

## **BIJLAGE 1**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek besluiten vast te stellen:

### **Beleidsregel Duurzaamheidslening koopwoningen Bomenbuurt te Ulft.**

#### **Artikel 1 Begrippen**

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a) *een aanvrager*:  
een meerderjarige natuurlijke persoon, die een aanvraag voor een Duurzaamheidslening Bomenbuurt doet;
- b) *het College*:  
het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek;
- c) *Duurzaamheidslening of/ Duurzaamheidslening Bomenbuurt*  
een (gemeentelijke) Stimuleringslening die aan aanvrager, na toekenning door het College, door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het College aanvaarde werkelijke kosten van duurzaamheidsmaatregelen, die worden getroffen voor de 22 koopwoningen in de Bomenbuurt in Ulft (specificatie in artikel 4);
- d) *duurzaamheidsmaatregelen Bomenbuurt* :  
energiebesparende en duurzame maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 8;
- e) *werkelijke kosten*  
de kosten van materialen en werkzaamheden (door een deskundig vakbedrijf in rekening gebrachte arbeidsuren) voor zover noodzakelijk voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen Bomenbuurt als bedoeld in artikel 8, eventueel vermeerderd met bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Duurzaamheidslening Bomenbuurt (administratieve kosten, afsluitkosten, leges ed). Eventueel ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten worden in mindering gebracht.
- f) *SVn*:  
stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken.
- g) *leningplafond*:  
maximaal bedrag aan duurzaamheidslening(en) Bomenbuurt dat op aanwijzing door de gemeente via SVn kan worden uitgeleend.

#### **Artikel 2 Algemene subsidieverordening**

De Algemene Subsidieregeling 2008 van de Gemeente Oude IJsselstreek, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 17 december 2007, is van toepassing, voor zover daarvan in deze beleidregel niet wordt afgeweken.

#### **Artikel 3. Natuurlijke personen**

In afwijking van art. 1.6 lid 1. van de Algemene Subsidieregeling 2008 van de gemeente Oude IJsselstreek wordt de lening verleend aan particulieren die één van de 22 bedoelde kavels kopen binnen het plangebied dan wel een recht van erfpacht vestigen op bedoelde kavels.

#### **Artikel 4 Toepassingsbereik**

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op door de 22 particuliere woningen in de Bomenbuurt te Ulft (Woningtype Berk, Linde en Kastanje, onderdeel van de bouwvergunning BTW 20090524) in de gemeente Oude IJsselstreek. De woningen zijn energieneutraal en gelieerd aan de doelstellingen van Woonpark Gelderland. De nieuwbouwwoningen worden ontwikkeld voor particuliere eigenaren en zijn bestemd voor eigen permanente bewoning.

## **Artikel 5 Budget**

Het College heeft binnen de door de raad gestelde kaders, budget vastgesteld voor duurzaamheidsleningen. In 2010 is een budget van € 200.000 uit de SGW gelden beschikbaar gesteld voor duurzaamheidsleningen in de Vogelbuurt (10int00521). Dit bedrag wordt ingezet om de kosten te dekken van de leningen. Ingeschat wordt dat ongeveer € 650.000.- uitgeleend kan worden. Van dit bedrag blijven eveneens de duurzaamheidsleningen voor de Vogelbuurt verstrekt.

## **Artikel 6 Leningplafond en looptijd van de regeling**

1. Het leningplafond voor alle duurzaamheidsleningen in de gemeente is geschat op € 650.000.- (het plafond is gekoppeld aan het budget voor de kosten, (zie art. 6.2))
2. Het leningplafond is bereikt als het beschikbare budget voor de kosten van de duurzaamheidslening (€200.000.-) gebruikt is (of in de looptijd van de leningen gebruik zal worden).
3. Het beoordelen van aanvragen voor alle soorten duurzaamheidsleningen gebeurt op volgorde van binnenkomst.
4. Indien het leningplafond bereikt is, wordt er geen subsidie meer verleend.
5. De looptijd van de individuele leningen voor de Bomenbuurt zijn 30 jaar, het leningsplafond voor de individuele lening is € 30.000.-.

## **Artikel 7 Duurzaamheidslening Bomenbuurt**

Het College is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze beleidsregel een Duurzaamheidslening toe te kennen.

## **Artikel 8 Voorwaarden duurzaamheidsmaatregelen Bomenbuurt**

Om in aanmerking te komen voor de duurzaamheidsmaatregelen moet de aanvragen voldoen aan de hieronder opgesomde regels.

