



Onderwerp : Notitie Flankerende Maatregelen Wonen
B&W vergadering : 14 februari 2017
Zaaknummer : 1409514
Dienst / afdeling : OO.EO1 - Expertise en Ontwikkelen

Aan de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de verhoging van de grondprijs voor sociale woningbouw in maart 2016 heeft u bij motie verzocht een pakket flankerende maatregelen mogelijk te maken om de gevolgen van deze verhoging voor de laagste inkomensgroepen enigszins te verzachten. Daarnaast bleek (aanvullend) budget nodig te zijn voor een drietal leningen van SVn (Starterslening, Duurzaamheidslening en Blijverslening), voor algemene stimulering volkshuisvesting en voor de ontwikkeling van Brainport Smart District.

In de Begroting 2017 heeft u een bedrag ad €3 miljoen voor al deze maatregelen beschikbaar gesteld vanuit de algemene reserve Grondbedrijf.

In voorliggende notitie wordt voorgesteld op welke wijze dit budget in te vullen. Voor een aantal van de voorgestelde maatregelen is aanpassing van de bestaande verordeningen of het formuleren van nieuwe verordeningen noodzakelijk. Deze verordeningen treft u eveneens aan bij dit raadsvoorstel. Omdat voor de Blijverslening nog verdere afstemming over de uitvoering dient plaats te vinden, zal de verordening voor deze lening in een latere fase aan u worden voorgelegd.

Samengevat stellen wij u voor om:

1. De notitie Flankerende Maatregelen Wonen en de daarin voorgestelde invulling van in de Begroting 2017 onder hoofdproduct 850 genoemde beleidsintensivering Flankerend Beleid Wonen vrijgemaakte €3 miljoen vast te stellen. Deze € 3 miljoen zijn opgenomen in de "Reserve Stimuleren Wonen".
2. Binnen deze Reserve Stimuleren Wonen vooralsnog € 1,5 miljoen af te zonderen voor het Stimuleringsfonds Sociale Woningbouw, zijnde de helft van het in de Begroting 2017 voor deze Reserve vrijgemaakte bedrag ad € 3 miljoen.
3. Te besluiten het resterende bedrag ad €1,5 miljoen in te zetten voor Algemene maatregelen te stimulering van de woningbouw in Helmond. Dit betreft een drietal leningen van SVn (Starterslening, Duurzaamheidslening en Blijverslening), de ontwikkeling van Brainport Smart District en algemeen budget stimulering Volkshuisvesting.
4. De 1e wijziging op de Verordening Starterslening 2017 vast te stellen.
5. De Verordening Duurzaamheidslening 2010 in te trekken.
6. De Verordening Duurzaamheidslening 2017 vast te stellen.

Het advies van de commissie Omgeving zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester

mevr. P.J.M.G. Blanksma - van den Heuvel

de secretaris

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlagen

- Nader Regels Stimuleringsfonds Sociale Woningbouw
- Notitie Flankerende Maatregelen Wonen



De raad van de gemeente Helmond;
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2017
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De notitie **Flankerende Maatregelen Woningbouw** en de daarin voorgestelde invulling van in de **Begroting 2017** onder hoofdproduct 850 genoemde **beleidsintensivering Flankerend Beleid Wonen** vrijgemaakte € 3 miljoen vast te stellen. Deze € 3 miljoen zijn opgenomen in de “Reserve Stimuleren Wonen”.
2. Binnen deze “Reserve Stimuleren Wonen” vooralsnog € 1,5 miljoen af te zonderen voor het **Stimuleringsfonds Sociale Woningbouw**, zijnde de helft van het in de **Begroting 2017** voor deze Reserve vrijgemaakte bedrag.
3. Het resterende bedrag ad € 1,5 miljoen in te zetten voor **Algemene maatregelen ter stimulering van de woningbouw in Helmond**. Dit betreft een drietal leningen van SVn (**Starterslening, Duurzaamheidslening en Blijverslening**), de ontwikkeling van **Brainport Smart District** en algemeen budget stimulering **Volkshuisvesting**.
4. De 1e wijziging op de **Verordening Starterslening 2017** vast te stellen.
5. De **Verordening Duurzaamheidslening 2010** in te trekken.
6. De **Verordening Duurzaamheidslening 2017** vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 maart 2017.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier



EERSTE WIJZIGING VERORDENING STARTERSLENING HELMOND 2017

De raad van de gemeente Helmond,
gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 februari 2017;
gelet op het bepaalde in artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de eerste wijziging Verordening Starterslening Helmond 2017.

Artikel I.

De Verordening Starterslening Helmond 2017 wordt als volgt gewijzigd:
Artikel 5, eerste lid wordt vervangen door de volgende tekst:

De maximale hoogte van de Starterslening bedraagt 20% van de verwervingskosten met een maximum van € 25.000,00 bij woningen met stichtingskosten hoger dan € 180.000,00 en met een maximum van € 35.000,00 bij woningen met stichtingskosten van € 180.000,00 en lager.

Artikel II.

Dit wijzigingsbesluit treedt in werking na bekendmaking op 1 april 2017.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 maart 2017.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier





VERORDENING DUURZAAMHEIDSLENING HELMOND 2017

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2017;
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

- I. Vast te stellen de Verordening duurzaamheidslening Helmond 2017;
- II. In te trekken de Verordening duurzaamheidslening Helmond 2010.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. aanvraag: een verzoek aan het college om voordracht bij de SVn voor een duurzaamheidslening;
- b. aanvrager: een meerderjarig natuurlijk rechtspersoon die een aanvraag doet. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als aanvrager;
- c. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond;
- d. duurzaamheidslening: een gemeentelijke stimuleringsregeling, die aan aanvrager na voordracht door het college door de SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van het door het college aanvaarde werkelijke kosten van duurzaamheidsleningen, die worden getroffen in de eigen woning;
- e. duurzaamheidsmaatregelen: energiebesparende en duurzame maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 5, eerste lid van deze verordening;
- f. werkelijke kosten: de kosten van duurzaamheidsmaatregelen, mogelijke legeskosten, bijkomende kosten van door een deskundig vak bedrijf te zake van deze duurzaamheidsmaatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten.
- h. SVn: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken.

Artikel 2 Reikwijdte en doelgroep

1. Deze verordening is van toepassing op zowel bestaande als nieuwbouw woningen in de gemeente Helmond willekeurig welk bouwjaar en die geschikt is voor permanente bewoning. Voor nieuwbouwwoningen geldt dat slechts die kosten van duurzaamheidsmaatregelen, als bedoeld in artikel 5, voor een duurzaamheidslening in aanmerking komen hoger dan op grond van het geldende Bouwbesluit vereist zijn.
2. Voor duurzaamheidsleningen komen alleen in aanmerking aanvragers die voor tenminste 50 % eigenaar zijn van een woning als bedoeld in het eerste lid en daar ook feitelijk woonachtig zijn.

Artikel 3 Budgetrecht, uitvoering verordening en nadere regels

1. De gemeenteraad stelt jaarlijks het budget vast dat beschikbaar is voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen.
2. Het college is belast met de uitvoering van deze verordening.
3. Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 4 Duurzaamheidsleningen

Het college kan een aanvrager bij SVn voordragen voor een duurzaamheidslening ten laste van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde budget.

Artikel 5 Duurzaamheidsmaatregelen

Tot de duurzaamheidsmaatregelen worden gerekend:

- a) warmtepomp
- b) zonnepanelen;
- c) zonneboiler;
- d) kleinschalige windturbine;
- e) gevelisolatie;
- f) dakisolatie;



- g) vloerisolatie;
- h) raamisolatie en
- i) verwarmingsinstallatie.

Artikel 6 Indieningstermijn en eisen aanvraag

1. Een aanvraag kan op elk moment in het jaar schriftelijk bij het college worden ingediend.
2. Aanvrager is verplicht gebruik te maken van een door het college vastgesteld aanvraagformulier.
3. In de aanvraag wordt door de aanvrager in ieder geval vermeld;
 - a. de te treffen duurzaamheidsmaatregelen en
 - b. de werkelijke kosten van het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen.
4. Een aanvraag wordt vergezeld van:
 - a. een financiële onderbouwing van de opgave (op basis van offertes) en
 - b. een planning van de uit te voeren werkzaamheden.

Artikel 7 Behandeling aanvraag

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
2. Indien de ingediende aanvraag onvolledig is, stelt het college aanvrager in de gelegenheid om de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
3. Indien de aanvraag niet binnen de hersteltermijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
4. Het college handelt de aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag dan wel na het compleet worden van de aanvraag een beslissing.

Artikel 8 Weigeringsgronden

Het college wijst een aanvraag om een duurzaamheidslening af, indien:

- a) het budget niet (meer) 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) de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
- d) niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2 van deze verordening;
- e) de aanvraag bij hem wordt ingediend ná het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen of
- f) naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Artikel 9 Voordracht

Het college besluit aanvrager bij SVn voor een duurzaamheidslening voor te dragen indien uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat met het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende doelen:

- a) een beperking van de energievraag, dan wel een vermindering van CO2 uitstoot;
- b) het verhogen van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van de woning.

Artikel 10 Toekenning

1. De toekenning van een duurzaamheidslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. SVn verstrekt en beheert een toegekende duurzaamheidslening.

Artikel 11 Voorwaarden SVn

Op duurzaamheidsleningen van SVn zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen' en de 'Productspecificatie Duurzaamheidslening' zoals deze documenten aanwezig zijn in de SVn informatiemap, die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Helmond en SVn.

Artikel 12 Soort lening

De Duurzaamheidslening is een maand annuïteitenlening en wordt dus annuïtair afgelost. Het te betalen bedrag op basis van maandannuïteiten moet altijd voor de laatste dag van de maand worden betaald. De maandtermijn bestaat uit een rentecomponent en een aflossingscomponent. Het aflossingscomponent wordt op de laatste dag van iedere maand met de restschuld verrekend. De aflossingscomponent wordt gedurende



de looptijd van de lening maandelijks groter, terwijl de rentecomponent maandelijks kleiner wordt. Uw maandtermijn blijft hierdoor gelijk.

Artikel 13 Kenmerken van Duurzaamheidslening

1. De hoofdsom van de door het college toegekende duurzaamheidslening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de hoofdsom van de duurzaamheidslening niet minder dan € 2.500,-- en niet meer dan € 25.000,--(incl. BTW)

Artikel 14 Bouwkrediet

Duurzaamheidsleningen komen via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.

Artikel 15 Hardheidsclausule

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

Artikel 16 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking na bekendmaking.
2. Met de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Verordening duurzaamheidslening 2010 ingetrokken.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 maart 2017.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier

