

Subsidieregeling subsidie en lening Basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen van 18 juni 2024, kenmerk 24bo005641;

gelet op artikel 3, derde lid, artikel 4, tweede lid, artikel 5, tweede lid, artikel 8, artikel 12a, artikel 13 en artikel 14 van de Subsidieverordening Rotterdam 2014;

overwegende, dat het gewenst is regels vast te stellen over het verlenen van subsidies voor verbetering van de onderhoudsstaat van particuliere woningen, versterking van de onderhoud- en beheerstructuur van gesplitst en verbetering van de onderhoudsstaat van ongesplitst woningbezit al dan niet in samenhang met leningen van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;

besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- aanvrager: eigenaar-bewoner, de eigenaar-verhuurder, of de Vereniging van Eigenaren dan wel de bestuurder of beheerder namens een Vereniging van Eigenaren;
- de-minimis-plafond: maximumbedrag van € 300.000 als bedoeld in de Verordening (EU) Nr. 2831/2024 van de Europese Commissie van 18 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag op de-minimissteun;
- eenheid: particuliere woning of in pandige bedrijfsruimte die onderdeel uitmaakt van een pand;
- eigenaar-bewoner: eigenaar die een woning in de gemeente Rotterdam, waarvoor een subsidie en lening als bedoeld in deze nadere regels wordt aangevraagd, zelf permanent bewoont en volgens het kadastraal uittreksel eigenaar is, niet zijnde een toegelaten instelling, van een particuliere woning of in pandige bedrijfsruimte;
- eigenaar-verhuurder: eigenaar die de woning of in pandige bedrijfsruimte waarvoor subsidie als bedoeld in deze regeling wordt verstrekt, voor bewoning of gebruik verhuurt aan een derde;
- KBNL: Kredietbank Nederland, statutair gevestigd te XX en kantoorhoudende te Leeuwarden, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer XX;
- 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 duurzaamheids-maatregelen kan omvatten. Het meerjarenonderhoudsplan kan in de vorm worden opgesteld van een:
 - a. basis MJOP (MJOP) - waarbij een bouwkundige opname wordt uitgevoerd voor het voor-, achter- en dakvlak gericht op basisonderhoud met als doel instandhouding van een complex;
 - b. groen MJOP (GMJOP) – waarbij een bouwkundige opname wordt uitgevoerd voor het voor-, achter- en dakvlak waarbij naast basisonderhoud energetische verbeteringen onderdeel uitmaken van het onderhoudsplan;
 - c. duurzaam MJOP (DMJOP)– waarbij een bouwkundige opname wordt uitgevoerd voor het voor-, achter- en dakvlak en de binnenzijde van de woningen inclusief eventuele installaties waarbij naast basisonderhoud energetische verbeteringen onderdeel uitmaken van het onderhoudsplan;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie, statutair bekend als Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen;
- NHG-borg: speciaal voor kleine vve's ontwikkelde borgstelling.;
- pand: een bouwwerk, dat geheel bestaat uit, dan wel gebruikt wordt als een of meer particuliere woning, of een bouwwerk dat grotendeels bestaat uit, dan wel wordt gebruikt als een of meer particuliere woningen en voorts voor een beperkt deel in pandige bedrijfsruimten bevat;
- particuliere woning: appartement of woning welke niet in eigendom is van de gemeente of van een toegelaten instelling krachtens artikel 70 van de Woningwet;
- programma van eisen casco: door het college vastgestelde streefkwaliteitsniveau waaraan woningen moeten voldoen en kader voor de beoordeling van meerjarenonderhoudsplannen bij gesubsidieerde woningverbetering;

- SVn: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- verbeterplan: overzicht van werkzaamheden gericht op het wegwerken van onderhoudsachterstanden die nodig zijn om te voldoen aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het door het college goedgekeurde 'programma van eisen casco' en aanbrengen van verbeteringen, inclusief een begroting van de kostenbegroting;
- vve: vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, eerste lid, onderdeel e, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze regeling is uitsluitend van toepassing op de verstrekking van subsidie en leningen door het college voor de in artikel 3 bedoelde activiteiten in aangewezen gebieden.
2. De subsidie en het recht op een stimuleringsregeling of maatwerklening of draagkrachtlening zijn uitsluitend beschikbaar voor door het college in het kader van het Uitvoeringsplan Aanpak Basiskwaliteit aangewezen eenheden of eenheden in door het college aangewezen gebieden, die in projectmatige aanpak van de gemeente zijn/worden gezet.

Artikel 3 Activiteiten

1. Het college kan subsidie verlenen, het recht toekennen gebruik te maken van een door de SVn te verstrekken stimuleringsregeling of maatwerklening of draagkrachtlening, of het recht toekennen gebruik te maken van een door de KBNL te verstrekken draagkrachtlening als tegemoetkoming in de kosten voor het uitvoeren van de volgende activiteiten in aangewezen gebieden of aangewezen eenheden. De activiteiten zijn nader gespecificeerd in bijlage 1 en hebben betrekking op:
 - a. noodzakelijk onderhoud conform verbeterplan;
 - b. woningverbeterende maatregelen conform verbeterplan;
 - c. energiebesparende maatregelen conform verbeterplan.
2. Een subsidie of recht op een stimuleringsregeling of maatwerklening of draagkrachtlening wordt uitsluitend verleend als:
 - a. het verbeterplan is goedgekeurd door het college;
 - b. een bewijs van inschrijving van de VVE bij de Kamer van Koophandel is overgelegd;
 - c. de vve beschikt over een vastgesteld meerjarenonderhoudsplan;
 - d. de vve besloten heeft het meerjarenonderhoudsplan tijdig te actualiseren en op tijd te vernieuwen;
 - e. in geval van een vve is aangetoond:
 - 1°. dat de vve spaart conform het meerjarenonderhoudsplan
 - 2°. dat de vve beschikt over ten minste een reservefonds voor onderhoud van 0,5% van de herbouwwaarde van het pand;
 - 3°. dat de vve beschikt over een opstalverzekering en aansprakelijkheidsverzekering;
 - 4°. dat de vve ten minste een keer per jaar vergadert.
 - f. het pand na uitvoering van het verbeterplan ten minste voldoet aan het kwaliteitsniveau zoals dat is omschreven in het Programma van eisen casco particuliere woningverbetering.

Artikel 4 Doelgroep

De subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan

- a. de eigenaar-bewoner van een aangewezen eenheid of
- b. de eigenaar-verhuurder van een aangewezen eenheid, mits dit niet leidt tot overschrijding van het Europese de-minimis plafond.

Artikel 5 Subsidieplafond en verdeling van de subsidie

1. De subsidieplafonds voor de in artikel 3 genoemde subsidiabele activiteiten, alsmede het plafond voor risicoreserveringen ten behoeve van de in artikel 3 bedoelde rechten, worden door het college bij apart besluit 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.

Artikel 6 Basiskwaliteit Projectmatige Aanpak subsidie

1. Voor eenheden die zijn aangewezen door het college is een Basiskwaliteit Projectmatige aanpak subsidie beschikbaar als tegemoetkoming in de kosten.
2. De hoogte van de Basiskwaliteit Projectmatige aanpak subsidie bedraagt 45% van de goedgekeurde kosten van het verbeterplan met een maximum van € 6.000 per appartementsrecht.

3. In geval van een vve kunnen de eigenaren van het appartementsrecht een collectieve aanvraag om subsidie indienen als tegemoetkoming in de kosten. De verrekening van subsidie wordt door de vve uitgevoerd conform de geldende splitsingsakte van de vve.
4. Indien de eigenaar voornemens is de particuliere woning te verkopen voordat het verbeterplan is voltooid, meldt hij dit voorafgaand aan de verkoop aan het college teneinde met het college tot overeenstemming te komen over de afhandeling van de subsidie.
5. Na de verkoop meldt de eigenaar aan wie de subsidie is verleend samen met de nieuwe eigenaar, binnen een maand aan het college de gegevens van de nieuwe eigenaar.
6. Bij de melding van verkoop geeft de nieuwe eigenaar aan dat hij verantwoordelijk wordt voor de uitvoer van het verbeterplan en de hieruit voortvloeiende verplichtingen en subsidievoorschriften.
7. De aanvraag om subsidie geschiedt digitaal met gebruikmaking van een door het college vastgesteld aanvraagformulier en aangewezen website, waarbij in ieder geval de volgende bescheiden worden overgelegd:
 - a. een overzicht van de te treffen maatregelen;
 - b. een of meerdere offertes voor de te treffen maatregelen, uitgesplitst per bouwdeel en voorzien van een kvk-nummer;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.
8. Tenzij verlening en vaststelling gelijktijdig geschiedt, vindt vaststelling van de subsidie plaats nadat:
 - a. een aanvraag tot vaststelling is ingediend;
 - b. de in de aanvraag tot verlening opgenomen werkzaamheden schriftelijk gereed zijn gemeld;
 - c. vorenbedoelde werkzaamheden door of namens het college zijn gecontroleerd en akkoord bevonden;
 - d. de originele rekeningen en betalingsbewijzen inzake de verrichtte werkzaamheden, door of namens het college zijn gecontroleerd en akkoord bevonden;
 - e. eventuele aanwijzingen in verband met geconstateerde tekortkomingen in de uitvoering onverwijld door de eigenaar worden opgevolgd;
 - f. aan alle subsidievoorschriften is voldaan;
 - g. wanneer de met het verbeterplan gemoede subsidie niet hoger is dan € 25.000 kan het college besluiten dat de controle van de rekeningen en betalingsbewijzen, bedoeld in onderdeel d, achterwege zal blijven, de subsidie wordt dan direct bij subsidieverlening vastgesteld;
 - h. 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 eerste verzoek van het college te worden overlegd.

Artikel 7 Basiskwaliteit Stimuleringslening voor eigenaren

1. Het college kan aan de eigenaar of eigenaren van een aangewezen eenheid het recht toekennen om ter financiering van de in artikel 3, eerste lid, bedoelde activiteiten, voor zover deze niet worden gedekt door een subsidie, gebruik te maken van een Basiskwaliteit Stimuleringslening voor kleine vve's.
2. De Basiskwaliteit Stimuleringslening voor eigenaren is van toepassing op individuele eigenaren binnen een vve of eigenaren van grondgebonden woningen.
3. De Basiskwaliteit Stimuleringslening voor eigenaren is een consumptieve lening die voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de lening wordt verzorgd door SVn voor eigenaar-bewoners op basis van annuïteit;
 - b. de lening bedraagt ten minste € 2.500 en ten hoogste € 25.000 per eigenaar;
 - c. de lening kent een looptijd van :
 - 1°. tien jaar bij leningen met een hoogte van € 2.500 tot € 10.000;
 - 2°. vijftien jaar bij leningen met een hoogte van € 10.000 tot en met € 25.000;
 - d. in het geval van hogere leenbedragen kan ten behoeve het beperken van financiële risico's, een hypothecaire lening worden afgesloten.

Artikel 8 Basiskwaliteit Stimuleringslening voor kleine vve's

1. Het college kan aan een vve die bestaat uit maximaal zeven appartementsrechten en die eigenaar is van een aangewezen pand of van een binnen een aangewezen gebied gelegen pand, het recht toekennen om ter financiering van de in artikel 3, eerste lid, bedoelde activiteiten, voor zover deze niet worden gedekt door een subsidie, gebruik te maken van een Basiskwaliteit Stimuleringslening voor kleine vve's.
2. De Basiskwaliteit Stimuleringslening voor kleine vve's is een consumptieve lening die voldoet aan de volgende eisen:

- a. de lening wordt verzorgd door SVn voor een vve die bestaat uit maximaal zeven appartementsrechten op basis van annuïteit;
- b. de lening bedraagt ten minste € 2.500 en ten hoogste € 25.000 per appartementsrecht en maximaal € 175.000 per VvE;
- c. de lening kent een looptijd van:
 - 1°. zeven jaar bij leningen met een hoogte van € 2.500 tot € 50.000;
 - 2°. tien jaar bij leningen met een hoogte van € 50.000 tot € 100.000;
 - 3°. vijftien jaar bij leningen met een hoogte van € 100.000 tot en met € 175.000.