1. In de Bomenbuurt in Ulft wordt energieneutraal gebouwd. De specifieke eisen aan de woningen zijn vastgelegd in de bouwvergunning (nr 20090524). Tot de duurzaamheidsmaatregelen worden gerekend, al die bouwtechnische en installatietechnische investeringen, die (extra) benodigd zijn om een energieneutrale nieuwbouwwoning te realiseren (althans een woning, die qua energieprestatie, voldoet aan de door het College vastgestelde energieprestatie-eisen) met gebruikmaking van duurzame (bouw)materialen.
2. De leningen zijn bedoeld voor de meerkosten voor de bouw van deze energieneutrale woningen. De meerkosten t.o.v. reguliere woningen zijn ingeschat op € 30.000.-. De duurzaamheidsleningen zijn dan ook maximaal € 30.000.- per woning. Ter illustratie de extra kosten worden gemaakt voor:
  - extra installatiewerk
  - zonnepanelen: ca. 25 m<sup>2</sup>
  - extra isolatie buitenwand (zonder wintertuin), Rc van ca. 8. m<sup>2</sup>K/W
  - extra isolatie buitenwand (met wintertuin), Rc van ca. 6 m<sup>2</sup>K/W
  - extra isolatie op het dak Rc van ca. 10. m<sup>2</sup>K/W
  - extra vloerisolatie, Rc van ca 5. m<sup>2</sup>K/W
  - bouw van een wintertuin ca 16 m<sup>2</sup>
  - een EPC van 0.0 m<sup>2</sup>K/W
3. Woningen die gebouwd worden volgens de bouwvergunning (bw20090524) voldoen aan de criteria voor een duurzaamheidslening Bomenbuurt.
4. Indien afgeweken wordt van de bouwvergunning kan het College de lijst van duurzaamheidsmaatregelen uitbreiden en/of inkorten en/of aan de te treffen maatregelen nadere inhoudelijke eisen stellen. Deze situaties worden separaat beoordeeld.
5. Onder energieneutraal verstaat het College bij het Plan Bomenbuurt: "Energie neutrale woningen zijn woningen die zelf de benodigde gebouwgebonden energie opwekken voor het verwarmen en ventileren van de woning en voor warm water." Daarnaast wekken de woningen extra 'huishoudelijke' energie op voor bijvoorbeeld de verlichting van de woning en het gebruik van huishoudelijke apparaten. Of de hoeveelheid extra energie die

de woning opwekt voldoende is voor het totale energieverbruik van de bewoners (gebouwgebonden en huishoudelijk) is afhankelijk van het gedrag van de bewoners en het type huishoudelijke apparatuur in de woning.

### **Artikel 9 De aanvraag**

Een aanvraag wordt schriftelijk bij het College ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:

- a) een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst van de nieuw te bouwen woning in het door het College aangewezen nieuwbouwproject;
- b) (al dan niet in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen) (een) specificatie van de te treffen duurzaamheidsmaatregelen, zoals bedoeld in artikel 8, en een onderbouwing van de te realiseren energieprestatienorm, die tenminste voldoet aan de in deze regeling door het College gestelde norm;
- c) een planning van de uitvoering van de nieuwbouw werkzaamheden.

### **Artikel 10 Afhandelen aanvraag**

Het College bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.

- a) Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het College voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het College aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
- b) Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het College de aanvraag niet ontvankelijk.
- c) Het College handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
- d) Het College neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag dan wel na het compleet worden van de aanvraag een beslissing.
- e) Uit overschrijding van de in het vierde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

### **Artikel 11 Afwijzen aanvraag**

Het College wijst een aanvraag af, indien:

- a) het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b) de aanvraag voor de lening meer dan € 30.000,- bedraagt.
- c) de aanvraag voor de lening minder bedraagt dan € 30.000,-. In principe worden er alleen leningen verstrekt van € 30.000,-. Indien er een lagere lening gevraagd wordt heeft het College het recht deze af te wijzen. Indien er gegronde redenen zijn voor een lagere lening kan deze alleen worden goedgekeurd worden d.m.v. artikel 17.
- d) 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 12 Voordracht**

Het College besluit aanvrager voor toekenning van Duurzaamheidslening Bomenbuurt voor te dragen bij SVn, indien uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat de aanvrager een kopie van de gesloten koop-/aanneemovereenkomst met betrekking tot het betreffend kavel, (een van de 22 energieneutrale woningen in de Bomenbuurt in Ulft kan overleggen), en als de aanvraag voldoet aan deze beleidsregel.

### **Artikel 13 Toekenning**

- a) De toekenning van een Duurzaamheidslening Bomenbuurt geschied onder voorbehoud van een positieve krediettoets door SVn.

b) SVn verstrekt en beheert een toegekende Duurzaamheidslening Bomenbuurt.

#### **Artikel 14 Voorwaarden SVn**

Op de Duurzaamheidslening Bomenbuurt van SVn zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen', de 'Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening' en 'Productspecificatie Bouwkrediet', zoals deze documenten aanwezig zijn opgenomen in de SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Oude IJsselstreek en SVn.

#### **Artikel 15 Kenmerken van Duurzaamheidslening Bomenbuurt**

1. De hoofdsom van de door het College toegekende Duurzaamheidslening koopwoningen Bomenbuurt is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het College aanvaarde werkelijke kosten.
2. De hoogte van de Duurzaamheidslening bedraagt (maximaal) € 30.000, = (incl. BTW)
3. De looptijd van de Duurzaamheidslening Bomenbuurt bedraagt 30 jaar.
4. Het rentepercentage is 3% lager dan het 15-jaarstarief van SVn, (minimaal rentepercentage 0,5%). In geval de looptijd langer is dan 15 jaar, wordt het rentepercentage vastgesteld aan de hand van het, op moment van toewijzing geldende, 15-jaarstarief van SVn (met inbegrip van de hiervoor geldende korting en een minimum rentepercentage van 0,5%).
5. De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.
6. De Duurzaamheidslening Bomenbuurt wordt terugbetaald op basis van jaarannuïteiten in overeenstemming met de 'Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening'.
7. De vervroegde aflossing is te allen tijde boetevrij toegestaan. Bij verkoop van de woning dient de (restant) lening geheel te worden afgelost.
8. Tot zekerheid voor de door SVn te verstrekken Duurzaamheidslening Bomenbuurt dient hypotheek te worden gevestigd op de nieuw te bouwen woning met ondergrond, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een 2e hypotheekrecht. Hiervan mag de gemeente afwijken door extra zekerheden te verlangen of door met mindere zekerheden genoeg te nemen.
9. De kredietbeoordeling wordt uitgevoerd door SVn, in overeenstemming met de door haar gestelde richtlijnen, zoals vastgelegd in de SVn Informatiemap. De Duurzaamheidslening Bomenbuurt kan een aanvullende financiering zijn bovenop de (hypothecaire) geldlening van de eerste geldverstrekker. Voor een juiste kredietbeoordeling zal SVn ook inzicht moeten krijgen in de leningvoorwaarden van deze (hypothecaire) lening.
10. De duurzaamheidslening Bomenbuurt valt onder het SVn product (gemeentelijke) Stimuleringslening.

#### **Artikel 16 Bouwkrediet**

Indien de grond- en overige kosten en de eerste bouwtermijn(en) kleiner zijn dan de hoofdsom van de Duurzaamheidslening Bomenbuurt (verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten), dan wordt het restant van de Duurzaamheidslening Bomenbuurt in een te openen Bouwkrediet bij SVn gestort. De kosten en de eerste termijnbetaling worden direct in mindering gebracht op de hoofdsom van de Duurzaamheidslening Bomenbuurt. Zolang er voldoende saldo beschikbaar is, worden ook de eventueel volgende vervallen bouwtermijnen gedeclareerd uit het bouwkrediet bij SVn. De daarop volgende vervallen bouwtermijnen worden voldaan uit het bouwdepot van de eerste geldverstrekker.

#### **Artikel 17 Hardheidsclausule**

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze beleidsregel naar het oordeel van het College zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het College afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

## **Artikel 18 Naamgeving en inwerkingtreding**

Deze regeling kan worden aangehaald als "Duurzaamheidlening Bomenbuurt" of "Duurzaamheidlening koopwoningen Bomenbuurt" en treedt in werking met ingang van 1 juli 2011.

Vastgesteld op:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek,

Mw G.H. Tamminga  
secretaris

Dhr. J.P.M. Alberse  
burgermeester

Bijbehorende bijlagen: Startformulier  
Concept toezeggingsbrief  
Productspecificaties (gemeentelijke) Stimuleringslening  
Productspecificatie Bouwkrediet