

Raadsvergadering d.d. : 7 oktober 2019

Besluit nummer : RB19.0066

Onderwerp : Vaststellen Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel RVO19.0086 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 3 september 2019;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Stadsontwikkeling en -beheer op 23 september 2019;

besluit:

1. vast te stellen de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019;
2. een bedrag van € 1 miljoen te storten op een gemeentelijke rekening-courant in beheer van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) ten behoeve van het verlenen van woonleningen ingevolge de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019;
3. het college van burgemeester en wethouders te mandateren om de lijst met maatregelen behorende bij de Verordening comfortabel wonen voor zover nodig tussentijds te wijzigen.

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 woonlening;
- b) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;
- c) *Woonlening*: een lening volgens de productspecificaties van de Stimuleringslening van SVn die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van verbeteringsmaatregelen die worden getroffen in of aan een bestaande woning met aanhorigheden van de aanvrager;
- d) *Woonlening Verzilverlening*: een lening volgens de productspecificaties van de Verzilverlening van SVn ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen.
- e) *Maatregelen*: maatregelen die het college toestaat die kunnen worden gefinancierd met een woonlening;
- f) *Werkelijke kosten*: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- g) *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;

Artikel 2 Deelnemingsovereenkomst

Op deze verordening is de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Den Helder en SVn van toepassing.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De aanvrager van een woonlening consumptief is een particuliere eigenaar-bewoner of particuliere eigenaar/verhuurder van een in de gemeente Den Helder gelegen bestaande woning. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar.
2. De aanvrager van een woonlening hypothecair is een particuliere eigenaar-bewoner of particuliere eigenaar/verhuurder van een in de gemeente Den Helder gelegen bestaande woning. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.

3. De aanvrager van een woonlening Verzilverlening is een particuliere eigenaar-bewoner of particuliere eigenaar/verhuurder van een in de gemeente Den Helder gelegen bestaande woning. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Beide aanvragers zijn minimaal 58 jaar of minimaal 10 jaar voor hun pensioengerechtigde leeftijd.
4. Voor het treffen van maatregelen in bestaande particuliere woningen en aanhorigheden (zoals bijvoorbeeld schuren) in de gemeente Den Helder.

Artikel 4 Kenmerken

1. De woonlening die consumptief wordt verstrekt:
 - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 30.000,-
 - 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 1,4%
 - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
 - De woonlening die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
2. De woonlening die hypothecair wordt verstrekt:
 - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
 - 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 0,5%
 - Wordt verstrekt vanuit een bouwdepot
 - De woonlening die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.
3. De woonlening Verzilverlening:
 - Wordt hypothecair verstrekt
 - Bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-
 - Rente wordt vastgesteld op het moment van aanvragen bij SVn
 - Wordt verstrekt van uit een bouwdepot
 - De woonlening Verzilverlening kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop, overlijden (van de langstlevende schuldenaar) of einde looptijd. De woonlening Verzilverlening is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

Artikel 5 Maatregelen

1. Alle maatregelen die bijdragen aan het meer levensloopbestendig maken van de woning met aanhorigheden, het verduurzamen van de woning met aanhorigheden, asbestsanering op en/of in de woning met aanhorigheden en funderingsherstel van de woning.
2. De maatregelen moeten voldoen aan de door de gemeente Den Helder gestelde voorwaarden en criteria zoals die kenbaar zijn gemaakt via de gemeentelijke informatiekanaal (zoals de website van de gemeente).

Artikel 6 Budget

1. De raad van de gemeente Den Helder stelt het budget vast dat beschikbaar is voor woonleningen.
2. Woonleningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
3. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college

1. Het college toetst de aanvraag aan artikel 3, 4, 5, 6 en 7 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een besluit te nemen over het toe- of afwijzen van de lening-aanvraag.
2. Het college kan de in artikel 5.1 vermelde beleidsdoelen en de in artikel 5.2 bedoelde maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een woonlening wordt digitaal bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van:
 - a. De te treffen maatregelen.
 - b. Een technische specificatie van de maatregelen en de gestelde criteria waar deze aan moeten voldoen.
 - c. Een financiële specificatie van de te treffen maatregelen.
 - d. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
3. 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.
4. Uit overschrijding van de in het derde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

5. De in het derde lid 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/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een woonlening of woonlening Verzilverlening 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 woonlening of woonlening Verzilverlening 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 10 Financiële toets, verstrekken en beheer woonleningen door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een woonlening of woonlening Verzilverlening uit het gemeentelijke budget. De toegewezen aanvraag van een woonlening of woonlening Verzilverlening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de uitvoeringsregels en productspecificaties Stimuleringslening van SVn, uitvoeringsregels en productspecificaties Verzilverlening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente Den Helder en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de woonlening of woonlening 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 woonlening of woonlening 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 het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 11 Nadere regels

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

Artikel 12 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 13 Inwerkingtreding

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

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019".

Aldus besloten in de raadsvergadering van 7 oktober 2019.

De gemeenteraad van Den Helder,

J.J. Nobel
Voorzitter

mr. drs. M. Huisman
raadsgriffier

Toelichting bij de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019

Algemene toelichting

Deze verordening maakt het voor particuliere woningeigenaren mogelijk om zogenoemde woonleningen aan te vragen waarmee men de eigen woning kan verduurzamen en/of levensloopbestendig kan maken. Het is hiermee een verordening die het opstellen van twee afzonderlijke verordeningen overbodig maakt, namelijk de verordeningen die nodig zouden zijn om de Duurzaamheidslening en de Blijverslening te kunnen verstrekken (beide producten van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn).

