

Onderwerp : Fonds Wonen Westerkwartier
Zaaknummer : 196948738
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Westra
Bijlagen : I: Indicatieve lijst van maatregelen Fonds Wonen Westerkwartier, II: Relatie Fonds Wonen Westerkwartier en het Nationaal Warmtefonds, III: Relatie Gemeente en SVn en mate van revolverendheid, IV: Toelichting van de verordening

✿ **Voorgesteld besluit**

Uw raad wordt voorgesteld om:

1. De verordening 'Fonds Wonen Westerkwartier 2021' vast te stellen;
2. De verordening 'Duurzaamheidslening Westerkwartier 2019' in te trekken;
3. Het budget van de bestaande duurzaamheids- en startersleningen samen te voegen en het plafond van het totale fonds op 7,35 miljoen euro te stellen

Verordening Fonds Wonen Westerkwartier - Samenvatting

Het doel van dit fonds is het opzetten van één loket waar inwoners terecht kunnen als ze iets met hun woning gaan doen. Het fonds bestaat uit drie doelen en drie leningen in één fonds. De doelen zijn energiebesparende maatregelen, woningaanpassingen om langer thuis te kunnen wonen en de aanschaf van een starterswoning. Het fonds heeft een budget van € 7,35 miljoen. Daarvan bestaat €3,65 miljoen al in de huidige duurzaamheids- en startersleningen.

De Starterslening maakt het kopen van een woning mogelijk voor starters. Dit is voor de aanschaf van een bestaande woning tot €235.000 en voor een nieuwbouwwoning tot €280.000.

De Stimuleringslening helpt met energiebesparende maatregelen en woningaanpassingen om langer thuis te kunnen wonen in brede zin. De stimuleringslening is de opvolger van de huidige duurzaamheidslening. Het maximale leenbedrag is €53.515, dit is gelijk aan de maximale WMO-tegemoetkoming.

De Verzilverlening heeft hetzelfde doel als de eerder genoemde Stimuleringslening. De Verzilverlening is echter aantrekkelijk voor ouderen die weinig inkomen hebben, maar veel overwaarde op hun huis hebben. De maandlasten gaan namelijk niet omhoog omdat de aflossing van de schuld pas bij verkoop of verhuizing plaatsvindt. Het maximale leenbedrag is eveneens €53.515

✿ Aanleiding

Het college uitvoeringsprogramma en de perspectiefnota 2019 blikken vooruit naar een breed fonds wonen voor de gemeente Westerkwartier. Deze ambitie heeft zich vertaald in diverse beleids- en visiedocumenten zoals de Woonzorgvisie Westerkwartier, de nieuwe Woonvisie Westerkwartier (Concept) en het Duurzaamheidsbeleid. Deze ambities zijn verwerkt in dit raadsvoorstel. Dit fonds komt ook tegemoet aan de motie Fonds Verduurzamen¹ van Groenlinks, PvdA, CDA en D66 van 13 november 2019 dat oproept om een robuust fonds op te richten voor energiebesparende maatregelen.

✿ Leeswijzer

Dit raadsvoorstel zal eerst de doelen van het fonds bespreken. Vervolgens komt de context, afwegingen en opzet van elke lening aan bod. In dit advies staan op verschillende plekken tekstvakken, hierin staan praktijksituaties waarvoor het fonds uitkomst biedt.

✿ Doel van de Verordening Fonds Wonen Westerkwartier

Het doel van deze verordening is het maken van één systematiek en één loket voor het aanvragen van specifieke leningen voor woningeigenaren of toekomstige woningeigenaren. Deze leningen zijn bestemd voor duurzame woningverbetering, woningaanpassingen om langer thuis te wonen en de aanschaf van de eerste woning. Het nieuwe fonds Wonen Westerkwartier voegt de bestaande startersleningen en duurzaamheidsleningen samen. Daarnaast wordt het uitgebreid met een zogenaamde Verzilverlening en maatregelen om langer thuis te kunnen wonen. Doordat het geld in 'één pot zit', ontstaat een breed fonds en kan de gemeente beter inspelen op diverse maatschappelijke thema's. Een belangrijk uitgangspunt is dat er geen regelingen komen die andere partijen al aanbieden. Het fonds heeft drie hoofdoelen:

1. Starters aan hun eerste koopwoning helpen.
2. Het aanbrengen van energiebesparende maatregelen in woningen voor particulieren.
3. Het aanbrengen van maatregelen zodat inwoners langer thuis kunnen wonen.

Doel 1: Inwoners kopen hun eerste woning

Het woonbeleid in het Westerkwartier is erop gericht dat er voor iedere doelgroep een passende en betaalbare woning is. Op dit moment hebben starters problemen op de woningmarkt. Zij wonen thuis of huren een woning, maar willen hun eerste woning kopen. Specifiek voor die doelgroep met een inkomen net boven de toewijzingsgrens van sociale huurwoningen is het zwaar. Zij zijn aangewezen op de vrije sector, maar kunnen net te weinig lenen om een woning te kopen. De starterslening overbrugt de kloof tussen de leencapaciteit en de prijs van de woning.

Doel 2: Inwoners plaatsen energiebesparende maatregelen

¹ Motie Fonds Verduurzamen van Groenlinks, PvdA, CDA en D66 op 13 november 2019. Geraadpleegd op 27-1-2021 via: <https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Westerkwartier/1e82c40d-e632-47b9-9355-f6c078947b0c>

Het is belangrijk dat het aardgasgebruik in de gemeente afneemt en dat zoveel mogelijk elektriciteit van hernieuwbare bronnen komt. Dit komt voort uit de doelstelling van een CO₂reductie van 50% in 2030 ten opzichte van 2015 in de gemeente Westerkwartier. Uiteindelijk is het doel om volledig CO₂-neutraal te zijn in 2050.

In december 2021 moet de transitievisie warmte (TVW) zijn vastgesteld door uw raad. Een van de ambities voor deze TVW is dat het mogelijk moet zijn voor alle inwoners om mee te kunnen doen aan het verduurzamen en uiteindelijk aardgasvrij maken van de gemeente. Dit fonds draagt bij aan het behalen van dat doel. De gemeente stimuleert huiseigenaren hun woning te isoleren, verduurzamen en verbeteren. Dit is meestal een forse investering die niet elke inwoner direct kan betalen. Het nieuwe fonds helpt particulieren door hen een lening te verstrekken. In 2019 is de Duurzaamheidslening vastgesteld. Deze regeling stopt gelijktijdig met de invoering van het fonds Wonen Westerkwartier.

Doel 3: Inwoners kunnen langer thuis wonen

De gemeente heeft de ambitie om voldoende geschikte (nultrede) woningen te realiseren zodat inwoners in staat zijn om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze ambitie komt uit de woonzorgvisie. Mensen worden ouder en blijven langer thuis wonen, maar in 2037 is er voor slechts 60% van de 75+ huishoudens een nultredenwoning beschikbaar (ten opzichte van 100% in 2017). Deze toenemende vraag kan op twee manieren beantwoord worden; het bouwen van nieuwe woningen of het aanpassen van bestaande woningen. Het fonds ondersteunt de tweede optie.

Inwoners die een zorgvraag hebben, willen meer eigen regie en keuze. Het Fonds Wonen Westerkwartier geeft deze ruimte aan inwoners.

Huidige duurzaamheids- en startersleningen

Uw raad heeft vorig jaar de verordening duurzaamheidslening gemeente Westerkwartier 2019 vastgesteld. Het nieuwe fonds Wonen Westerkwartier neemt de functie en de doelen van de duurzaamheidslening over. Als gevolg van het verbreden van het doel vervalt de naam Duurzaamheidslening. Uw raad wordt voorgesteld de huidige duurzaamheidslening gemeente Westerkwartier 2019 in te trekken. Aangevraagde leningen blijven geldig.

Daarnaast zijn er nog startersregelingen van de voormalige gemeenten. Als gevolg van de wet algemene regels herindeling verlopen verordeningen 2 jaar na een herindeling. De huidige startersregelingen zijn automatisch vervallen automatisch op 1 januari 2021. De raad hoeft deze regelingen niet in te trekken. De afgesloten leningen blijven wel doorlopen.

✿ Fonds Wonen Westerkwartier

De drie hoofdoelen zijn vertaald in drie leningen. Dit komt omdat het verschillende financiële producten zijn waardoor het niet mogelijk is onmogelijk is om dit in één lening aan te bieden. De starterslening is voor doel één, de stimuleringslening voor doel twee & drie en de verzilverlening eveneens voor doel twee en drie. De reden om twee leningen aan te bieden met dezelfde doelen komt door de unieke opzet van de Verzilverlening. Het is een aantrekkelijke lening omdat doordat de maandlasten niet omhoog gaan omdat rente en aflossing gedekt wordt uit de overwaarde. De specifieke opzet van de leningen staan hieronder besproken.

✿ Opzet Starterslening

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. De prijzen van woningen zijn fors gestegen de afgelopen jaren, maar starters kunnen hier niet van profiteren omdat ze geen overwaarde hebben. Veelal hebben ze ook een lager inkomen. Hierdoor staan de betaalbaarheid en financierbaarheid onder druk. Starters kunnen hierdoor geen start maken met de wooncarrière op de koopmarkt.

Uit de concept Woonvisie 2020-2025 en het woonwensenonderzoek jongeren Westerkwartier blijkt de grote behoefte onder jongeren om in de gemeente te blijven wonen. Van de jongeren heeft 73% de wens om op termijn te verhuizen binnen de gemeente. Hiervan heeft 44% voorkeur voor een koopwoning, 37% voor huur en de rest heeft geen voorkeur. Om deze groep te helpen is de starterslening een verantwoord hulpmiddel voor de eerste koopwoning.

Maximale koopsom bestaande starterswoning

Starters kunnen met deze lening een bestaande woning tot €235.000 kopen. Dit bedrag is om meerdere redenen vastgesteld;

1. De vorige startersregelingen uit 2013 hadden een maximale koopsom van maximaal €160.000 (Marum) tot €170.000 (Grootegast, Leek en Zuidhorn). Een tussenwoning met de prijs van destijds kost tegenwoordig rond de 235.000 in de grotere dorpen. De nieuwe maximale koopsom is geïndexeerd met die van de vorige regeling.
2. De vraagprijs van een typische starterswoning in de twee kernen met de hoogste prijzen (Zuidhorn en Leek) ligt op dit moment op ca €225.000. Om de regeling enigszins toekomstbestendig te houden is de prijs daarom hoger gezet.
3. Nog hoger is op dit moment niet nodig omdat er buiten de grote kernen voldoende starterswoningen zijn die nog onder de €235.000 te koop staan. Zuidhorn en Leek liggen op de top van het prijspeil in de gemeente. Verder kan een hoger bedrag ook leiden tot ongewenste prijsopdrijving.
4. Daarnaast kunnen aanvragers ook €20.000 aan meerwerk en verbeterkosten meefinancieren. Hierdoor kunnen starters meteen woningrenovatie of energiebesparende maatregelen meenemen. Dit is niet inclusief gedaan bij de woningprijs omdat de praktijk uitwijst dat mensen deze extra ruimte alleen gebruiken om meer te bieden.

De zogenaamde Kosten koper zijn niet mee te financieren vanuit de starterslening en het valt ook niet onder meerwerk. Aanvragers moeten dit met eigen vermogen betalen.

Maximale koopsom nieuwbouwwoning

Voor nieuwbouw geldt een prijsplafond van €280.000 inclusief meerwerk en verbeterkosten. De reden voor een hogere prijs voor nieuwbouw is dat nieuwbouw door steeds strengere bouwvoorschriften (gasloos, aanscherpen energieprestatie van de woning) de afgelopen jaren sterk in prijs is gestegen. Een hogere koopsom is dan ook goed te verantwoorden. Hoewel het aanbod nieuwbouwwoningen voor starters beperkt is, zijn er voor €280.000 zijn goede starterswoningen te bouwen en te verkrijgen.

Stel wil graag een bestaand huis kopen in Grootegast van €215.000. Helaas kunnen ze niet genoeg lenen. Hun leencapaciteit is €190.000.
Benodigde Starterslening €25.000

Maximaal leenbedrag

Het voorstel is om het maximale leenbedrag vast te stellen op €35.000 , maar te allen tijde maximaal 20% van de waarde van de woning. Dit is een kleine verhoging vergeleken met de voormalige regelingen zoals te zien in onderstaande tabel. Een kleine verruiming is op zijn plaats omdat starters door het nieuwe studiestelsel gemiddeld een hogere schuld hebben waardoor ze minder kunnen lenen. Ook zijn de gemiddelde huizenprijzen meer gestegen dan de gemiddelde inkomens. Een hoger bedrag is onverantwoord omdat de schuld hierdoor te hoog wordt. Kopen moet ook niet koste wat kost mogelijk worden gemaakt.

Grootegast	Leek	Marum	Zuidhorn
€34.000	n.v.t	€33.600	€34.000

Tabel 1: Overzicht maximaal leenbedrag van de voormalige gemeenten. Gemeente Leek maakte gebruik van een andere methode.

