Maatregelen die in aanmerking komen

- Energiebesparende / energie opwekkende maatregelen
- Maatregelen ten behoeve van asbest sanering als dit nodig is voor het plaatsen van energiebesparende- of opwekkende maatregelen (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)
- Klimaatadaptieve maatregelen (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)
- Maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)
- Maatregelen ter bevordering van het onderhoud van de woning (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)
- Overige kosten voor het afsluiten van de SvN lening (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)

Onderstaande maatregelen zijn niet mogelijk voor de Verbeter je huis maatwerklening

- Klimaat adaptieve maatregelen (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)
- Maatregelen voor levensloopbestendig wonen (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)

Energiebesparende en Energieopwekkende maatregelen

1. Dakisolatie, met Rd-waarde van minimaal 3,5 m²K/W, voor woningen met een erfgoed status geldt een waarde van minimaal 2,5 m²K/W
2. Zolder / vlieringvloer isolatie van minimaal 3,5 m²K/W, voor woningen met een erfgoed status geldt een waarde van minimaal 2,5 m²K/W
3. Gevelisolatie, met Rd-waarde van minimaal 3,5 m²K/W, voor woningen met een erfgoed status geldt een waarde van minimaal 2,5 m²K/W
4. Spouwmuurisolatie in bestaande spouw, met Rd-waarde van minimaal 1,3 m²K/W
5. Vloerisolatie, met Rd-waarde van minimaal 3,5 m²K/W
6. Isolatieglas (HR++, HR +++ of glas met dezelfde u-waarde of beter)
7. Monumentaal isolatieglas (bij erfgoed)
8. Isolatiekozijn (U-waarde maximaal 1,2)
9. Isolatie deuren
10. Warmtepomp (Voor wijken die volgens het warmteprogramma niet voor 2030 in aanmerking komen voor een warmtenet)
11. Warmtepompboiler/combinatiewarmtepomp
12. WTW voor ventilatie (warmteterugwinning)
13. Zonnecollectoren/zonneboiler
14. LTV (lage temperatuur verwarming)
15. Douche WTW (warmteterugwinning)
16. Vraag-/druk-/CO₂ gestuurde ventilatieroosters
17. Hybride warmtepomp (voor wijken die volgens het warmteprogramma niet voor 2030 in aanmerking komen voor een alternatieve warmtebron)
18. Zonnepanelen inclusief omvormer en toebehoren
19. Passieve koeling (zonwering en screens)

Maatregelen ten behoeve van asbestsanering als dit nodig is voor het plaatsen energieopwekkende- / besparende maatregelen (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)

1. Inventarisatie asbestsanering door een gecertificeerd onderzoeksbureau
2. Benodigde vergunning
3. Asbestsanering
4. Andere kosten die noodzakelijkerwijs gemaakt moeten worden en die een direct gevolg zijn van de asbestsanering
5. De werkzaamheden worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

Klimaat adaptieve maatregelen (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)

1. Het plaatsen van een sedum dak
2. Het plaatsen van waterinfiltratiesystemen in combinatie met het afkoppelen van de regenafvoer
3. Het realiseren van een wadi in combinatie met het afkoppelen van de regenafvoer

4. Regentonnen in combinatie met het afkoppelen van de regenafvoer en het plaatsen van infiltratiesystemen of het realiseren van een wadi.
5. Plaatsten van voorzieningen voor Gierzwaluwen of Vleermuizen.

Maatregelen om de woning levensloopbestendig te maken (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)

1. Slaapkamer + badkamer op de begane grond
2. Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
3. Geschikt maken van de badkamer voor verzorging (bijv. inloopdouche op afschot)
4. Bad wisselen voor (inloop)douche
5. Thermostaatkraan
6. Hoogte verschillen tussen badkamer en hal verwijderen
7. Beugels naast de douche
8. Vast hoog toilet aanleggen
9. Inductie koken ipv gas of keramisch
10. Verbreden deuren
11. Aanbrengen traplift
12. Automatische opener garage
13. Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening)
14. Gemotoriseerde (rol)gordijnen met afstandsbediening
15. Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet
16. Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk
17. Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen
18. Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet)
19. Koolmonoxidemelder
20. Gasmelder
21. Gasafsluiter
22. Waterdetector
23. Teruggebogen deurklinken
24. Drempels weg of verlagen
25. Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
26. Deurbel met geluidsversterking/lichtsignaal
27. Wandbeugel bij de deur (binnenzijde)
28. Wandbeugel bij de deur (buitenzijde)
29. Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)
30. Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar)
31. Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
32. Elektronisch slot / Sleutelkluis voor thuiszorg
33. Tweede trapleuning
34. Beugel aan of vlak naast spil van de trap
35. Trapleuning verlengen
36. Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
37. Infreen antislip randen in traptreden
38. Verwijderen oude vloertegels en anti-sliptegels aanbrengen
39. Anti-sliplaag op bestaande vloertegels
40. Scootmobielstalling / scootsafe
41. Bredere schuurdeur plaatsen
42. Tuinpoort verbreden
43. Toegangspad opgehoogd of verbreed of hellingbaan om niveauverschillen te compenseren
44. Deurbel camera met video in de woonkamer
45. Draaideurautomaat voordeur
46. Kierstandhouder voordeur
47. Opklapbaar douchezitje

Maatregelen ter bevordering van het onderhoud van de woning (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)

1. Vervangen / repareren dakkapel
2. Repareren dak
3. Vervangen / repareren leidingen waterafvoer
4. Vervangen elektra en meterkast
5. Herstellen voegwerk
6. Laten schilderen buitenwerk van onderdelen waaraan gewerkt is

7. Vervangen / repareren dakgoten
8. Achterstallig onderhoud
9. Herstellen kozijnen / deuren
10. Nemen bouwtechnisch bevorderlijke / noodzakelijke maatregelen. (onderbouwd door een erkend bedrijf)

Overige kosten voor het afsluiten van de SVn lening (Alleen in combinatie met energiebesparende / opwekkende maatregelen)

1. Leges,
2. kosten financieel advies,
3. kosten notaris,
4. taxatiekosten,
5. afsluitingskosten ten behoeve van uitvoering maatregelen
6. Advies voor verduurzaming van een erkende partij