



# Verordening stimuleringslening particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015

De raad van de gemeente Renkum

Gelezen:

Het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2015;

Gelet op:

Artikel 149 van de *Gemeentewet*, alsmede op de bepaling van de *Algemene wet bestuursrecht (Awb)*, in het bijzonder titel 4.2. (subsidie);

Besluit:

Vast te stellen de volgende verordening:

## Verordening stimuleringslening particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015

### Artikel 1 Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *een aanvraag*:  
een schriftelijk verzoek aan het college om toekenning van een stimuleringslening, als bedoeld in artikel 1 onder d of onder e;
- b. *een aanvrager*:  
een meerderjarige natuurlijke persoon die eigenaar-bewoner is van een bestaande woonruimte zoals omschreven in artikel 2 onder a of een Vereniging van Eigenaars, vanaf 10 appartementsrechten, in de zin van titel 9 van boek 5 *Burgerlijk Wetboek*, die namens de appartementseigenaren-bewoners van een bestaand appartementengebouw, zoals omschreven in artikel 2 onder b, een aanvraag doet;
- c. *een eigenaar-bewoner*:  
degenen die volgens het Kadaster de in de gemeente Renkum gelegen woning in eigendom heeft en die de woning op het moment van aanvraag feitelijk bewoont;
- d. *het college*:  
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Renkum;
- e. *een stimuleringslening particuliere woningverbetering*:  
een gemeentelijke stimuleringslening die aan aanvrager, een meerderjarig natuurlijk persoon (een eigenaar-bewoner niet zijnde een Vereniging van Eigenaars), na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van stimuleringsmaatregelen gericht op levensloopbestendigheid die worden getroffen in de woning;

- f. *een stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars:*  
een gemeentelijke stimuleringslening die aan aanvrager, een Vereniging van Eigenaars (niet zijnde een meerderjarige natuurlijke persoon die eigenaar-bewoner is), na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van stimuleringsmaatregelen gericht op levensloopbestendigheid die worden getroffen aan het appartementengebouw, waarvoor de Vereniging van Eigenaars als aanvrager optreedt;
- g. *maatregelen gericht op de levensloopbestendigheid:*  
levensloopbestendige maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 5.1 en 6.1;
- h. *werkelijke kosten:*  
de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 5.1 en 6.1, de eventuele legeskosten en bijkomende kosten voor het verkrijgen van de stimuleringslening voor particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars, en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen directe tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten;
- i. *SVn:*  
De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

## **Artikel 2 Toepassingsbereik**

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:

- a. bestaande zelfstandige woonruimte in de gemeente Renkum van minimaal 10 jaar oud en met een WOZ-waarde van maximaal €350.000,- die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning;
- b. bestaande appartementengebouwen in de gemeente Renkum van minimaal 10 jaar oud en waarvan de gemiddelde WOZ-waarde van de individuele woonruimtes niet hoger is dan €350.000,- die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning.

## **Artikel 3 Budget**

- a. de raad stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van stimuleringsleningen particuliere woningverbetering en stimuleringsleningen Verenigingen van Eigenaars;
- b. uit het revolverend fonds kunnen slechts stimuleringsleningen worden verstrekt tot maximaal het besteedbaar budget op de betreffende fondsrekening bij SVn.

## **Artikel 4 Beslissing op aanvraag**

Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een besluit te nemen op een aanvraag.

## **Artikel 5 Maatregelen gericht op de levensloopbestendigheid voor particulieren**

- 5.1 De kosten van aannemers, erkende installateurs en leveranciers betreffende de volgende voorzieningen strekkende tot het bevorderen van de geschiktheid van de woning voor het levensloopgeschikt maken van de woning alsmede de kosten onder artikel 5.2 genoemd, komen in aanmerking voor een stimuleringslening particuliere woningverbetering.
- 5.2 Onder de voorzieningen tot bevordering van het levensloopgeschikt maken van woningen worden die basiseisen bedoeld als genoemd in het Handboek Woonkeur in het Basispakket deel C voor woningen. Deze zijn:
  - a. de hoofdkenmerken van het casco maken, ook in de toekomst, de woning bruikbaar en toegankelijk. Alle reëel bereikbare deuren en ramen die toegang geven tot de woning zijn voldoende inbraakwerend, zonder de gebruiksvriendelijkheid te schaden;
  - b. de entree van een woning moet toegankelijk zijn, sociaal veilig en inbraakwerend;
  - c. de verkeersruimten in een woning zijn toegankelijk en bruikbaar;

