

Verordening stimuleringslening Levensloopbestendigheid Transitie Limburgse woningmarkt - RECTIFICATIE

Provinciale Staten van Limburg

maken ter voldoening aan het bepaalde in artikel 143 van de Provinciewet bekend dat zij in hun vergadering van 12 december 2014 hebben vastgesteld:

Verordening stimuleringsleningen levensloopbestendigheid transitie Limburgse woningmarkt

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. bestaande woning: een vóór 1 januari 2014 gebouwde woning of gebouwd appartement geschikt en bestemd voor permanente bewoning, met inbegrip van het perceel waarop de woning of appartement is gelegen;
- b. duurzaamheidslening: lening in het kader van de Verordening duurzaamheidsleningen Limburgs Energiefonds ten behoeve van de financiering van energiebesparende maatregelen of maatregelen waarmee duurzame energie wordt opgewekt, die worden getroffen in of aan de bestaande woning of nieuwbouw woning waarvan de aanvrager eigenaar-bewoner is;
- c. duurzaamheidsmaatregelen: energiebesparende maatregelen of maatregelen waarmee duurzame energie wordt opgewekt in het kader van de Verordening duurzaamheidsleningen Limburgs Energie Fonds;
- d. eigenaar-bewoner: de natuurlijke persoon die als particulier eigenaar is van de bestaande woning of een appartementsrecht heeft en die deze bestaande woning bewoont;
- e. geraamde kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de stimuleringsleningen en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren, verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen subsidies of andere tegemoetkomingen in deze kosten.
- f. maatregelen: maatregelen ter bevordering van de levensloopbestendigheid van bestaande woningen, inhoudend de aanschaf en installatie van de maatregelen genoemd in artikel 5;
- g. stimuleringslening: lening ten behoeve van de financiering van maatregelen die worden getroffen in of aan de bestaande woning waarvan de aanvrager eigenaar-bewoner is;
- h. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken;
- i. Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning.

Artikel 2 Stimuleringsleningen en doelgroepen

1. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag ten behoeve van maatregelen aan of in een bestaande woning een stimuleringslening toekennen.
2. Voor een stimuleringslening komen in aanmerking eigenaren-bewoners van de betreffende bestaande woningen. Ten minste één van de bewoners van de betreffende woning moet minimaal de leeftijd hebben van 55 jaar.
3. Gedeputeerde Staten kennen slechts een stimuleringslening toe als uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan het vergroten van de levensloopbestendigheid van de bestaande woning.
4. Het toekennen van een stimuleringslening als bedoeld in het eerste lid aan een eigenaar-bewoner houdt in dat Gedeputeerde Staten de aanvrager bij SVn voordragen voor het verstrekken van een stimuleringslening.
5. Het toekennen van een stimuleringslening aan een eigenaar-bewoner geschiedt onder het voorbehoud van een positieve uitkomst van een krediettoets door SVn.
6. Per bestaande woning wordt slechts één stimuleringslening toegekend voor maatregelen

Artikel 3 Kenmerken van de stimuleringslening

1. De stimuleringslening voor een eigenaar-bewoner bedraagt ten minste € 2.500,00 en ten hoogste € 25.000,00. De hoogte van het bedrag wordt bepaald aan de hand van de geraamde kosten (inclusief BTW) op basis van de offertes als bedoeld in artikel 7.
2. De looptijd van de stimuleringslening bedraagt maximaal 10 jaar voor leningen tot € 7.500,00 en maximaal 15 jaar voor bedragen vanaf € 7.500,00 tot en met € 25.000,00.
3. Het rentepercentage is gebaseerd op het 10-jaars, respectievelijk 15-jaars vaste rentetarief van SVn, met daarop een korting van 3%, met een ondergrens van 1,5 %.

