

Stimuleringsregeling collectieve investeringen woningvoorraad Apeldoorn 2014-2015.

Toelichting

Inleiding

De gemeente is ambitieus qua energieneutraliteit en wil deze houding op het gebied van de bestaande woningvoorraad kracht bijzetten door financieel aantrekkelijke leningen aan te bieden, in nauwe samenwerking met de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

De basis hiervoor is de door de gemeenteraad vastgestelde Verordening stimuleringsleningen Apeldoorn 2010. In de verordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een of meer specifieke regelingen vaststelt waarin nadere regels zijn opgenomen. Een daarvan is deze Stimuleringsregeling collectieve investeringen woningvoorraad Apeldoorn 2014-2015.

De stimuleringsregeling is aanvullend ten opzichte van het sinds januari 2014 bestaande Nationaal Energiebespaarfonds op grond waarvan particuliere huiseigenaren *individueel* een Energiebespaarlening kunnen aangaan. Kenmerkend voor de stimuleringsregeling is dat deze *collectief* van aard is: er moeten minimaal vier woningen of appartementen tegelijk worden aangepakt. Het aangrijpingspunt is dan ook het in de regeling omschreven begrip *wooncomplex*.

Werken aan energieneutraliteit verloopt langs twee sporen, te weten duurzame energieproductie en energiebesparing; beide zijn opgenomen in de stimuleringsregeling. Daarnaast bevat de regeling mogelijkheden ten aanzien van casco gebreken en verbetering van de toegankelijkheid en toekomstwaarde van wooncomplexen. Alle mogelijkheden zien op verduurzaming en verbetering van de bestaande woningvoorraad.

A Algemene toelichting op de regeling.

Er kunnen een of meer laagrentende (2%) Stimuleringsleningen worden aangevraagd gericht op het collectief treffen van voorzieningen. Zoals gezegd: collectief is minimaal vier woningen of appartementen. Dit kunnen eigenwoningen of huurwoningen zijn, zij het dat verhuurders zoals woningcorporaties of particuliere verhuurders niet van de regeling gebruik kunnen maken.

De regeling kent namelijk drie categorieën aanvragers:

- rechtspersoon zonder winstoogmerk, niet zijnde een verhuurder;
- eigenaar-bewoner(s);
- vereniging van eigenaren.

Bij de eerste categorie kan gedacht worden aan duurzaamheidsorganisaties en via deze lijn is het mogelijk om ook complexen huurwoningen te bedienen. Bij eigenaar-bewoner(s) gaat het om buurtgenoten of bewoners van een woongebouw die de handen ineen slaan en een collectief verduurzamings- c.q. verbeteringsproject van hun woningen of appartementen laten uitvoeren. Ook een vereniging van eigenaren (VVE) kan optreden als aanvrager, mits voor ten minste tien appartementen in het woongebouw waaronder eventueel een beperkt aantal huurappartementen.

De te treffen voorzieningen moeten betrekking hebben op energiebesparing, opwekking van duurzame energie, opheffing van casco gebreken of verbetering van de toegankelijkheid of toekomstwaarde van het wooncomplex. De voorzieningen moeten concreet bij de aanvraag worden aangegeven en voldoen aan de eisen die ook in het kader van de Energiebespaarlening op rijksniveau worden gesteld. Tevens moeten aantoonbare duurzaamheidsverbeteringen worden bereikt zoals energielabelstappen.

De kosten van de voorzieningen moeten gemiddeld per woning of appartement minimaal € 1.600,- bedragen en in totaal moet voor minimaal € 20.000,- aan de gezamenlijke woningen of appartementen worden verduurzaamd c.q. verbeterd.

Per woning of appartement kan de Stimuleringslening in principe maximaal € 5.000,- bedragen, te verhogen met € 5.000,- per energielabelstap doch niet hoger dan € 20.000,- per woning of appartement. De looptijd van de Stimuleringslening is afhankelijk van de hoofdsom daarvan en varieert van 90 tot 180 maanden (7½ tot 15 jaar), in uitzonderlijke gevallen 300 maanden (25 jaar).

Door de lage rente is de besparing in energieverbruik al snel groter dan de som van rente en aflossing van de lening. De lage rente draagt daarom bij aan kortere terugverdientermijnen.