- d. hoogteverschillen in de woning moeten door de bewoners veilig en met een beperkte inspanning kunnen worden overbrugd. Trappen moeten voldoende ruimte bieden, tenminste 900 mm tussen de leuning;
  - e. er dient een reservering te zijn voor verticaal personenvervoer, wanneer één of meer primaire ruimten op de verdieping liggen;
  - f. verblijfsruimten zijn toegankelijk, bruikbaar en dienen rechtstreeks, met uitzondering van de keuken, vanaf de voordeur of via verkeersruimten ontsloten te worden;
  - g. voldoende ruimte voor woon- slaap- en kookfunctie;
  - h. voldoende gebruiks- en plaatsingsruimte voor apparatuur;
  - i. bewoners, als dan niet met beperking, kunnen badkamer en toiletruimte bereiken en gebruiken;
  - j. de (elektrische) installaties, ventilatie- en verwarmingsvoorzieningen in de woning zijn toegankelijk en dragen bij aan de veiligheid en comfort van de bewoners.
- 5.3 De kosten voor een (eventuele) bouwkundig rapportage, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van een Lening particuliere woningverbetering, zulks verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten en de kosten als hiervoor onder a genoemd.
- 5.4 Het college kan de in artikel 5.2 vermelde lijst van stimuleringsmaatregelen uitbreiden en/of inkorten.

## **Artikel 6 Maatregelen gericht op de levensloopbestendigheid voor Verenigingen van Eigenaars**

- 6.1 Onder de voorzieningen tot bevordering van het levensloopgeschikt maken het woongebouw en woonomgeving worden die basiseisen bedoeld als genoemd in het *Handboek Woonkeur* in het Basispakket deel A en B voor woonomgeving en woongebouw. Deze zijn:
- a. goede toegangsroutes vanaf de openbare weg naar het woongebouw;
  - b. in de looproutes en bij gebouwenentrees moeten niveaunderschillen worden vermeden of tot een minimum worden beperkt;
  - c. de hoofdentree van een woongebouw is uitnodigend en goed bereikbaar voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegde;
  - d. de entreehal van een woongebouw is uitnodigend en goed bereikbaar voor bewoners en bezoekers, maar niet voor onbevoegde;
  - e. overige toegangsdeuren van het woongebouw zijn zelfsluitend. Toegangsdeuren in de buitengevel van het woongebouw, direct grenzend aan het (semi) openbare gebied, zijn aan de buitenzijde verlicht;
  - f. de gemeenschappelijke verkeersruimte zijn bruikbaar en toegankelijk voor iedere bewoner;
  - g. de liften in de woongebouwen zijn bruikbaar, toegankelijk en sociaal veilig voor iedereen;
  - h. de trappen in een woongebouw zijn goed beloopbaar en veilig.
- 6.2 De kosten voor een (eventuele) bouwkundig rapportage, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van een stimuleringslening ten behoeve van woningverbetering, zulks verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten en de kosten als onder artikel 6.1 genoemd.
- 6.3 Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van Stimuleringsmaatregelen uitbreiden en/of inkorten.

## **Artikel 7 De aanvraag**

- 7.1 Een aanvraag voor een stimuleringslening particuliere woningverbetering wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:
- a. de te treffen stimuleringsmaatregelen;