Den Helder heeft de ambitie om te verduurzamen. Om haar inwoners dit zo gemakkelijk mogelijk te maken biedt de gemeente, via SVN, de Woonlening aan. Deze is bedoeld om de eigen woning of een appartementencomplex energiezuiniger te maken, bijvoorbeeld door de woning te isoleren, het plaatsen van zonnepanelen of het aanschaffen van een warmtepomp. Daarnaast kan de woonlening worden gebruikt voor verbetermaatregelen aan de eigen woning die er aan bijdragen dat bewoners langer zelfstandig in de eigen woning kunnen blijven wonen. En om het verwijderen van asbest en funderingsherstel door particuliere woningeigenaren te stimuleren kan de Woonlening ook hiervoor worden gebruikt. De maatregelen aan de woning waarvoor de woonlening mag worden benut zijn door de gemeente in een lijst vastgelegd die aanvragers kunnen raadplegen via de gemeentelijke informatiekkanalen.

Afhankelijk van het benodigde bedrag en de looptijd van de lening kan de aanvrager kiezen voor een consumptieve of een hypothecaire woonlening. Voor woningeigenaren met overwaarde in de eigen woning is er de woonlening Verzilverlening. De leningen bedragen minimaal €2.500 en maximaal € 50.000.

Woonleningen worden verstrekt uit een aparte rekening-courant dat de gemeente bij SVn aanhoudt. De gemeente toetst aanvragen aan de Verordening comfortabel wonen Den Helder 2019 en neemt een besluit over de toewijzing van een aanvraag. SVn voert de financiële toets van een aanvraag uit en verstrekt en beheert de woonlening.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel beschrijft de algemene begrippen die in deze verordening worden gebruikt.

Artikel 2 Deelnemingsovereenkomst

De gemeente heeft een deelnemingsovereenkomst met SVn gesloten. Deze deelnemingsovereenkomst biedt de gemeente de mogelijkheid om gebruik te maken van producten van SVn. Met het sluiten van de deelnemingsovereenkomst zijn tevens de door SVn vastgestelde productspecificaties en procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Stimuleringslening van toepassing.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Het toepassingsbereik wordt deels door de productspecificaties en voorwaarden van SVn bepaald, en deels kan de gemeente dit zelf bepalen. Zo is er voor gekozen om niet alleen de eigenaar/bewoner de mogelijkheid te bieden om de woning te verbeteren, maar ook de eigenaar/verhuurder en wordt het ook mogelijk gemaakt om voor aanhorigheden bij de woning (zoals bijgebouwen) verbetermaatregelen te treffen.

De gemeente is vrij om het rentepercentage van de woonleningen te bepalen (uitgezonderd de Verzilverlening) Om het zo aantrekkelijk mogelijk te maken is gekozen voor een kostendekkend rentepercentage. In verband met de beheervergoeding van 0,50% die door SVn wordt doorberekend, wordt voor hypothecaire woonleningen hetzelfde rentepercentage toegepast. Voor consumptieve woonleningen wordt de rente gesteld op 1,40% (opgebouwd uit de beheervergoeding van 0,50% plus een opslagpercentage bij consumptieve leningen van 0,90% van SVn).

Artikel 4 Kenmerken

Hier worden de kenmerken van de drie soorten woonleningen opgesomd.

Artikel 5 Maatregelen

Dit artikel geeft het doelbereik van de maatregelen aan. Hier wordt ook verwezen naar de lijst met toegestane maatregelen en de technische specificatie-eisen die daarbij worden gesteld en die via de gemeentelijke communicatiekanalen te raadplegen zijn.

Artikel 6 Budget

De bevoegdheid om woonleningen te verstrekken en het vaststellen van het budget hiervoor ligt bij de Raad.

Artikel 7 Bevoegdheid college

In dit artikel wordt de bevoegdheid om de woonleningen te verstrekken gedelegeerd aan het college. Het college toetst de aanvragen en bepaalt of een aanvraag voor een woonlening wordt toegewezen of afgewezen.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel beschrijft de aanvraagprocedure bij en de toewijzing door de gemeente. Deze voldoet aan de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Stimuleringslening, vastgesteld door SVn. Deze zijn van toepassing op deze verordening. Doordat de gemeente zich met een deelnemingsovereenkomst heeft uitgesproken voor deelname aan producten van SVn, zijn ook de procedures en gemeentelijke uitvoeringsregels van die producten van kracht.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag en Intrekking toewijzingsbesluit

Dit artikel bepaalt in welke gevallen het college een aanvraag afwijst en in welke gevallen een toewijzingsbesluit door het college wordt ingetrokken.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer woonleningen door SVn

Dit artikel geeft aan dat, nadat de gemeente een aanvraag voor een woonlening heeft toegewezen, de aanvrager deze toewijzing kan gebruiken om een lening aan te vragen bij SVn. Vervolgens wordt de procedure beschreven die door SVn wordt gevoerd bij de financiële toetsing van een aanvraag voor een woonlening en bij het verstrekken en beheren van de woonlening. Dit gebeurt op basis van de Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels, vastgesteld door SVn.

Artikel 11 Nadere regels

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het college in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager kan afwijken van het bepaalde in deze verordening. Dit kan alleen maar ten gunste en nooit ten nadele van de betrokken aanvrager. Het gebruik maken van de hardheidsclausule moet beschouwd worden als een uitzondering en niet als een regel. Het college moet in verband met precedentwerking dan ook duidelijk aangeven waarom in een bepaalde situatie van de verordening wordt afgeweken.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 14 Citeertitel

Dit artikel spreekt voor zich.