

College van burgemeester en wethouders

Besluit

GOEDGEKEURD

Vergadering van 17 september 2019

Team Ruimte Economie en

Duurzaamheid

2019_BW_00459

**Toekomstbestendig Wonen Lening -
Besluitvormend**

Zaaknummer: 149251

Portefeuillehouder: Harry Matser

Openbaar

Ja

Embargo

Nee

Samenstelling

Aanwezig:

mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; de heer Harry Matser, Wethouder; de heer Mathijs ten Broeke, Wethouder; mevrouw Laura Werger, Wethouder; mevrouw Monique Stouten, gemeentesecretaris; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris

Afwezig:

mevrouw Annelies de Jonge, Wethouder

Besluit

Besluitpunt 1

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen bijgaande Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vast te stellen.

Besluitpunt 2

Het college besluit om bijbehorende maatregelenlijst vast te stellen en deze niet te laten gelden voor nieuwbouwwoningen, onder het voorbehoud dat de raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vaststelt.

Besluitpunt 3

Het college besluit om aan de teamleider van team RED, team Vergunningen en Handhaving en team Administratie mandaat, volmacht, opdracht en machtiging te verlenen voor de bevoegdheden zoals neergelegd in de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019, onder het voorbehoud dat de raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vaststelt.

Besluitpunt 4

Het college besluit als nadere regel, als bedoeld in artikel 11 van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019, vast te stellen dat het in artikel 6, eerste en tweede lid bedoelde vastgestelde budget zowel betrekking heeft op het eigen gemeentelijke budget als op het provinciale budget, onder het voorbehoud dat de raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vaststelt.

Besluitpunt 5

Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen twee miljoen euro als cofinanciering voor leningen in te leggen in een nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Zutphen voor de "Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen" lening, onder het voorbehoud dat de raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vaststelt.

Motivering

Aanleiding en context

Zie raadsvoorstel.

Beoogd effect

Zie raadsvoorstel.

Argumenten

2.1 Met een maatregelenlijst is duidelijk waarvoor wel en niet geleend mag worden

Hierdoor is voor inwoners duidelijk voor welke maatregelen zij geld kunnen lenen. Dit maakt het beoordelen van aanvragen ook makkelijker. Ook kunnen hierdoor kosten voor bijvoorbeeld advies en een notaris als maatregel gezien worden. Op grond van artikel 5 van de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 is het vaststellen van een maatregelenlijst een bevoegdheid van het college.

3.1 Door bevoegdheden te mandateren, kan er efficiënt en effectief worden besloten

Dit geldt ook voor het wijzigen van de maatregelenlijst, waarvan de bevoegdheid ook wordt gemandateerd aan de teamleider RED. Zo kan de maatregelenlijst -als dit wenselijk is- snel worden aangepast.

4.1 Deze nadere regel zorgt ervoor dat de leningen altijd voor de helft uit het provinciale fonds worden betaald

Deze nadere regel is nodig op het moment dat het provinciale fonds (tijdelijk) leeg raakt, en het gemeentelijke fonds nog niet. Om te voorkomen dat nieuwe leningen dan voor 100% uit het gemeentelijke fonds betaald moeten worden en het gemeentelijke fonds daardoor sneller opraakt, wordt voorgesteld deze nadere regel vast te stellen. Uit deze nadere regel volgt dat aanvragen in deze situatie worden afgewezen. Als de provincie haar fonds weer aanvult, kunnen nieuwe aanvragen weer worden toegewezen, mits natuurlijk aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Zie raadsvoorstel voor overige argumenten.

Kanttekeningen

2.1 De provincie wil dat de Toekomstbestendig Wonen Lening voor elke gemeente gelijk is

De provinciale model-verordening mag maar op twee punten worden aangepast:

1. Gemeenten kunnen een lijst vaststellen met maatregelen waarvoor mensen kunnen lenen.
2. Gemeenten kunnen besluiten dat ook mensen met een nieuwbouwwoning een lening kunnen aanvragen.

Het voorstel is om een maatregelenlijst vast te stellen (zie bijlage IV) en om nieuwbouw niet toe te staan. Nieuwbouwwoningen zijn namelijk al energiezuinig en de opgave ligt vooral bij de woningen die er al zijn.

Zie raadsvoorstel voor overige kanttekeningen.

Communicatie / vervolgtraject / uitvoering

Na akkoord van de raad over de verordening en het beschikbaar stellen van twee miljoen euro, zal formatie beschikbaar moeten zijn voor het behandelen van de aanvragen. Dit wordt georganiseerd.

Er wordt een fonds bij SVn geopend. Team Control maakt dan een deel van de twee miljoen euro over naar het fonds.

Daarnaast zorgen teams DIB en I&A ervoor dat inwoners via www.zutphen.nl een aanvraag voor een lening kunnen doen. Team RED regelt menskracht om de aanvragen in behandeling te nemen en promoot de Toekomstbestendig Wonen Lening. Team Bestuursondersteuning, cluster Communicatie zal hiervoor een communicatieplan opstellen.

Zie raadsvoorstel voor overige tekst.

Rapportage / evaluatie

Zie raadsvoorstel.

Financiële consequenties

Zie raadsvoorstel.

Risico's

Zie raadsvoorstel.

