

Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie van 9 juni 2015 kenmerk BS 15/00288;

gelet op artikel 3, derde lid, van de Subsidieverordening Rotterdam 2014;

overwegende, dat het ter uitvoering van de Subsidieverordening Rotterdam 2014 gewenst is nadere regels te stellen inzake het verlenen van subsidies voor verbetering van particuliere woningen en versterking van de onderhoud- en beheerstructuur van gesplitst woningbezit al dan niet in samenhang met leningen van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);

besluit vast te stellen:

Nadere regels subsidie en lening voor particuliere woningverbetering Rotterdam 2015

Hoofdstuk 1: Begripsbepalingen

Artikel 1.1

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

a. aanvrager:

de eigenaar-bewoner, de eigenaar-verhuurder, of de Vereniging van Eigenaren;

b. aanwijzing:

door het college aangewezen panden die voor een vorm van financiële ondersteuning in aanmerking kunnen komen. Een pand kan voor meerdere vormen van ondersteuning worden aangewezen;

c. budget:

het geld dat door de gemeenteraad in de gemeentebegroting is gereserveerd voor subsidiëring en risicoafdekking op de financiering van de particuliere woningverbetering;

d. casco:

de dragende constructie van een gebouw plus de buitenafwerking;

e. college:

het college van burgemeester en wethouders;

f. consumptieve lening:

een lening zonder onderpand;

g. corporatie:

een woningcorporatie ofwel toegelaten instelling ex artikel 70 Woningwet;

h. deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Rotterdam en de SVn:

deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Rotterdam en SVn van 11 februari 1998;

i. 'de minimis'-plafond:

het maximumbedrag van € 200.000,- als bedoeld in de Verordening (EU) Nr. 1407/2013 van de Europese Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag op de-minimissteun;

j. eigenaar:

degene die volgens het kadastraal uittreksel eigenaar is, niet zijnde een toegelaten instelling, van een particuliere woning of inpandige bedrijfsruimte;

k. eigenaar-bewoner:

de eigenaar die de woning waarvoor subsidie als bedoeld in deze regeling wordt verstrekt, zelf bewoont;

l. eigenaar-verhuurder:

de eigenaar die de woning/inpandige bedrijfsruimte waarvoor subsidie als bedoeld in deze regeling wordt verstrekt, voor bewoning/gebruik verhuurt aan een derde;

m. hypothecaire lening:

een lening met een onroerende zaak als onderpand;

n. krediettoets / loantoincome (LTI):

krediettoets die bij een onderhandse lening door het SVn is gebaseerd op de 'gedragscode consumptief krediet' en bij een hypothecaire lening op de 'gedragscode hypothecaire financiering', de NHG, en de Tijdelijke Regeling Hypothecaire Financieringen;

o. loantoelue (LTV):

de verhouding tussen op het pand rustende (hypothecaire) leningen vermeerderd met de Stimulerings- of Maatwerklening, en de waarde van de woning;

p. maatwerklening:

een lening voor eigenaar-bewoners zonder of met beperkte financiële draagkracht waarbij een passend betalingschema geldt, zodat de noodzakelijke investeringen toch kunnen worden uitgevoerd;

q. meerjarenonderhoudsplan:

overzicht van onderhoudswerkzaamheden met een begroting van de kosten waarmee minimaal het kwaliteitsniveau uit het Programma van Eisen Casco particuliere woningverbetering wordt gerealiseerd dan wel, indien dit niveau is bereikt, wordt vastgehouden en dat daarnaast nog duurzaamheidsmaatregelen kan omvatten;

r. NHG:

de Nationale Hypotheek Garantie;

s. pand:

een bouwwerk, dat geheel bestaat uit, dan wel gebruikt wordt als een (of meer) particuliere woning(en), of een bouwwerk dat grotendeels bestaat uit, dan wel gebruikt wordt als een (of meer) particuliere woning(en) en voorts inpandige bedrijfsruimte(n) bevat;

t. eenheid:

particuliere woning of inpandige bedrijfsruimte die onderdeel uitmaakt van een pand;

u. particuliere woning:

een appartement of woning welke niet in eigendom is van de gemeente of van een toegelaten instelling krachtens artikel 70 van de Woningwet;

v. programma van eisen casco:

het door het college vastgestelde streefqualiteitsniveau waaraan woningen moeten voldoen. Tevens kader voor de beoordeling van meerjarenonderhoudsplannen bij gesubsidieerde woningverbetering;

w. restschuld:

verschil tussen de eigenwoningsschuld en de verkoopprijs van de woning, na aftrek van de verkoopkosten;

x. SKW:

Samen Kwaliteit Waarborgen, een instelling die beheerders van VvE's en/of de VvE's zelf certificeert die voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen;

y. Stichting Vvertimago:

een instelling die VvE's certificeert die voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen;

z. Stimuleringsfonds Collectieve Particuliere Woningverbetering Rotterdam:

het fonds waaruit het college, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, een lening collectieve particuliere woningverbetering kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen worden teruggestort;

aa. stimuleringslening:

een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van stimuleringsmaatregelen, die worden getroffen in de woning van aanvrager;

bb. stimuleringsprogramma duurzaamheid:

de door het college vastgestelde lijst duurzaamheidsmaatregelen waarvoor een subsidiebijdrage kan worden verleend; (als bijlage bij deze regeling opgenomen)

cc. subsidieplafonds:

door het college vastgestelde maximale bedragen die mogen worden aangewend voor de door het college onderscheiden beleidsdoelen, gebaseerd op het door het college vastgestelde budget voor deze subsidieregeling;

dd. SVn:

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken;

ee. verbeterplan:

een overzicht van de werkzaamheden die nodig zijn om te voldoen aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het door het college goedgekeurde 'programma van eisen casco', inclusief een begroting van de kosten, dan wel een overzicht van de werkzaamheden die de eerste fase vormen van een door het college goedgekeurd meerjarenonderhoudsplan met kostenbegroting.

Hoofdstuk 2: Doel van de regeling

Het doel van deze nadere regels is het verbeteren van de kwaliteit en het versterken van de onderhoud en beheerstructuur van de particuliere woningvoorraad in de oude stadswijken.

Hoofdstuk 3: Reikwijdte van de regeling

Artikel 3.1 Subsidies

Het college kan, met in achtneming van artikel 3.4 en 4.1, aan de eigenaar of eigenaren van een pand:

- 1) subsidie verlenen ter tegemoetkoming in de kosten van woningverbetering;
- 2) subsidie verlenen voor bijzonder aangewezen investeringen in duurzaamheid;
- 3) subsidie verlenen voor het samenvoegen van particuliere woningen.

Artikel 3.2 Stimuleringslening / Maatwerklening

- 1) Het college kan, met in achtneming van artikel 3.4 en de Deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam en het SVn, aan de eigenaar of eigenaren van een pand het recht toekennen om ter financiering van de in artikel 3.1 leden 1, 2 en 3 bedoelde investeringen, voor zover deze niet worden gedekt door een subsidie, gebruik te maken van een Stimuleringslening of Maatwerklening van de SVn.
- 2) Op de Stimuleringsleningen en Maatwerkleningen zijn van toepassing de op het moment van toewijzing voor het betreffende jaar geldende in de SVn Informatiemap opgenomen:
 - 'Algemene bepalingen voor geldleningen',
 - 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Stimuleringslening',
 - 'Productspecificaties (Gemeentelijke) Maatwerklening',
 - 'Procedures Stimuleringslening',
 - 'Uitvoeringsregels (Gemeentelijke) Stimuleringslening',
 - 'Productspecificaties Bouwkrediet',
 - 'Toelichting op een Stimuleringslening' en
- 3) Voorwaarden die aan subsidieverlening als bedoeld in artikel 3.1 zijn verbonden gelden in gelijke mate als voorwaarden voor de verstrekking van Stimuleringsleningen en Maatwerkleningen.

Artikel 3.3 Verhuiskostenpremie bij samenvoeging

Het college kan, met in achtneming van artikel 3.4 en 4.1, aan huurders een verhuiskostenpremie van € 2000,- per huishouden verstrekken indien de verhuizing van het huishouden van de huurder noodzakelijk is om een woning leeg te maken ten behoeve van samenvoeging van particuliere woningen.

Artikel 3.4 Aangewezen panden

- 1) De verlening van de in artikel 3.1 bedoelde subsidies, het financieringsrecht als bedoeld in artikel 3.2 en de verhuiskostenpremie ingevolge artikel 3.3, vindt slechts plaats indien het pand/de panden door het college daartoe is/zijn aangewezen.

- 2) De aanwijzing door het college vindt voor elk van de drie in artikel 3.1 genoemde subsidiemogelijkheden alsmede voor de financiering op grond van artikel 3.2 en de verhuiskostenpremie op grond van artikel 3.3 afzonderlijk plaats.
- 3) Deze regeling is mede van toepassing op bedrijfsruimten, voor zover ze zijn gelegen in aangewezen panden, en de verbetering noodzakelijk is voor de verbetering van de woningen.

Artikel 3.5 Kring van gerechtigden

- 1) Deze regeling is van toepassing op eigenaren-bewoners en eigenaren-verhuurders mits de verlening niet leidt tot overschrijding van het Europese 'de-minimis' plafond.
- 2) De eigenaar verhuurder is zelf verantwoordelijk voor het niet overschrijden van het de-minimis plafond en dient in geval van een mogelijke overschrijding het college hierover te consulteren.
- 3) Deze regeling is niet van toepassing op corporaties, behoudens het bepaalde in artikel 9.3.
- 4) Eigenaren-verhuurders komen niet in aanmerking voor een Maatwerklening of restschuldsubsidie.
- 5) In bijzondere gevallen kan het college in afwijking van het vorige lid besluiten een eigenaar-verhuurder in aanmerking te laten komen voor een Maatwerklening.

Hoofdstuk 4: Subsidies

Artikel 4.1 Subsidieplafond

- 1) De subsidieplafonds voor de in artikel 3.1 en 3.3 genoemde beleidsdoelen, alsmede het plafond voor risicoreserveringen ten behoeve van de in artikel 3.2 bedoelde leningen, worden door het college vastgesteld.
- 2) De verdeling van de subsidie geschiedt, met in achtname van het betreffende subsidieplafond, op basis van de volgorde van ontvangst van volledige subsidieaanvragen.
- 3) De hoogte van de risicoreserveringen voor leningen als bedoeld in het eerste lid wordt door het college vastgesteld.

Artikel 4.2 Hoogte subsidies

- 1) De hoogte van de subsidie voor woningverbetering als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 bedraagt 45% van de goedgekeurde kosten van het verbeterplan met een maximum van € 3000,-.
- 2) De hoogte van de subsidie voor duurzaamheidsinvesteringen als bedoeld in artikel 3.1, lid 2 wordt door het college conform het stimuleringsprogramma duurzaamheid vastgesteld.
- 3) De hoogte van de subsidie voor het samenvoegen van woningen als bedoeld in artikel 3.1, lid 3 wordt berekend aan de hand van de kosten die naar het oordeel van het college zijn toe te schrijven aan de samenvoeging en bedraagt 100% van die kosten met een maximum van:
 - a) € 10.000,- bij samenvoeging van twee woningen tot één woning;
 - b) € 15.000,- bij samenvoeging van drie of meer woningen tot één woning;
 - c) € 10.000,- bij samenvoeging van drie woningen tot twee woningen.
- 4) Het college kan voor hiervoor in het bijzonder aangewezen panden of woningen de in het eerste lid genoemde maximumsubsidie op een hoger bedrag vaststellen indien ernstige kwaliteitstekorten hiertoe gezien het gevoerde stedelijke vernieuwingsbeleid aanleiding geeft. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen eigenaren-bewoners en eigenaren-verhuurders.

Hoofdstuk 5: Stimuleringslening

Artikel 5.1 Kenmerken

- 1) De hoofdsom van de door het college toegewezen Stimuleringslening is gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde kosten verminderd met de eventueel verleende subsidies.
- 2) De hoofdsom van de Stimuleringslening bedraagt minimaal € 2.500,-, inclusief BTW.
- 3) De looptijd van de Stimuleringslening bedraagt bij een hoofdsom van € 2.500,- tot en met € 7.500,- 120 maanden.
- 4) De looptijd van de Stimuleringsregeling bedraagt bij een hoofdsom van € 7.500,- tot en met € 15.000,- 180 maanden.
- 5) Het rentepercentage is het op moment van toewijzen van de Stimuleringslening gepubliceerde 10- of 15-jaarstarief van het SVn.
- 6) De looptijd en het rentepercentage van de Stimuleringsregeling met een hoofdsom van meer dan € 15.000,- wordt door het college per geval bepaald met inachtneming van een maximum looptijd van 30 jaren.
- 7) De rente staat gedurende de gehele looptijd vast.
- 8) De lening moet worden afgelost in overeenstemming met de van toepassing zijnde productspecificaties als bedoeld in artikel 3.2, lid 2.
- 9) Een lening met een hoofdsom tot en met € 7.500,- wordt verstrekt als een consumptieve lening, door middel van een onderhandse akte. Een lening met een hoofdsom van meer dan € 7.500,-

wordt verstrekt als een hypothecaire lening, door middel van een notariële akte. Tot zekerheid voor Stimuleringsleningen met een hoofdsom van meer dan € 7.500,- dient een hypotheek te worden gevestigd, waarbij zo nodig genoeg wordt genomen met een recht van tweede hypotheek of lagere rangorde.

Hoofdstuk 6: Voorwaarden voor subsidieverlening

Artikel 6.1 Woningverbetering

- 1) Een subsidie als bedoeld in artikel 3.1 lid 1, wordt slechts verleend onder de voorwaarde dat:
 - a) het verbeterplan dan wel het meerjarenonderhoudsplan waarvan het verbeterplan de eerste stap is, is goedgekeurd is door het college en
 - b) het pand:
 - i) na uitvoering van het verbeterplan, minimaal voldoet aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het door het college goedgekeurde Programma van eisen casco particuliere woningverbetering, dan wel;
 - ii) na uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan waarvan het verbeterplan de eerste stap is, minimaal voldoet aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het door het college goedgekeurde Programma van eisen casco particuliere woningverbetering.
- 2) Een subsidie als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 wordt tevens slechts verleend onder de voorwaarde dat:
 - a) Na uitvoering van het verbeterplan de volgende fasen uit het goedgekeurde meerjarenonderhoudsplan overeenkomstig de planning worden uitgevoerd.
 - b) Het meerjarenonderhoudsplan actueel wordt gehouden door aanpassing minimaal om de drie jaren.
- 3) De in het tweede lid genoemde voorwaarde geldt voor een periode van 10 jaren na vaststelling van de subsidie.
- 4) Het derde lid van artikel 6.5 is van overeenkomstige toepassing.
- 5) Overige voorwaarden ten aanzien van een subsidie als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 luiden:
 - a) indien de eigenaar voornemens is de particuliere woning te verkopen voordat het verbeterplan is voltooid, dient hij dit voorafgaand aan de verkoop te melden aan het college en met het college tot overeenstemming te komen over de afhandeling van de subsidie;
 - b) bij verkoop moeten de subsidievoorwaarden aan de koper worden overgedragen;
 - c) indien reeds verplichtingen met betrekking tot het verbeterplan en andere verplichtingen in VvE-verband zijn aangegaan, dienen deze door de koper te worden overgenomen.

Artikel 6.2 Duurzaamheid

- 1) Een subsidie als bedoeld in artikel 3.1, lid 2, wordt slechts verleend onder de voorwaarde dat het pand:
 - a) na uitvoering van het door het college goedgekeurde meerjarenonderhoudsplan waarvan het verbeterplan met daarin de duurzaamheidsmaatregelen de eerste stap is, minimaal voldoet aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het door het college goedgekeurde Programma van eisen casco particuliere woningverbetering, dan wel;
 - b) na uitvoering van het door het college goedgekeurde verbeterplan waar de duurzaamheidsmaatregelen een onderdeel van zijn, minimaal voldoet aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het door het college goedgekeurde Programma van eisen casco particuliere woningverbetering, dan wel;
 - c) na uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen minimaal voldoet aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het door het college goedgekeurde Programma van eisen casco particuliere woningverbetering.

Artikel 6.3 Samenvoeging

- 1) Een subsidie als bedoeld in artikel 3.1, lid 3, wordt slechts verleend onder de voorwaarde dat:
 - a) de samengevoegde particuliere woningen als één kadastrale eenheid in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) worden opgenomen;
 - b) de samengevoegde particuliere woning gedurende 15 jaren niet wordt gesplitst en/of omgezet wordt in meerdere woningen;
 - c) de samengevoegde particuliere woning ook bij de nutsbedrijven als één woning wordt geregistreerd.

Artikel 6.4 De uitvoering van de werkzaamheden

- 1) De aanvang van de werkzaamheden in het kader van het verbeterplan wordt uiterlijk drie weken van tevoren schriftelijk gemeld bij het college.
- 2) Met de uitvoering van de werkzaamheden wordt een aanvang gemaakt binnen 22 weken na de dag waarop de verleningsbeschikking of de verlening en vaststellingbeschikking is verzonden.
- 3) Binnen drie weken na de dag waarop het totale werk is opgeleverd, wordt de voltooiing van de werkzaamheden gemeld, onder vermelding van de werkzaamheden die niet of niet geheel conform het verbeterplan zijn verricht.
- 4) De melding van de voltooiing van de werkzaamheden vindt plaats binnen 18 maanden nadat met de uitvoering van de werkzaamheden een aanvang is gemaakt.
- 5) Aan de door het college aangewezen toezichthouders wordt op door hen te bepalen tijdstippen:
 - a) toegang verleend tot de woning;
 - b) inzage verleend in alle bescheiden en tekeningen die nodig zijn voor het vooraf en achteraf kunnen controleren van de werkzaamheden.

Artikel 6.5 Voorwaarden bij VvE bezit

- 1) Een subsidie als bedoeld in artikel 3.1, lid 1 of 2 wordt met betrekking tot in appartementsrechten gesplitst bezit slechts verleend onder voorwaarde dat de appartementseigenaar, respectievelijk de VvE waarvan de eigenaar lid is kan aantonen:
 - a) aangesloten te zijn bij VvE 010 dan wel bij een andere door het SKW gecertificeerde beheerder van VvE's, of,
 - b) dat de VvE door het SKW dan wel de stichting Vvertimago is gecertificeerd.
- 2) De in het eerste lid gestelde eis met betrekking tot certificering geldt voor een termijn van 10 jaren na de vaststelling van de subsidie.
- 3) Indien de verlening en vaststelling van de subsidie gelijktijdig plaatsvindt, geldt de in het tweede lid genoemde voorwaarde gedurende een periode van 10 jaar vanaf het tijdstip dat valt 1 maand na de melding voltooiing van de werkzaamheden overeenkomstig artikel 6.4.
- 4) In aanvulling op het gestelde in het eerste en tweede lid dient de VvE een meerjarenonderhoudsplan op te stellen met een hieraan gekoppelde begroting en maandelijkse bijdrageverplichting. Het meerjarenonderhoudsplan moet gedurende genoemde periode van tien jaren actueel worden gehouden door aanpassing minimaal om de drie jaren.
- 5) Het verbeterplan is onderdeel van het meerjarenonderhoudsplan.
- 6) Indien certificering van de VvE als bedoeld in het eerste lid sub b op het moment van verlening van de subsidie nog niet mogelijk is, kan worden volstaan met een Verklaring van het SKW waaruit blijkt dat het certificaat verkregen kan worden indien het in het vierde lid bedoelde meerjaren onderhoudsplan wordt uitgevoerd.
- 7) Voor het verkrijgen van een Verklaring van het SKW als bedoeld in het zesde lid moet het meerjarenonderhoudsplan door het SKW zijn goedgekeurd en moet de VvE een besluit tot uitvoering van dit meerjarenonderhoudsplan hebben genomen.
- 8) Een Verklaring van het SKW als bedoeld in het zesde lid wordt zo spoedig mogelijk na uitvoering van de hiertoe noodzakelijke werkzaamheden omgezet in een SKW certificaat.

Hoofdstuk 7: Procedure verlening subsidie en toewijzing stimuleringslening

Artikel 7.1 Aanvraag

De beoordeling van aanspraak op subsidies en de overige financiering als bedoeld in deze regeling vindt plaats op aanvraag van de eigenaar.

Artikel 7.2 Beslistermijn

Het college beslist op een aanvraag om een subsidie en toewijzing van de SVn-lening binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen, welke termijn met ten hoogste twaalf weken kan worden verlengd.

Artikel 7.3 Gelijktijdige verlening en vaststelling

- 1) De subsidie wordt gelijktijdig verleend en vastgesteld als:
 - a) de subsidie minder dan € 25.000,- bedraagt en
 - b) de aanvrager heeft aangegeven het overige bedrag van de kosten van het verbeterplan uit eigen middelen te willen en te kunnen betalen en
 - c) de aanvrager geen stimuleringslening zal aanvragen.
- 2) In de andere gevallen zal de verlening en vaststelling van de subsidie plaatsvinden als vermeld in de hiernavolgende bepalingen.

Artikel 7.4 Subsidieverleningsbeschikking

- 1) In de subsidieverleningsbeschikking wordt in ieder geval vermeld:
 - a) de naam van de aanvrager en het adres/de adressen van het pand/de panden;
 - b) de geraamde kosten van de subsidiabele investeringen als bedoeld in artikel 3.1;
 - c) de subsidiebijdragen op deze investeringen;
- 2) Indien van toepassing meldt de beschikking tevens het recht op toewijzing van een lening door het SVn als bedoeld in artikel 3.2.
- 3) In geval van toewijzing van een lening als bedoeld in lid 2, zendt het college een kopie van de subsidieverleningsbeschikking aan het SVn.

Hoofdstuk 8: Vaststelling en betaling van de subsidie

Artikel 8.1 Aanvraag tot vaststelling van de subsidie

- 1) In de subsidieverleningsbeschikking wordt bepaald binnen welke termijn de aanvraag tot vaststelling moet worden ingediend.
- 2) Indien in de subsidieverleningsbeschikking geen termijn wordt vermeld, wordt de aanvraag tot vaststelling ingediend binnen 22 maanden na de subsidieverleningsbeschikking.
- 3) Indien na afloop van de in het tweede lid genoemde termijn geen aanvraag tot vaststelling van de subsidie is ingediend, stelt het college de aanvrager een termijn waarbinnen de aanvraag moet zijn ingediend.
- 4) Indien na afloop van de in het derde lid genoemde termijn geen aanvraag tot vaststelling van de subsidie is ingediend, kan het college de subsidie ambtshalve vaststellen.

Artikel 8.2 Vaststelling van de subsidie

- 1) Tenzij verlening en vaststelling gelijktijdig geschiedt, vindt vaststelling van de subsidie plaats nadat:
 - a) de in de aanvraag opgenomen werkzaamheden schriftelijk zijn gereed gemeld onder indiening van de daarop betrekking hebbende gegevens;
 - b) vorenbedoelde werkzaamheden door of namens het college zijn gecontroleerd en akkoord bevonden;
 - c) de originele rekeningen en betalingsbewijzen inzake de verrichtte werkzaamheden, door of namens het college zijn gecontroleerd en akkoord bevonden;
 - d) eventuele aanwijzingen in verband met geconstateerde tekortkomingen in de uitvoering onverwijld door de eigenaar worden opgevolgd;
 - e) aan alle subsidievoorwaarden is voldaan.
- 2) Indien de met het verbeterplan gemoeide subsidie niet hoger is dan € 25.000,- kan het college kenbaar maken dat de controle van de rekeningen en betalingsbewijzen als bedoeld in het eerste lid onder c achterwege zal blijven.
- 3) Het tweede lid is alleen van toepassing op verbeterplannen waarvoor geen gebruik gemaakt wordt van de faciliteiten (lening of bouwkrediet) van het SVn en waarvoor door de betrokken eigenaren is aangetoond dat de eigen middelen vermeerderd met de subsidie toereikend zijn om tot uitvoering van het verbeterplan te kunnen overgaan.
- 4) In het geval van de situatie als bedoeld in voorgaand lid dienen de rekeningen en betalingsbewijzen voor minimaal vijf jaren te worden bewaard en op verzoek van het college onverwijld te worden overgelegd.

Artikel 8.3 Betaling van de subsidie

- 1) De subsidie wordt binnen 6 weken na de vaststellingsbeschikking betaalbaar gesteld.
- 2) Indien sprake is van het recht op toewijzing van een lening door SVn als bedoeld in artikel 3.2 kan de subsidie als bedoeld in artikel 3.1 al bij de verlening betaalbaar worden gesteld door storting in het bouwdepot, dat voor de aanvrager wordt geopend bij de SVn.
- 3) Een restschuldsubsidie als bedoeld in artikel 9.4 wordt uitbetaald aan de SVn.
- 4) In bijzondere gevallen kan het college in afwijking van het gestelde in het derde lid de restschuldsubsidie aan de eigenaar uitbetalen.

Hoofdstuk 9: Oplossingen bij onvoldoende inkomen en bij restschuld

Artikel 9.1 Onvoldoende inkomen

Indien op basis van een krediettoets is vastgesteld, dat een eigenaar-bewoner van een in het kader van deze nadere regels aangewezen pand niet voldoende vrij besteedbaar inkomen heeft om de rente en aflossing op de Stimuleringslening voor de woningverbetering te kunnen betalen, kan het college:

- 1) een Maatwerklening als bedoeld in artikel 9.2 aan de eigenaar-bewoner verlenen of
- 2) een corporatie verzoeken de eigenaar voor te stellen het pand aan die corporatie te verkopen.

Artikel 9.2 Maatwerklening

- 1) Het college kan met in achtneming van artikel 3.2 en 3.5 alsmede de Deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam en de SVn, een Maatwerklening aan de eigenaar-bewoner toewijzen.
- 2) Een maatwerklening stelt de aanvrager in staat het verbeterplan uit te voeren als zijn inkomen het niet toelaat een normale lening of hypotheek af te sluiten. Op basis van een inkomenstoets wordt de hoogte van de rente en aflossing vastgesteld.
- 3) Uiterlijk twee maanden voor afloop van het 3e, 6e, 10e en 15e jaar kan de aanvrager een draagkrachthertoetsing aanvragen. De hertoets kost € 155,00 (prijsspeil 1 januari 2015), wordt jaarlijks geïndexeerd en is voor rekening van de aanvrager. Wordt geen hertoetsing als bedoeld in het vorige lid aangevraagd dan wordt na drie jaren over de resterende looptijd van de lening marktconforme rente en aflossing in rekening gebracht.
- 4) De Maatwerklening wordt verstrekt over de kosten van het verbeterplan minus eventueel verleende subsidiebijdragen.
- 5) Voor zover bij verkoop van de particuliere woning na aflossing van eerder aangegane verplichtingen nog middelen resteren, moet ten laste hiervan de hypothecaire Maatwerklening worden afgelost.
- 6) Als na de verrekening als bedoeld in het vorige lid nog schuld resteert met betrekking tot de maatwerklening, dan zal deze restschuld worden kwijtgescholden, indien aan de voorwaarden uit artikel 9.4 leden 4 tot en met 7 is voldaan.
- 7) Het college kan nadere voorwaarden stellen aan het toewijzen van een Maatwerklening.
- 8) Op Maatwerkleningen zijn overeenkomstig 3.2 lid 2 nader door het SVn te bepalen voorwaarden van toepassing.
- 9) De Maatwerklening wordt ten laste gebracht van de risicoreservering voor de leningen conform artikel 4.1.
- 10) De Maatwerklening wordt slechts verstrekt als een hypothecaire lening, door middel van een notariële akte.
- 11) Tot zekerheid voor de Maatwerklening dient een hypotheek te worden gevestigd, waarbij zo nodig genoegzaam wordt genomen met een recht van tweede hypotheek of lagere rangorde.
- 12) De hoofdstukken 6, 7 en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op de Maatwerklening.

Artikel 9.3 Subsidie bij aankoop door corporatie

- 1) Het college kan een corporatie verzoeken de eigenaar voor te stellen de particuliere woning aan de corporatie te verkopen.
- 2) Het college kan daarbij aan de corporatie een financiële bijdrage verlenen, welke bijdrage ten hoogste het niet gedekte deel van de onrendabele top van de aankoop en de noodzakelijke woningverbetering bedraagt, met dien verstande dat deze financiële bijdrage slechts kan worden verstrekt als gebleken is dat de regels, zoals gesteld in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, zijn nageleefd.
- 3) Over de in het vorige lid bedoelde onrendabele top moet vóór de aankoop van de particuliere woning door de corporatie overeenstemming tussen corporatie en gemeente zijn. De corporatie kan in geval van een aankoop geen aanspraak maken op een SVn-lening en/of op verstrekking van een restschuldsubsidie.
- 4) De financiële bijdrage als bedoeld in het tweede lid wordt ten laste gebracht van het subsidiebudget woningverbetering conform artikel 4.1 lid 1 jo. 3.1 sub 1.

Artikel 9.4 Restschuldsubsidie bij verkoop van de particuliere woning

- 1) Het college kan de eigenaar-bewoner die in het kader van deze subsidieregeling een lening bij SVn heeft afgesloten die geheel of gedeeltelijk de Loan to Value normen overstijgt, bij verkoop van de woning een restschuldsubsidie verlenen.
- 2) De hoogte van de restschuldsubsidie wordt berekend aan de hand van het bedrag waarmee de Loan to Value normen op het moment van het verlenen van de Stimuleringslening door het SVn werden overschreden.
- 3) Op het in het tweede lid bedoelde bedrag worden nadien betaalde aflossingen op de onderhoudslening in mindering gebracht.
- 4) Indien een eigenaar voor een restschuldsubsidie in aanmerking wil komen dient hij voor de eigendomsoverdracht schriftelijk toestemming te vragen aan en te verkrijgen van burgemeester en wethouders.
- 5) Het verzoek tot toestemming vermeldt de overeengekomen koopprijs en gaat vergezeld van een recent taxatierapport van de te verkopen woning.

- 6) Gedurende de eerste vijf jaren na het verlenen van de Stimuleringslening dan wel de Maatwerklening wordt een restschuldsubsidie slechts verleend als er voor de verkoop van de woning bijzondere redenen kunnen worden aangevoerd.
- 7) Als bijzondere redenen gelden onder meer overlijden, onvrijwillige werkloosheid, arbeidsongeschiktheid, echtscheiding en gezinsuitbreiding.
- 8) De eigenaar van een verhuurde particuliere woning komt niet in aanmerking voor verstrekking van een restschuldsubsidie.
- 9) De hoofdstukken 6, 7 en 8 zijn van overeenkomstige toepassing op de Restschuldsubsidie.
- 10) De Restschuldsubsidie wordt ten laste gebracht van het subsidiebudget woningverbetering conform artikel 4.1 lid 1 jo. 3.1 sub 1.

Hoofdstuk 10: Intrekken en terugvorderen van (restschuld)subsidie, Stimuleringslening en Maatwerklening

Artikel 10

- 1) Het college kan een subsidie en de toewijzing voor de Stimuleringslening dan wel Maatwerklening geheel of gedeeltelijk intrekken indien:
 - a) er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze nadere regels gestelde voorwaarden, voorschriften of bepalingen;
 - b) de subsidie of lening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.
- 2) Bij de intrekking kan het college het bedrag van de subsidie direct opeisbaar maken, wat kan resulteren in het geheel of gedeeltelijk terugvorderen van de hoofdsom van de subsidie, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het moment dat de subsidie is verstrekt.
- 3) Leningen die door SVn zijn verstrekt kunnen worden beëindigd onder terugvordering van de nog openstaande schuld.

Hoofdstuk 11: Hardheidsclausule en slotbepalingen

Artikel 11.1 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze nadere regels zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college afwijken van het bepaalde in deze nadere regels.

Artikel 11.2 Intrekking Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2012'

De Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2012 (Gemeenteblad 2012, 78) worden ingetrokken.

Artikel 11.3 Overgangsbepaling

- 1) Ten aanzien van aanvragen voor subsidie en lening op grond van de Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2012, waarbij de datum van de aanvraag vóór de datum van de inwerkingtreding van deze Nadere regels 2015 ligt, maar waarop nog niet is beschikt, blijven de Nadere regels 2012 van toepassing.
- 2) De Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2012 blijven van toepassing op op basis van deze regeling verstrekte subsidies en/of leningen.

Artikel 11.4 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin zij worden geplaatst.

Artikel 11.5 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 juni 2015.

*De secretaris,
Ph. F. M. Raets*

*De burgemeester,
B.J. Eerdmans, l.b.*

Bijlage

Stimuleringsprogramma Duurzaamheid als bedoeld in artikel 1.1 sub bb Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015

In het belang van de verbetering van particuliere woningen is het gewenst dat de particuliere woningvoorraad in de oude stadswijken duurzamer wordt;

gelet op artikel 1.1 sub bb jo. artikel 3.1 lid 2 en artikel 4.1 lid 1 van de *Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015*;

I.

De navolgende lijst duurzaamheidsmaatregelen vast te stellen:

OMSCHRIJVING ONDERDEEL:	PRIJSINDICATIE / EENHEID.	SUBSIDIE / EENHEID.
1. VLOERISOLATIE:		
Vloeren boven kelders en kruipruimte.		
1. Vloer isoleren middels hardschuim platen. De isolatie-platen dienen vrij van het vloerbeschoot gemonteerd te worden, zodat er een luchtsponw ontstaat. Naden luchtdicht afsluiten. Minimale plaatdikte 100 mm.	45,- / m ²	30%
2. Vloer isoleren middels thermo-kussens i.c.m. bodemfolie. Bij vochtige kruipruimten bodemfolie aanbrengen. Bodemfolie maximaal 15 cm laten opstaan tegen funderingsbalk / bouwmuur doch minimaal 5 cm boven het hoogste grondwaterpeil. Bij hogere waterstanden noppenfolie onder bodemfolie aanbrengen om drijfvermogen te verhogen. Thermo-kussens overlappend aanbrengen, naden luchtdicht tapen. (e.e.a. conform montage voorschrift leverancier.)		
2. DAKISOLATIE:		
Minimale plaatdikte 100 mm.		
Hellende daken.		
1.		
a. Bij handhaven dakbeschoot: voorkeur: isolatie aan buitenzijde aanbrengen middels prefab isolatieplaten, isolatieplaten bevestigen op onderliggende balkconstructie.	180,- / m ²	30%
b. Indien isolatie aan buitenzijde niet mogelijk is dan aan binnenzijde isoleren met hardschuim isolatieplaten of minerale isolatieplaat. Isolatie vrij van dakbeschoot aanbrengen, zodat er een luchtsponw ontstaat. Isolatie afwerken met een dampdichte folie.	95,- / m ²	30%
	200,- / m ²	30%
2. Bij vervangen dakbeschoot: geïsoleerde sandwich-dakplaat aanbrengen. Gootconstructie en afwerking aanpassen aan de veranderde situatie.	135,- / m ²	30%
Platte daken		
Minimale plaatdikte 100 mm.		
1. Warme dakconstructie: isolatie aan buitenzijde aanbrengen middels drukvaste hardschuim isolatie-platen, isolatieplaten bevestigen op onderliggende balkconstructie. Opstanden t.p.v. dakrand en dakdoorvoeren aanpassen aan de veranderde situatie. Dakventilatiepijpjes verwijderen.	95,- / m ²	30%
2. Koude dakconstructie: isolatie aan binnenzijde aanbrengen middels hardschuim isolatieplaten of minerale isolatieplaat. Isolatie vrij van dakbeschoot aanbrengen, zodat er een luchtsponw ontstaat. Isolatie afwerken met een dampdichte folie. (Dakventilatiepijpjes behouden)		
3. VOORZETWAND:		
Voorzetwand opbouwen uit een stijl en regelwerk van metalstud, tussen de stijlen een isolatie plaat aanbrengen van minimaal 100 mm dik. Regelwerk afwerken met een dampdichte folie en gipsplaten, afgemest.	80,- / m ²	30%
4. NIEUWE CV INSTALLATIE:		
Minimaal uitvoeringsniveau HR-combi ketel voorzien van het keurmerk GASKEUR. De te gebruiken aansluitmaterialen dienen te zijn voorzien van het GASTEC keurmerk. Installatie dient uitgevoerd te worden door een UNETO-VNI installateur. Uitmondingen van rookgasafvoeren overeenkomstig eisen vernoemd in het Bouwbesluit. CV-leidingen door gemeenschappelijke ruimten afdoende omkokeren en isoleren. Oude gasleidingen van moederhaard en geiser deugdelijk afdoppen, dan wel verwijderen.	7.500,-	30% Max. 1200,- euro
5. DUBBELE BEGLAZING:		
Minimaal uitvoeringsniveau HR glas. Beglazing monteren volgens het z.g.n. droog beglazingssysteem. Beglazing in de onderdorpel plaatsen op 2 hard neopreen stelblokjes om uitzakken te voorkomen.	130,- / m ²	30%

Plaatsing moet geschieden conform NEN3576 en NPR3577.

Genoemde prijzen zijn gebaseerd op het prijspeil d.d. januari 2015.

II.

Op bovenstaande onderdelen kan voor alle onderdelen bij elkaar opgeteld, een maximale subsidiebijdrage worden verleend van in totaal € 1200,- per eenheid, ex. artikel 4.2 lid 2 van de Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015.

III.

De bovenstaande subsidies kunnen worden verleend indien de panden daartoe door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.

IV.

Deze bijlage treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het gemeentebblad waarin het wordt geplaatst en geldt tot en met 31 december 2016.

V.

Deze bijlage kan worden aangehaald als: Stimuleringsprogramma Duurzaamheid als bedoeld in artikel 1.1 sub bb Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015.

Dit gemeentebblad 2015, nummer 100, is uitgegeven op 8 juli 2015 en ligt op werkdagen van 8.30 tot 16.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Stadswinkel Centrum, Coolsingel 40 (zijde Doelwater, tegenover hoofdbureau politie)
(Zie ook: www.bis.rotterdam.nl – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)