

De gemeenteraad van de gemeente Borsele,

op het voorstel van het college van de gemeente Borsele 2014,
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT:

vast te stellen navolgende

Verordening Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 (RPW-B1) 2014

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

Artikel 1

1. gemeente: de gemeente Borsele
2. raad: de gemeenteraad van de gemeente Borsele;
3. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele;
4. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting;
5. aanvrager: de eigenaar die de aanvraag doet. Bij twee of meer eigenaren van een woning gelden zij gezamenlijk als aanvrager;
6. eigenaar/bewoner: degene die volgens het kadaster de woning in eigendom heeft en die de woning op het moment van aanvraag feitelijk bewoont.
7. particuliere woningverbetering: het treffen van maatregelen omtrent energiebesparing en/of cascoverbetering en/of levensloopbestendigheid aan een individuele, door de eigenaar bewoonde woning, op een zodanige wijze dat instandhouding van de lagere woonlasten en/of wooncomfort gedurende een langere periode zijn gewaarborgd;
8. deelnemingsovereenkomst: deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn;
9. leningenplafond gemeente: het bedrag van de gemeente Borsele dat gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor het verstrekken van leningen, zoals bedoeld in deze verordening;
10. Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering Borsele: het fonds waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, een lening voor duurzame particuliere woningverbetering kan toekennen, en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
11. Regeling Particuliere Woningverbetering Borsele 1 (RPW-B1): een lening die ten doel heeft eigenaars/bewoners in de gemeente Borsele te stimuleren om hun woning op te knappen en die wordt verstrekt volgens de in deze verordening vastgestelde regels.
12. werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van energiebesparende maatregelen, maatregelen ter verduurzaming en verbetering van de woning en maatregelen om de woning levensloopbestendig(er) te maken, eventueel vermeerderd met de kosten van een bouwkundig advies, de kosten van een energieprestatiecertificaat, legeskosten en/of bijkomende kosten voor het verkrijgen van de lening.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

1. De raad heeft een RPW-B1 ingericht waaruit aan de in artikel 5 lid 3 bedoelde eigenaars/bewoners leningen kunnen worden toegekend voor het treffen van energiebesparende maatregelen aan dan wel ter verbetering van hun woning op een zodanig wijze dat de instandhouding van de lagere woonlasten en/of wooncomfort gedurende een langere periode is gewaarborgd.
2. Het Stimuleringsfonds Particuliere Woningverbetering Borsele is ondergebracht bij SVn en past binnen de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Borsele en SVn.

Artikel 3

1. Op stimuleringsleningen zijn van toepassing: '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 Borsele en SVn.

Artikel 4

1. Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een stimuleringslening toe te kennen aan de in artikel 5 lid 3 bedoelde eigenaars/bewoners.
2. Het college kan bij haar beslissing op grond van het eerste lid rekening houden met financiële steun die op grond van enig andere regeling is of kan worden toegekend.
3. Het college kan aan de toekenning van een stimuleringslening nadere voorwaarden verbinden.

Hoofdstuk 3 Toepassingsbereik

Artikel 5

1. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op bestaande woningen in de gemeente, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning.
2. RPW-B1 is van toepassing op bestaande woningen in de gemeente, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning en een WOZ-waarde (meest recente op moment van aanvraag) vertegenwoordigen van < €170.000.
3. Deze verordening is van toepassing op leningenaanvragen van de in de gemeente woonachtige verblijfsgerechtigde personen en personen die in de gemeente komen wonen en eigenaar worden van de betreffende woning.
4. Aan een eigenaar/bewoner van een woning als bedoeld in artikel 5 lid 3 kan een lening worden toegekend voor het treffen van energiebesparende maatregelen (artikel 7 lid 2) cascoverbetering (artikel 7 lid 5) en levensloopbestendigheid (artikel 7 lid 7).

Hoofdstuk 4 Financiering

Artikel 6

1. De raad stelt jaarlijks een leningenplafond vast voor de komende 3 jaren, gezamenlijk geldend voor de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2. Deze is € 300.000 per jaar voor de jaren 2014 en 2015 en € 150.000 voor het jaar 2016.
2. Het vastgestelde budget wordt verdeeld over de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2 naar behoefte vanuit de markt.
3. Het doorschuiven of naar voren halen van het budget is beperkt mogelijk. Dit wordt afhankelijk van de ontwikkelingen door de gemeente bepaald.
4. De minimale hoogte van de lening bedraagt € 5.000, de maximale hoogte van de lening bedraagt € 25.000.
5. Leningen boven €15.000 worden verstrekt met hypothecaire zekerheid.
6. De lening heeft een looptijd van maximaal 15 jaren, ingaand op het moment dat de lening definitief in gaat.
7. Het rentepercentage van de RPW-B1 bedraagt 1 procent en geldt gedurende de gehele looptijd van de lening.
8. Afsluitkosten van de lening en bouwkrediet evenals de afsluitkosten van de notaris komen in aanmerking voor financiering met een lening als bedoeld in deze verordening.

Artikel 7

1. Afhankelijk van de volgende voorwaarden kan een RPW-B1 worden verstrekt voor woningen met een WOZ-waarde van < € 170.000:
 - a. de woning heeft een bouwjaar van <1998 en het geleende bedrag wordt ingezet voor energiebesparende maatregelen en/of levensloopbestendigheid en/of cascoverbetering of;
 - b. de woning heeft een bouwjaar ≥ 1998 en het geleende bedrag wordt met een minimum van 50 procent ingezet voor cascoverbetering en/of levensloopbestendigheid.

2. De kosten van aannemers, erkende installateurs, constructeurs, adviseurs en leveranciers betreffende de volgende energiebesparende maatregelen komen in aanmerking voor financiering met een lening als bedoeld in deze verordening:
 - a. isolatie
 - b. grijswatercircuit
 - c. cv-ketel
 - d. zonne-energie
 - e. warmtepomp
 - f. warmteterugwinning douchewater
 - g. warmtekrachtkoppeling
 - h. opmaak energielabel met maatwerkadvies
3. De maatregelen genoemd in lid 2 worden nader gespecificeerd in bijlage I. Deze is te verkrijgen bij de gemeente.
4. Voor de kosten van de in lid 2 genoemde maatregelen geldt dat zij enkel in aanmerking worden genomen ingeval zij - na realisatie - op zich dan wel gezamenlijk leiden tot verbetering van het energielabel met ten minste één klasse. De verbetering van het energielabel dient te worden aangetoond door een erkende EPA-adviseur (Energie Prestatie Advies).
5. De kosten van aannemers, erkende installateurs, constructeurs, adviseurs en leveranciers betreffende de volgende voorzieningen ter verduurzaming en verbetering van de woning komen in aanmerking voor financiering met een lening als bedoeld in deze verordening: het treffen van voorzieningen tot het opheffen van gebreken aan het casco van de woning.
 - a. Onder het casco van de woning wordt verstaan:
 1. de funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metsel- en voegwerk, vloeren, buitengevels inclusief kozijnen met ramen en deuren, balkconstructies, daken inclusief bedekking en randafwerking, alsmede alle lood- en zinkwerken, gootconstructies, dakkapellen, dakramen, schoorstenen, rookgasafvoeren en ventilatiekanalen;
 2. de technische installaties, met daarbij behorende leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afval- en hemelwater met de riolering.
 - b. Onder cascoverbetering wordt mede verstaan het treffen van voorzieningen tot het opheffen van gebreken wordt verstaan:
 1. het verbeteren van fundering op staal;
 2. het herstel van de gevels en dragende muren;
 3. het herstel van vloerconstructies;
 4. het herstel van kapconstructies, waaronder wordt verstaan het repareren of
 5. het vernieuwen van de kapconstructie, zoals gordingen, muurplanten en spant(en);
 6. verwijderen asbest en/of loden leidingen.
6. De maatregelen genoemd in lid 5 worden nader gespecificeerd in bijlage II. Deze is te verkrijgen bij de gemeente.
7. De kosten van aannemers, erkende installateurs, constructeurs, adviseurs en leveranciers betreffende de volgende voorzieningen strekkende tot het bevorderen van de geschiktheid van de woning voor de huisvesting van ouderen (levensloopbestendigheid), komen in aanmerking voor financiering met een lening als bedoeld in deze verordening:
 - a. Onder de voorzieningen tot bevordering van de geschiktheid voor de huisvesting van ouderen worden die basiseisen bedoeld als genoemd in het Handboek Woonkeur in het Basispakket deel C voor woningen. Deze zijn:
 1. 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;
 2. de entree van een woning moet toegankelijk zijn, sociaal veilig en inbraakwerend;
 3. de verkeersruimten in een woning zijn toegankelijk en bruikbaar;
 4. 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 leuningen;

5. er dient een reservering te zijn voor verticaal personentransport, wanneer één of meer primaire ruimten op de verdieping liggen;
 6. verblijfsruimten zijn toegankelijk, bruikbaar en dienen rechtstreeks, met uitzondering van de keuken, vanaf de voordeur of via verkeersruimten ontsloten te worden;
 7. voldoende ruimte voor woon- slaap- en kookfunctie;
 8. voldoende gebruiks- en plaatsingsruimte voor apparatuur;
 9. bewoners, al dan niet met beperking, kunnen badkamer en toiletruimte bereiken en gebruiken;
 10. de (elektrische) installaties, ventilatie- verwarmingsvoorzieningen in de woning zijn toegankelijk en dragen bij aan de veiligheid en comfort van de bewoners;
 11. bewoners worden tijdig gealarmeerd als er rook ontstaat;
 12. een alarmeringssysteem valt later eenvoudig aan te brengen;
8. Voor de toelichting van de basiseisen genoemd in lid 7 wordt verwezen naar bijlage III. Deze is te verkrijgen bij de gemeente.
 9. Bij de uitvoering van de genoemde werkzaamheden dienst zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzame geproduceerde bouwmaterialen.