Een modaal inkomen van €36.000 zit net onder de toewijzingsgrens van sociaal huur. Hiermee kan een bedrag worden geleend van ongeveer €170.000. Met de starterslening ligt een huis van €205.000 binnen het bereik.

Leeftijdsgrens

Het voorstel is om geen maximumleeftijd vast te stellen net zoals in startersleningen van de voormalige gemeenten. Een starter is niet gedefinieerd door de leeftijd, maar door het feit dat men een eerste woning verkrijgt. Uit de praktijk blijkt dat starters over het algemeen tussen de 20 en 35 zijn, met soms een uitschieter naar boven. Deze regeling zou dat niet in de weg moeten staan.

Bindingseisen

Er gelden geen bindingseisen net zoals startersleningen van de voormalige gemeenten. De gemeente Westerkwartier is in de jaren 1950-1970 enorm gegroeid door mensen buiten de gemeente. Deze zijn voornamelijk gaan wonen in eengezinswoningen De bewoners van toen wonen er in het grote geval nog steeds, maar ze zijn wel in een andere levensfase. Vaak zijn ze aan het kijken voor levensbestendige woningen. Dat kan aan de ene kant door de woning levensbestendig te maken met behulp van de andere leningen in dit fonds. Aan de andere kant kunnen ze ook besluiten om te verhuizen naar al aangepaste woningen. De woningen die dan vrijkomen zijn veelal geschikte

starterswoningen. Deze instroommogelijkheid biedt kansen om ook nieuwe jonge huishoudens te binden aan de gemeente.

✿ Opzet Stimuleringslening

De stimuleringslening is de opvolger van de huidige duurzaamheidslening en wordt uitgebreid met het financieren van maatregelen die gericht zijn op het langer thuis wonen. De ruimere doelstellingen van het fonds zorgen ervoor dat de titel duurzaamheidslening de lading niet meer dekt. De naam Stimuleringslening is opgezet vanuit het SVn en past beter bij de bedoelingen. De maatregelen uit de huidige duurzaamheidsregeling zijn één op één opgenomen in de nieuwe stimuleringslening, waarbij een aantal maatregelen verruimd. Daarnaast zijn er maatregelen opgenomen in de stimuleringsregeling die het mogelijk moeten maken om de woning aan te passen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Hieronder een opsomming van de aanpassingen

100% zonnepanelen vergoeden

In de huidige duurzaamheidslening is het niet mogelijk om een lening aan te vragen voor enkel en alleen zonnepanelen. Een aanvraag mag maximaal 80% van de lening hiervoor gebruiken. Doel hiervan is het stimuleren van andere duurzaamheidsmaatregelen uit de lijst.

Met de huidige duurzaamheidsregeling kan een woningeigenaar met een goed label, maar geen zonnepanelen dus geen lening krijgen. Daarom is het mogelijk om voor 100% zonnepanelen te lenen. De aanvrager moet in dit geval wel minstens een energielabel B hebben, want bij lagere labels is het isoleren heel erg effectief. De kosten van een nieuw label kunnen ook worden meegefinancierd.

Collectieve energieopwekkingsprojecten (Postcoderoosprojecten)

Het voorstel maakt het mogelijk om te participeren in collectieve energieopwekkingsprojecten ('postcoderoosprojecten') als alternatief voor bijvoorbeeld zonnepanelen op de eigen woning. In de regeling kan men ook maximaal €5.000 lenen voor zonnecertificaten in een lokaal project. Verrekening vindt plaats via de Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking (voorheen Postcoderoosregeling). Op deze manier kunnen inwoners ervoor ook kiezen om mee te investeren in lokale initiatieven voor hernieuwbare energie in hun directe omgeving. Het rendement van een postcoderoosproject is vaak hoger dan de rente en aflossing voor de lening.

Maatregelen om langer thuis te wonen

Het voorstel is om de regeling uit te breiden met maatregelen om langer thuis te kunnen wonen. Hierdoor ontstaat een brede regeling waarbij inwoners zowel maatregelen om langer thuis te wonen dan wel om hun woning te verduurzamen in één aanvraag kunnen verwerken.

De maatregelen die bijvoorbeeld in aanmerking komen, zijn bijgevoegd in de bijlage van de verordening. Kort gezegd vallen ze in twee categorieën;

1. Maatregelen aan het huis die helpen om mensen langer thuis te kunnen laten wonen. Dit zijn bijvoorbeeld trapliften, badkamers op de begane grond of domotica. Om mensen van dienst te zijn is er een indicatieve lijst opgesteld met maatregelen die in ieder geval onder deze maatregelen vallen.
2. Diensten die ervoor kunnen zorgen dat mensen langer thuis kunnen wonen. Dit is bijvoorbeeld huishoudelijke hulp, tuinonderhoud of schilderwerk aan het huis. Dit kan per aanvraag voor maximaal €5.000 worden aangevraagd.

De reden om niet alleen aanpassingen aan het huis goed te keuren, maar ook diensten komt voort uit de woonzorgvisie. Er zal een steeds groeiende vraag komen naar tussenvormen van ondersteuning

en zorg. Zelfstandig wonen, maar met garantie op hulp of zorg op zeer korte afstand of door middel van bijvoorbeeld domotica. Omdat dit een nieuwe toevoeging is wordt gemonitord hoe deze aanvragen uitpakken.

Bedragen stimuleringslening

Het minimale te lenen bedrag is vastgesteld €2.500. Dat is nu €5.000 in de duurzaamheidslening. Het argument voor €5.000 is dat mensen hierdoor een echte investering doen in de woning. Echter komen sommige woningaanpassingen om langer thuis te wonen niet boven de €5.000 euro. Dit is dan bijvoorbeeld een traplift of een domotica-toepassing. Om deze groep toch te ondersteunen is het bedrag aangepast naar €2.500. Een bouwdepot is verplicht. Dit keert alleen uit bij aanpassingen die daadwerkelijk plaatsvinden.

Het maximale te lenen bedrag bedraagt €53.515, maar te allen tijde niet hoger dan de daadwerkelijk gemaakte kosten. Dit is €20.000 in de huidige regeling. De reden voor de verhoging is dat maatregelen om langer thuis te kunnen wonen duur kunnen zijn. Dit gaat dan om een badkamer op de begane grond in combinatie met groot onderhoud. Ook stelt het mensen in staat om verschillende dingen in één keer aan te pakken. Het bedrag is gelijk aan het maximale bedrag bij een WMO-tegemoetkoming.