Personele consequenties

De teams DIB en I&A maken samen zeventig uur vrij voor het inrichten van het proces. Door herprioritering zal 0,5 fte aan capaciteit gevonden moeten worden voor 2020 en voor 2021 om de aanvragen voor leningen te kunnen behandelen. Voor de jaren daarna wordt ervan uitgegaan dat hiervoor veel minder uren nodig zijn en dat dit binnen de organisatie opgelost kan worden. Het fonds bevat dan namelijk veel minder geld. Team RED is contactpersoon voor de provincie en SVn.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel Toekomstbestendig Wonen Lening.pdf
2. bijlage I Brief provincie Gelderland met toelichting over de Toekomstbestendig Wonen Lening.pdf
3. bijlage I I Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland Gemeente Zutphen 2019.pdf
4. bijlage III Maatregelenlijst bij verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019.pdf



ONTWERP RAADSVOORSTEL

Griffienummer:

Onderwerp	Toekomstbestendig Wonen Lening	
Programma	3. Duurzame leefomgeving	keuzelijst

Forum	oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Harry Matser	
Inlichtingen bij	S. van Galen	
	06-28037893	s.vangalen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	☒ kaderstellend	☐ controlerend	☒ budgetrecht	☐ overig
Beleidsvrijheid	☐ geen	☐ beperkt	☒ ruim	
Programmabegrotingswijziging	☐ ja		☒ nee	

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. Bijgaande Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vast te stellen.
2. Twee miljoen euro als cofinanciering voor leningen in te leggen in een nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Zutphen voor de “Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen” lening, onder het voorbehoud dat uw raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vaststelt.

Inleiding/aanleiding

De provincie Gelderland biedt inwoners een lening met een lage rente aan waarmee zij hun koopwoning kunnen verduurzamen. De gemeente moet dan wel eerst een Verordening vaststellen en 50% cofinancieren (bijlage I). Het voorstel is om dit voor Zutphen te doen en de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vast te stellen (bijlage II) en twee miljoen euro op een nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Zutphen voor de “Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen” lening te storten. Het geld hiervoor leent de gemeente bij de BNG.

Inwoners kunnen dan voor hun woning een lening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) aanvragen voor:

1. Energiemaatregelen;
2. Asbestsanering;
3. Levensloopbestendig maken;
4. Funderingsherstel;
5. Sloop van opstallen.

Bij de laatste vier moet ook altijd minimaal één energiemaatregel worden genomen.

In de verordening zijn vier leningsvormen opgenomen binnen de Toekomstbestendig Wonen Lening:

1. Consumptieve lening (op basis van loan to income);
2. Hypothecaire lening (op basis van loan to value);
3. Verzilverlening;
4. Maatwerklening.

Beoogd effect

Met deze lening kunnen honderden inwoners van Zutphen hun woning energiezuinig en voor de toekomst klaar maken.

Argumenten

1.1 Deze thema's spelen in Zutphen

Om een energieneutrale gemeente te kunnen worden, moeten inwoners hun woning energiezuinig maken. Ook moeten zij hun woning anders gaan verwarmen dan met aardgas. Hoewel een verbod op asbestdaken is uitgesteld, is het toch verstandig om alvast asbest te verwijderen. Het is ook belangrijk om mensen de mogelijkheid te geven langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Met deze lening kunnen inwoners hierbij geholpen worden.

1.2 De lening is aantrekkelijk voor veel mensen

Ook inwoners die ergens anders niet kunnen lenen, kunnen met deze vorm van financieren wel lenen. Dit geldt voor mensen die alleen onder strikt toezicht mogen lenen (maatwerklening) en voor mensen die hun spaargeld in de stenen van hun woning hebben zitten, maar dit niet kunnen gebruiken om hun huis te verduurzamen (verzilverlening). Daarnaast zijn asbestsanering, het repareren van de fundering en levensloopbestendige aanpassingen natuurlijke momenten om ook aan energiebesparing te denken.

Voor gemeenten is de lening ook interessant, omdat de provincie Gelderland 50% aan elke lening bijdraagt. Zo kan er twee keer zoveel uitgeleend worden.

2.1 Door de lage rente bij de BNG is de Toekomstbestendig Wonen Lening interessant voor gemeenten

De rente die gemeenten moeten betalen voor het lenen van twee miljoen euro bij de BNG en de kosten voor de SVn, kunnen gedekt worden uit de rente die gemeenten krijgen over de uitgezette leningen bij SVn. Wel moet er rekening gehouden worden met extra formatie van ongeveer 0,5 fte in 2020 en 2021 voor het behandelen van de aanvragen voor leningen. Voor de jaren daarna is veel minder capaciteit nodig, omdat er dan veel minder geld in het gemeentelijk fonds zit.

2.2 Met twee miljoen euro kunnen honderden inwoners geholpen worden

Met twee miljoen euro cofinanciering kan voor vier miljoen euro uitgeleend worden. Dit zijn bijvoorbeeld 400 leningen van 10.000,- euro. Omdat de leningen afgelost worden, kunnen hiermee weer nieuwe leningen worden uitgegeven. Minder cofinanciering is ook mogelijk, maar de verwachting is dat dan al snel aanvragen afgewezen moeten worden.

2.3 De gemeentelijke twee miljoen euro komt weer terug door aflossing van de leningen van inwoners

Het fonds is revolverend, waarbij de meeste leningen worden terugbetaald in tien tot twintig jaar. Dit betekent dat het geld weer terugkomt in het fonds en opnieuw uitgeleend kan worden. Per saldo kost het de gemeente (en de provincie) dus geen geld.

Kanttekeningen

1.1 Inwoners kunnen toch al lenen bij het Nationaal Energiebespaarfonds?

Klopt en het Energiebespaarfonds kost gemeenten niets en zij hebben er ook geen werk aan. Het fonds van de provincie heeft echter een aantal voordelen: het werkt met lagere rentes, mensen kunnen meer geld en voor meer maatregelen lenen, en er komen meer mensen in aanmerking voor de lening. Bovendien maken mensen eerder gebruik van een lokale lening, is de ervaring.

1.2 Het kan zijn dat inwoners de lening vooral gebruiken voor andere maatregelen dan energiebesparing

Het kan gebeuren dat mensen meer geld gaan lenen voor asbestsanering, het levensloopbestendig maken van de woning, slopen of het repareren van de fundering dan voor energiemaatregelen. Als dit gebeurt, kan ons college besluiten een minimale verhouding voor te schrijven tussen de energiemaatregelen en de andere maatregelen.