- b. de werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen, alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes die niet ouder zijn dan zes maanden);
  - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
  - d. een kopie van een eventueel benodigde omgevingsvergunning;
  - e. een kopie van het aanvraagformulier als bedoeld in artikel 7.5.
- 7.2 Een aanvraag voor een stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:
- a. de te treffen stimuleringsmaatregelen;
  - b. de werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen, alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes die niet ouder zijn dan zes maanden);
  - c. de planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
  - d. een kopie van een eventueel benodigde omgevingsvergunning;
  - e. een (kopie) identiteitsbewijs van bestuursleden van de Vereniging van Eigenaren;
  - f. splitsingsakte(n);
  - g. (huishoudelijke) reglementen en statuten;
  - h. een overzicht van de afwijkende en of aanvullende bepalingen en regelingen in de splitsingsakte ten opzichte van het geldende landelijke Modelreglement VvE;
  - i. een goedgekeurd verslag van de ledenvergadering, waarin het besluit is genomen over de voorgenomen investeringen met betrekking tot de stimuleringsmaatregelen;
  - j. de jaarstukken (jaarrekening) van de Vereniging van Eigenaren (van de afgelopen twee boekjaren), alsmede het Meerjaren Onderhoud Plan (MOP);
  - k. de specificatie van de servicekosten en een lijst van eigenaren (in het bijzonder daarop aangemerkt de eigenaren-bewoners) van het in de splitsing betrokken appartementengebouw;
  - l. informatie over het betalingsgedrag van de leden;
  - m. indien van toepassing: gegevens van de (externe) beheerder;
  - n. een kopie van het aanvraagformulier als bedoeld in artikel 7.5.
- 7.3 Indien er werkzaamheden plaatsvinden aan een woning of woongebouw dient rekening te worden gehouden met het bestemmingsplan, de welstandsnota en het monumentenbeleid van de gemeente. De werkzaamheden kunnen omgevingsvergunningplichtig zijn. Het in bezit zijn van een omgevingsvergunning dan wel zicht hebben op een omgevingsvergunning kan een voorwaarde zijn om in aanmerking te komen voor een lening.
- 7.4 De gemeente is te allen tijde bevoegd om na realisatie van de maatregelen een bezichtiging te (laten) doen. Indien hieruit blijkt dat de uitvoering niet overeenkomt met de criteria zoals aangegeven bij de aanvraag van de lening, kan het college besluiten het leningsbedrag per direct terug te vorderen.
- 7.5 Aanvrager dient door middel van het formulier Aanvraagset Stimuleringslening 'Zo vraagt u de lening aan' bij de SVn een krediettoets aan te vragen.

## **Artikel 8 Afhandelen aanvraag**

- a. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
- b. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
- c. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
- d. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af, voor zover deze volledig is.

- e. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van het advies van de SVn een beslissing. Deze termijn wordt opgeschort met ingang van de dag waarop op grond van lid b verzocht is de aanvraag te completeren, tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
- f. Uit overschrijding van de in lid e bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

#### **Artikel 9 Afwijzen aanvraag**

Het college wijst een aanvraag af, 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. de maatregelen niet overeenkomen met de omschrijving in artikel 5.2 en 6.1;
- d. de werkelijke kosten minder bedragen dan €2.500,- (inclusief BTW) waar het gaat om een stimuleringslening particuliere woningverbetering dan wel €5.000,- (inclusief BTW) waar het gaat om een stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars;
- e. de aanvraag niet is ingediend door een aanvrager als bedoeld in artikel 1 onder b;
- f. de aanvraag bij hem wordt ingediend na het treffen van de stimuleringsmaatregelen;
- g. reeds eerder een stimuleringslening particuliere woningverbetering of stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars aan aanvrager voor de betreffende woning of woongebouw is verstrekt;
- h. naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden, bepalingen en/of beleidsdoelen van deze verordening wordt of zal worden voldaan;
- i. er geen omgevingsvergunning afgegeven is of afgegeven kan worden voor de aangevraagde maatregelen;
- j. er een negatief kredietadvies is afgegeven door de SVn.

#### **Artikel 10 Voordracht**

Het college besluit aanvrager bij SVn voor een stimuleringslening voor te dragen indien uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat met het treffen van de levensloopgeschiktheidsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende doelen:

- a. het verbeteren van de levensloopbestendigheid, dan wel de toegankelijkheid en of de gebruikskwaliteit van een woongebouw of woonomgeving.

#### **Artikel 11 Toekenning**

- a. Het college wijst de stimuleringslening particuliere woningverbetering of de stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars toe indien de aanvraag voldoet aan het bepaalde in deze verordening en er geen weigeringsgronden als bedoeld in artikel 9 zijn.
- b. SVn verstrekt en beheert een toegekende stimuleringslening particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars.

