

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Verordening Stimuleringsleningen Verenigingen van Eigenaars
Raadsvergadering : 23 juni 2010
Agendapunt : 3
Voorstelnummer : 360873
Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: -
Portef.houder : wethouder Swart
BenW-besluit d.d. : 11 juni 2010

Voorstel

1. De verordening `Stimuleringsleningen verenigingen van Eigenaars` vast te stellen.
2. Instemmen om een deel van het tegoed op de SVn rekening van Deventer niet revolverend, maar eenmalig in te zetten.
3. Een krediet van € 2.000.000,-- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van stimuleringsleningen.
4. Van dit krediet een bedrag van maximaal € 500.000,-- te reserveren voor cofinanciering van duurzaamheidsleningen van de provincie Overijssel.
5. Rente en aflossing van dit krediet ten laste te brengen van de gereserveerde BLS middelen en het tegoed op de SVn rekening van Deventer.
6. De begroting te wijzigen.

Inleiding

Bij de portiekflats in de Rivierenwijk (Deltabuurt) is een sterke achterstand in het onderhoud. Dat heeft een negatieve invloed op het aanzien van de flats en de leefbaarheid van de wijk. Om te voorkomen dat bij de vernieuwing van de Rivierenwijk de Deltabuurt achterblijft, is het nodig om de Verenigingen van Eigenaars (VVE's) te ondersteunen en een structurele verbetering van het onderhoud mogelijk te maken. Daarvoor willen wij stimuleringsleningen beschikbaar stellen.

Doordat de Provincie Overijssel voor de Rivierenwijk extra geld beschikbaar gesteld heeft voor duurzaamheidsleningen is het mogelijk om gelijk met het onderhoud ook te investeren in energiebesparing.

Beoogd resultaat

Verbeteren en verduurzamen van particulier woningbezit, stimuleren VVE's tot beter planmatig onderhoud, verbeteren van het aanzien van de flats en de leefbaarheid van de wijk.

Door het verstrekken van stimuleringsleningen willen wij met de reeds beschikbare budgetten van gemeente en provincie binnen 5 jaar 150 tot 200 appartementen verbeteren in combinatie met het uitvoeren van duurzaamheids maatregelen. In eerste instantie wordt de verordening toegepast voor de Deltabuurt van de Rivierenwijk, maar wanneer er voldoende budgetruimte is kan het college ook andere gebieden aanwijzen. Met bijgaande verordening wordt vastgesteld onder welke voorwaarden de leningen worden verstrekt.

Kader

De verordening is een uitwerking van de gemeentelijke Woonvisie 2008+, maatregel 44 uit hoofdstuk 7 onder Rivierenwijk: "plan opstellen voor de verbetering van particulier woningbezit in de wijk (plan VVE's)"

Argumenten

1. Het verstrekken van stimuleringsleningen is een uitwerking van het gemeentelijk beleid volgens de Woonvisie
2. Het is een onderdeel van een brede aanpak om de woonkwaliteit en de leefbaarheid in de Rivierenwijk te verbeteren.
3. Het gaat niet vanzelf, zonder ondersteuning blijft er een achterstand in dit deel van de Rivierenwijk.
4. De maatregelen komen ten goede aan de bewoners van de Deltabuurt en aan de hele wijk.
5. De wijk heeft nu een impuls nodig. Wanneer het nu beschikbare budget revolverend wordt ingezet kunnen de komende 5 jaar 60 tot 70 appartementen verbeterd worden, terwijl de behoefte veel groter is. Door een krediet beschikbaar te stellen van € 2 miljoen en een deel van het budget eenmalig in te zetten, wordt het mogelijk binnen 5 jaar 150 tot 200 appartementen te verbeteren.
6. Door een deel van het budget in te zetten voor cofinanciering van provinciale duurzaamheidsleningen kunnen investering in verbetering en duurzaamheid samenvallen. Dit komt ten goede aan de bewoners (comfortverbetering en energie besparing), het totaal budget voor uitgifte van leningen wordt vergroot en de duurzaamheids doelstellingen van de gemeente worden gerealiseerd.

Draagvlak

De maatregelen passen in het Sociaal programma voor de Rivierenwijk en zijn onderdeel van het in de Woonvisie 2008+ vastgesteld beleid.

Enkele VVE's hebben al gevraagd om ondersteuning en door voorlichting en ondersteuning vanuit het sociaal programma worden VVE's geholpen om goede onderhoudsplannen op te stellen en besluiten te nemen over verbetering.

De provincie Overijssel stimuleert de aanpak door duurzaamheidsleningen beschikbaar te stellen.

Financiële consequenties

Voor het versneld uitvoeren wordt een krediet gevraagd van € 2.000.000,-- . Dit geld wordt toegevoegd aan de SVn rekening om meer leningen te kunnen verstrekken aan VVE's. het krediet wordt terugbetaald uit de rente en aflossingen door de VVE's.

De stimuleringsleningen en de rentelasten van het krediet worden gedekt uit middelen die reeds voor het verstrekken van laagrenteleningen aan VVE's beschikbaar zijn:

€ 875.000,-- op de gemeenterekening bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten en € 500.000,-- uit BLS middelen.

Voorgesteld wordt hiervoor de begroting te wijzigen.

Toelichting revolverend fonds

Bij de gekozen financieringsvorm wordt in 1^e instantie ca € 150.000,-- niet revolverend ingezet. Door gebruik van de € 500.000,-- BLS middelen en aflossing van leningen stijgt het tegoed op de SVn rekening echter weer van € 875.000,-- nu naar ca € 1,2 miljoen in 2032. Dit kan weer voor nieuwe leningen worden ingezet.

Toelichting Provincie bijdrage:

De provincie Overijssel heeft voor duurzaamheidsleningen in de Rivierenwijk een bedrag van € 500.000,-- beschikbaar gesteld in een revolverend fonds bij SVn. Daarnaast stelt de provincie maximaal € 2 miljoen beschikbaar voor duurzaamheidsleningen voor bredere inzet in Deventer. Daaruit kunnen ook voor de Rivierenwijk leningen verstrekt worden, maar hier geldt het principe op is op.

De provincie vraagt 25% cofinanciering van de gemeente. Voor het specifieke Rivierenwijk budget moet de gemeente € 167.000,-- vanuit haar middelen inzetten. Afhankelijk van de snelheid van de aanvragen wordt ook van het brede budget gebruik gemaakt. Daarvoor willen wij € 333.000,-- reserveren, zodat maximaal € 500.000,-- van het gemeentebudget revolverend wordt inzetten voor duurzaamheidsleningen.

Aanpak/uitvoering

Vanuit het sociaal programma Rivierenwijk worden VVE's ondersteund om tot aanvraag van een lening te komen.

Het College stelt binnen het beschikbare budget jaarlijks het budgetplafond en het rentepercentage voor de stimuleringsleningen vast en een beslist welke aanvragen in principe worden toegekend.

De leningen worden op grond van de bestaande overeenkomst tussen gemeente en SVn verstrekt door het SVn uit het tegoed op de rekening van Deventer bij het SVn. Vooraf beoordeelt SVn de kredietwaardigheid van de VVE. Het eindrisico bij in gebreke blijven van een VVE ligt bij de gemeente.

De verordening wordt na het vaststellen gepubliceerd in overleg met team Juridische Zaken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.L.C.S. Lantain

ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Verordening Stimuleringsleningen Verenigingen van Eigenaars
Raadsvergadering : 23 juni 2010
Agendapunt : 3
Voorstelnummer : 360873
Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: -
Portef.houder : wethouder Swart
BenW-besluit d.d. : 11 juni 2010

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2010, nummer 360873, eenheid Ruimte en Samenleving;

Gelet op de Woonvisie 2008+ gemeente Deventer (maatregel 44);

Gelet op de artikelen 108 lid 1 en 147 lid 1 van de Gemeentewet;

BESLUIT

1. De verordening `Stimuleringsleningen verenigingen van Eigenaars` vast te stellen.
2. In te stemmen om een deel van het tegoed op de SVn rekening van Deventer niet revolverend, maar eenmalig in te zetten.
3. Een krediet van € 2.000.000,-- beschikbaar te stellen voor het verstrekken van stimuleringsleningen.
4. Van dit krediet een bedrag van maximaal € 500.000,-- te reserveren voor cofinanciering van duurzaamheidsleningen van de provincie Overijssel.
5. Rente en aflossing van dit krediet ten laste te brengen van de gereserveerde BLS middelen en het tegoed op de SVn rekening van Deventer.
6. De begroting te wijzigen.

VERORDENING STIMULERINGSLENINGEN VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: de vereniging van eigenaars;
- b. stimuleringslening: een of meerdere leningen die na goedkeuring door het college van een daartoe strekkende aanvraag wordt verstrekt door SVn aan een vereniging van eigenaars dan wel respectievelijke appartements-eigenaars, ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van de te treffen onderhouds- of duurzaamheidsmaatregelen;
- c. gebouw: het gebouw of de gebouwen die in de splitsing zijn betrokken;
- d. onderhoudsmaatregelen: de onderhoudsmaatregelen genoemd in artikel 5 lid 1;
- e. duurzaamheidsmaatregelen: de duurzaamheidsmaatregelen genoemd in artikel 5 lid 5;

- f. werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden, voor zover noodzakelijk voor het treffen van onderhoudsmaatregelen en duurzaamheidsmaatregelen, vermeerderd met de kosten van een (EPA-maatwerk) advies, de kosten van een energieprestatiecertificaat, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de stimuleringslening en verminderd met de verminderd met de ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten uit andere regelingen.
- g. SVn: de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

Artikel 2 Werkingssfeer

1. Deze verordening is van toepassing op bestaande in appartementsrechten gesplitste (flat)gebouwen, die geschikt en bestemd zijn voor permanente bewoning en die zijn gelegen in door het college aan te wijzen gebieden in de gemeente Deventer.
2. Bij inwerkingtreding is deze verordening in ieder geval van toepassing op de portiekflats in de Deltabuurt van de Rivierenwijk te Deventer.

Artikel 3 Budget

Het college stelt jaarlijks het budget vast dat ten hoogste beschikbaar is voor het verstrekken van stimuleringsleningen.

Artikel 4 Bevoegdheid college

1. Het college is bevoegd te beslissen op aanvragen om verstrekking van een stimuleringslening.
2. De stimuleringslening wordt na goedkeuring door het college van een daartoe strekkende aanvraag verstrekt en beheerd door SVn.
3. Ingeval van verstrekking van een stimuleringslening sluit SVn met de aanvrager een overeenkomst van lening. De gemeente Deventer is geen partij bij deze overeenkomst.
4. Van de in het vorige lid genoemde overeenkomst van lening wordt een notariële akte opgemaakt.

Artikel 5 Onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen

1. Tot de onderhoudsmaatregelen worden gerekend al die maatregelen die betrekking hebben op het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken van het appartementengebouw, zoals beschreven in artikel 2 van het splitsingsreglement 1973, vermeld in de bij deze verordening behorende bijlage 1.
2. De onderhoudsmaatregelen moeten naar het oordeel van het college leiden tot een duurzame verbetering van het appartementengebouw en worden onderbouwd door een in de ledenvergadering van de aanvrager goedgekeurd onderhoudsplan.
3. De aanvrager houdt een reservefonds als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek in stand, waarin reserveringen gedaan worden voor het te plegen onderhoud. De opbouw van dat fonds en de jaarlijkse dotatie zal in overeenstemming moeten zijn met het een onderhoudsplan.
4. het in het vorige lid genoemde onderhoudsplan bevat de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben. Dit meerjarenonderhoudsplan wordt opgesteld voor een periode van minimaal vijf jaar.
5. De lijst Duurzaamheidsmaatregelen stimuleringsregeling Deventer, die als bijlage 2 bij deze verordening is gevoegd, bevat een overzicht van maatregelen die in aanmerking komen voor een stimuleringslening.
6. Het college is bevoegd deze lijst van duurzaamheidsmaatregelen uit te breiden of in te perken.