2.1 Het solvabiliteitssaldo en de netto schuldquote worden slechter

Door twee miljoen euro te lenen bij de BNG, daalt het solvabiliteitssaldo van de gemeente Zutphen met 0,2% (in de jaarstukken van 2018 was deze 17,4%). Ook verslechtert hiermee de netto schuldquote met 1% (in de jaarstukken van 2018 was deze 93%). Het solvabiliteitssaldo en de netto schuldquote zijn twee van de verplichte kengetallen die in de begroting en jaarstukken worden opgenomen. Deze kengetallen zeggen iets over de (financiële) positie van de gemeente. Voor de beoordeling van de financiële positie van de gemeente maakt de provincie gebruik van deze kengetallen. Dit is niet onoverkomelijk, maar wel belangrijk om te beseffen.

2.2 Andere gemeenten kunnen ook gebruik maken van het provinciale fonds

De provincie Gelderland heeft tien miljoen euro in het fonds gestopt. Op dit moment zijn er twintig gemeenten die meedoen met dit fonds. Dit aantal zal verder stijgen. SVn verwacht medio 2020 dat het provinciale fonds leeg is. De kans is groot dat de provincie Gelderland hierna nieuwe middelen in het fonds stopt.

Risico's

1. *Het risico bestaat dat mensen hun lening niet terugbetalen*

SVn verwacht dat de kans hierop klein is. SVn baseert zich hierbij op twee ervaringen: een belangrijk onderdeel van de Toekomstbestendig Wonen Lening is de Duurzaamheidslening. SVn biedt deze lening al tien jaar aan. Veel gemeenten maken hier gebruik van. Het percentage wanbetalingen is bij deze lening maar 0,05%. Er is dan een betalingsachterstand van drie maand waarvoor SVn een betalingsregeling afsprekt. Daarnaast is de maatwerklening onderdeel van de Toekomstbestendig Wonen Lening. De Maatwerklening is voor mensen die alleen onder strikt toezicht mogen lenen. Deze lening kan alleen aangevraagd worden in noodsituaties bij asbestsanering en funderingsherstel. De lening is nieuw voor SVn. Het defoltpcentage hiervan is tot nu toe maar 1%. De SVn denkt maar weinig maatwerkleningen te gaan verstrekken.

2. *De rentepercentages voor de leningen kunnen veranderen*

In de verordening staat welke rente bij welke leningsvorm hoort. SVn kan deze rentes veranderen. Dit hangt af van ontwikkelingen op de geldmarkt. Als de rentes hoger worden, wordt het voor inwoners duurder om te lenen en wordt het goedkoper voor gemeenten. Als de rentes lager worden, wordt het duurder voor gemeenten.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

De Verordening en maatregelenlijst (bijlage III) treden in werking twee weken na bekendmaking in het elektronische Gemeenteblad. We nemen de Verordening en maatregelenlijst ook op in onze Regelingendatabank. De bekendmaking, Verordening en maatregelenlijst zijn daarna via www.overheid.nl in te zien.

Inwoners kunnen vanaf dat moment (naar verwachting op z'n vroegst vanaf 19 november 2019) een aanvraag voor een lening doen via de website van de gemeente Zutphen. Beoordeeld wordt dan of de aanvraag aan de Verordening voldoet, waarna wordt besloten of de aanvrager al dan niet een lening mag aanvragen bij SVn. Er wordt bijgehouden hoeveel geleend geld uitstaat, zodat team Control op tijd het gemeentelijke fonds bij SVn kan aanvullen (tot maximaal twee miljoen euro).

De bewoner vraagt daarna een lening bij SVn aan. SVn voert hierop een krediettoets uit en kent de aanvraag toe of wijst deze af. Bij een toekenning verstuurt SVn een offerte. Wanneer de aanvrager de offerte ondertekent, gaat de lening in.

Rapportage/evaluatie

Na een jaar zal geëvalueerd worden of we meer bekendheid aan de Toekomstbestendig Wonen Lening moeten geven of eventueel voorstellen om het fonds aan te vullen.

Financiën

1. Fonds bij SVn

Het fonds bij SVn is revolverend. Dit wil zeggen, dat de leningen die zijn uitgegeven door aflossing weer terugkomen in het fonds. De invloed hiervan op de exploitatie is nihil. Dit komt doordat het voor gemeenten gunstig is om een lening af te sluiten. Door het aangaan van leningen en daarmee financiële

verplichtingen neemt de schuld van de gemeente Zutphen wel toe. Hoewel deze financiële verplichtingen in verhouding weinig risico's in zich hebben, werkt de groei van onze schuld door in de netto schuldquote en solvabiliteit. Door twee miljoen euro te lenen, neemt de netto schuldquote met 1% toe en de solvabiliteit met zo'n 0,2% af.

De bevoegdheid om geld te lenen bij de BNG is al geregeld. Daarover hoeft niet apart besloten te worden door het college of de raad.

2. Het behandelen van aanvragen

Als we ervan uit gaan dat de vier miljoen euro in twee jaar uitgeleend wordt, hebben we in 2020 en 2021 ongeveer 0,5 fte per jaar nodig voor het behandelen van de aanvragen. Daarna zullen er veel minder leningen uitgeven worden, omdat er dan veel minder geld in het fonds zit.

Bijlagen

- I Brief provincie Gelderland met toelichting over de Toekomstbestendig Wonen Lening
- II Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019
- III Maatregelenlijst bij Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019

Stukken die ter inzage liggen

ONTWERP



BESLUIT

Griffienummer:

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 september 2019 met nummer
;

gelet op

b e s l u i t :

1. Bijgaande Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vast te stellen.
2. Twee miljoen euro als cofinanciering voor leningen in te leggen in een nieuw te openen rekening courant bij SVn van de gemeente Zutphen voor de “Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen” lening, onder de voorbehouden dat uw raad de Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019 vaststelt en dat binnen de ambtelijke organisatie voor 2020 en 2021 door herprioritering 0,5 fte capaciteit beschikbaar komt voor het behandelen van de aanvragen voor leningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,

Datum

14 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

OnderwerpStimuleringsfonds Energiemaatregelen
en asbestsanering particuliere
woningen**Inlichtingen bij**Jacco Rodenburg
026 359 9002
post@gelderland.nl**Blad**

1 van 5

Geacht college van B&W,

De energietransitie in gebouwde omgeving levert een substantiële bijdrage aan de klimaatdoelen. Een belangrijke voorwaarde voor maatschappelijk draagvlak is betaalbaarheid. Samen met de Gelderse gemeenten en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) willen wij een aantrekkelijke lening aanbieden aan particuliere woningeigenaren die hun woning willen verduurzamen en toekomstbestendig maken. Wij nodigen u uit om hieraan deel te nemen. Wij hebben aan Provinciale Staten voorgesteld om € 10 miljoen beschikbaar te stellen voor het Stimuleringsfonds Energiemaatregelen en asbestsanering particuliere woningen, van waaruit de leningen door SVn kunnen worden verstrekt. Wij stellen 50% van de lening beschikbaar, deelnemende gemeenten stellen ook 50% beschikbaar. Het gaat om een integrale regeling gericht op het verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen. De regeling biedt de mogelijkheid om energiematregelen te combineren met asbestsanering van daken van gebouwen op percelen van de aanvrager. Daarbij kan het ook gaan om gebouwen met een voormalige agrarische bestemming (VAB). De regeling staat niet open voor ondernemingen. De regeling wordt in de uitvoering de *Toekomstbestendig Wonen Lening* genoemd.

Stimuleringsfonds in de vorm van cofinanciering

Wij hebben aan Provinciale Staten voorgesteld om gemeenten die een duurzaamheidslening of vergelijkbare lening aanbieden, vanuit het stimuleringsfonds cofinanciering te bieden, zodat we met dezelfde investering vanuit de gemeenten samen meer bewoners aan een lening kunnen helpen om hun woning te verduurzamen. Op dit moment biedt twee derde van de Gelderse gemeenten een duurzaamheidslening aan. De gemeente blijven fungeren als schakel naar haar bewoners en toetst de aanvraag aan beleidsuitgangspunten van gemeente en provincie. Het college van B&W neemt hiertoe een besluit waarmee de aanvrager aanspraak kan maken op een lening. Daarna volgt een kredietbeoordeling door SVn.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: 10/29001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum

14 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

Blad

2 van 5

Na een positieve beslissing van de gemeente op deze toets volgt een kredietbeoordeling door SVn. Bij een positieve toets verstrekt SVn een offerte van geldlening, bij negatieve toets wijst SVn af. Bij het ingaan van de lening onttrekt SVn 50% van het leenbedrag uit 'het potje' van de provincie en 50% uit 'het potje' van de gemeente. Rente en aflossing vloeien maandelijks evenredig terug. Voor de gemeente betekent dit dat zij gemiddeld tweemaal zoveel leningen kan verstrekken. Voor de provincie heeft deze werkwijze als voordeel dat de ambtelijke capaciteit die nodig is om de regeling uit te voeren beperkt blijft. Het budget wordt niet gelabeld per gemeente. Is uw gemeente actief in het onder de aandacht brengen van de lening en het stimuleren van haar bewoners, dan kunnen binnen uw gemeente meer mensen gebruik maken van Stimuleringsfonds. SVn zal u benaderen om u bilateraal over deelname aan de regeling te informeren.

Hoe werkt de Toekomstbestendig Wonen regeling in cofinanciering?

SVn stelt een model verordening beschikbaar aan gemeenten. In de verordening is vastgelegd op welke doelgroep de regeling zicht richt, voor welke maatregelen een lening kan worden aangevraagd en zijn de kenmerken van de lening (oa. rentepercentage en maximale looptijd) en voorwaarden voor het verstrekken van de lening bepaald. Gemeenten die mee willen doen stellen op basis van dit model een verordening of regeling vast. Daarnaast stelt u middelen beschikbaar voor cofinanciering. Uniformiteit in de basisvoorwaarden, zoals het minimaal leenbedrag en de hoogte van de rente is, gelet op de uitvoerbaarheid door SVn, het meest praktisch. Daarbovenop is – binnen kaders – maatwerk mogelijk. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van funderingsproblematiek of krimp. Naar aanleiding van een consultatie onder gemeenten hebben wij besloten om in het Stimuleringsfonds vier varianten op te nemen:

a. Consumptieve lening

Een annuïteitenlening die onderhands wordt verstrekt. Er wordt geen zekerheid gegeven in de vorm van een onderpand door degene die de lening aangaat. Bij de krediettoets voor een consumptieve lening wordt alleen gekeken naar loan tot income (LTI): de maandlasten in relatie tot de hoogte van het inkomen en het uitgavenpatroon. Daarnaast wordt uiteraard gekeken naar andere aspecten zoals een notering door het Bureau voor Kredietregistratie (BKR). Leningen kunnen worden verstrekt aan aanvragers tot en met 75 jaar. De looptijd van een consumptieve lening is maximaal 15 jaar; de rente staat vast gedurende deze looptijd. In overleg met gemeenten is het minimale leenbedrag € 2.500 en het maximale leenbedrag € 30.000,- voor alleen energiemaatregelen. Voor de uitvoering van energiemaatregelen in combinatie met asbestsanering, energietransitie aardgasvrij of sloop in combinatie met zonnepanelen op percelen van lener is het leenbedrag minimaal € 2.500,- tot maximaal €50.000,-. Voor leenbedragen tot en met € 15.000 is de rente 1,6% bij een looptijd van 10 jaar. Voor bedragen vanaf € 15.001,- blijft de rente 1,6% en is de looptijd 15 jaar. Sinds 2016 mag SVn op consumptieve leningen geen afsluitkosten in rekening brengen. De kosten die gepaard gaan met het verstrekken van een consumptieve lening worden verdisconteerd in de rente. Indien de kapitaalmarkt aanleiding geeft om de rente te herzien, bestaat deze mogelijkheid.