Voor bedragen van €2.500 tot €15.000 is een persoonlijke lening beschikbaar. Het voordeel van een persoonlijke lening is dat de afsluitkosten lager zijn in vergelijking met een hypothecaire lening. Dit is een voortzetting van de huidige duurzaamheidslening.

Van €15.001 tot €53.515 is het een hypothecaire lening. Hier gaat het om hogere bedragen en dus grotere risico's. Een woning als onderpand vermindert dit risico. Overigens blijkt uit stukken van de SVn dat wanbetaling nauwelijks voorkomt en er vindt altijd een krediettoets plaats door het SVn.

In de regeling is een hardheidclausule opgenomen zodat het college van B&W gemotiveerd kan afwijken van het maximale leenbedrag mocht zich er een hele specifieke casus aandienen met zowel duurzaamheids- als woningaanpassingsmaatregelen.

✿ Opzet Verzilverlening

Naast de Stimuleringslening komt er ook de Verzilverlening. Deze verzilverlening voorziet in een regeling met dezelfde maatregelen (gericht op verduurzaming en langer thuis wonen) als die van de stimuleringsregeling. De reden om de Verzilverlening toe te voegen is dat woningeigenaren met een laag inkomen maar met vermogen in de woning niet door de krediettoets komen van de Stimuleringslening. De Verzilverlening biedt hierbij uitkomst omdat de maandlasten bij deze lening namelijk niet omhooggaan. Aanvragers hoeven geen tussentijdse rente en aflossing te betalen. Het aflossen en het afbetalen van de verschuldigde rente vindt plaats bij verkoop van de woning of bij het overlijden van de langstlevende aanvrager.

De lening is echter niet voor iedereen toegankelijk. Vanuit het SVn zijn deze twee voorwaarden verplicht:

1. Er moet genoeg overwaarde zijn. De Verzilverlening plus de bestaande hypotheek(-en) mag maximaal 80% van de waarde van de woning zijn.
2. De aanvrager of aanvragers zijn minimaal de AOW-gerechtigde leeftijd minus tien jaar.

Een echtpaar op leeftijd is erg gesteld op hun voormalige boerderij net buiten het dorp. Het traplopen en tuinieren is minder geworden waardoor ze alles minder goed onderhouden. Het huis heeft een aflossingsvrije hypotheek van € 150.000, terwijl de woningwaarde € 300.000 is.

Verzilverlening van € 43.000. Woningaanpassingen € 15.000, verduurzaming € 23.000 en tuinonderhoud € 5.000.

Bedrag

Het maximale bedrag wat mensen kunnen lenen is net als bij de stimuleringslening €53.515, maar ten allen tijden niet hoger voor de daadwerkelijk gemaakte kosten. In de regeling is een hardheidclausule opgenomen zodat het college van B&W gemotiveerd kan afwijken van het maximale leenbedrag mocht zich er een hele specifieke casus aandienen met zowel duurzaamheids- als woningaanpassingsmaatregelen.

Verzilverlening versus Blijverslening

Het SVn biedt ook de Blijverslening aan. De Verzilverlening is echter een aantrekkelijkere optie voor de aanvrager. Dit is omdat veel senioren niet genoeg inkomen hebben om door de krediettoets te komen van de Blijverslening. Veel van hun kapitaal zit in de stenen. Met een verzilverlening gebruik je het geld dat in de stenen zit zonder dat de maandlasten omhooggaan. Er vindt dan ook geen inkomenstoets plaats, wel moet er voldoende overwaarde op de woning zitten.

Relatie WMO versus Verzilverlening

De Verzilverlening biedt huiseigenaren zelf controle over de aanpassingen die zij willen. Ook kunnen zij deze aanpassingen preventief aanbrengen met het oog op de toekomst. Door deze preventieve werking hoeven zij hopelijk minder van de Wmo gebruik te maken. Door deze preventieve werking sluit het ook aan bij de komende herziening van het Wmo-beleid.

✿ Relatie van het Fonds Wonen Westerkwartier met het Duurzaamheidsbeleid

Dit fonds is al benoemd in het duurzaamheidsbeleid als het breed Fonds Duurzame Woningverbetering. Belangrijk hierbij was de gedachte van één verordening met één aanvraagssystematiek en één budget. Het fonds draagt bij aan twee speerpunten van het beleid:

- Speerpunt 2: We hebben energiearmoede in onze gemeente bestreden.
- Speerpunt 3: We hebben in 2030 20% van alle woningen en gebouwen in onze gemeente verduurzaamd door isolatie en woningverbetering.

Om de relatie tussen het fonds en het Duurzaamheidsbeleid concreet te maken is een simpele rekensom gebruikt. Vorig jaar zijn er rond de 70 woningen verduurzaamd in de gemeente Westerkwartier. Door de nieuwe uitbreidingen verwachten wij een lichte stijging naar 100 woningen per jaar voor energiebesparende maatregelen. Als zij gemiddeld zonnepanelen + één isolerende maatregel naar keuze nemen (meest gekozen) bespaart dit 2800 kilo CO₂ per huis op. In totaal is dat dus 2800 ton CO₂ per jaar.

Het is belangrijk dat het aardgasgebruik in de gemeente afneemt en dat zoveel mogelijk elektriciteit van hernieuwbare bronnen komt. Dit komt voort uit de doelstelling van een CO₂ reductie van 50% in 2030 ten opzichte van 2015 in de gemeente Westerkwartier. Uiteindelijk is het doel om volledig CO₂-neutraal te zijn in 2050.

Niet-leenkrachtige inwoners

We gaan de komende periode onderzoeken hoe we mensen met een smalle beurs met een koopwoning kunnen ondersteunen om energiemaatregelen te treffen. Onlangs heeft uw raad besloten om een zonnecarport te ontwikkelen waarvan minima gaan profiteren. Daarnaast stellen wij voor om voor deze groep een sociaal krediet van de provincie Groningen ter beschikking te stellen. Het gaat om een bedrag van €2.500 waarmee een woningeigenaar spijtvrij kan isoleren. Dit bedrag wordt ingezet op het platform Van Arm naar Beter en in energiebesparingscampagne in 2021. Deze actie gaan we evalueren en in 2022 wanneer de transitievisie warmte is vastgesteld en meer duidelijkheid is over rijksfinancieringsinstrumenten. Op dat moment komen we met een advies omtrent maatwerkfinanciering voor deze groep om de gehele woning te verduurzamen.