SVn speelt een belangrijke rol bij de uitvoering van de regeling. Nadat het college van burgemeester en wethouders op de aanvraag een positief toekenningsbesluit heeft genomen zal SVn nog een positief besluit moeten nemen over de daadwerkelijke verstrekking van de Stimuleringslening. Hierbij spelen de krediettoets en de SVn-procedures en uitvoeringsregels een cruciale rol.

B Artikelsgewijze toelichting op de regeling

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1

In dit artikel staan de begripsbepalingen; a tot en met g worden toegelicht, h en i spreken voor zich. De begrippen hebben zelfstandige betekenis maar dienen tevens in samenhang te worden verstaan. Zo komt het centrale begrip *wooncomplex*, als duiding van de collectieve insteek van de regeling, ook voor in de begrippen *aanvraag*, *aanvrager*, *Stimuleringslening* en *voorzieningen*.

a

De *aanvraag* dient goed gedocumenteerd te zijn en gelet op de doelstelling van de regeling in alle gevallen op minimaal vier woningen of appartementen betrekking te hebben.

De woorden 'een of meer Stimuleringsleningen' duiden erop dat de aanvraag kan bestaan uit daadwerkelijk één aanvraag danwel uit gebundelde aanvragen. Hierbij speelt de SVn-systematiek inzake het verstrekken van leningen een belangrijke rol: de intentie van de regeling is collectiviteit, de uitvoering van de regeling kan individueel maatwerk vereisen.

b

Over het begrip *aanvrager* is in de Algemene toelichting al iets gezegd over de drie categorieën.

Bij *rechtspersoon zonder winstoogmerk etc.* kan het bijvoorbeeld gaan om een lokale organisatie zoals de duurzame energiecoöperatie Apeldoorn (deA) of om enige andere rechtspersoon zonder winstoogmerk die ten behoeve van een wooncomplex de actor is tot het treffen van de voorzieningen ter verduurzaming of verbetering van het complex. Hij zal daarbij moeten optreden op basis van een hem verleende rechtsgeldige titel, bijvoorbeeld een overeenkomst tussen hem en de rechthebbende(n) op het wooncomplex, gericht op het treffen van de voorzieningen.

Bij *eigenaar-bewoner etc.* zij er nogmaals op gewezen dat alleen een (gebundelde) aanvraag voor minimaal vier woningen of appartementen in behandeling genomen kan worden en dat voor grondgebonden woningen het begrip *wooncomplex* bepalend is voor honorering: de woningen moeten in de daar genoemde vier opzichten bij elkaar horen. In dit verband is ook artikel 8 sub f (rijtjeswoningen) van belang.

Bij *vereniging van eigenaren etc.* wordt opgemerkt dat vanwege de SVn-systematiek met betrekking tot het verstrekken van leningen een VVE alleen als aanvrager kan fungeren als zij optreedt voor ten minste tien appartementen. Bij minder (doch meer dan vier) appartementen kunnen de

betreffende individuele eigenaar-bewoners als gezamenlijke aanvrager collectief optreden. De reden voor de beperking van de mogelijkheid om ook voor huurappartementen op te treden is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurder om in deze het voortouw te nemen.

c

Bij het overkoepelende begrip *wooncomplex* komt tot uitdrukking dat collectiviteit meer is dan gezamenlijk aanvragen. Het gaat (bij grondgebonden woningen) ook en vooral om woningen die in de genoemde opzichten overeenkomen en waaraan uiterlijk eenduidige voorzieningen worden getroffen (artikel 8 sub e en f). Naast verduurzaming speelt immers ook het volkshuisvestelijk aanzien van de gezamenlijke woningen een rol.

Behalve aan de appartementen kunnen ook aan de gemeenschappelijke ruimten voorzieningen ter verduurzaming worden getroffen, gericht op verbetering van de toegankelijkheid en toekomstwaarde van het woongebouw. Zie ook artikel 7 lid 4. Appartement is een ruim begrip, ook maisonnettes, lofts en penthouses vallen er onder.

d

De in deze regeling gehanteerde tweeledigheid van verduurzaming (even kort te duiden als 'energetisch' en 'bouwkundig') komt door de verwijzing naar e ook tot uitdrukking in het begrip *Stimuleringslening*. In financieel-technische zin is de Stimuleringslening een vastomlijnd product van SVn, zie daarvoor Hoofdstuk 5, de artikelen 11 en 12.

e

De vier groepen *voorzieningen* die voor de Stimuleringslening in aanmerking komen zijn hier genoemd en worden in artikel 7 nader omschreven. Aanvragen zullen dus betrekking moeten hebben op deze voorzieningen.

f/g

Een belangrijk onderdeel in de regeling is het *EPA-maatwerkadvies*. EPA staat voor Energie-PrestatieAdvies. Het advies labelt de bestaande energieprestatie van de woning (vanaf label G tot label A⁺⁺) en biedt inzicht in verbetermaatregelen, kosten en terugverdientermijnen.

Op basis van het advies kan een verantwoorde keuze worden gemaakt uit de maatregelen waarmee de energieprestatie van de woning op effectieve wijze kan worden verbeterd: de *labelstap(pen)*. Met het oog op de doelmatige inzet van middelen is het advies ook voor de gemeente een belangrijke bouwsteen bij de beslissing op een leningaanvraag.

Artikel 2

De middelen voor de stimuleringsregelingen komen uit een eerder gevormde reservering. Hieruit wordt geld gestort in het revolverend fonds dat is ingesteld om langdurig leningen te kunnen verstrekken voor volkshuisvestelijke doeleinden. Het latijnse revolvere betekent 'terug doen rollen', in dit geval door in het fonds terugvloeiende rente en aflossing van de verstrekte leningen waarna de gelden opnieuw ingezet kunnen worden.

Op grond van artikel 2 van de Verordening stimuleringsleningen Apeldoorn 2010 besluit de gemeenteraad over het toevoegen of onttrekken van middelen aan het revolverend fonds en op grond van artikel 3 van de verordening richt het college per specifieke regeling een fondsdeel in.

Bij collegebesluit van 20 december 2013 is besloten om het voor de Regeling duurzaamheidslening Apeldoorn 2013 indicatief bestemde fondsdeel ten bedrage van € 1,4 mln. te reserveren voor een op te zetten regeling voor collectieve investeringen: deze Stimuleringsregeling collectieve investeringen woningvoorraad Apeldoorn 2014-2015.

Hoofdstuk 2 Aanvraag en voorzieningen

Artikel 4

Het voeren van vooroverleg is een vereiste om een aanvraag te kunnen indienen en is gericht op de indiening van adequate en kansrijke aanvragen.

Artikel 5

lid 1

a/b

Bij alle aanvragen is het bijvoegen van een EPA-maatwerkadvies in beginsel verplicht; slechts in twee situaties geldt de verplichting niet.

c

De te treffen voorzieningen moeten duidelijk blijken uit bij te voegen offertes, moeten zijn opgenomen in artikel 7 en moeten (bij voorzieningen ter vermindering van energieverbruik en ter opwekking van duurzame energie) voldoen aan de eisen in bijlage 1 bij de regeling. De voorzieningen mogen nog niet zijn getroffen en zelfwerkzaamheid is niet toegestaan.

lid 2

De aanvraag van een rechtspersoon zonder winstoogmerk etc. zal vergezeld moeten gaan van een extra stuk: een kopie van de hem verleende rechtsgeldige titel op basis waarvan hij gerechtigd is om de voorzieningen in of aan een wooncomplex te treffen. Zie ook artikel 1 sub b en de toelichting daarop.

lid 3

Ook voor een vereniging van eigenaren als aanvrager gelden aanvullende eisen qua in te dienen stukken: een meerjarenonderhoudsplanning (behalve als de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de opwekking van duurzame energie), het rechtsgeldig genomen besluit van de ledenvergadering tot aanvraag van de lening en een kopie van de toestemming van de eigenaar van eventuele huurappartementen.

Artikel 6

Op aanvragen en beslissingen zijn primair de bestuursprocesrechtelijke bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Artikel 6 bevat enkele aanvullende bepalingen. In samenhang met dit artikel handelen de artikelen 8 en 10 over de inhoudelijke aspecten van de beslissing. Tegen de genomen beslissing kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift worden ingediend bij het college.

lid 2

Ondanks het vooroverleg is denkbaar dat een aanvraag incompleet is. Binnen een termijn van maximaal vier weken kan de aanvraag worden aangevuld.

lid 3

Dit lid ziet mede op eerlijke toedeling van het voor de regeling beschikbare budget. Bij *volgorde van binnenkomst* geldt logischerwijs dat sprake moet zijn van complete aanvragen, incomplete aanvragen tellen pas mee zodra ze zijn aangevuld.

lid 4

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht wordt de beslistermijn langer indien de aanvraag moet worden aangevuld.