4. Bij verkoop of tenietgaan van de bestaande woning waaraan de maatregelen zijn getroffen, dient de restschuld van de stimuleringslening door de eigenaar-bewoner direct en volledig te worden afgelost.
5. De stimuleringslening wordt door SVn verstrekt via een onderhandse akte.
6. Voor het deel van de kosten van de maatregelen waarvoor reeds een lening van de gemeente waarin de bestaande woning is gelegen, is ontvangen, wordt geen stimuleringslening toegekend.
7. Op een stimuleringslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Stimuleringslening', 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Stimuleringslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Stimuleringslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen de Provincie Limburg en SVn.

Artikel 4 Samenloop met duurzaamheidsleningen

1. Voor of na toekenning van een stimuleringslening kan voor dezelfde bestaande woning een duurzaamheidslening worden toegekend.
2. De aanvragen voor de stimuleringslening en duurzaamheidslening betreffen twee afzonderlijke aanvragen die desgewenst gelijktijdig kunnen worden ingediend.
3. Voor duurzaamheidsmaatregelen die getroffen worden bij de directe uitvoering van de maatregelen geldt dat zij bij de aanvraag voor de stimuleringslening worden meegenomen.
4. De maatregelen dienen te voldoen aan de minimale duurzaamheidseisen, zoals gesteld in Verordening duurzaamheidsleningen Limburgs Energie Fonds, en aangegeven in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5.

Artikel 5 Maatregelen bestaande woningen

1. Voor een stimuleringslening komen in aanmerking de geraamde kosten van de volgende maatregelen gericht op het verbeteren van de levensloopbestendigheid aangebracht in of aan bestaande woningen:
 - a. maatregelen die de woning van buiten minimaal rollator toegankelijk maken, zoals helling of traplift buitenshuis van straatniveau naar de voordeur;
 - b. trapliften binnenshuis naar de eerste verdieping;
 - c. verwijderen drempels;
 - d. vergroten deurbreedte;
 - e. vergroten van verkeersruimten in de woning;
 - f. mantelzorgwoning op perceel;
 - g. slaapkamer begane grond/ leefverdieping;
 - h. badkamer begane grond/ leefverdieping;
 - i. beugels, aan wand bevestigde douchestoel, antisliptegels, thermosstaatkranen, éénhendel-mengkranen, inloopdouche, verhoogd toilet, spoel-föhninstallaties op het toilet;
 - j. digitale deurspion, automatische deur- en raamopeners, comfortsloten en elektrisch bedienbare sloten, alarmsystemen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen de lijst van maatregelen opgenomen in het eerste lid uitbreiden of wijzigen.
3. Indien maatregelen vallen onder de Wmo dient de aanvraag te geschieden bij de Wmo instanties.

Artikel 6 Openstelling, budget en verdeling

1. Gedeputeerde Staten besluiten over de openstelling en sluiting van deze verordening voor het indienen van aanvragen.
2. Gedeputeerde Staten stellen het budget vast dat beschikbaar is voor stimuleringsleningen.
3. De wijze van verdeling van het subsidieplafond kunt u raadplegen op www.limburg.nl/subsidies > subsidieplafonds.

Artikel 7 Indiening aanvraag

Een aanvraag voor een stimuleringslening wordt schriftelijk bij Gedeputeerde Staten ingediend op een door de Provincie beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van:

- a. een opgave van de te treffen maatregelen;
- b. een opgave van de geraamde kosten van de te treffen maatregelen en een financiële onderbouwing van deze opgave op basis van offertes;
- c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
- d. afschriften van de offertes bedoeld onder b.

Artikel 8 Afwijzing aanvraag

Gedeputeerde Staten wijzen een aanvraag af indien:

- a. de geraamde kosten naar het oordeel van Gedeputeerde Staten niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- b. de aanvraag betrekking heeft op andere dan de in artikel 5 genoemde maatregelen;
- c. de geraamde kosten van de maatregelen minder bedragen dan € 2.500,00;
- d. de aanvraag bij Gedeputeerde Staten wordt ingediend ná het treffen van de maatregelen;
- e. naar het oordeel van Gedeputeerde Staten gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat de maatregelen niet zullen worden getroffen of dat niet aan de bepalingen van deze verordening zal worden voldaan.