✿ Financiële Paragraaf

Budget

Voor het nieuw te vormen Fonds Duurzame Woningverbetering willen wij uitgaan van een totaal omvang, inclusief de huidige beschikbare budgetten, van €7,35 miljoen. Dat betekent dat er bovenop de huidige €3,35 miljoen (€1,85 miljoen duurzaamheidslening en €1,5 miljoen starterslening) nog €4 miljoen toegevoegd moet worden ten behoeve van het nieuwe fonds. Dit is inclusief de €2 miljoen die conform het duurzaamheidsbeleid toegevoegd zou moeten worden om meer leningen te kunnen verstrekken voor duurzaamheidsmaatregelen.

Voor de uitvoerings- en rentelasten en personeelskosten is in de meerjarenbegroting een bedrag gereserveerd van €150.000 per jaar vanuit het team Duurzaamheid. (budget ondersteuning energietransitie). Vanuit team wonen is er een eenmalige budget beschikbaar van €200.000 in 2022 voor starters- en verzilverleningen. Omdat dit echter geen structurele bijdrage is, kan dit niet voor het aantrekken van geld worden gebruikt. Daarom is er voor een nieuw voorstel gekozen die aansluit bij de doelstelling van één verordening, één aanvraagssystematiek en één budget. Samen is dit het fonds Wonen Westerkwartier.

In eerste instantie is gekozen om het geld in één pot te stoppen. Dit maakt het zo makkelijk mogelijk voor de aanvragers. Wel houden wij toezicht op de aangevraagde leningen en kiezen zo nodig voor verscherpingen van de aanvragen als de balans zoek is.

Het voorstel is om de vaste (kapitaal en personele) lasten vanuit het budget ondersteuning en energietransitie te financieren. Dit budget voorziet ook in deze uitgaven. Als compensatie (uitruil) zal een evenredig bedrag van het eenmalige budget van team Wonen (2023) beschikbaar komen voor het financieren van een eenmalig duurzaamheidsproject. Hiertoe wordt in het eerste kwartaal van dit jaar een voorstel gemaakt hetgeen wordt uitgewerkt voor de volgende perspectiefnota.

Vanuit begroting 2020 (bedragen x €1.000)	2021	2022	2023	2024
Team Wonen (Starters- en blijversleningen)	-	-	200	-
Team Duurzaamheid (Ondersteuning energietransitie)	150	150	150	150

Tabel 4: Bijdragen vanuit verschillende domeinen. De woorden tussen aanhalingstekens zijn de titels in het collegeuitvoeringsprogramma. Later is gekozen voor een Verzilverlening in plaats van een Blijverslening

Financiën

Voorgesteld wordt het fonds (per 31-12-20 gestort € 2,4 mln.) stapsgewijs te verhogen naar € 7,35 miljoen. De stortingen in het fonds worden gedoseerd uitgevoerd, zodanig dat er voldoende saldo bij de SVn staat om leningen te verstrekken. Hierin worden ook de aflossingen op door SVn uitgezette leningen meegenomen waarmee nieuwe leningen worden verstrekt. De stortingen in het fonds worden gefinancierd via het systeem van totaalfinanciering.

Totaalfinanciering

Onze gemeente rekt rente door naar de taakvelden in de begroting door middel van een systeem van totaalfinanciering. Hierbij wordt de gemiddelde rekenrente van alle leningen berekend. Hiermee wordt het renterisico gespreid. De actuele werkelijke rente op langlopende leningen die onze gemeente aantrekt is 0,1%-0,2%.

Op dit moment is de rekenrente 2%. Gelet op de lage rentestanden is het de verwachting, dat de rekenrente de komende jaren (verder) daalt. Bij de huidige systematiek van totaalfinanciering landt het voordeel van de lage financieringsrente in de gehele begroting.

Rentebaten

De rentebaten zijn verwerkt in onderstaande tabel (prijspeil januari 2021). De gevraagde rente is de rente die leners verschuldigd zijn. Hiervan worden beheerskosten en renteopslag aan SVn betaald. Het overgebleven percentage zijn de baten. Het verschil tussen de rekenrente en de ontvangen marge is beperkt. Zeker gelet op de dalende tendens van de rekenrente, waarmee we zelfs richting een budgettair neutrale situatie gaan. Uiteraard geeft dit geen garantie voor toekomstige renteontwikkelingen.

Lening	Type	Gevraagde rente (%)	Beheerskosten (%)	Renteopslag (%)	Baten(%)
Starterslening	Hypothecair	2,4	0,5	-	1,9
Stimuleringslening	Hypothecair	1,7	0,5	-	0,3
Stimuleringslening	Consumptief	1,7	0,5	0,9	1,2
Verzilverlening	Hypothecair	1,7	0,5	-	1,2

Tabel 5: Rentebaten en lasten van de verschillende leningen.

Budgettaire effect

Het budgettaire effect van dit voorstel is wat rente betreft afhankelijk van het moment waarop dit moet worden gefinancierd, de bedragen die via SVn zijn verstrekt en de stand van de rekenrente. Bij een rekenrente van 2% brengt een storting bij SVn van € 1 miljoen een jaarlijkse netto-last (last minus rentebate onder aftrek van beheerskosten SVn) van ca € 8.500 met zich mee. Dit bedrag neemt af naarmate de interne rekenrente daalt.

Daarnaast is er sprake van interne uitvoeringskosten. Hiervoor is een personele uitzetting van ongeveer 20 uur nodig. Dit is een jaarlijkse last van € 35.000. Per saldo gaat het om een maximale extra budgettaire last (bij een rekenrente van 2% en een uitzetting van het fonds met € 4 miljoen bovenop de huidige leningen) van € 85.000.

Vooralsnog stellen we voor om voor het aankomende begrotingsjaar (2022) rekening te houden met een uitzetting van het fonds met €2 mln. Verdere uitzettingen tot het maximum van € 7,35 mln. worden budgettair verwerkt in de p&c cyclus als de uitzetting zich voordoet.

Daarmee wordt voorgesteld om in de p&c cyclus een bedrag van per saldo € 52.000 (€ 17.000 rente en € 35.000 personele uitzetting) te verwerken.

Het benodigde budget wordt gedekt uit het beschikbare bedrag opgenomen in de begroting 2021 en meerjarenraming van € 150.000 voor de ondersteuning van de energietransitie. Over mogelijk benodigde middelen in de toekomst staat in het Duurzaamheidsbeleid 2020-2025 hierover het volgende gemeld: *"We zullen van jaar tot jaar in het kader van de Perspectiefnota bekijken of uitbreiding gewenst is en zo ja, op welke wijze dit fonds kan worden aangevuld: leningen van de BNG of stortingen vanuit de 'verdienmodellen'. Een punt van aandacht hierbij is onze solvabiliteit."*

Solvabiliteitsratio

Het aantrekken van deze geldlening heeft gevolgen voor de solvabiliteitsratio van onze gemeente. In de programmabegroting is deze berekend op 9,3% en is daarmee onvoldoende volgens de normen van de VNG. Het verhogen van de leningenportefeuille met € 1 miljoen heeft, bij een gelijkblijvende reservepositie, een effect van circa 0,4% op de solvabiliteitsratio.

✿ **Financieel risico**

Bij een lening bestaat het risico dat er geen aflossing plaatsvindt. Uit ervaringen van de voormalige gemeente en vanuit het SVn komt dit niet tot nauwelijks voor. Minder dan 0,01% van de gehele portefeuille moet afgeschreven worden. Door gebruik te maken van een krediettoets is er meer zekerheid. Het gebruik van een hypothecaire lening bij hoge bedragen zorgt ervoor dat in ieder geval een deel van het geld weer terug komt bij wanbetaling.

✿ **Personele Bezetting**

Wij verwachten dat voor een goede verwerking van deze regeling ongeveer 20 uur nodig is. Het gaat hierbij om het verwerken aanvragen, het beantwoorden van vragen inwoners, het onderhouden van contacten met SVn en derden, maar ook de communicatie en informatieverstrekking rondom het fonds. Voor de uitvoering van de regeling is op dit moment onvoldoende capaciteit beschikbaar binnen de teams. De kosten voor extra inzet worden gedekt uit de structurele bijdrage van team Duurzaamheid voor de ondersteuning van de energietransitie. Zoals aangegeven is voor de uitvoerings- en rentelasten en personeelskosten in de meerjarenbegroting een bedrag gereserveerd van €150.000 per jaar vanuit het team Duurzaamheid (budget ondersteuning energietransitie). Voor eerst zal de personele inzet op incidentele basis plaatsvinden en daarna geëvalueerd worden om te bezien welke inzet structureel nodig is.

✿ **Communicatie**

De populariteit van deze leningen is sterk afhankelijk van de bekendheid ervan. Dit is de ervaring bij andere gemeente en het SVn. Daarom willen wij actief inzetten op de promotie van dit fonds, zowel intern als extern. Aansluiting wordt onder andere gezocht bij energiebesparingscampagnes vanuit team Duurzaamheid.

✿ **Verantwoordelijkheid raad**

De raad is bevoegd om deze verordening vast te stellen.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

De raad van de gemeente Westerkwartier;

Gelezen het voorstel Fonds Wonen Westerkwartier van 11 februari 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

Het budget van de bestaande duurzaamheids- en startersleningen samen te voegen en het plafond van het totale fonds op 7,35 miljoen euro te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 24 maart 2021

A. van der Tuuk, voorzitter,

J.L. de Jong, griffier

De raad van de gemeente Westerkwartier;

Gelezen het voorstel Fonds Wonen Westerkwartier van 11 februari 2021;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

Besluit:

vast te stellen de Verordening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier 2021.

Hoofdstuk 1 Begrippen

Artikel 1 Begrippen algemeen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvraag: een schriftelijk verzoek aan het college om toewijzing van een Stimuleringslening, Starterslening of Verzilverlening;
- b. Stimuleringslening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het College aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
- c. Verzilverlening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de maatregelen;
- d. Starterslening: een lening die, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning, tezamen met een aan de Starterslening gekoppelde Combinatielening;
- e. Combinatielening: een extra lening, die naast een hypothecaire lening mag worden afgesloten, waaruit tot een maximum van 50% van de waarde van de gefinancierde woning, de aflossing op de hypothecaire lening mag worden betaald. Deze Combinatielening wordt samen met de Starterslening aangeboden en blijft in dit geval beperkt tot maximaal het bedrag van de Starterslening;
- f. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier;
- g. werkelijke kosten: de totale kosten van materialen en werkzaamheden, bouwkundig advies of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen inclusief BTW, legeskosten, vermeerderd met afsluitkosten en eventueel financieringskosten voor het verkrijgen van de lening;
- h. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- i. maatregelen: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 10.
- j. aanvrager:
 - 1°. voor een Starterslening: de persoon, die alleen of samen met zijn of haar partner voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten

aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beiden te voldoen aan de hiervoor gestelde eis niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen;

- 2°. voor een Verzilverlening: een eigenaar-bewoner, die een aanvraag voor een Verzilverlening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden deze gezamenlijk als aanvrager.
- 3°. voor een Stimuleringslening: een natuurlijk- en/of rechtspersoon zoals omschreven in artikel 9 die een aanvraag voor een Stimuleringsregeling doet.

Artikel 2 Aanvullende begrippen Starterslening

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. NHG: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd te 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
- b. financiële toets: de toetsing die door SVn wordt uitgevoerd aan de hand van de geldende NHG-regels, waarmee de hoogte van de Starterslening wordt berekend;
- c. toewijzing: het besluit van de gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Starterslening bij SVn.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 3 Algemene bepalingen Starterslening

1. Op het bepaalde in deze verordening inzake de Starterslening is het bepaalde in de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Westerkwartier en SVn van toepassing.
2. Het college handelt verzoeken om een Starterslening af overeenkomstig:
 - a. de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening, en;
 - b. de Productspecificaties van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
 - c. de Algemene bepalingen voor geldleningen; en
 - d. de Toelichting op een Starterslening;zoals die op het moment van ontvangst van het verzoek zijn opgenomen in de dan geldende SVn-informatiemap, die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Westerkwartier en de SVn.

Artikel 4 Algemene bepalingen Stimuleringslening

1. Op het bepaalde in deze verordening inzake de Stimuleringsregeling is van toepassing de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Westerkwartier en SVn.
2. Daarnaast geldt een Aanvullende overeenkomst tussen gemeente Westerkwartier en SVn aangaande het achterwege laten van een leeftijdsrestrictie voor de aanvrager.

Hoofdstuk 3 Budget

Artikel 5 Budget

1. In het kader van de in deze verordening gestelde beleidsdoelen stelt de raad een budget vast van € 7,35 miljoen, dat beschikbaar is voor het toewijzen van Startersleningen, Stimuleringsleningen en Verzilverleningen.
2. Startersleningen, Stimuleringsleningen en Verzilverleningen worden alleen toegewezen voor zover het vastgestelde budget hiervoor toereikend is.

3. Wanneer het vastgestelde budget niet meer toereikend is worden aanvragen door het college afgewezen.

Hoofdstuk 4 Toepassingsbereik

Artikel 6 Toepassingsbereik algemeen

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen van in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde personen.

Artikel 7 Aanvullend toepassingsbereik Starterslening

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op aanvragen voor Startersleningen waarbij:

- a. de Starterslening verstrekt wordt in combinatie met de meest actuele Voorwaarden en Normen NHG. De eerste hypotheek dient te worden verstrekt met NHG;
- b. de kosten voor het verkrijgen in eigendom (waaronder grondkosten, bouwkosten, renteverlies en alle overige kosten) niet hoger zijn dan:
 - 1°. € 235.000,-- voor een bestaande koopwoning, exclusief meerwerk en verbeterkosten van de woning (huurwoningen van woningbouwcorporaties dienen overeenkomstig de getaxeerde, marktconforme waarde te worden verkocht);
 - 2°. € 280.000,-- voor een nieuw gebouwde koopwoning inclusief meerwerk en verbeterkosten;
- c. de hoofdsom van de Starterslening maximaal 20% van de kosten voor het in eigendom verkrijgen van de woning bedraagt, met een maximum van € 35.000,--.
- d. meerwerk en verbeterkosten maximaal €20.000,-- bedragen voor een bestaande koopwoning;
- e. de aanvrager de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaat bewonen;
- f. het college de vermelde bedragen in artikel 7 sub b en sub c kan verhogen of verlagen.

Artikel 8 Aanvullend toepassingsbereik Verzilverlening

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op een aanvraag voor een Verzilverlening waarbij:

- a. de voorgenomen maatregelen bijdragen aan minstens één van de volgende beleidsdoelen:
 - 1°. Een CO₂ reductie van 50% in 2030 ten opzichte van 2015 in de gemeente Westerkwartier;
 - 2°. het stimuleren van comfortverbetering en het levensloopbestendig van woningen in de gemeente Westerkwartier;
- b. de aanvrager de minimale leeftijd heeft van 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd. Er is geen maximum leeftijd. Indien er twee aanvragers zijn geldt de leeftijdseis voor beiden;
- c. de aanvrager de woning waarvoor een Verzilverlening wordt verstrekt, zelf bewoont of gaat bewonen;
- d. de Verzilvering een maximale percentage heeft van de WOZ-waarde van 80% en/of getaxeerde marktwaarde minus reeds lopende financieringen;
- e. de aanvraag minimaal € 2.500,-- bedraagt en nooit meer dan € 53.515,--;
- f. de aanvraag nooit meer bedraagt dan de werkelijke kosten;

- g. de aanvraag gaat over een bestaande (grondgebonden) woonruimte in de gemeente Westerkwartier, welke bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 9 Aanvullend toepassingsbereik Stimuleringslening

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op een aanvraag voor een Stimuleringslening waarbij:

- a. de voorgenomen maatregelen bijdragen aan minstens één van de volgende beleidsdoelen:
 - 1°. Een CO₂ reductie van 50% in 2030 ten opzichte van 2015 in de gemeente Westerkwartier;
 - 2°. het stimuleren van comfortverbetering en het levensloopbestendig maken van woningen in de gemeente Westerkwartier;
- b. de particuliere Stimuleringslening die consumptief wordt verstrekt een minimale hoofdsom heeft van € 2.500,-- en een maximum van € 15.000,-- of welke hypotheclair wordt verstrekt een minimaal leningsbedrag heeft van € 15.001,-- tot een maximum van € 53.515,--;
- c. de aanvrager de woning waarvoor een Stimuleringslening wordt verstrekt, zelf bewoont of gaat bewonen;
- d. de Stimuleringslening nooit meer bedraagt dan de werkelijke kosten;
- e. de voor consumptief en hypotheclaire toegekende leningen de door SVn geadviseerde maximale leeftijdsgrens van 75 jaar niet van toepassing is;
- f. het rentepercentage voor de Stimuleringslening door het College wordt vastgesteld op het moment van toewijzen van de Stimuleringslening. De rente voor de lening bedraagt 1,7% en is gekoppeld aan het SVn-rentetarief van de Verzilverlening. Wanneer de renteontwikkelingen van dien aard zijn dat SVn haar tarieven verhoogt of verlaagt, dan zal ook deze rente vergelijkbaar worden aangepast;
- g. de looptijd van de consumptieve Stimuleringslening bedraagt maximaal 15 jaar. De looptijd van een hypotheclaire Stimuleringslening bedraagt maximaal 30 jaar;
- h. verstrekking van een consumptieve Stimuleringslening geen afsluitkosten zijn verschuldigd. Bij het verstrekken van een hypotheclaire Stimuleringslening worden door de SVn afsluitkosten berekend. De financieringskosten kunnen worden meegefinancierd;
- i. de Stimuleringslening annuïtair is;
- j. de aanvraag gaat over een bestaande (grondgebonden) woonruimte in de gemeente Westerkwartier, welke bestemd is voor permanente bewoning.

Hoofdstuk 5 Maatregelen

Artikel 10 Maatregelen Stimuleringslening en Verzilverlening

Tot de maatregelen worden gerekend:

- a. energiebesparende maatregelen in, op of aan de woning waar de volgende maatregelen onder vallen:
 - 1°. dakisolatie;
 - 2°. vloerisolatie;
 - 3°. gevelisolatie;
 - 4°. muurisolatie;
 - 5°. hoog-rendement beglazing en isolerend glas voor monumenten;

- 6°. HR luchtverwarming;
 - 7°. zonneboiler;
 - 8°. (lucht) warmtepomp;
 - 9°. technieken voor warmteterugwinning;
 - 10°. groene daken;
 - 11°. zonnepanelen;
 - 12°. participatie in collectieve energieopwekkingsprojecten;
 - 13°. kosten voor het verkrijgen van een energielabel.
- b. bouwkundige of domotica (technologische) aanpassingen die bijdragen aan het levensloopgeschikt maken van de woning, zoals indicatief en niet uitputtend opgesomd op de lijst van maatregelen, die als bijlage is bijgevoegd bij deze verordening;
 - c. financiering van kosten voor vervullen van benodigde en gewenste specifieke en fysieke hulp. Denk aan bijvoorbeeld huishoudelijke hulp, een verhuisvergoeding en/of kosten ten behoeve van onderhoud van de woning en tuin;
 - d. Het college kan de in sub a tot en met sub c vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten;
 - e. een aanvrager kan maximaal 80% van de hoofdsom gebruiken voor het financieren van zonnepanelen of participatie in collectieve energieopwekkingsprojecten (artikel 10, sub a onder 11° en 12°), tenzij de betreffende woning een energielabel B of beter heeft. De overige 20% dient de aanvrager te investeren in overige maatregelen als bedoeld in sub a tot en met c.
 - g. De lening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten. De lening bedraagt minimaal € 2.500,- en kan nooit meer bedragen dan € 53.515,-. Voor financiering van kosten voor vervullen van benodigde en gewenste specifieke en fysieke hulp is het maximum op € 5.000,- gesteld (artikel 10, sub c). Voor participatie in collectieve energieopwekkingsprojecten is het maximum op €5.000 gesteld (artikel 10, sub a onder 12 °).

Hoofdstuk 6 Bevoegdheid

Artikel 11 Bevoegdheid college

Het college toetst de aanvraag aan de artikelen 3 tot en met 10 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Starterslening, Stimuleringslening of Verzilverlening.

Hoofdstuk 7 Procedure aanvraag toewijzing en afwijzing

Artikel 12 Procedure aanvraag algemeen

Een aanvraag voor een Starterslening, Verzilverlening of Stimuleringslening wordt bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gestelde wijze.

Artikel 13 Aanvullende procedure Verzilverlening en Stimuleringslening

Een aanvraag voor een Stimuleringslening en Verzilverlening gaat vergezeld van een opgave van:

- a. de te treffen maatregelen;
- b. de werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes);

- c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 14 Afhandelen aanvraag algemeen

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag 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 de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in lid 5 bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 15 Algemene bepalingen afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Starterslening, Stimuleringslening of Verzilverlening bij SVn in, indien:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- c. de Stimuleringslening, Verzilverlening of Starterslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
- d. naar haar oordeel gegronde redenen dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening zal worden voldaan;
- e. SVn een negatieve financiële toets uitbrengt.

Artikel 16 Aanvullende bepalingen afwijzen aanvraag/intrekken Starterslening

Het college heeft de bevoegdheid om tot aan het moment waarop SVn een getekende offerte retour heeft ontvangen een besluit tot toewijzing voor het aanvragen van de Starterslening geheel of gedeeltelijk in te trekken in wanneer de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.

Artikel 17 Aanvullende bepalingen afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing

Stimuleringslening en Verzilverlening

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit voor het aanvragen van een Stimuleringslening bij SVn in, indien:
 - a. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - b. de aanvrager als gevolg van eerdere aanvragen voor Stimuleringsleningen en Verzilverleningen het maximale bedrag dat mag worden geleend van € 53.515,00 heeft overschreden;
 - c. de aanvraag bij de gemeente wordt ingediend na het treffen van de maatregelen.
2. Het college is te allen tijde bevoegd om na realisatie van de maatregelen een bezichtiging te (laten) doen. Indien hieruit blijkt dat de uitvoering niet overeenkomt met

de criteria zoals aangegeven bij de leningsaanvraag, kan het college besluiten het leningsbedrag per direct terug te vorderen

Artikel 18 Algemene financiële toets, verstrekking en beheer door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een lening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een lening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening 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.
3. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Stimuleringslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en vervolgens eventueel bij het KIFID of zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 19 Aanvullende financiële toets, verstrekken en beheer door SVn voor de starterslening

SVn wijst een aanvraag Starterslening in ieder geval af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.

Artikel 20 Aanvullende financiële toets, verstrekken en beheer door SVn voor de Stimuleringslening

De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente en SVn.

Artikel 21 Uitbetaling voor de Verzilverlening en Stimuleringslening

De Stimuleringslening en Verzilverlening worden verstrekt via een lening van SVn in een bouwdepot. Uitbetaling vindt plaats door SVn op basis van facturen door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van aanschaf van benodigde materialen bij zelf uitgevoerde werkzaamheden.

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 22 Nadere regels

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

Artikel 23 Hardheidsclausule

Wanneer vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 24 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening Fonds Wonen gemeente Westerkwartier 2021.

Artikel 25 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan.
2. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de verordening Duurzaamheidslening gemeente Westerkwartier 2019 ingetrokken met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de uitgegeven leningen die voor die datum zijn ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 24 maart 2021

A. van der Tuuk, voorzitter,

J.L. de Jong, griffier

Bijlage : Indicatieve lijst van bouwkundige of domotica (technologische) aanpassingen die bijdragen aan het levensloopgeschikt maken van de woning zoals bedoeld in artikel 10, sub b.

Bouwkundige aanpassingen

- Slaapkamer + badkamer op de begane grond
- Badkamer gelijkvloers met slaapkamer
- Geschikt maken van de badkamer voor verzorging
- Verstelbaar keukenblok
- Inductie koken i.p.v. gas of electra
- Verbreden deuren
- Aanbrengen traplift
- Automatische opener garage
- Automatische raamopener voor hoog klep, val of uitzetraam (met afstandsbediening)
- Extra lichtpunt (optioneel met sensor) voor looppadverlichting 's nachts naar toilet
- Teruggebogen deurklinken
- Drempels weg of verlagen
- Vervangen voordeur met dorpel en driepuntsluiting met comfortslot
- Deurbel met geluidsversterking / lichtsignaal
- Wandbeugel bij deur (binnenzijde)
- Wandbeugel bij de deur (buitenzijde)
- Toegangspad opgehoogd of hellingbaan om niveauverschillente compenseren
- Stalen drempeloploop voor oplossen hoogteverschil (buiten)
- Buitenlamp (optioneel bewegingsmelder of schemerschakelaar)
- Verlicht huisnummer zonder extra stroomaansluiting
- Elektronisch slot per stuk

- Sleutelkluisje voor thuiszorg
- Tweede trapleuning
- Beugel aan of vlak naast spil van de trap
- Trapleuning verlengen
- Lichtpunt met hotelschakelaar in trapgat
- Infreezen antislip randen in traptreden (easysteps)
- Verwijderen oude tegels en antisliptegels aanbrengen
- Antisliplaag op bestaande tegels
- Beugels naast de douche
- Opklapbaar douchezitje met armleggers
- Bad vervangen door douche inclusief leiding- en tegelwerk
- Tweede toilet realiseren in bestaande doucheruimte
- Toilet op verdieping
- Verhoogde toiletpot plaatsen (> 46 cm)
- Opklapbare beugel aanbrengen naast het toilet
- Geschikt maken/vergroten badkamer voor verzorging
- Eénhendelmengkraan keuken
- Inlooptdouche aanbrengen

technologische aanpassingen

- Mobiliteitsbewaking met behulp van bewegingssensoren en/of camera's
- Openen van deuren via mobiele telefoon / sensor / afstandsbediening
- Waterkranen die openen bij nabijheid van handen en sluiten bij wegtrekken ervan
- Automatisch doorspoelen van toilet of urinoir en reiniging van de toiletbril als de gebruiker is opgestaan
- Digitaal spiekoog
- Draadloze videodeurintercom
- Eén schakelaar voor alle verlichting bij naar bed gaan of weggaan
- GPS verbinden aan een persoon met een functiestoornis