Artikel 8

1. De eigenaar/bewoner betaalt maandelijks rente en aflossing volgens de SVn-voorwaarden.
2. Extra aflossing van de lening is altijd en zonder boete mogelijk.
3. Bij verkoop van de woning wordt de restant schuld ineens en volledig afgelost.
4. Eenzelfde aanvrager kan voor eenzelfde woning geen tweede aanvraag doen.

Hoofdstuk 5 Aanvraag, toekenning en afwijzing

Artikel 9

1. Indien er werkzaamheden plaatsvinden aan een woning dient men rekening te houden met het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsnota van de gemeente. 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.
2. Het stapelen met andere (gemeentelijke) regelingen/instrumenten is niet mogelijk, tenzij het college daartoe anders beslist.

Artikel 10

1. Een aanvraag wordt schriftelijk bij het college ingediend middels een daartoe beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen;
 - b. de werkelijke kosten van de te treffen maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave;
 - c. waar mogelijk het energiebesparende effect van de maatregelen;
 - d. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - e. een kopie van een eventueel benodigde omgevingsvergunning.

Artikel 11

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag als bedoeld in artikel 10 binnen twee weken.
2. 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.
3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn gecompleteerd is, neemt het college de aanvraag niet in behandeling.
4. Het college handelt de aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college beslist op de aanvraag binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag compleet is ontvangen en deelt dit middels een toewijzingsbesluit mee aan aanvrager.
6. Het college kan haar beslissing eenmaal voor ten hoogste acht weken verdagen.
7. Uit overschrijding van de in lid 5 bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat de aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 12

1. Het college wijst de aanvraag af, indien:
 - a. het leningenplafond bereikt is of het resterende budget in het fonds RPW-B1 niet toereikend is om de aanvraag te honoreren, daarbij rekening houdend met artikel 6 lid 2 en 3;
 - b. de werkelijke kosten van verbetering naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - c. de werkelijke kosten van verbetering lager zijn dan het minimumbedrag zoals genoemd in artikel 6 lid 4;
 - d. de aanvraag wordt ingediend na het treffen van de maatregelen;
 - e. de kredietbeoordeling van SVn een negatieve krediettoets blijkt te zijn;
 - f. naar haar oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Artikel 13

1. Aanvrager wordt getoetst door SVn.
2. SVn voert een kredietbeoordeling uit. De kosten hiervan komen voor rekening van de aanvrager.
3. De toekenning van een RPW-B1 is afhankelijk van de resultaten van de in lid 1 genoemde toets en de in lid 2 genoemde beoordeling.
4. SVn beheert de toegekende lening voor particuliere woningverbetering.
5. Verstrekte leningen onder de € 15.000 worden geregistreerd door het Bureau Krediet Registratie.

Artikel 14

1. Verstrekking van de RPW-B1 vindt plaats via een bouwkrediet van SVn.
2. Uitbetaling vindt plaats naarmate het werk vordert en op basis van facturen van door aannemers, erkende installateurs, constructeurs, adviseurs en leveranciers geleverde goederen en diensten.

Hoofdstuk 6 Intrekking

Artikel 15

1. Het college besluit een toekenning van een RPW-B1 in te trekken als:
 - a. er niet is 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 toekennen van de lening door SVn begonnen is met de werkzaamheden;
 - d. de werkzaamheden niet binnen twee jaar na aanvang van de werkzaamheden zijn afgerond.
2. Bij intrekking van de RPW-B1 vordert SVn de openstaande lening terug. De reeds uitgekeerde bedragen en afsluitkosten moeten op de overeengekomen wijze worden terugbetaald;
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.

Hoofdstuk 7 Hardheidsclausule, slot- en overgangsbepalingen

Artikel 16

1. De raad kan de werkingssfeer van deze verordening of onderdelen daarvan naar tijd en plaats beperken of verruimen.
2. Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, af te wijken van deze verordening, indien:
 - a. er sprake is van relevante gewijzigde woningmarktomstandigheden en/of woningmarktontwikkelingen;

- b. vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing.

Artikel 17

1. Deze verordening treedt in werking op 5 juni 2014;
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de verordening 'Stimuleringslening Duurzame Particuliere Woningverbetering Borsele 2012 tot en met 2015' ingetrokken.

Artikel 18

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 (RPW-B1) 2014'.

Heinkenszand, 5 juni 2014,

De raad van de gemeente Borsele,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. P. de Vree

dhr. E. Gelok

