

INTEGRALE TEKST VERORDENING STIMULERINGSLENINGEN VOLKSHUISVESTING
NA 1^E WIJZIGING

HOOFDSTUK 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. WONING: iedere woonruimte bestemd en in gebruik voor zelfstandige permanente bewoning, of in gebruik te nemen voor zelfstandige permanente bewoning;
- b. AANVRAGER: de eigenaar-bewoner van de woning, de particuliere verhuurder of de aanstaande eigenaar-bewoner van de woning naargelang het type lening dat wordt aangevraagd. Bij twee of meer (aanstaande) eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager;
- c. EIGENAAR-BEWONER: de aanvrager die zijn hoofdverblijf heeft in de woning waarvoor de laagrentende lening wordt aangevraagd en voor welke persoon het criterium geldt dat hij is opgenomen in de Gemeentelijke Basis Administratie van de gemeente Sluis;
- d. STARTER: ~~een starter is een persoon/huishouden, die/dat na verhuizing voor de 1^o keer in zijn/haar wooncarrière eigenaar-hoofdbewoner wordt van een koopwoning;~~
- e. PARTICULIERE VERHUURDER: de natuurlijke of rechtspersoon die één of meer woningen voor permanente bewoning verhuurt en die geen toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- f. HUISHOUDEN: het huishouden van de aanvrager, bestaande uit een natuurlijk persoon en zijn niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner, of degene die met hem op de aanvangsdatum van de aanvraag voor de lening een gezamenlijke huishouding voert of zal gaan voeren in de (aan te kopen) woning, niet zijnde kinderen of pleegkinderen. Er kunnen niet meer dan twee personen tot het aldus gedefinieerde huishouden behoren;
- g. PLAN: de te treffen voorzieningen;
- h. KOSTEN VAN HET PLAN: Hiertoe behoren:
 1. de aanneemsom;
 2. eventueel noodzakelijk meerwerk;
 3. het honorarium van de architect;
 4. de kosten van adviezen van erkende deskundigen op het gebied van constructies, installaties of bouwfysica;
 5. de kosten voor het noodzakelijk archeologisch vooronderzoek;
 6. de aanbestedingskosten;
 7. kosten van het dagelijks toezicht
 8. de leges voor de bouwvergunning;
 9. de verschuldigde omzetbelasting;
 10. de financieringskosten;
 11. de kosten van de voorzieningen zoals genoemd in de bijlage bij artikel 2.1.
- i. STIMULERINGSLENING:
Er zijn 2 soorten leningen, te weten:
 1. een Stimuleringslening particuliere woningverbetering zoals bedoeld in hoofdstuk 2;
 2. een Stimuleringslening Startersregeling zoals bedoeld in hoofdstuk 3.
- j. VROM STARTERSLENING: een lening die ten doel heeft om voor starters met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen, en die wordt verstrekt op basis van de productspecificaties zoals vastgelegd in de SVn-informatiemap en de Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.

HOOFDSTUK 2 STIMULERINGSLENING PARTICULIERE WONINGVERBETERING

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op de volgende voorzieningen, te treffen door de eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder:

- a. het treffen van voorzieningen tot opheffing van gebreken aan het casco van de woning
- b. het treffen van voorzieningen strekkende tot het bevorderen van de geschiktheid van de woning voor de huisvesting van ouderen.

Onder voornoemde voorzieningen worden die aanpassingen bedoeld als genoemd in de bijlage met betrekking tot artikel 2.1.

Artikel 2.2 Toepassingsgebied

Een stimuleringslening particuliere woningverbetering kan worden toegekend voor woningen als bedoeld in artikel 1 sub a voor zover gesitueerd binnen de grenzen van de bebouwde kom van de woonkernen van de gemeente Sluis, te weten: Aardenburg, Breskens, Cadzand-Dorp, Eede, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet-dorp, Oostburg, Retranchement, Schoondijke, Sint Kruis, Sluis, Waterlandkerkje, IJzendijke en Zuidzande.

Artikel 2.3 Maximaal leningsbedrag

De maximale lening aan een eigenaar-bewoner bedraagt:

- a. Voor het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 2.1, lid a: een maximumlening van € 35.000,- per woning;
- b. Voor het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 2.1, lid b: een maximumlening van € 10.000,- per woning;

Artikel 2.4 Het aanvragen van de lening

1. Alle aanvragen op basis van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst behandeld. De aanvraag dient te geschieden middels een hiertoe vastgesteld aanvraagformulier.
2. Aanvragen welke in verband met het bepaalde in artikel 1 onder k, niet kunnen worden toegekend, worden door burgemeester en wethouders afgewezen.
3. Naast het in lid 1 bedoelde aanvraagformulier, bevat de aanvraag:
 - a. een gespecificeerde begroting van de kosten met omschrijving van de werkzaamheden;
 - b. indien het uitwendige of inwendige van de woning een wijziging ondergaat, bouwkundige tekeningen in drievoud, aangevende zowel de bestaande als de te maken toestand van de woning (schaal 1: 100);
 - c. indien het treffen van voorzieningen tevens inhoudt het vernieuwen of aanpassen van de elektrische installatie, een verklaring van de daartoe bevoegde instantie dat de betreffende installatie is afgekeurd of aanpassing behoeft;
 - d. een bewijs van eigendom (afschrift koopakte).

Artikel 2.5 Voorwaarden voor het toekennen van de lening

1. Een stimuleringslening particuliere woningverbetering wordt alleen toegekend voor plannen waarvan de kosten als bedoeld in artikel 1, sub h, € 5.000,- of meer bedragen per woning.
2. Burgemeester en wethouders kennen een stimuleringslening particuliere woningverbetering toe in de vorm van een laagrentende lening als tegemoetkoming in de door hen vast te stellen kosten van de voorzieningen.
3. De stimuleringslening particuliere woningverbetering wordt vastgelegd in een notariële akte. Voor een stimuleringslening groter dan € 10.000,- is hypothecaire zekerheid vereist. Voor stimuleringsleningen lager dan € 10.000,- is geen hypothecaire zekerheid vereist, tenzij burgemeester en wethouders bepalen dat wel hypothecaire zekerheid is vereist.
4. De lening bedraagt niet meer dan het voorlopig toegekende leningsbedrag.
5. De lening wordt toegekend onder voorwaarde:
 - a. dat er op de datum van toekenning nog niet begonnen is met de werkzaamheden, tenzij burgemeester en wethouders hier vooraf schriftelijk toestemming voor hebben gegeven;

- b. dat er binnen drie maanden na een bij de toekenning te bepalen tijdstip met het treffen van de voorzieningen een aanvang is gemaakt;
- c. dat de voorzieningen zijn voltooid binnen twee jaren na de toekenning;
- d. dat aan de door burgemeester en wethouders met controle belaste personen toegang wordt verleend tot de woning/woningen, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden en dat hen tevens inzage wordt gegeven in alle op het werk betrekking hebbende stukken;
- e. dat er in het geval van een leningstoekenning voldaan wordt aan de leningsvoorwaarden en bepalingen van de Stichting Stimuleringsfonds.

Artikel 2.6 Uitsluitingsgrond lening

Er wordt geen lening toegekend voor:

- a. het treffen van voorzieningen waarvan de kosten door een verzekeringsuitkering of anderszins zijn of worden gedekt;
- b. voorzieningen die niet als sober en doelmatig worden aangemerkt;
- c. voorzieningen die niet in het belang van de volkshuisvesting zijn;
- d. de verbetering die noodzakelijk is als gevolg van nalatig onderhoud. De bewijslast dat er geen sprake is van nalatig onderhoud ligt bij de aanvrager;
- e. de woning die binnen een periode van 15 jaar voorafgaande aan de aanvraag met geldelijke steun van overheidswege is verbeterd;
- f. de kosten van de voorzieningen die niet in een redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- g. een woning waaraan voorzieningen worden getroffen en die bestemd is om binnen een periode van 10 jaar te worden afgebroken, dan wel indien niet voldoende aannemelijk is dat de woning nog tenminste 10 jaar in stand zal blijven.

Artikel 2.7 Verstrekking van de lening

1. Indien burgemeester en wethouders besluiten om een lening toe te kennen, doen zij hiervan melding bij de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten door middel van een toewijzingsbrief. Een afschrift van deze brief wordt gezonden aan de verzoeker van de lening.

In de toewijzingsbrief wordt vastgelegd:

- a. de goedgekeurde kosten
 - b. de maximale lening
 - c. de maximale looptijd
 - d. een rentepercentage conform de adviesrente van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
2. Op basis van de in het eerste lid genoemde toewijzingsbrief kan de Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten de lening verstrekken voor het in de brief genoemde bedrag.
 3. De Stichting Stimuleringsfonds Nederlandse Gemeenten voert een krediettoets uit alvorens een besluit op de aanvraag om lening wordt genomen.
 4. De lening wordt alleen verstrekt na een positief advies op de krediettoets.
 5. De lening wordt beschikbaar gesteld middels een bouwkrediet.

Artikel 2.8 Gereedmelding lening

1. Uiterlijk binnen 12 weken nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd worden deze gereed gemeld bij burgemeester en wethouders. Hiervoor wordt een gereedmeldingsformulier beschikbaar gesteld.

De eisen waaraan de woning/woningen na uitvoering van het werk moet/moeten voldoen zijn:

- a. een goede staat van onderhoud en een goede staat van bewoonbaarheid, dit ter nadere beoordeling door of namens burgemeester en wethouders;
 - b. de richtlijnen en eisen van de nutsbedrijven met betrekking tot uit te voeren werkzaamheden aan elektrische installaties, water- en gasleidingen moeten zijn gevolgd.
2. Bij deze gereedmelding wordt tevens ingediend:
 - a. een specificatie van de werkelijk gemaakte kosten;
 - b. alle betalingsbewijzen of een accountantsverklaring die hier inzicht in geeft
 - c. een verklaring dat bij het treffen van de voorzieningen is of wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder de beschikking is afgegeven.

De lening is direct opeisbaar indien niet aan het gestelde in lid 1 en lid 2 wordt voldaan.

HOOFDSTUK 3

STIMULERINGSLENING STARTERSREGELING/STARTERSLENINGEN

Artikel 3.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op leningaansvragen voor het verwerven van nieuwe of bestaande koopwoningen in het toepassingsgebied waarvan de totale kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning inclusief verbouwingshypotheek niet hoger zijn dan € 200.000,-.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het in het eerste lid genoemde bedrag aan te passen.

Artikel 3.2 Toepassingsgebied

Een VROM Starterslening kan worden toegekend voor woningen als bedoeld in artikel 1 sub a voor zover gesitueerd binnen de grenzen van de bebouwde kom van de woonkernen van de gemeente Sluis, te weten: Aardenburg, Breskens, Cadzand-Dorp, Eede, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet-dorp, Oostburg, Retranchement, Schoondijke, Sint Kruis, Sluis, Waterlandkerkje, IJzendijke en Zuidzande.

Artikel 3.3 Lening

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 en 3 van deze verordening een VROM Starterslening toe te kennen.
2. Burgemeester en wethouders stellen de hoogte van de VROM Starterslening vast op basis van de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening.
3. De hoofdsom van de VROM Starterslening bedraagt maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning.
4. De VROM Starterslening dient te worden verstrekt met Nationale Hypotheek Garantie.
5. Burgemeester en wethouders kunnen bij hun beslissing op grond van het eerste en tweede lid rekening houden met financiële steun die op grond van enige andere regeling is of kan worden toegekend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toekenning van de VROM Starterslening nadere voorschriften verbinden.

Artikel 3.4 Het aanvragen en toekennen van de lening

1. Een huishouden dat, op grond van artikel 3.1 en gelet op artikel 1 lid d, in aanmerking komt voor een VROM Starterslening, kan bij burgemeester en wethouders om een aanvraagformulier verzoeken.
2. Alle aanvragen op basis van deze verordening worden in volgorde van binnenkomst geregistreerd en behandeld.
3. Aanvragen welke in verband met het bepaalde in artikel 1 onder k, niet kunnen worden toegekend, worden door burgemeester en wethouders afgewezen.
4. De afhandeling van de aanvragen vindt plaats conform de als bijlage opgenomen Gemeentelijke Uitvoeringsregels VROM Starterslening en de Productspecificaties VROM Starterslening die zijn vastgelegd in de SVn-informatiemap.

Artikel 3.5 Het intrekken van de lening

1. Burgemeester en wethouders kunnen een toewijzingsbrief waarin wordt voorzien in de toekenning van een VROM Starterslening geheel of gedeeltelijk intrekken als:
 - a. Er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening in hoofdstuk 2 gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - b. De VROM Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
2. Burgemeester en wethouders trekken een toewijzingsbrief in ieder geval in als de koopovereenkomst wordt ontbonden.
3. Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de contante waarde van het reeds genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk (terug)vorderen, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
4. In geval van overtreding van de voorschriften in deze verordening de eigenaar verschoonbaar is, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

HOOFDSTUK 4

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 4.1 Ontheffing termijn

1. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een gemotiveerd schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van de in deze verordening genoemde termijnen, mits dat verzoek vóór afloop van een dergelijke termijn is ingediend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan zo'n ontheffing nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 4.2 Hardheidsclausule

Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan het college afwijken van deze verordening mits de aard en de strekking van de regeling niet wordt aangetast.

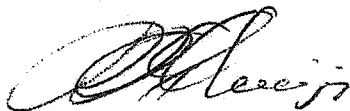
Artikel 4.3 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze verordening treedt in werking op de dag nadat zij is bekendgemaakt en kan worden aangehaald als de **Verordening Stimuleringsleningen Volkshuisvesting**.