Artikel 6 De aanvraag

1. Een aanvraag wordt bij het college ingediend op een daarvoor bestemd formulier en gaat vergezeld van een opgave van:
 - a. een kopie van het identiteitsbewijs van de bestuursleden van de aanvrager;
 - b. de splitsingsakte(n);
 - c. (huishoudelijke) reglementen en statuten;
 - d. een overzicht van de afwijkende of aanvullende bepalingen en verordeningen in de splitsingsakte ten opzichte van het modelreglement;

- e. een goedgekeurd verslag van de ledenvergadering van de aanvrager, waarin het besluit is genomen om gelden te reserveren voor onderhoud voor een bedrag dat een duidelijke relatie heeft met het meerjarenonderhoudsplan;
 - f. de jaarstukken (jaarrekening) van de aanvrager van de afgelopen twee boekjaren;
 - g. een door een onafhankelijk bouwkundig bureau opgesteld Meerjaren Onderhoud Plan (MOP);
 - h. een specificatie van de servicekosten en een lijst van eigenaren of bewoners van het in de splitsing betrokken appartementengebouw;
 - i. Informatie over het betalingsgedrag van de leden van de aanvrager;
 - j. de gegevens van de (externe) beheerder van het gebouw van de aanvrager;
 - k. een bouwplan, bestaande uit bestek en tekeningen of een opgave van de te treffen onderhouds- en/of duurzaamheidsmaatregelen;
 - l. een kostenraming met betrekking tot bovenstaand bouwplan en de financiële onderbouwing van deze opgave;
 - m. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het in het eerste lid onder g. genoemde Meerjaren Onderhoud Plan (MOP) bevat in ieder geval:
- a. het gehele in de splitsing betrokken gebouw;
 - b. een rapportage met betrekking tot de technische staat van het woongebouw, welke rapportage niet ouder is dan 3 jaren;
 - c. foto's van het gebouw, die de rapportage van de technische staat ondersteunen;
 - d. een werkbeschrijving per (casco)onderdeel van het gebouw.
3. Het college kan om aanvullende gegevens en bescheiden vragen, indien dat voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk is.

Artikel 7 De behandeling van de aanvraag

- 1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
- 2. Indien de aanvraag niet volledig is stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken aan te vullen. In bijzondere gevallen kan het college een andere termijn vaststellen.
- 3. Indien de aanvraag niet binnen de gegeven termijn is aangevuld kan het college besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Artikel 8 De beslissing op de aanvraag

- 1. Het college beslist op de aanvragen in volgorde van binnenkomst.
- 2. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag daarop een beslissing. Het college kan deze termijn eenmalig met een termijn van ten hoogste vier weken verdagen.

Artikel 9 Weigeringsgronden

Het college wijst de aanvraag af indien:

- a. het budget genoemd in artikel 3 niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. de werkelijke kosten naar het oordeel van het college niet in redelijke verhouding staan tot het beoogde resultaat;
- c. de werkelijke kosten minder bedragen dan in totaal € 10.000,-- dan wel minder bedragen dan € 1.000,-- per respectievelijke appartementseigenaar;
- d. de aanvraag wordt ingediend na het treffen van de onderhouds- of duurzaamheidsmaatregelen;
- e. er naar het oordeel van het college gegronde redenen bestaan om aan te nemen dan wel vastgesteld wordt dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan;
- f. er naar het oordeel van het college gegronde redenen bestaan om aan te nemen dat de aanvrager zich onvoldoende zal inspannen om de achterstand in het onderhoud, de overbewoning, of overlast in de omgeving door bewoners van het gebouw tegen te gaan;
- g. 75% of meer van de stemmen binnen de vereniging van eigenaars in handen is van één enkele appartementseigenaar.

Artikel 10 Goedkeuring van de aanvraag

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 9 keurt het college de aanvraag goed en draagt het de aanvrager voor verstrekking van een stimuleringslening voor bij SVn, indien uit de bij de aanvraag ingediende gegevens en bescheiden blijkt dat met het treffen van de onderhouds- en/of duurzaamheidsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende doelen:
 - a. het beperken van de energievraag, dan wel een vermindering van CO₂ uitstoot;
 - b. het verhogen van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van de woning;
 - c. de aanpak van groot onderhoud of kwaliteitsverbetering van een in appartementen gesplitst gebouw;
 - d. het verbeteren van het woon- en leefkwaliteit van de betrokken wijk.
2. De goedkeuring van de aanvraag geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn van de aanvrager dan wel de respectievelijke appartementseigenaar, die gebaseerd is op de krediettoetsnormen zoals vermeld in de SVn Informatiemap.

Artikel 11 Voorwaarden SVn

Op stimuleringsleningen en bouwkredieten van SVn zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties Gemeentelijke Stimuleringslening' en de 'Productspecificaties Bouwkrediet' zoals deze documenten aanwezig zijn in de SVn informatiemap, die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Deventer en SVn.

Artikel 12 Kenmerken van de stimuleringslening

1. De hoofdsom van de stimuleringslening 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 stimuleringslening minimaal € 1.000,-- en maximaal € 30.000,-- (incl. BTW) per respectievelijke appartementseigenaar.
3. De looptijd van de stimuleringslening bedraagt maximaal 20 jaar. Indien de lening lager is dan € 10.000,-- per respectievelijke appartementseigenaar dan bedraagt de looptijd maximaal 15 jaar.
4. De stimuleringslening wordt terugbetaald in overeenstemming met de Productspecificaties Gemeentelijke Stimuleringslening.
5. Indien de stimuleringslening wordt verstrekt aan de respectievelijke appartementseigenaar, moet bij verkoop van het appartementsrecht de restantschuld in zijn geheel worden afgelost.
6. Het rentepercentage bedraagt 1% op jaarbasis. Het college kan bij vaststellen van het jaarbudget genoemd in artikel 3 dit rentepercentage aanpassen voor nieuw te verstrekken leningen.
7. De rente staat gedurende de gehele looptijd van de stimuleringslening vast.
8. Vervroegde aflossing van de stimuleringslening is te allen tijde boetevrij toegestaan.
9. Afhankelijk van aan wie de stimuleringslening wordt verstrekt, kan het college hypothecaire of andere zekerheden verlangen. In geval de stimuleringslening wordt verstrekt aan de respectievelijke individuele appartementseigenaren zal het college in ieder geval verlangen dat aan SVn hypothecaire zekerheid wordt verleend.
10. Bij cofinanciering door de provincie of het rijk kan op aangeven van het college de stimuleringslening worden gesplitst in een onderhoudsdeel en een duurzaamheidsdeel.

Artikel 13 Bouwkrediet

De stimuleringslening wordt in de vorm van een bouwkrediet van SVn betaald op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.

Artikel 14 Verplichtingen van de aanvrager

1. Gedurende de looptijd van de lening beschikt de aanvrager over een deugdelijk meerjaren onderhoudsplan met onderhoudsbegroting dat ten minste elke 5 jaar wordt geactualiseerd. Voorts toont de aanvrager aan dat er voldoende stortingen in het onderhoudsfonds worden gedaan om het onderhoud uit te voeren.
2. Jaarlijks verstrekt de aanvrager aan het college een verslag van het uitgevoerde onderhoud, de jaarrekening, jaarbegroting onderhoud en de geldende onderhoudsbegroting.

3. Bij niet naleven van de in lid 2 en 3 van dit artikel genoemde verplichtingen kan het college de aanvrager voor elk jaar van in gebreke blijven een boete opleggen van ten hoogste 4% van de verstrekte laagrentende lening, zijnde bij benadering de verleende rentekorting.

Artikel 15 Nadere regels

Het college is bevoegd voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vast te stellen.

Artikel 16 Hardheidsclausule

Het college kan deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover strikte toepassing ervan zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt na bekendmaking in werking op 15 juli 2010.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als:

Verordening Stimuleringsleningen Verenigingen van Eigenaars Deventer.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 juni 2010

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. A.G.M. Dashorst

Ir. A.P. Heidema