Artikel 7

In samenhang met artikel 5 lid 1 sub c zijn in artikel 7 groepsgewijs (leden 1 tot en met 4) de specifieke voorzieningen genoemd waarvoor een Stimuleringslening kan worden verstrekt: voorzieningen gericht op vermindering van energieverbruik, voorzieningen gericht op opwekking van duurzame energie, voorzieningen ter opheffing van casco gebreken en voorzieningen ter verbetering van toegankelijkheid of toekomstwaarde.

Bij de twee eerstgenoemde genoemde groepen zijn grotendeels de eisen van toepassing die zoals gezegd ook op rijksniveau worden gesteld (www.ikinveesterslim.nl/maatregelen). De eisen maken als bijlage 1 deel uit van de regeling. Tevens worden veel voorzieningen van deze beide groepen toegelicht in onderdeel C van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Toekenning en verstrekking

Dit hoofdstuk kent een belangrijke tweeledigheid: het principebesluit van het college tot toekenning van de aangevraagde lening (artikel 8) en het daarop volgende besluit van SVn over de daadwerkelijke verstrekking van de door het college onder voorbehoud toegekende lening (artikel 9). Beide besluitvormingstrajecten moeten succesvol zijn doorlopen alvorens sprake is van een Stimuleringslening als voldongen feit.

Artikel 8

Dit artikel bevat de criteria en randvoorwaarden voor een toekenningsbesluit.

b/c

Voor grondgebonden woningen geldt dat een of meer labelstappen qua energieprestatie moeten worden gerealiseerd. Deze eis geldt niet als de te treffen voorzieningen uitsluitend betrekking hebben op de opwekking van duurzame energie.

d

Voor appartementen geldt dat de opheffing van casco gebreken gepaard moet gaan met een zodanige energetische verbetering dat voldaan wordt aan de eisen van bijlage 1.

e/f

Deze punten bevatten taakstellende aansporingen om in of aan het wooncomplex dezelfde voorzieningen te treffen.

Artikel 9

Dit artikel heeft betrekking op het 'doorsturen van het dossier' aan SVn met het oog op behandeling en besluitvorming, gericht op verstrekking van de door het college toegekende Stimuleringslening.

lid 2

Aanvragers dienen er rekening mee te houden dat sprake is van een grondig traject rond de in lid 2 genoemde aspecten.

lid 3

Dit lid is opgenomen teneinde ruimte te bieden aan de uitvoeringspraktijk: de intentie van de regeling is collectiviteit, de toepassing kan individueel maatwerk vereisen.

Hoofdstuk 4 Weigering en intrekking

Artikel 10

lid 1

Een belangrijke reeds in de overkoepelende verordening opgenomen weigeringsgrond is dat honorering van de aanvraag zou leiden tot overschrijding van het beschikbare jaarbudget. Het artikel ziet voorts op het intrekken van een toegekende Stimuleringslening.

d

Met *stimuleringslening* wordt bedoeld een stimuleringslening met als basis de onderliggende Verordening stimuleringsleningen Apeldoorn 2010.

Hoofdstuk 5 Stimuleringslening

Artikel 11

lid 2

Logischerwijs aan de voorzieningen verbonden werk kan door het college bij de vaststelling van de hoofdsom worden betrokken.

lid 3

Het maximale leningbedrag is € 5.000,- per woning of appartement; indien labelstappen worden gerealiseerd kan dit bedrag oplopen tot maximaal € 20.000,-

lid 5/6

Afhankelijk van de (gemiddelde) hoofdsom per woning of appartement bedraagt de looptijd van de Stimuleringslening 90 à 180 maanden (7½ à 15 jaar), in uitzonderlijke gevallen maximaal 300 maanden (25 jaar).

Artikel 12

lid 1

(Partiële) uitbetaling door SVn van de Stimuleringslening vindt plaats nadat facturen van de door derden uitgevoerde werkzaamheden met betrekking tot de geoffreerde en getroffen voorzieningen bij de gemeente ter accordering zijn ingediend en de gemeente deze facturen door middel van declaratieformulieren bij SVn heeft ingediend.

Hoofdstuk 7 Citeertitel en inwerkingtreding

Artikel 15

Deze Stimuleringsregeling collectieve investeringen woningvoorraad Apeldoorn 2014-2015 geldt voor het resterende deel van 2014 en voor 2015.

C Toelichting voorzieningen als bedoeld in artikel 7, leden 1 en 2

Volgt.

docCollectieveStimuleringsregelingToelichting 15-7-2014