Artikel 9 Verstrekking stimuleringslening door SVn

1. SVn verstrekt en beheert een door Gedeputeerde Staten toegekende stimuleringslening.
2. Stimuleringsleningen komen via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.
3. Op stimuleringsleningen zijn van toepassing de volgende onderdelen van de SVn-informatiemap welke deel uitmaakt van de tussen de Provincie Limburg en SVn gesloten plus de deelnemingsovereenkomst, voor zover daarvan niet in deze verordening wordt afgeweken:
 - Productspecificaties Stimuleringslening;
 - Algemene bepalingen voor geldleningen.

Artikel 10 Nadere regels

Gedeputeerde Staten kunnen voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 11 hardheidsclausule

1. In alle gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen Gedeputeerde Staten.
2. Indien toepassing van het bepaalde in deze verordening, naar het oordeel van Gedeputeerde Staten tot kennelijke onbillijkheden leidt, kunnen Gedeputeerde Staten van enige bepaling afwijken.

Artikel 12 Inwerkingtreding, beëindiging en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Provinciaal Blad.
2. Deze verordening vervalt als het voor deze verordening vastgestelde budget uitgeput is.
3. Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening stimuleringsleningen Levensloopbestendigheid Transitie Limburgse Woningmarkt

Toelichting

Algemene toelichting

Doel van de Verordening stimuleringsleningen Levensloopbestendigheid Transitie Limburgse Woningmarkt is om particuliere woningeigenaren te stimuleren om zelf maatregelen te treffen in hun woning die de levensloopbestendigheid van de woning vergroten. Het treffen van deze maatregelen zal ertoe leiden dat bewoners langer zelfstandig, al dan niet met thuiszorg, kunnen blijven wonen.

De stimuleringslening zorgt ervoor dat de doelgroep deze investering makkelijker kan doen, doordat zij geld kan lenen tegen een lage rente. De gedachte is dat woningen, die zijn aangepast voor ouderen of zorgbehoevenden, couranter zijn, wat zich mogelijk gaat uiten in een hogere verkoopprijs of snellere verkoopperiode op de huizenmarkt.

Bij het verstrekken van de stimuleringsleningen werkt de Provincie samen met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De Provincie toetst de aanvragen aan de criteria van deze verordening. Bij een positieve toets draagt de Provincie de aanvrager voor bij SVn voor het afsluiten van een lening. Na een positieve uitkomst van de krediettoets die SVn vervolgens uitvoert wordt de lening door SVn verstrekt en financieel beheerd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Stimuleringsleningen voor het treffen van maatregelen aan woningen en appartementen ter bevordering van de levensloopbestendigheid worden uitsluitend toegekend aan de particulier die eigenaar is van de woning en zelf die woning bewoont. Per woning wordt slechts één stimuleringslening voor levensloopbestendigheidsmaatregelen toegekend. Deze kan betrekking hebben op meerdere maatregelen. Alleen bestaande woningen komen in aanmerking voor een stimuleringslening omdat nieuwbouwwoningen bij aanvang levensloopbestendig kunnen worden gebouwd. Een bestaande woning is een woning die of appartement dat vóór 1 januari 2014 is gebouwd. Een nieuwbouwwoning is een woning die ge-

bouwd is vanaf genoemde datum. Sommige maatregelen (zie artikel 5) kunnen bij grondgebonden woningen binnen de perceelgrens worden gerealiseerd.

Artikel 2 Stimuleringsleningen en doelgroepen

De krediettoets die SVn uitvoert, gebeurt op basis van de normen voor kredietverlening die de Autoriteit Financiële Markten hanteert.

Artikel 3 Kenmerken van de stimuleringslening

De stimuleringslening heeft een looptijd van 10 jaar tot bedragen van € 7.500,00 en een looptijd van 15 jaar voor grotere bedragen. De lening bedraagt minimaal € 2.500,00 en maximaal € 25.000,00. De rente is gebaseerd op het 10 of 15 jaar vast rentetarief van SVn, met daarop een korting van 3%, met een ondergrens van 1,5%.

De stimuleringslening kent geen aflossingsvrije periode.

Artikel 4 Samenloop met duurzaamheidsleningen

Per bestaande woning kan één stimuleringslening voor levensloopbestendighedsmaatregelen en één duurzaamheidslening worden aangevraagd c.q. toegekend. Omdat beide soorten leningen verschillende voorwaarden kennen, ontvangt de aanvrager altijd twee aktes. Slechts bij gelijktijdige aanvragen vindt er een integrale kredietbeoordeling door SVn plaats. Maatregelen ter bevordering van de levensloopbestendigheid van woningen dienen minimaal te voldoen aan een aantal duurzaamheidscriteria (zie toelichting bij artikel 5). Duurzaamheidsmaatregelen die getroffen worden bij de directe uitvoering van de levensloopbestendighedsmaatregelen kunnen bij de aanvraag voor de stimuleringslening worden meegenomen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het plaatsen/vervangen van een raam met HR glas in een badkamer die op de begane grond wordt gebouwd. Voor alle andere duurzaamheidsmaatregelen, mits genoemd in artikel 6 en 7 van de Verordening duurzaamheidsleningen Limburgs Energie Fonds, kan een beroep worden gedaan op de duurzaamheidslening.

Artikel 5 Maatregelen die in aanmerking komen voor een stimuleringslening

Algemeen

De onderstaande omschrijvingen van maatregelen en voorzieningen dienen ter verduidelijking van wat beknopt is omschreven in artikel 5 van deze verordening.

Voor een aantal levensloopbestendighedsmaatregelen worden in de huidige markt ook lease-constructies aangeboden. De onderhavige stimuleringslening kan enkel verstrekt worden voor maatregelen die daadwerkelijk worden aangeschaft door de aanvrager en waarvan de aanvrager op dat moment dan ook eigenaar wordt. Lease- en huurconstructies vallen daar niet onder.

Indien maatregelen vallen onder de Wmo dient de aanvraag te geschieden bij de Wmo instanties. Deze verordening dient als aanvulling en niet ter vervanging.

- a. Maatregelen die de woning van buiten minimaal rollator toegankelijk maken vanaf de openbare weg, zoals helling of traplift buitenshuis van straatniveau naar de voordeur;
- b. trapliften binnenshuis naar de eerste verdieping;
- c. verwijderen drempels;
- d. vergroten deurbreedte: minimaal 900 mm;
- e. vergroten van verkeersruimten in de woning, waardoor deze voor rollator en/of rolstoel toegankelijk en bruikbaar wordt;
- f. mantelzorgwoning op perceel: zie onderstaande eisen m.b.t. energiebesparing;
- g. slaapkamer begane grond/op de primaire leefverdieping: zie onderstaande eisen m.b.t. energiebesparing;
- h. badkamer begane grond/op de primaire leefverdieping: Deze badkamer moet voorzien zijn van in ieder geval thermostaatkranen en éénhendelkranen. Zie ook onderstaande eisen m.b.t. energiebesparing;
- i. beugels, aan wand bevestigde douchestoel, antisliptegels, thermosstaatkranen, éénhendelmengkranen, inloopdouche, verhoogd toilet en spoel-föhninstallaties op het toilet;
- j. digitale deurspion, automatische deur- en raamopeners, comfortsloten en elektrisch bedienbare sloten, alarmsystemen.

ad f, g en h: bij het aanbrengen van nieuwe ramen/kozijnen, dient HR glas aangebracht te worden met een warmtegeleiding van minder dan $U = 1,2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$; dak en vloer dient geïsoleerd te zijn met een warmteweerstand (R) van ten minste $3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Buitenmuren dienen geïsoleerd te zijn: bij spouwmuurisolatie met een warmteweerstand (R) van ten minste $1,6 \text{ m}^2\text{K/W}$ en bij gevelisolatie met een warmteweerstand (R) van ten minste $3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Artikel 7, 8, 9 Indieningaanvraag, afwijzing aanvraag en verstrekking stimuleringslening door SVn

De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij Gedeputeerde Staten van Limburg (Postbus 5700, 6202 MA Maastricht) op een door de Provincie beschikbaar gesteld formulier. Dit formulier gaat vergezeld met een opgave van:

- de te treffen levensloopbestendigheidmaatregelen;
- de geraamde kosten van de te treffen maatregelen en een financiële onderbouwing van deze opgave op basis van offertes;
- een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
- afschriften van de offertes.

Aanvragen voor een stimuleringslening worden behandeld in volgorde van binnenkomst. De datum van de ontvangststempel van de Provincie Limburg is daarbij bepalend. Bij een onvolledige ingediende aanvraag geldt de datum waarop de aanvraag volledig is ontvangen bij de Provincie Limburg. Ook hierbij geldt dat de ontvangststempel van de Provincie Limburg bepalend is.

De Provincie beoordeelt de aanvraag op basis van de volledigheid en neemt de bepalingen van de verordening in acht en besluit tot een voordracht voor een lening of niet. De aanvrager wordt hiervan binnen acht weken (na indiening van de aanvraag) op de hoogte gesteld middels een toekennings- of afwijzingsbrief.

De Provincie stuurt SVn een afschrift van de toekenningsbrief, zodat SVn weet dat een lening mag worden verstrekt na een positieve krediettoets.

In de toekenningsbrief wordt het voorbehoud van een positieve krediettoets opgenomen. Bij het verzenden van een toekenningsbrief wordt ook informatie over de vervolprocedure verzonden, waaronder een SVn- aanvraagformulier voor de stimuleringslening.

De aanvrager van de lening stuurt het SVn-aanvraagformulier, met de benodigde bijlagen (zoals een werkgeversverklaring en een kopie van de loonstrook), op naar SVn. SVn voert vervolgens een krediettoets uit. Hiervoor worden gegevens over de aanvrager opgevraagd bij Bureau Krediet Registratie (BKR).

Bij een positieve krediettoets brengt SVn offerte uit aan de aanvrager van de lening. Na acceptatie van de offerte verstuurt SVn een onderhandse akte naar de aanvrager. Wanneer SVn de ondertekende onderhandse akte ontvangen heeft, is de lening beschikbaar en opent SVn een bouwkrediet.

Zo'n bouwkrediet omvat alle geldbedragen die voor financiering van de maatregelen nodig zijn. Declaratieformulieren en nota's dienen door de aanvrager van de lening voor goedkeuring naar de Provincie te worden opgestuurd. Na akkoord stuurt de Provincie de rekeningen door naar SVn die ze rechtstreeks uitbetaalt aan de bedrijven die het project uitvoeren. Ook is het mogelijk dat de aanvrager van de lening de rekeningen zelf voldoet aan de bedrijven en dat SVn de vergoedingen aan hem terugbetaalt. Na afronding van de werkzaamheden meldt de aanvrager bij de Provincie dat het project gereed is. SVn verrekent met de aanvrager daarna eventuele tegoeden of tekorten.

Toekenningen van een stimuleringslening door de Provincie worden verstrekt onder het voorbehoud van een positieve uitkomst van de krediettoets door SVn (artikel 2, vijfde lid). Bij een negatieve krediettoets stuurt SVn een negatief advies naar de Provincie. Als de krediettoets een negatief advies oplevert, zal de Provincie de aanvrager schriftelijk op de hoogte stellen dat met hem geen lening zal worden afgesloten.

Aldus besloten in de vergadering van Provinciale Staten, gehouden op 12 december 2014

Provinciale Staten voornoemd
de voorzitter,
dhr. drs. Th.J.F.M. Bovens
griffier
mw. drs. J.J.Braam