

Nr. 1374011

Raadsgriffie
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
17 februari 2015, kenmerk SO/1367038;

gelet op artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 108 en 149
van de Gemeentewet:

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende

Verordening financiële steun bij
Particuliere Woningverbetering

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1

Begrippen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. **aanvraag**: een aanvraag als bedoeld in artikel 1:3 lid 3 Awb voor een laagrentende lening;
- b. **aanvrager**: de eigenaar-bewoner die een laagrentende lening aanvraagt;
- c. **het college**: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht;
- d. **eigenaar-bewoner**: de natuurlijke persoon die de woning waaraan de in deze verordening bedoelde voorzieningen worden getroffen in eigendom heeft en bewoont.
Onder eigenaar-bewoner wordt mede verstaan:
 - de houder van een recht van opstal;
 - de erfpachter, en
 - de houder van een appartementsrecht, voor zover deze in de woning woonachtig is;
- e. **erkend bedrijf**: bedrijf dat ingeschreven staat in een officieel handelsregister in de Europese Unie en aantoonbaar relevante ervaring heeft met woningverbetering dan wel verbouwingen;
- f. **laagrentende lening**: een lening met een rente die lager is dan de marktrente die tot doel heeft om eigenaren-bewoners te stimuleren om hun woning op te knappen en die wordt verstrekt volgens de in deze verordening en bij nadere regels gestelde eisen;
- g. **rente**: het rentepercentage dat de SVn hanteert voor een laagrentende lening;
- h. **stimuleringsfonds**: een Revolving Fund bij SVn waaruit de gemeente op grond van haar deelnemingsovereenkomst met de SVn laagrentende leningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;
- i. **SVn**: de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken;
- j. **verbeterplan**: plan dat inzicht geeft in de aan de woning te treffen verbeteringen en/of voorzieningen en dat een calculatie van de te verwachten kosten bevat;

- k. **woning**: zelfstandige woonruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is om zelfstandig door een huishouden te worden bewoond;
- l. **particuliere woningvoorraad**: woningen die niet in eigendom zijn bij de gemeente of een toegelaten instelling krachtens artikel 70 van de Woningwet;
- m. **subsidieplafond**: het bedrag dat per kalenderjaar ten hoogste beschikbaar is voor het verstrekken van laagrentende leningen als bedoeld in deze verordening.

Artikel 2

Doelstelling en reikwijdte

1. Deze verordening heeft tot doel de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad te verbeteren.
2. Een laagrentende lening op grond van deze verordening is uitsluitend bestemd voor verbeterplannen ten aanzien van een woning.

Artikel 3

Bevoegdheid college

Het college is bevoegd om op aanvraag een laagrentende lening te verstrekken.

Artikel 4

Nadere regels

Het college kan nadere regels stellen ten aanzien van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 5

Subsidieplafond en behandeling

1. Het college stelt vóór 15 december voorafgaande aan het jaar, waarin een laagrentende lening wordt verstrekt, het subsidieplafond vast voor de laagrentende leningen, als bedoeld in deze verordening.
2. Voor de verdeling van de subsidiegelden is de volgorde van binnenkomst van aanvragen bepalend.

Artikel 6

Samenloop met andere aanspraken

1. Bij samenloop van een recht op een laagrentende lening op basis van deze verordening met een recht op subsidie of bijdrage uit andere hoofde brengt het college het recht op laatstgenoemde lening in mindering op een recht uit deze verordening.

Artikel 7

De aanvraag

1. De aanvrager dient een aanvraag in bij het college met gebruikmaking van een door het college vastgesteld aanvraagformulier.
2. Het aanvraagformulier gaat vergezeld van een verbeterplan dat een omschrijving bevat van de werkzaamheden en een gespecificeerde begroting van de kosten.
3. Indien de aanvraag betrekking heeft op voorzieningen in woningen van een complex met een Vereniging van Eigenaren (VvE) dient de aanvrager tevens de volgende documenten te overleggen:
 - a. een door de VvE geaccordeerd meerjarenonderhoudsprogramma van het complex voor de periode nadat de voorzieningen zijn getroffen, en
 - b. een voorstel en vastgelegde afspraken voor de financiering van voornoemd meerjarenonderhoudsprogramma.

Artikel 8

Algemene criteria

1. De aanvrager is eigenaar-bewoner.
2. Het college heeft de eigenaar-bewoner op grond van artikel 13 van de Woningwet via aanschrijving verplicht tot het treffen van noodzakelijke voorzieningen aan de woning.

Artikel 9

Ondersteuning bij opstellen van Verbeterplan

Het college biedt voor het opstellen van het verbeterplan ondersteuning aan.

Artikel 10

Verlening en uitbetaling

1. Het college beslist op de aanvraag op grond van deze verordening binnen twaalf weken na ontvangst.
2. Het college stelt het bedrag voor de laagrentende lening beschikbaar in een bouwdepot bij de SVn na verzending van de beschikking tot verlening daarvan en nadat de leningsovereenkomst is ondertekend.

HOOFDSTUK 2 De laagrentende lening

Artikel 11

Maximale lening en maximale looptijd

Een laagrentende lening:

- a. tot € 5.000,-- heeft een maximale looptijd van 5 jaren;
- b. van € 5.001,— tot € 10.000,-- heeft een maximale looptijd van 10 jaren;
- c. van € 10.001,-- tot € 15.000,— heeft een maximale looptijd van 15 jaren;
- d. van € 15.001,— tot € 20.000,— heeft een maximale looptijd van 20 jaren;
- e. van € 20.001,— tot € 75.000,-- heeft een maximale looptijd van 25 jaren.