b. Hypothecair op basis van loan to value

Een annuïteitenlening die wordt verstrekt met de woning als onderpand/zekerheid. Bij de krediettoets wordt naast LTI ook gekeken naar loan to value (LTV): beoordeeld wordt of het totaal van hypothecaire leningen op de woning niet meer bedraagt dan de waarde van het onderpand of de daarvoor toegestane normen. SVn hanteert voor hypothecaire leningen geen leeftijdsgrens. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- de hoogte is maximaal € 50.000,-. Voor bedragen tot en met € 25.000,- is de looptijd 10 jaar en de rente 1,6%. Voor bedragen vanaf € 25.001,- is de looptijd 20 jaar bij een rente van 2,0%. De afsluitkosten bedragen € 850,- (prijsspeil 2019). Vanwege de afsluitkosten is de verwachting dat woningeigenaren kiezen voor een hypothecaire lening bij bedragen vanaf € 10.000,-.

c. Verzilverlening voor mensen die onvoldoende inkomen hebben om consumptief of hypothecair te kunnen lenen of te oud zijn hiervoor

Een grote groep van vooral oudere woningeigenaren heeft haar vermogen in de stenen van de woning zitten, maar kan dit vermogen niet benutten om grote uitgaven zoals het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de woning te financieren. Ook is het maandelijks inkomen onvoldoende of onzeker (pensioen onder druk, stijgende zorgkosten en energielasten). De Verzilverlening biedt mensen vanaf 10 jaar voor de pensioengerechtigde leeftijd (de huidige pensioenleeftijd ligt op 66 jaar en 4 maanden) met een minimale leeftijd van 58 jaar de mogelijkheid om zonder eigen financiële middelen hun woning te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Het minimale leenbedrag is € 5.000,- het maximale bedrag is € 50.000,-. De verzilver variant is beschikbaar voor alle beleidsdoelen in de verordening. De rente is momenteel 1,7% bij een rentevaste periode van 40 jaar. De schuld loopt op door de samengestelde rente. Rente en aflossing zijn opeisbaar bij verkoop. Er zijn geen maandlasten voor de lener: het besteedbaar inkomen blijft gelijk. Een verzilverlening kan worden verstrekt tot maximaal 80% van de WOZ waarde (leenbedrag + rente gedurende looptijd incl. nog ingeschreven hypotheek). De hoogte van de afsluitkosten is € 475,- (prijsspeil 2019).

d. Maatwerklening op basis van loan to value. Voor mensen die alleen onder strikt toezicht mogen lenen; op dit moment uitsluitend beschikbaar voor noodzakelijke kosten asbestsanering en funderingsproblematiek

De maatwerklening is er voor omstandigheden waarin geen standaard lening kan worden afgesloten bij de bank, maar er toch een onhoudbare situatie moet worden opgelost, zoals noodzakelijk funderingsherstel of asbestsanering. Voor investeringen in energiemaatregelen alleen is deze lening niet beschikbaar; de lening is beschikbaar voor situaties waarin noodzakelijk funderingsherstel wordt gecombineerd met bodemisolatie en vloerverwarming of asbestsanering wordt gecombineerd met dakisolatie en zonnepanelen of een zonneboiler. Het minimale leenbedrag is € 5.000,- het maximale bedrag € 50.000,-. De maatwerklening is een hypothecaire lening met een rente van 2,0% bij 15 jaar vast. De looptijd is 30 jaar. Na 3, 6, 10 of 15 jaar wordt de inkomenstoets herhaald. De lening moet passen binnen loan to value (LTV) ter hoogte van 100% van de marktwaarde incl. andere hypotheekleningen die op het onderpand gevestigd zijn. De schuld is opeisbaar bij verkoop. Box 3 lening; de rente is niet aftrekbaar. De afsluitkosten zijn relatief hoog: € 950,- (prijspeil 2019) dit hangt samen met de uitgebreide krediettoets.

Beheerskosten SVn

De bovengenoemde afsluitkosten zijn marktconform en worden in alle varianten door de lener betaald; deze worden ingehouden op het uit te betalen bedrag dat in het bouwdepot wordt gestopt. Daarnaast rekent SVn beheerskosten voor het beheren van het Stimuleringsfonds en het opstellen van kwartaalrapportages. De beheerskosten over de verstrekte leningen van 0,5% zijn marktconform en worden betaald vanuit de middelen die de gemeenten en provincie beschikbaar stellen. SVn sluit met de gemeenten en de provincie ieder een rekening courant af. Per lening onttrekt SVn 50% uit de rekening courant van de gemeente en 50% uit de rekening courant van de provincie. Ieder betaalt dus beheerskosten over haar deel van de leningen. Rente en aflossing vloeien evenredig terug naar een ieder van de rekeningen courant, dus ook 50%/50%. De beheerskosten voor het provinciale deel komen ten laste van het bedrag van € 10 miljoen dat door Provinciale Staten voor 2019 beschikbaar wordt gesteld.

Consultatie gemeenten

Het voorstel om samen met gemeenten en SVn een Stimuleringsfonds energiemaatregelen en asbestsanering of Toekomstbestendig Wonen regeling in te richten wordt breed gedragen door gemeenten. Om te peilen of er draagvlak is voor het gezamenlijk opzetten van een Stimuleringsfonds heeft in november 2018 een consultatie plaatsgevonden onder 12 gemeenten: Apeldoorn, Arnhem, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Ede, Oldebroek, Voorst, Wageningen en Zutphen plus een vertegenwoordiging van de Regionale Samenwerking Noord-Veluwe. Deze gemeenten gaven aan dat zij willen samenwerken.