#### **Artikel 12 Voorwaarden SVn**

Op de stimuleringslening zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening', de 'Procedures Stimuleringslening', 'Uitvoeringsregels (Gemeentelijke) Stimuleringslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan', zoals die op het moment van toewijzing zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Renkum en SVn.

### **Artikel 13 Kenmerken van stimuleringslening particuliere woningverbetering**

- a. De hoofdsom van de door het college toegekende stimuleringslening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
- b. In afwijking van het lid a bedraagt de hoofdsom van de stimuleringslening niet minder dan €2.500,- en niet meer dan €15.000,- (inclusief BTW).
- c. De looptijd bedraagt bij een bedrag tot €7.500,- maximaal 10 jaar en bij bedragen vanaf €7.500,- maximaal 15 jaar.
- d. Het rentepercentage is 3% lager dan het op het moment van toekenning van de stimuleringslening gepubliceerde 10 of 15-jaars rentetarief van de SVn, afhankelijk van de vastgestelde looptijd, met een minimum van 0,5%. De rente staat gedurende de looptijd van de lening vast. De rente staat gedurende de looptijd van de lening vast.
- e. De stimuleringslening wordt terugbetaald op basis van annuïteiten, in overeenstemming met de 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening'.
- f. Geheel of gedeeltelijke aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
- g. Bij verkoop van de woning dient de restant schuld ineens en volledig te worden afgelost.

### **Artikel 14 Kenmerken stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars**

- a. De hoofdsom van de door het college toegekende stimuleringslening is gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
- b. De stimuleringslening bedraagt per woonappartement van het aan de appartamenteigenaar-bewoner toe te kennen lening(deel) niet minder dan €2.500,- en niet meer dan maximaal €15.000,- (inclusief BTW) en waarbij de totale stimuleringslening van een appartementengebouw niet minder bedraagt dan €5.000,- en niet meer dan €75.000,- (inclusief BTW).
- c. De looptijd bedraagt bij een bedrag tot €7.500,- maximaal 10 jaar en bij bedragen vanaf €7.500,- maximaal 15 jaar.
- d. Het rentepercentage is 3% lager dan het op moment van toewijzen van de stimuleringslening voor Verenigingen van Eigenaars gepubliceerde 10 of 15-jaars rentetarief van SVn, afhankelijk van de vastgestelde looptijd, met en minimum van 0,5%. De rente staat gedurende de looptijd van de lening vast.
- e. De stimuleringslening wordt terugbetaald op basis van annuïteiten, in overeenstemming met de 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening'.
- f. Geheel of gedeeltelijke aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
- g. Van de stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars wordt een notariële akte opgemaakt.

### **Artikel 15 Intrekken van de stimuleringslening**

- 15.1 Het college trekt een besluit waarin wordt voorzien in de toekenning van een stimuleringslening in als:
  - a. er niet wordt voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
  - b. de lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
  - c. niet binnen één jaar na het passeren van de lening door SVn begonnen is met de werkzaamheden;
  - d. de werkzaamheden niet binnen twee jaar na aanvang afgerond zijn.
- 15.2 Bij intrekking van de lening vordert SVn de openstaande lening terug. De reeds uitgekeerde bedragen en afsluitkosten moeten op de overeengekomen wijze terugbetaald worden.
- 15.3 Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

**Artikel 16 Bouwkrediet**

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.

**Artikel 17 Nadere regels**

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

**Artikel 18 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.

**Artikel 19 Inwerkingtreding en intrekken oude verordening**

18.1 Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2015.

18.2 De 'Verordening particuliere woningverbetering Renkum' wordt per 1 juni 2015 ingetrokken.

**Artikel 20 Naamgeving**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening stimuleringslening particuliere woningverbetering en stimuleringslening Verenigingen van Eigenaars gemeente Renkum 2015'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2015 te Oosterbeek.

De raad van de gemeente Renkum,

de griffier,

mr. J.I.M. le Comte

de voorzitter,

drs. J.P. Gebben