Sluis, 24 SEP 2009

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,



J.F. Sala

BIJLAGE BIJ ARTIKEL 2.1:

1. Het treffen van voorzieningen tot opheffing van gebreken aan het casco van de woning:

Onder "casco" wordt verstaan:

- a. de funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk en voegwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de kozijnen met ramen en glas, waterslagen en kunst- en natuursteen werken, deuren welke zich in de buitengevels bevinden, balkconstructies, borstweringen, de daken (inclusief bedekking en randafwerking alsmede alle lood- en zinkwerken en de gootconstructie), dakkapellen, dakramen, schoorstenen, rookgasafvoeren en ventilatiekanalen; de isolatie van het gebouw;
- b. de technische installaties, met de daarbij behorende leidingen voor gas, water en elektriciteitsvoorziening en de afvoer van afval- en hemelwater met de riolering;

Onder "het treffen van voorzieningen tot het opheffen van gebreken" wordt in ieder geval verstaan:

- a. het verbeteren van een fundering op staal. Hieronder wordt verstaan:
 - het ontgraven tot aan de fundering;
 - het slopen van een verzakt gedeelte;
 - het opmetselen en het aanhelen;
 - het maken van een begane grond vloerconstructie, met inkassing van de gevels.
- b. het verbeteren van een fundering op palen, waaronder wordt verstaan:
 - het ontgraven van de paalkop;
 - het slaan of pulsen van nieuwe palen;
- c. het herstel van gevels en dragende muren. Hieronder wordt verstaan:
 - het vervangen van halfsteens of steens metselwerk of spouwmuur of vergelijkbare dragende constructies;
 - het, met de gevels, vervangen van kozijnen met vulling;
 - het vervangen van lateien;
- d. het herstel van vloerconstructies, waaronder wordt verstaan:
 - het slopen van plinten en verrotte vloerdelen;
 - het slopen van verrotte balken of het waterpas stellen van bestaande balken;
 - het aanbrengen van (nieuwe) balken of vloeren of vloerdelen;
 - et vervangen van balkons;
 - het vervangen, in samenhang met de vloer, van trappen;
- e. het herstel van kapconstructies, waaronder wordt verstaan het repareren of het vernieuwen van de kapconstructie zoals gordingen, muurplaten en 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.
- f. het maken c.q. aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie in eerste aanleg;
- g. het vervangen van de badkamerinrichting; hiervoor geldt een maximumlening van € 10.000,-
- h. het vervangen van de keukeninrichting; hiervoor geldt een maximumlening van € 10.000,-.

2. Het treffen van voorzieningen strekkende tot het bevorderen van de geschiktheid van de woning voor de huisvesting van ouderen:

Onder "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:

- Vanuit de woning is zicht mogelijk op de openbare ruimte waaraan de woning gelegen is;
- De entree van de woning is sociaal veilig en gebruiksvriendelijk, zichtbaar vanuit de omgeving en vanuit de eigen woning;
- 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;
- De entree van een woning moet toegankelijk zijn, sociaal veilig en inbraakwerend;
- De verkeersruimten in een woning zijn toegankelijk en bruikbaar;
- Hoogteverschillen in de woning moeten door de bewoners veilig en met een beperkte inspanning kunnen worden overbrugd. Trappen moeten voldoende ruimte bieden, tenminste 900 mm tussen de leuning;
- Er dient een reservering te zijn voor vertikaal personenvervoer, wanneer één of meer primaire ruimten op de verdieping liggen;
- Verblijfsruimten zijn toegankelijk, bruikbaar en dienen rechtstreeks, m.u.v. de keuken, vanaf de voordeur of via verkeersruimten ontsloten te worden;
- Voldoende ruimte voor de woonfunctie en uitzicht op openbaar gebied;
- Voldoende ruimte voor de slaapfunctie
- Voldoende ruimte voor de kookfunctie, gebruiksruimte en plaatsingsruimte voor apparatuur;
- Voldoende ruimte voor de functies wassen en drogen;
- Toilet voldoende groot en bezoekbaar;
- Bewoners, al dan niet met handicap, kunnen de badkamer bereiken en gebruiken;
- Voldoende inbraakwerende berging;
- De (elektrische) installaties/ventilatievoorzieningen/verwarmingvoorzieningen in de woning zijn toegankelijk en dragen bij aan de veiligheid en comfort van de bewoners;
- Aan- en afvoer van water is praktisch en duurzaam;
- Bewoners worden tijdig gealarmeerd als er rook ontstaat;
- Een alarmeringssysteem valt later eenvoudig aan te brengen;

Voor de motivatie en toelichting die aan elke basiseis is gekoppeld en de verdere uitwerking ervan, wordt verwezen naar het Handboek Woonkeur. Op verzoek van de aanvrager kan een afschrift worden verstrekt.