Datum

14 januari 2019

Zaaknummer

2019-000348

Blad

5 van 5

Koppeling met asbestsanering

De regeling Toekomstbestendig wonen heeft een integraal karakter: de uitvoering van energiemaatregelen kan worden gecombineerd met asbestsanering, sloop of het levensloopbestendig maken van de woning. Door woningeigenaren de ruimte te bieden om energiemaatregelen te koppelen aan andere doelen, wordt de basis en het draagvlak voor investeringen in de energietransitie verbreed en worden kansen die asbestsanering biedt voor dakisolatie en de opwekking van zonne-energie op daken benut. Echter, de realisatie van energiedoelen blijft het vertrekpunt en is een basisvoorwaarde voor het verkrijgen van een lening.

Vervolgproces

De verwachting is dat het voorstel op 12 februari wordt besproken in de Statencommissie Economie, Energie en Milieu (EEM) en wordt voorgelegd voor besluitvorming door Provinciale Staten op 27 februari 2019. Als Provinciale Staten instemmen met het voorstel kan het Stimuleringsfonds vanaf 1 april 2019 kan worden opengesteld; afhankelijk van de planning van gemeenten. Zodra u een verordening of regeling heeft vastgesteld en middelen beschikbaar heeft gesteld, kunnen inwoners van uw gemeente gebruik maken van de regeling.

Met vriendelijke groet,
Gedeputeerde Staten van Gelderland

Jan Markink
Plv. Commissaris van de Koning

Pieter Hilhorst
Secretaris

Bijlage

- Model verordening SVn

Verordening van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over het verstrekken van leningen voor het toekomstbestendig maken van koopwoningen (Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019)

Ons kenmerk: 149251

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 september 2019 met nummer 149251;

overwegende, dat het gewenst is regels te stellen voor het verstrekken van leningen voor het toekomstbestendig maken van koopwoningen;

gelet op artikel(en) 4:21 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de

Verordening van de raad van de gemeente Zutphen houdende bepalingen over het verstrekken van leningen voor het toekomstbestendig maken van koopwoningen (Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019)

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanvraag: het door aanvrager ingediende verzoek om een 'Toekomstbestendig Wonen lening', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- b. aanvrager: een natuurlijk persoon zoals omschreven in artikel 2 lid 1, 2 en 3, die een aanvraag doet voor een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
- c. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen;
- d. 'Toekomstbestendig Wonen Lening': een Stimuleringslening die consumptief of hypothecair wordt verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de verbeteringsmaatregelen;
- e. 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening': een Verzilverlening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
- f. 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening': deze Maatwerklening is beschikbaar voor investeringen ten behoeve van de energietransitie, asbestsanering en/ of funderingsherstel. De Maatwerklening is een hypothecaire

- lening, bedoeld voor aanvragers die op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een lening, zoals beschreven in lid d;
- g. maatregelen: maatregelen die het college toestaat en kunnen worden gefinancierd met de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening';
 - h. werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering, voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
 - i. SVn: de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen, waarvan:

- 1. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' consumptief een eigenaar-bewoner is van de gemeente Zutphen. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager. Eén van beide aanvragers is jonger dan 76 jaar. De peildatum hiervoor is de datum waarop de aanvraag bij SVn binnenkomt.
- 2. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' hypothecair een eigenaar-bewoner is van de gemeente Zutphen. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
- 3. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Zutphen. De minimale leeftijd is 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+) en kent geen maximum leeftijd. Als er twee aanvragers zijn geldt dit voor beiden.
- 4. de aanvrager van een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' een eigenaar-bewoner is van de gemeente Zutphen die niet in aanmerking komt voor een van de andere lening vormen uit deze verordening. Dit blijkt uit afwijzingen hiertoe bij SVn. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
- 5. Voor het treffen van maatregelen in bestaande bouw aanhorigheden (zoals schuren).

Artikel 3 Kenmerken

- A. 1. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' 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 1,6%;
- wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

A. 2. De 'Toekomstbestendig Wonen lening' die consumptief wordt verstrekt voor maatregelen t.b.v. NOM, aardgasvrij en asbest:

- bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-;
- 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 1,6%;
- wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die consumptief wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

B. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' 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 1,6% bij een looptijd van 10 jaar en 2,0% bij een looptijd van 20 jaar;
- wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
- De 'Toekomstbestendig Wonen Lening' die hypothecair wordt verstrekt is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Stimuleringslening van SVn.

C. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening':

- wordt hypothecair verstrekt;
- bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-;
- heeft een rentepercentage van 1,7%;
- wordt verstrekt van uit een bouwdepot;

- De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' kent geen rente en aflossingsverplichting gedurende de looptijd. De hoofdsom met samengestelde rente is opeisbaar bij verkoop. De 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Verzilverlening van SVn.

D. De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening':

- wordt hypothecair verstrekt;
- bedraagt minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,-;
- de looptijd is maximaal 30 jaar;
- de rente is 2,0%;
- wordt verstrekt vanuit een bouwdepot;
- De 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' is een annuïtaire lening en is in overeenstemming met de productspecificaties en uitvoeringsregels van de Maatwerklening van SVn.

Artikel 4 Wijzigingen

De rentepercentages, genoemd in deze verordening, kunnen wijzigen als de renteontwikkeling op de geldmarkt en/ of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. De productspecificaties en uitvoeringregels van SVn zijn leidend.

Artikel 5 Maatregelen

1. Te realiseren maatregelen die bijdragen aan het meer toekomstbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden en betrekking hebben op het verduurzamen en het levensloopbestendig maken van de (te bouwen) woning met aanhorigheden, asbestsanering, en/ of sloop van opstallen in combinatie met energiemaatregelen. De investeringen dienen te allen tijde gecombineerd te worden met minimaal één energiemaatregel.
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde beleidsdoelen nader specificeren en wijzigen.