Artikel 12

Criteria voor laagrentende lening

De aanvrager komt voor een laagrentende lening in aanmerking, indien:

- a. de aanvrager voldoet aan de algemene criteria genoemd in artikel 8;
- b. de woning waaraan de voorzieningen worden getroffen in een stedelijk herstructureringsplan of gebiedsvisie of anderszins niet is bestemd om binnen een periode van tien jaar te worden afgebroken;
- c. de SVn een positief advies heeft uitgebracht ten aanzien van het verzoek voor een laagrentende lening.

Artikel 13

Beschikking laagrentende lening

1. Het college meldt een laagrentende lening bij de SVn.
2. Het college zendt - na positief advies van SVn - het besluit tot verlening van een laagrentende lening aan de aanvrager.
3. De beschikking tot het verlenen van de laagrentende lening bevat in ieder geval:
 - een aanduiding van de te treffen voorzieningen;
 - de goedgekeurde kosten;
 - het bedrag van de lening;
 - de maximale looptijd van de lening;
 - het rentepercentage.

Artikel 14

Hypothecaire zekerheid

Voor een laagrentende lening groter dan € 10.000,- is hypothecaire zekerheid vereist, die wordt vastgelegd in een notariële akte. De kosten voor voornoemde akte zijn voor rekening van de aanvrager.

Artikel 15

Verplichtingen laagrentende lening

Het college verbindt aan de laagrentende lening de volgende verplichtingen:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het verbeterplan;
- b. de aanvrager meldt de aanvang van de werkzaamheden direct schriftelijk aan het college;
- c. de werkzaamheden, als bedoeld in het eerste lid zijn binnen drie jaar na de datum van de verstrekking van de lening uitgevoerd;
- d. de gereedmelding van voornoemde werkzaamheden gebeurt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 16;
- e. de aanvrager verleent de door of namens het college aangewezen personen:
 - toegang tot de woning voor onderzoek ten behoeve van de uitvoering van deze verordening;
 - op eerste verzoek inzage in alle bescheiden die van belang kunnen zijn bij de uitvoering van deze verordening;
- f. de werkzaamheden worden uitgevoerd door een erkend bedrijf.

Artikel 16

Gereedmelding en financiële eindafrekening

1. De aanvrager meldt het gereedkomen van de werkzaamheden binnen 4 weken na afronding van de werkzaamheden aan het college.
2. De aanvrager maakt hiertoe gebruik van een door het college beschikbaar gesteld formulier.
3. De gereedmelding bevat:
 - a. een verklaring van de aanvrager dat de werkzaamheden overeenkomstig de aan de laagrentende lening verbonden verplichtingen zijn uitgevoerd;
 - b. een financiële eindafrekening met alle rekeningen en betalingsbewijzen betreffende de werkelijk getroffen voorzieningen aan de woning;
 - c. de datum waarop de voorzieningen zijn gereedgekomen.
4. De gereedmelding is een verzoek om vaststelling van de laagrentende lening.

Artikel 17

Vaststelling van de lening

Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van de gereedmelding op het verzoek als genoemd in artikel 16 lid 4.

HOOFDSTUK 3 Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 18

Terugvordering laagrentende lening

Het college vordert de op grond van deze verordening verstrekte laagrentende lening terug indien:

1. de woning waarvoor de steun is verstrekt:
 - a. binnen de looptijd van deze lening wordt verkocht;
 - b. onzelfstandig wordt bewoond, of
 - c. binnen 10 jaar wordt gesloopt;
2. niet voldaan wordt aan de aan de lening gestelde voorschriften.

Artikel 19

Onvoorzien

Als door onvoorziene omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college leidt tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan het college afwijken van deze verordening mits de aard en de strekking van de regeling niet worden aangetast.

Artikel 20

Hardheidsclausule

1. Indien het advies van de SVn, als bedoeld in artikel 12 sub c ten aanzien van de laagrentende lening negatief is, is het college bevoegd om in bijzondere gevallen te besluiten de aanvrager toch voor een laagrentende lening in aanmerking te laten komen, mits het belang van de particuliere woningverbetering daarmee gediend is en een dergelijk besluit niet in strijd is met de Gedragscode Hypothecair Financiers.
2. In bijzondere gevallen waarbij de toepassing van de artikelen 8 leden 1, 2 en 3, 12 en 15 van deze verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard kan het college genoemde artikelen buiten toepassing laten, mits het belang van de particuliere woningverbetering daarmee gediend is.

Artikel 21

Verslaglegging

Het college doet ieder kalenderjaar verslag aan de gemeenteraad over de toepassing van deze verordening.

Artikel 22

Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Particuliere Woningverbetering".

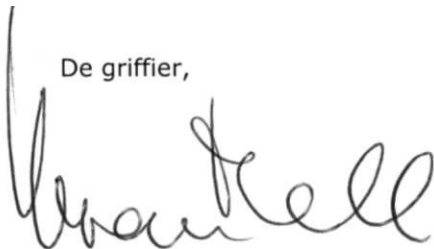
Artikel 23

Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking de dag na bekendmaking.

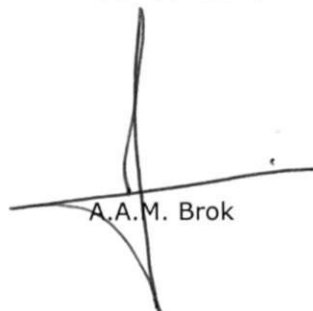
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 april 2015.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok