

De raad van de gemeente Hillegom;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

## **Verordening Stimuleringslening kleine VvE en Stimuleringslening grote VvE Hillegom 2024**

### **Artikel 1 Definities**

Deze verordening verstaat onder:

- *Aanvrager*: een VvE (of bestuurder/beheerder namens een VvE), zoals omschreven in artikel 2 en 3, die een aanvraag voor een Stimuleringslening kleine VvE of Stimuleringslening grote VvE doet.
- *VvE*: Vereniging van Eigenaars met in ieder geval meerdere appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte, waarbij garages en bergingen niet meetellen. VvE's met ondersplitsingen en/of commerciële ruimten zijn duidelijk ondergeschikt aan de appartementsrechten bestemd voor en gebruikt als woonruimte.
- *Kleine VvE*: De aanvrager is een kleine VvE met minimaal 2 en maximaal 7 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.
- *Grote VvE*: De aanvrager is een grote VvE met 8 of meer appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.

- *Appartementsrecht*: Een appartementsrecht in een VvE bestemd voor en gebruikt als woonruimte conform de splitsingsakte.
- *Stimuleringslening kleine VvE en Stimuleringslening grote VvE*: een lening ten behoeve van de financiering aan een VvE van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- *College*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom;
- *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 5;
- *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- *SVn*: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647; en
- *Toewijzing*: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn.
- *NHG*: De instantie die de lening borgt: Nationale Hypotheek Garantie, statutair bekend als Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
- *NHG-borg*: een speciaal voor kleine VvE's ontwikkelde borgstelling. De inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG.
- 

## **Artikel 2 Kenmerken en toepassingsbereik Kleine VvE (2 tot en met 7 appartementsrechten)**

Deze verordening is als volgt van toepassing en met de volgende kenmerken:

1. De Stimuleringslening Kleine VvE wordt zakelijk verstrekt aan kleine VvE's, met of zonder NHG-borg.
2. De Aanvrager van een Stimuleringslening Kleine VvE is een kleine VvE.

3. De maatregelen worden getroffen in een appartementencomplex c.q. het woongebouw in de gemeente Hillegom.
4. De Stimuleringslening Kleine VvE is annuïtair.
5. De Stimuleringslening Kleine VvE wordt verstrekt via een bouwdepot.
6. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
7. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening Kleine VvE met NHG-borg bedraagt:
  - a. 2.1% bij een looptijd van 10 jaar;
  - b. 2.2% bij een looptijd van 15 jaar;
  - c. 2.3% bij een looptijd van 20 jaar.
8. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening Kleine VvE zonder NHG-borg bedraagt:
  - a. 2.3% bij een looptijd van 10 jaar;
  - b. 2.4% bij een looptijd van 15 jaar;
  - c. 2.5% bij een looptijd van 20 jaar.
9. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per VvE en maximaal € 25.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 175.000,- per VvE.
10. Het college kan de in het zevende en achtste lid vermelde rentepercentages voor de Stimuleringslening Kleine VvE tussentijds wijzigen.
11. De Stimuleringslening wordt altijd op twee manieren aangeboden, met en zonder NHG-borg. De Aanvrager maakt de keuze tussen de twee mogelijkheden. De gemeente wijst de gekozen variant toe. Voorwaarde voor de NHG-borg is dat er minimaal één energetische maatregel wordt uitgevoerd.

### **Artikel 3 Kenmerken en toepassingsbereik Grote VvE (vanaf 8 appartementsrechten)**

Deze verordening is als volgt van toepassing en met de volgende kenmerken:

1. De Stimuleringslening Grote VvE wordt zakelijk verstrekt.
2. De Aanvrager van een Stimuleringslening Grote VvE is een VvE.

3. De maatregelen worden getroffen in een appartementencomplex c.q. het woongebouw in de gemeente Hillegom.
4. De Stimuleringslening Grote VvE wordt annuïtair verstrekt.
5. De Stimuleringslening Grote VvE wordt verstrekt via een bouwdepot.
6. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
7. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening Grote VvE bedraagt:
  - a. 2.1% bij een looptijd van 10 jaar;
  - b. 2.2% bij een looptijd van 15 jaar;
  - c. 2.3% bij een looptijd van 20 jaar;
  - d. 2.5% bij een looptijd van 30 jaar;
  - e. De rente staat vast gedurende de looptijd van de lening.
8. Het college kan de in het zevende vermelde rentepercentages voor de Stimuleringslening Grote VvE tussentijds wijzigen.
9. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per VvE en maximaal € 25.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 250.000,- per VvE.
10. Het College is bevoegd om in individuele gevallen af te wijken van voornoemde looptijden. De looptijd bedraagt echter nooit meer dan 360 maanden.
11. Het College is bevoegd om in individuele gevallen maximale leenbedrag per Appartementsrecht te verhogen.
12. Het College is bevoegd om in individuele gevallen het maximale leenbedrag per VvE te verhogen.

#### **Artikel 4 Beleidsdoelen**

Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende beleidsdoelen, in dat geval kan het college besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Stimuleringslening kleine en grote VvE:

- a. Verduurzaming (energiebesparing/energie opwekking);
- b. Klimaatadaptatie;
- c. Energietransitie;

### **Artikel 5 Maatregelen**

1. De maatregelen zijn opgenomen in bijlage 1.
2. Als de aanvrager kiest voor de stimuleringslening Kleine VvE met NHG-borg is één energie besparende maatregel verplicht. Combineren met andere maatregelen is toegestaan. Maatregelen die kwalificeren zijn benoemd als energiebesparende voorzieningen in de tijdelijke regeling hypothecair krediet en de Voorwaarden en Normen NHG en zijn van toepassing op de zakelijke Stimuleringslening voor VvE's.
3. Het College kan de in het eerste lid vermelde maatregelen nader specificeren en wijzigen, alleen voor de leningen waarop de NHG-borg niet van toepassing is.

### **Artikel 6 Budget**

1. De raad van de gemeente Hillegom stelt het budget vast dat binnen de gemeentelijke rekening van SVn dat via een revolverend fonds beschikbaar is voor Stimuleringslening kleine VvE en Stimuleringslening grote VvE.
2. Stimuleringsleningen kleine VvE en stimuleringsleningen grote VvE zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.

### **Artikel 7 Bevoegdheid college**

Het college toetst de aanvraag aan artikel 2, 3, 4, 5 en 6 en is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, de aanvrager naar SVn te verwijzen voor het aanvragen van een Stimuleringslening kleine VvE en een Stimuleringslening grote VvE.

### **Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing**

1. Een aanvraag voor een Stimuleringslening kleine VvE en een Stimuleringslening grote VvE wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat gepaard met de opgave van:
  - a. De te treffen maatregelen.

- b. De werkelijke kosten van het treffen van de maatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave, bijvoorbeeld offertes en/of een begroting opgesteld door een professionele partij.
    - c. Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, besluit het college de aanvraag buiten behandeling te stellen.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het zesde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
8. De in lid 6 bedoelde beslissing is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht, waartegen bezwaar en beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden.

### **Artikel 9 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing**

1. Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening kleine VvE of een Stimuleringslening grote VvE af of trekt een toewijzing voor een Stimuleringslening kleine VvE of een Stimuleringslening grote VvE in, indien:
  - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
  - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of

- c. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,- per VvE; of
- d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen; of
- e. de maatregelen en werkzaamheden die hiermee gepaard gaan waarvoor de lening wordt aangevraagd al zijn begonnen of gerealiseerd voordat de lening tot stand is gekomen; of
- f. de Stimuleringslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
- g. de Stimuleringslening niet tot stand komt.

**Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening kleine VvE en een Stimuleringslening grote VvE door SVn**

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Stimuleringslening kleine VvE of een Stimuleringslening grote VvE uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening kleine VvE of een Stimuleringslening grote VvE vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening zakelijk van SVn en de samenwerking tussen gemeente Hillegom en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening kleine VvE of een Stimuleringslening grote VvE vast en bij een positieve financiële toets brengt SVn een offerte uit. Bij een negatieve financiële toets, wijst SVn de lening af en brengt de aanvrager en gemeente hiervan op de hoogte.
4. SVn verstrekt en beheert de geoffreerde Stimuleringslening kleine VvE of een Stimuleringslening grote VvE. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en/of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

**Artikel 11 Aanbieden van twee producten**

1. De gemeente biedt de Stimuleringslening aan Kleine VvE's zowel met NHG-borg als zonder NHG-borg aan zolang NHG de borgstelling aanbiedt. De aanvrager maakt de keuze tussen de twee producten.
2. De NHG-borg is speciaal voor de Kleine VvE's ontwikkeld (de NHG borg geldt niet voor Grote VvE's). De actuele inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG.

### **Artikel 12 Hardheidsclausule**

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening mits dit geen strijdigheid oplevert met de productspecificaties en/of het kredietbeleid van SVn.

### **Artikel 13 Overige bepaling**

Het kredietbeleid, alsmede de productspecificaties van SVn zijn ten alle tijden leidend.

### **Artikel 14 Wijzigingen**

De rentepercentages en voorwaarden genoemd in deze verordening kunnen wijzigen wanneer maatschappelijke en/of politieke ontwikkelingen, renteontwikkeling op de geldmarkt en/of de rentetarieven van SVn daar aanleiding toe geven. Dit geldt ook voor productspecificaties en uitvoeringsregels. De productspecificaties en uitvoeringregels van SVn zijn leidend.

### **Artikel 15 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

### **Artikel 16 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening Stimuleringslening kleine VvE en Stimuleringslening grote VvE gemeente Hillegom 2024".

Aldus vastgesteld te Hillegom op 1 februari 2024.



Bijlage 1 - Maatregelenlijst verordening stimuleringslening duurzaamheid

Tabel 1 Energiebesparen de, duurzaam energieopwekken de en duurzaam afgiftesysteem technische maatregelen of voorzieningen		
Soort maatregel	Maatregel	Specifieke voorwaarden per maatregel
Energiebesparen de maatregelen	Bodemisolatie	Isolerende materialen en direct gerelateerde arbeid
	Gevelisolatie	Isolerende materialen en direct gerelateerde arbeid
	Vloerisolatie	Isolerende materialen en direct gerelateerde arbeid
	Spouwmuurisolatie	Isolerende materialen en direct gerelateerde arbeid
	Dakisolatie	Isolerende materialen en direct gerelateerde arbeid

	Raamisolatie (inclusief eventueel kozijnen en deuren)	Isolerende materialen en direct gerelateerde arbeid
	Ledverlichting	Isolerende materialen en direct gerelateerde arbeid
Energiebesparen de maatregelen/ Duurzaam afgiftesysteem technische maatregelen	Infraroodverwarming	Inclusief elektra werk ten behoeve van het aanbrengen van de maatregel
	Zeer lage temperatuurverwarm ing;  Vloer, plafond en wand	Maximale aanvoertempe ratuur van 40 graden Celsius en inclusief leidingwerk ten behoeve van het aanbrengen van de maatregel
	Zeer lage temperatuurverwarm ing; radiatoren/convecto ren	Maximale aanvoertempe ratuur van 40 graden Celsius en inclusief leidingwerk ten behoeve van het aanbrengen van de maatregel
Duurzaam energieopwekken de maatregel	Zonnepanelen eigen dak (eventueel met thuisbatterij)	Inclusief elektra werk ten behoeve

		van het aanbrengen van de maatregel. Bestemd voor de rechtstreekse energievoorziening van het gebouw. De zonnepanelen worden geplaatst binnen de kadastrale contouren van het gebouw
	Zonneboiler	Inclusief elektra werken behoeve van het aanbrengen van de maatregel
	Warmtepomp	Niet zijnde lucht-lucht, maar inclusief elektra werken behoeve van het aanbrengen van de maatregel
	Warmtepompboiler	Inclusief elektra werken behoeve van het aanbrengen van de maatregel
	Douche-warmteterugwinning	

	ssysteem	
	Micro windturbines	Rotordiameter kleiner dan twee meter
Energieopslagsysteem	Thuisbatterij	
De lijst is niet limitatief. Maatregel met een vergelijkbaar aantoonbaar energiebesparing seffect, energieopwekking- potentieel of energieopslagsysteem.		

Tabel 2 Klimaatbestendige maatregelen		
Soort maatregel	Maatregel	Specifieke voorwaarden per maatregel
Vertragen hemelwaterafvoer	Groen dak	Aantoonbaar vertragen hemelwaterafvoer en vergroten biodiversiteit als doel
	Verwijderen verharding en	Waterberging: moet 60 mm in

	vervangen voor waterbergende (semi) verharding	een uur kunnen verwerken. (60 liter per m2 oppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/ of infiltratie)
Aanbrengen vergroening	Verwijderen van verharding, bodem verbeteren en vervangen door vergroening	Waarbij ook de doorlatendheid van het water onder deze laag niet wordt belemmerd
Verkoelende maatregelen	Creëren van natuurlijke schaduw	Aantoonbaar vermindering vermogen airconditioning
Voorkomen droogte	Waterberging t.b.v. gebruik op later tijdstip	Waterberging: moet 60 mm in een uur kunnen verwerken. (60 liter per m2 oppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/ of infiltratie)
De lijst is niet limitatief. Maatregel met een vergelijkbaar aantoonbaar klimaatbestendigheidseffect	Nader te bepalen	

## Algemene toelichting

De gemeente Hillegom staat voor de uitdaging om in 2050 energieneutraal te zijn. Hiervoor is het belangrijk dat de gebouwde omgeving verduurzaamd wordt.

Particuliere huiseigenaren in Hillegom hebben sinds 2016 mogelijkheid om gebruik te maken van de gemeentelijke duurzaamheidslening. Er zijn echter ook andere doelgroepen die willen verduurzamen, die niet gebruik kunnen maken van bovenstaande, zoals maatschappelijke organisaties, Verenigingen van Eigenaren (VvE) en andere (sport-)verenigingen. Deze doelgroepen willen graag verduurzamen, maar hebben niet altijd direct beschikking over de benodigde financiële middelen. Door de huidige energieprijzen is het verduurzamen van gebouwen alleen maar noodzakelijker geworden. In de raadsvergadering van 3 november 2022 is een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om een regeling voor Hillegom op te stellen waarmee VvE's, verenigingen en maatschappelijke organisaties geholpen worden om duurzaamheidsmaatregelen te financieren. Deze verordening Stimuleringslening kleine VvE en grote VvE geeft gedeeltelijk uitvoering aan deze motie.