

De raad van de gemeente Borsele,

op het voorstel van het college van de gemeente Borsele 2017,
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet,

BESLUIT:

vast te stellen navolgende

Verordening Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 (RPW-B1) 2017

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 Nederlandse gemeenten, gevestigd te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer: 12013647;
5. *Aanvrager*: een eigenaar/bewoner, die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren 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 particuliere woningverbetering kan toewijzen, 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, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de lening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf ter zake van deze maatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.

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 (Stimuleringslening)', 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 wijzen 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 toegewezen.
3. Het college kan aan de toewijzing 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 een leningenplafond vast voor de periode 2017 tot en met 2019, gezamenlijk geldend voor de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2. Deze bedraagt voor deze periode € 750.000.
2. Het vastgestelde budget wordt verdeeld over de Starterslening, RPW-B1 en RPW-B2 naar behoefte vanuit de markt.
3. Het doorschuiven van het budget is mogelijk. Dit wordt afhankelijk van de ontwikkelingen door het college 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. Voor 2017 bedraagt het rentepercentage van de RPW-B1 1,90 procent. Het rentepercentage wordt jaarlijks in december door het college opnieuw vastgesteld voor het daaropvolgende kalenderjaar.
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 van deze verordening.
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 van deze verordening.
7. De kosten van aannemers, erkende installateurs, constructeurs, adviseurs en leveranciers betreffende de volgende voorzieningen die leiden tot levensloopbestendig maken van de woning, komen in aanmerking voor financiering met een lening als bedoeld in deze verordening:
 - a. Onder de voorzieningen die leiden tot levensloopbestendigheid van de woning worden de 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 van deze verordening.
9. Bij de uitvoering van de genoemde werkzaamheden dient 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, toewijzing 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 omgevingsvergunningsplichtig 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 daags na bekendmaking;
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de "Verordening Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 (RPW-B1) 2014" ingetrokken.

Artikel 18

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 (RPW-B1) 2017".

Aldus vastgesteld te Heinkenszand op 13 juli 2017

Heinkenszand, 13 juli 2017,

De raad van de gemeente Borsele,

de (plv) griffier,

dhr. C.N. de Kuijper

de voorzitter,

dhr. G.M. Dijksterhuis

BIJLAGEN behorend bij “Verordening Regeling Particuliere Woningverbetering gemeente Borsele 1 (RPW-B1) 2017”, aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele op 13 juli 2017

Bijlage I

Specificatie energiebesparende maatregelen

Isolatie

De isolatiewerkzaamheden die onder deze verordening vallen zijn:

- gevelisolatie
- dakisolatie
- vloer- en bodemisolatie
- HR-glas met een minimale warmtedoorgangscoefficiënt van 2 W/m²K.

Grijswatercircuit

Het grijswatercircuit moet voor huishoudelijk gebruik worden aangebracht met minimaal aangesloten de toiletspoelingen en minimaal een voorraadvat van 2 m³.

CV-ketel

De cv-ketel moet het gaskeur HR-keurmerk hebben en mag eventueel gecombineerd worden met een (hybride) warmtepompsysteem en/of een hout gestookte kachel.

LTV- Lagetemperatuurverwarming

Warmte afgiftesystemen (radiatoren, vloer- en/of wandverwarming) met een maximum aanvoertemperatuur van 55 graden Celsius.

Zonne-energie

De PV-installatie moet een minimaal vermogen hebben van 0,5 kWp en zijn aangebracht conform de NEN 1010.

De zonneboiler moet een minimale jaaropbrengst hebben van 3,1 GJ.

(Hybride) Warmtepomp

De warmtepomp moet minimaal een thermisch vermogen hebben van 3,2 kW. Het kan de hoofdverwarming vormen, wanneer dit niet het geval is moet het minimaal zijn aangesloten op het hoofdverwarmingscircuit.

Warmteterugwinning douchewater

De warmteterugwinning uit douchewater (douche-WTW) moet minimaal aangesloten zijn op 1 douche.

Warmtekrachtkoppeling

De warmtekrachtkoppeling (wkk) moet minimaal een thermisch vermogen hebben van 3,2 kW en kan bestaan uit een HR-ketel of een vergelijkbaar toestel dat zowel warmte als elektriciteit opwekt.

Hout gestookte pellet-, speksteen- kachel

De kachel moet het bestaande cv-systeem vervangen en/of hierop aan zijn gesloten.

IR-Panelen

Infrarood verwarmingspanelen dienen hoogstens als bijverwarming te worden gebruikt.

Energielabel

Het energielabel moet voorzien zijn van een maatwerkadvies.

Bijlage II

Specificatie opheffen van gebreken

Het verbeteren van een fundering op staal. Hieronder wordt verstaan:

- het ontgraven van de fundering;
- het slopen van een verzakt gedeelte;
- het opmetselen en het aanhelen;
- het maken van een begane grond vloerconstructie met inpassing van de gevels.

Het herstel van de gevels en dragende muren. Hieronder wordt verstaan;

- het vervangen van halfsteens of steens metselwerk of spouwmuur of vergelijkbare constructies;
- het vervangen van buitenkozijnen, inclusief bijbehorende ramen en deuren;
- het vervangen van lateien.

Het herstel van vloerconstructies. Hieronder wordt verstaan:

- het slopen van plinten en verrotte vloerdelen;
- het slopen van verrotte balken en/of het waterpas stellen van bestaande balken;
- het aanbrengen van (nieuwe) balken of vloeren of vloerdelen;
- het vervangen, in samenhang met de vloer, van trappen.

Het herstel van kapconstructies, waaronder wordt verstaan het repareren of het vernieuwen van de kapconstructie, zoals gordingen, muurplanten, spant(en) en in samenhang hiermee:

- het afhalen en het aanbrengen (zo nodig vernieuwen) van de dakbedekking;
- het afhalen en het aanbrengen (zo nodig vernieuwen) van de panlatten, tengels en dakbeschot;
- het vernieuwen van goten;
- het vernieuwen van schoorstenen.

Verwijderen asbest en/of loden leidingen

Het verwijderen van asbest en/of loden leidingen die in de woning aanwezig zijn.

Bijlage III

Toelichting levensloopbestendigheid

Levensloopbestendigheid houdt in dat een bewoner in zijn of haar woning moet kunnen blijven wonen, ook als hij of zij iets komt te mankeren. Verplicht verhuizen om reden van een beperking kan voor de bewoner daarmee worden voorkomen. Daarbij valt te denken aan het weghalen van drempels, het aanpassen van sanitaire ruimten en het voorbereiden of het realiseren van een slaapkamer met badkamer op de begane grond.

De keuken moet zodanig ingericht zijn dat bewoners ook op oudere leeftijd nog gebruik kunnen maken van de kastruimte en de apparatuur op een veilige wijze kunnen bedienen. Bijvoorbeeld het plaatsen van een magnetron op ooghoogte zodat thuismaaltijden eenvoudig opgewarmd kunnen worden.

Ook het rolstoeltoegankelijk maken van de woning en het kunnen plaatsen van een traplift valt onder deze verordening.

Voor de installaties vallen onder andere rookmelders, noodoproepsystemen, vormen van domotica en het zodanig aanpassen van de installaties dat deze bereikbaar en eenvoudig bedienbaar zijn voor oudere bewoners, onder deze verordening.