Artikel 6 Budget

1. De 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.
2. Als het vastgestelde budget niet meer toereikend is, wijst het college de

aanvragen af.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 2, 3, 4 en 5 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen Lening', een 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of een 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

1. Een aanvraag voor een 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/ of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier of digitaal via een door de gemeente aangewezen website/ portal en gaat onder opgave van:
 - a. de te treffen maatregelen;
 - b. een financiële onderbouwing van de te treffen maatregelen, bijvoorbeeld offertes;
 - c. 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 door middel van 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 'Toekomstbestendig Wonen Lening' en/ of 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 'Toekomstbestendig Wonen Lening', en/ of de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' uit het provinciale en/ of het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een 'Toekomstbestendig Wonen lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn, productspecificaties Verzilverlening van SVn of de productspecificaties van de Maatwerklening van SVn en de deelnemingsovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 'Toekomstbestendig Wonen Lening', 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' of de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening' 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 'Toekomstbestendig Wonen Lening', de 'Toekomstbestendig Wonen Verzilverlening' en de 'Toekomstbestendig Wonen Maatwerklening'. 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 burgerlijk rechter.

Artikel 11 Nadere regels

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

Artikel 12 Hardheidclausule

Als 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 deze verordening.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking twee weken na de datum van bekendmaking.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op 4 november 2019.

De voorzitter,

de griffier,

Toelichting

Algemene toelichting

Deze verordening beschrijft de voorwaarden waaronder de gemeente Zutphen en de provincie Gelderland een lening kunnen verstrekken aan woningeigenaren die hun woning toekomstbestendig willen maken.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel worden de in deze verordening gehanteerde begrippen omschreven.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 3 Kenmerken

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 4 Wijzigingen

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 5 Maatregelen

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 6 Budget

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 7 Bevoegdheid college

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 9 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer 'Toekomstbestendig Wonen' door SVn

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 11 Nadere regels

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Strikt genomen, kan toepassing van de hardheidsclausule enkel en alleen, in die gevallen die niet zijn voorzien ten tijde van het vaststellen van de verordening. Wordt een geval onder de hardheidsclausule gebracht, dan heeft dit tot gevolg dat de verordening op dit punt moet worden aangepast. Het geval is immers voorzienbaar geworden. De bepaling is in deze verordening echter ruimer geformuleerd, zodat van een strikte hardheidsclausule geen sprake is. Deze bepaling maakt gemotiveerd

afwijken van de verordening mogelijk, mits aan het bepaalde in dit artikel wordt voldaan.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 14 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

**Maatregelenlijst behorende bij de
Verordening Toekomstbestendig Wonen Gelderland gemeente Zutphen 2019
(artikel 5, tweede lid)
(vastgesteld door het college d.d. 17 september 2019)**

Proceskosten

1. Kosten voor het afsluiten van een stimuleringslening;
2. Borgtochtprovisie NHG (indien van toepassing);
3. Bouwkundige begeleiding (indien van toepassing);
4. Bouwkundig rapport t.b.v. NHG (indien van toepassing);
5. Kosten financieel adviseur (indien van toepassing);
6. De kosten van de verschuldigde leges (indien van toepassing);
7. Notariskosten;
8. Procesbegeleiding tot een maximum van € 500,- (indien van toepassing);
9. Taxatiekosten.

Duurzaamheidsmaatregelen

1. Dakisolatie met een R-waarde, die groter is dan 2,50 m².K/W;
2. Douche WTW (warmte terugwin);
3. Energiebesparingsadvies / maatwerkadvies uitgevoerd door een gecertificeerd adviseur. Een overzicht van adviseurs staat op www.QBIS.nl;
4. Gevelisolatie met een R-waarde, die groter is dan of gelijk aan 2,50 m².K/W;
5. Groen dak;
6. GVO (Nederlandse garanties van oorsprong);
7. Hybride cv-ketel / warmtepomp;
8. Infrarood paneel;
9. Isolatieglas (HR++ of HR+++);
10. Isolatiekozijn (U-waarde van maximaal 1,2);
11. Led verlichting;
12. LTV (Lage temperatuur verwarming);
13. Micro-WKK / HRe-ketel;
14. NulopdeMeter-woning. Hiervoor moet de woning een energieprestatiecertificaat (EPC) hebben gekregen van een gecertificeerde adviseur. Uit het certificaat moet blijken dat de energie die jaarlijks opgewekt en verbruikt wordt, gelijk of lager is dan nul (bij normaal gebruik). Er moet extra opwekking aanwezig zijn voor gebruikers gebonden energie van ten minste:
 - 3.150 kWh voor vrijstaande of half vrijstaande woningen;
 - 2.700 kWh voor tussenwoningen;
 - 1.780 kWh voor flats en appartementen.
15. Pellet ketel / pellet kachel / HR houtkachel;
16. Spouwmuurisolatie met een R-waarde, die groter is dan of gelijk aan 1,3 m².K/W;
17. Thuisaccu;
18. Vloerisolatie met een R-waarde, die groter is dan of gelijk aan 2,50 m².K/W;
19. Vraag- / Druk- / CO₂ gestuurde ventilatieroosters;
20. Warmtepompboiler / Combinatiewarmtepomp (tap);
21. Warmtepomp bron bodem;
22. Warmtepomp bron gevel;
23. Warmtepomp bron lucht;
24. Waterstof ketel;
25. Kleinschalige windturbine (passend binnen het geldende gemeentelijk ruimtelijke beleid);
26. WTW voor ventilatie;
27. Zonnecollectoren / Zonneboiler (zonnecollectoren met opslagvat);
28. Zonnepanelen (PV-cellen/ PV-folie, inclusief omvormer).

Asbest

1. Asbestverwijdering incl. verantwoord afvoeren naar gecertificeerd verwerkingsbedrijf;
2. Dakrenovatie/- vernieuwing;
3. Herinbouw kosten, zoals de kosten van het terugplaatsen van keuken en sanitair;
4. Aanpassing indeling;
5. Inventarisatierapport asbestklasse (specifieke omschrijving volgt Oscar Peters);
6. Schilderwerk (door professionele schilder);
7. Stucwerk (door professionele stukadoor);
8. Kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting;
9. Kosten voor tijdelijke voorzieningen, zoals kosten voor het huren van containers om de inboedel tijdelijk op te slaan of de kosten voor een tijdelijk toilet voor de eigenaren;
10. Vervanging deuren;
11. Vervanging raam- en /of deurkozijnen.

Maatregelen funderingsherstel

1. Bouwkosten voor het herstel van funderingsschade en casco'schade;
2. Bouwkundige begeleiding (verplicht);
3. Herinbouwkosten, zoals de kosten van het terugplaatsen van keuken en sanitair;
4. Kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting;
5. Verschuldigde omzetbelasting voor zover die door de eigenaar niet kan worden terugontvangen;
6. Procesbegeleiding tot een maximum van € 500,- (indien van toepassing);
7. Kosten voor tijdelijke voorzieningen, zoals kosten voor het huren van containers om de inboedel tijdelijk op te slaan of de kosten voor een tijdelijk toilet voor de eigenaren;
8. Kosten voor het herstel van de tuin extra randvoorwaarden klimaatbestendigheid en biodiversiteit;
9. Andere kosten die redelijkerwijze gemaakt moeten worden en die een direct gevolg zijn van de funderingsproblemen.

Maatregelen levensloopbestendige woning

Badkamer en toilet

1. Antislip laag op bestaande tegels;
2. Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk;
3. Thermostatische bad mengkraan;
4. Beugels naast de douche;
5. Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet;
6. Thermostatische douchemengkraan;
7. Verdiepen douchevloer in verband met afwatering (bij cabine);
8. Opklapbaar douchezitje met armleggers;
9. Inloopdouche aanbrengen;
10. Toilet op verdieping;
11. Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte;
12. Verhoogde toiletspot plaatsen (> 46 cm);
13. Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen.

Domotica aanpassingen

14. Apparaten aan informatiesystemen koppelen;
15. Audiovisuele ondersteuning;
16. Bewakingscamera's voor particulier gebruik;
17. Elektrische deuropener met camera;

18. GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis;
19. Inbraakalarm per telefoon of SMS naar bewakingscentrale of politie;
20. Koppeling van het domotica systeem aan het internet;
21. Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's;
22. Openen van deuren via mobiele telefoon;
23. Parlofonie met camera en beeldscherm die doorschakelt naar de gsm;
24. Digitaal spiekoog;
25. Ramen automatisch laten openen bij CO-alarm;
26. Ramen automatisch laten sluiten (na ingestelde tijd, afstandsbediening, temperatuur etc.);
27. Temperatuursensors voor bediening verwarming / airconditioning/zonneschermen/rolluiken;
28. Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan;
29. Verwarming automatisch op nachtstand bij verlaten woning;
30. Video-deur intercom wel of niet draadloos;
31. Voorprogrammeren van oven, koffiezetapparaat, magnetron etc.;
32. Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan;
33. Automatisch doorspoelen van waterkranen ter voorkoming van legionellabesmetting.

Elektra/ installaties

34. Brand of rookalarm met geluid of telefoon naar brandweer of bewakingscentrale of in werking stellen van sprinkler op basis van rookmelders;
35. Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar);
36. Deurbel met geluidsversterking/ lichtsignaal;
37. Gasafsluiter;
38. Gasmelder;
39. Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting;
40. Koolmonoxidemelder;
41. Optische rookmelder op slaapverdieping (op lichtnet);
42. Rookmelder met flitslamp en trilalarm;
43. Sleutelkluisje voor thuiszorg;
44. Stopcontacten met uitwerpmechanisme;
45. Elektronisch slot;
46. Voldoende wandcontactdozen op bereikbare plaatsen;
47. Waterdetector;
48. Elektrisch bediende (rol) gordijnen en zonwering.

Aanpassingen inrichting / indeling woning

49. Badkamer gelijkvloers met slaapkamer;
50. Vergroten / geschikt maken badkamer voor verzorging;
51. Slaapkamer + badkamer op de begane grond;
52. Bouwkundige aanpassingen;
53. Verbreden deuren en deurposten;
54. Mantelzorgunit aan de woning plaatsen;
55. Post opvangbak achter brievenbus in deur.

Keuken

56. Inductie koken in plaats van gas of elektrisch;
57. Verstelbaar keukenblok;
58. Eénhendelmengkraan keuken;

- 59. Kookbeveiliging of slimme fornuisknoppen;
- 60. Laden aanbrengen in bestaand keukenblok;
- 61. LED-verlichting boven kookplaat en/of aanrecht.

Toegankelijkheid

- 62. Teruggebogen deurklinken;
- 63. Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortsloot;
- 64. Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten);
- 65. Drempels weg of verlagen;
- 66. Hang- en sluitwerk conform politiekeurmerk;
- 67. Kierstandhouder op buitendeur;
- 68. Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet;
- 69. Automatische raamopener voor hoog klep-, val- of uitzetraam (met afstandsbediening);
- 70. Automatische opener garage;
- 71. Pakpaal bij hoogteverschillen;
- 72. Het openen en sluiten van sloten door personen met de gepaste sleutel, bijvoorbeeld met een speciale tag;
- 73. Toegangspad ophogen of hellingbaan om niveauverschillen te compenseren;
- 74. Wandbeugel bij deur (binnenzijde);
- 75. Wandbeugel bij deur (buitenzijde);
- 76. Verhoging onder wasmachine en droger.

Trap

- 77. Infreezen antislip randen in traptreden;
- 78. Beugel aan of vlak naast spil van de trap;
- 79. Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat;
- 80. Tweede trappleuning;
- 81. Trappleuning verlengen;
- 82. Aanbrengen traplift.

Tuin

- 83.** Aanpassingen aan tuin, zodat men vanuit een rolstoel kan tuinieren, zoals verbreden tuinpad, ophogen borders.

Verlichting

- 84. Elektronische dimmers om de sterkte van de verlichting aan te passen aan de behoefte;
- 85. Eén schakelaar voor alle verlichting bij naar bed gaan of weggaan;
- 86. Sensoren die de verlichting ontsteken als een persoon in de buurt komt en doven als er niemand meer is.