Artikel 9 Basiskwaliteit Stimuleringslening voor grote vve's

1. Het college kan aan een vve die bestaat uit meer dan zeven appartementsrechten en die eigenaar is van een aangewezen pand of van een binnen een aangewezen gebied gelegen pand, het recht toekennen om ter financiering van de in artikel 3, eerste lid, bedoelde activiteiten, voor zover deze niet worden gedekt door een subsidie, gebruik te maken van een Basiskwaliteit Stimuleringslening voor grote vve's.
2. De Basiskwaliteit Stimuleringslening voor grote vve's is een consumptieve lening die voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de lening wordt verstrekt door SVn op basis van annuïteit ;
 - b. de lening bedraagt ten minste € 2.500 en ten hoogste € 50.000 per appartementsrecht en maximaal € 400.000 per vve;
 - c. de lening kent een looptijd van:
 - 1°. zeven jaar bij leningen met een hoogte van € 20.000 tot € 50.000;
 - 2°. tien jaar bij leningen met een hoogte van € 50.000 tot € 100.000;
 - 3°. vijftien jaar bij leningen met een hoogte van € 100.000 tot en met € 400.000.
3. Het college heeft de mogelijkheid het recht toe te kennen gebruik te maken van een lening met een hoger maximaal bedrag per vve indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de looptijd van deze vve lening is dertig jaar
 - b. er is sprake van een leningbedrag van tenminste € 100.000
 - c. het rentepercentage volgt de faciliteit 'Stimuleringslening voor grote vve's' met een looptijd van vijftien jaar.

Artikel 10 Basiskwaliteit Maatwerklening

1. Het college kan aan de eigenaar of eigenaren van een aangewezen eenheid het recht toekennen om ter financiering van de in artikel 3, eerste lid, bedoelde activiteiten, voor zover deze niet worden gedekt door een subsidie en door zijn inkomen niet aanmerking komt voor een Stimuleringslening zoals bedoeld in artikel 7 en 8, gebruik te maken van een Basiskwaliteit Maatwerklening.
2. Op basis van een inkomenstoets wordt de hoogte van de aflossing vastgesteld.
3. De Basiskwaliteit Maatwerklening is een hypothecaire lening:
 - a. verstrekt door SVn aan eigenaar-bewoners op basis van annuïteit,
 - b. die ten minste € 2.500 en ten hoogste € 25.000 per eigenaar bedraagt en
 - c. een looptijd van dertig jaar kent.
4. Voor zover bij verkoop van de particuliere woning na aflossing van eerder aangegane verplichtingen nog middelen resteren, moet ten laste hiervan de Basiskwaliteit Maatwerklening worden afgelost.
5. Als na de verrekening als bedoeld in het vorige lid nog schuld resteert met betrekking tot de Basiskwaliteit Maatwerklening, dan zal deze restschuld worden kwijtgescholden, indien aan de voorwaarden uit artikel 3, eerste lid, is voldaan.
6. Het college kan in de beschikking nadere eisen stellen aan het toewijzen van een Basiskwaliteit Maatwerklening.
7. Eigenaren-verhuurders komen slechts in bijzondere gevallen na instemming van het college in aanmerking voor een Basiskwaliteit Maatwerklening.

Artikel 11 Financiële toets, verstrekken en beheer Basiskwaliteit Stimuleringslening en Basiskwaliteit Maatwerklening door SVn

1. De toekenning van een het recht om van een leningsproduct van het SVn gebruik te maken betreft een reservering uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. SVn stelt de definitieve hoogte van de Basiskwaliteit Stimuleringslening 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.

3. SVn verstrekt en beheert de geoffreerde Basiskwaliteit Stimuleringslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en de aanvrager kan zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.
4. Leningen die door SVn zijn verstrekt kunnen worden beëindigd onder terugvordering van de nog openstaande schuld.

Artikel 12 Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering

1. Het college kan een recht tot het gebruik maken van een Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering van de KBNL aan de eigenaar-bewoner toekennen wanneer persoonlijke financiële omstandigheden het toekennen van een Basiskwaliteit Stimuleringslening of Basiskwaliteit Maatwerklening niet toelaten.
2. De Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering wordt verstrekt over de kosten van het verbeterplan minus eventueel verleende subsidiebijdragen waarbij de gemeente borg staat borg voor de door de KBNL verstrekte lening.
3. Een eigenaar-bewoner komt in aanmerking voor een Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering indien de eenheid is aangewezen zoals bedoeld in artikel 4, lid 2, en uit toetsing blijkt dat de financiële situatie van de betreffende eigenaar-bewoner zich verzet tegen het verstrekken van een Basiskwaliteit Stimuleringslening of een Basiskwaliteit Maatwerklening. Omstandigheden kunnen zijn een BKR-registratie of onvoldoende financiële draagkracht voor het verstrekken van een lening.
4. De Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering bedraagt maximaal € 7.500 en heeft een maximale doorlooptijd van zestig maanden tegen een vaste rente van 2,5%.

Artikel 13 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 verlening beschikking 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 achttien 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 14 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 15 Intrekken regeling en overgangsbepalingen

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

Artikel 16 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het gemeenteblad waarin zij worden geplaatst.

Artikel 17 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Subsidieregeling subsidie en lening Basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2024.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 18 juni 2024

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

*De burgemeester,
A. Aboutaleb*

*Dit gemeentebblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514
of bir@rotterdam.nl*

Bijlage 1 Activiteiten als bedoeld in artikel 3 van de Regeling subsidie en lening Basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2024

	Maatregel
Woningonderhoud en woningverbetering Basiskwaliteit	
A. Onderhoud casco cf vigerend wet- en regelgeving	<p>Dak</p> <ul style="list-style-type: none"> - dakbedekking, indien mogelijk minimaal isolatiewaarde conform energiebesparende maatregelen; - goten; - schoorstenen/ventilatiekanalen; - vervanging/onderhoud van constructieve dakdelen - Uitvoeren van werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan dakdelen. - vervangen of onderhoud van dakluiken en daklichten
	<p>Gevel</p> <ul style="list-style-type: none"> - metsel en voegwerk - kozijnen, ramen, deuren waarbij hang- en sluitwerk minimaal voldoet aan SKG klasse - beglazing, minimaal HR++ - balkons - vervanging/onderhoud van constructieve geveldelen - gevelreiniging - Uitvoeren van werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan geveldelen. - bouwkundige aanpassingen ten behoeve van het tegengaan van geluidshinder
	<p>Vloer</p> <ul style="list-style-type: none"> - constructie vloer, indien mogelijk minimaal isolatiewaarde energiebesparende maatregelen - bodemafluiting - bouwkundige aanpassingen ten behoeve van het tegengaan van geluidshinder
	<p>Asbest</p> <ul style="list-style-type: none"> - asbestsanering door gecertificeerd bedrijf in de woning/complex en berging/schuur
	<p>Bergingen/gebouwde terrein afscheidingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderhoud en/of verbetering van opslagunits behorend bij woning of cf splitsingsakte behorend bij een VvE - onderhoud en verbetering van gemetselde tuinafscheidingen
	<p>Algemene ruimtes VvE</p> <ul style="list-style-type: none"> - onderhoud/verbetering in en aan gemeenschappelijke ruimtes van (on)gesplitste complexen. Waaronder tegelwerk, trappen, electra, bellentableau, postkasten etc.
	<p>Bouwkundige en constructieve onderzoeken</p> <ul style="list-style-type: none"> - verdiepend, specialistisch onderzoek
B. Onderhoud en vervangen installaties tbv veilig en gezond wonen	<p>Elektriciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gehele installatie dient te voldoen aan NEN1010, d.m.v. keuringsrapport, met uitzondering van lampen, schakelmateriaal en dimmers
	<p>Water</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - de gehele installatie dient te voldoen aan het KIWA-keurmerk, aantoonbaar d.m.v. keuringsrapport; - vervangen van loden leidingen.
	Gas	<ul style="list-style-type: none"> - Installatie dient te voldoen aan Gaskeur CW d.m.v. keuringsrapport. - Bij vervanging installatie conform bepalingen 'A Energiebesparing, 2 Installatie'
	Riolering	<ul style="list-style-type: none"> - hemelwaterafvoer - vervangen/onderhoud van standleidingen en liggende leidingen
	Ventilatie	<ul style="list-style-type: none"> - Vervangen bestaande mechanische ventilatiebox in combinatie met het reinigen van kanalen en inregelen ventilatie; - toepassen mechanische ventilatie, warmteterugwinning ventilatie, balansventilatie en CO2-sturing;
	Passieve koeling, bouwkundige maatregelen voor:	<ul style="list-style-type: none"> - nachtventilatie; - zonwerende beglazing; - buitenzonwering;
Energetische en klimaat adaptieve maatregelen Basis-kwaliteit		
A	Energiebesparing	<p>1 Isolatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - dakisolatie met minimale warmteweerstand (R-waarde) van 3,5 m²K/W; - gevelisolatie met minimale warmteweerstand (R-waarde) van 3,5 m²K/W; - isolerende deuren en gevelpanelen, waarbij de U-waarde van de deur maximaal 2,0 W/m²K is, tussen het voor- en achterblad van de deur isolatiemateriaal aanwezig is en de isolerende panelen een maximale U-waarde hebben van 0,7 W/m²K; - spouwmuurisolatie met een minimale warmteweerstand (R-waarde) van 1,1 m²K/W; - vloerisolatie en bodemisolatie met een minimale warmteweerstand (R-waarde) van 3,5 m²K/W; - zolder- en vliering isolatie met een minimale warmteweerstand (R-waarde) van 3,5 m²K/W; - hoogrendementsbeglazing met een maximale warmtedoorgangscoefficiënt (U-waarde) van 1,2 W/m²K en indien de hoogrendementsbeglazing wordt geplaatst in een bestaand kozijn dan kan dit kozijn een maximale U-waarde hebben van 2,4 W/m²K; <p>2 Installatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoogrendementsketel met opgave van merk en type en met een HR107-label; - HRe-ketel met opgave van merk en typ, met een minimaal vermogen van 0.8 kWe eb maximaal vermogen van 5 kWe, waarbij de HRe-ketel is bestemd voor ruimteverwarming van een bestaande woning, een termisch vermogen heeft van ten minste 100% en een elektrisch rendement van tenminste 15% <p>3 Ventilatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warmteterugwinningssysteem waarbij de warmteterugwinning uit ventilatielucht een rendement dient te behaveven van minimaal 90%; - Gelijktroom pomp of gelijkstroomventilator met opgave van merk en type.

	4	Uitvoeren van werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het toepassen van de energiebesparende maatregelen.
B	Aardgasvrij ready	<p>1 het aardgasvrij maken van de woonruimte door aansluiting op een warmtenet, bestaande bijkomende bouwkundige en installatietechnische aanpassingen.</p> <p>2 het aanschaffen van een elektrische kookvoorziening, inclusief aanpassingen aan de elektra en keuken, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aanschaf en installatie van een elektrische, keramische of inductie kookplaat; - afsluiting gasleiding; - bijkomende installatietechnische aanpassingen aan de stroomvoorziening
C	Woning gebonden energie opwek	<p>alle woninggebonden duurzame opwek van energie, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zonneboiler, met opgave van merk en type; - zonnepanelen, ook inclusief thuisbatterij, met opgave van merk en type; - warmtepomp, met opgave van merk en type, waarbij de warmtepomp de hoofdvoorziening voor warmtapwater en de hoofd- en basisruimteverwarming dient te zijn en niet primair gericht op actieve koeling;

Toelichting

Algemene toelichting

De gemeente streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad om te komen tot een vitale stad. De kwaliteit van de bestaande particuliere woningvoorraad is minimaal op een basis onderhoudsniveau. Dat wil zeggen dat woningen minimaal voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Door middel van de Aanpak Basiskwaliteit heeft het college in 2022 de strategie vastgesteld binnen de toolbox van het overkoepelende programma Particuliere Voorraad om te komen tot een basiskwaliteitsniveau in aangewezen gebieden of aangewezen panden. Met de basisaanpak wordt invulling gegeven aan de NPRZ-doelstelling om tot 2030 13.000 woningen in aanpak te nemen en de collegedoelstelling van 3.000 woningen per door het college benoemde periode. Het vitaliteitsonderzoek (her)bevestigt de noodzaak tot de stedelijke aanpak. Primair ligt de focus op inzet op Zuid, maar het onderzoek wijst ook uit dat de fysieke opgave in samenhang met de sociaalmaatschappelijke situatie van eigenaren in Oud Mathenesse vergelijkbaar is.

Deze Regeling subsidie en leningen basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2024 is gericht op de financiële ondersteuning van eigenaren binnen aangewezen gebieden of van aangewezen panden. Voor hen is een stimuleringsbijdrage beschikbaar en zij kunnen gebruik maken van aanvullende financieringsfaciliteiten in de vorm van een SVn lening. Door middel van financieringsarrangementen is het mogelijk om naast de eigen bijdrage de onderhoudsachterstanden en verbeteringen te bekostigen conform de onderhoudsplannen.

Wel is het goed hier te wijzen op het feit dat wanneer een eigenaar geen uitvoering geeft aan het wegwerken van onderhoudsachterstanden en een VvE activering, de gemeente als sluitstuk van de aanpak om tot een basisoniveau te komen over kan gaan tot handhaving. Het Besluit bouwwerken leefomgeving en het gemeentelijke omgevingsplan kennen immers een groot aantal eisen waar bestaande bouwwerken altijd aan moeten voldoen.

Tot slot wordt in dit algemene deel van de toelichting gewezen op de websites van Nationale Hypotheek Garantie, www.nhg.nl, en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, www.svn.nl. Op beide sites is informatie beschikbaar over de verschillende financieringsproducten waar via deze nadere regels gebruik van kan worden gemaakt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3

De subsidie- en leningsfaciliteiten zijn beschikbaar voor eigenaren (eigenaar/bewoners of eigenaar/verhuurders) in door het college aangewezen gevallen. Aanwijzingen worden samengesteld op basis van gemeentelijke analyses naar de kwaliteit van de woningvoorraad, signalen van professionele partners uit de wijk (w.o. corporaties of wijkraad), signalen van bewoners uit gebieden of eigen waarnemingen. Het doel van een aanwijzing is eigenaren door middel van een stimulerende aanpak te bewegen tot

het wegwerken van onderhoudsachterstanden en het (re)activeren van de VvE en te verleiden tot het toepassen van verbeteringen aan de woning. In het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden worden zoveel mogelijk en waar mogelijk verduurzamingsmaatregelen toegepast ter verbetering van de energetische waarde van de woning. Onderhoudsachterstanden en verbetermogelijkheden voor de korte en lange termijn worden – conform wettelijke verplichting – vastgelegd in een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Artikel 4

Uitgesloten van de financieringsarrangementen zijn woningbouwcorporaties die vallen binnen de reikwijdte van de Woningwet.

Artikel 6

De Basiskwaliteit Projectmatige Aanpak subsidie geldt als een stimuleringsbijdrage voor eigenaren van een woning in een door het college aangewezen gebied of aangewezen pand. De subsidie wordt toegekend wanneer een eigenaar aan kan tonen dat de resterende 55% van de kosten uit het verbeterplan uit eigen middelen kan worden gefinancierd.

Subsidies hoger dan €25.000 worden onderdeel van een door SVn te openen en beheren depot. De aanvrager kan door middel van declaraties middelen uit het depot onttrekken. De kwaliteitsbewaking wordt door de gemeente uitgevoerd.

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.

De eigenaar ontvangt een brief met toestemming voor verkoop. Indien bekend wordt deze brief ook naar de betrokken notaris gestuurd. In de brief worden de voorwaarden voor de subsidie nader toegelicht. Na transport van de woning wordt door de notaris of voormalige eigenaar het college in kennis gesteld van de verkoop door middel van het toesturen van de akte van levering en een afschrift uit het kadaster. Indien van toepassing wordt de erfrechtakte meegestuurd.

Na verkoop is de nieuwe eigenaar verantwoordelijk voor de uitvoering van het verbeterplan, de hieruit voortvloeiende verplichtingen en (subsidie)voorwaarden.

Artikel 7

De rentestanden voor de SVn Basiskwaliteit Stimuleringslening voor eigenaren komen overeen met de rentestanden van de gemeentelijke Energietransitie Lening (ETL) vanuit het Energietransitiefonds (ETF). De rentestanden worden jaarlijks vastgesteld.

Voor deze leningsvorm is geen NHG-borg mogelijk.

Artikel 8

De rentestanden voor de SVn Basiskwaliteit Stimuleringslening voor kleine VvE's komen overeen met de rentestanden van de gemeentelijke Energietransitie Lening (ETL) vanuit het Energietransitiefonds (ETF). De rentestanden worden jaarlijks vastgesteld.

Voor leningen met een NHG-borg gelden andere, gunstiger rentepercentages dan voor leningen zonder NHG-borg.

In voorkomende gevallen kan gekozen worden voor een hypothecaire akte om financiële risico's voor de lening nemer en lening verstrekker te beperken.

Artikel 9

De rentestanden voor de SVn Basiskwaliteit Stimuleringslening voor grote VvE's komen overeen met de rentestanden van de gemeentelijke Energietransitie Lening (ETL) vanuit het Energietransitiefonds (ETF). De rentestanden worden jaarlijks vastgesteld.

Voor deze leningsvorm is geen NHG-borg mogelijk.

Voor VvE's met haalbaar hoger kwaliteitsniveau dan de Aanpak voorschrijft, is er een optie om een hoger bedrag te lenen. Na toetsing van de plannen door de gemeente kan worden bepaald dat een hogere financiering beschikbaar wordt gesteld. De lening wordt door middel van een onderhandse akte vastgelegd.

Artikel 10

In voorkomende gevallen kan gebruik gemaakt worden van de SVn Basiskwaliteit Maatwerklening. De rentestand van deze financiering volgt de Basiskwaliteit Stimuleringslening voor kleine VvE's.

Voor de Basiskwaliteit Maatwerklening is geen NHG-borg mogelijk.

Artikel 11

Voor het beheer en uitvoering van PA-subsidie hoger dan €25.000, de Basiskwaliteit Stimuleringsleningen en Basiskwaliteit Maatwerklening heeft de gemeente een dienstenovereenkomst afgesloten met SVn.

Artikel 12

Voor het beheer en uitvoering van de Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering heeft de gemeente een overeenkomst afgesloten met de Kredietbank Nederland.

Artikel 13

De controle op uitvoering van de werkzaamheden wordt uitgevoerd door inspecteurs of adviseurs van de gemeente Rotterdam of door medewerkers van adviesbureaus die in opdracht van de gemeente zorgdragen voor de uitvoering van de Projectmatige Aanpak.

Artikel 14

Strikt genomen kan toepassing van de hardheidsclausule enkel en alleen in die gevallen die niet zijn voorzien bij het vaststellen van deze Nadere regels. Hoewel geprobeerd is zo volledig mogelijk te zijn in de omschrijving van de activiteiten, zijn uitzonderlijke gevallen niet uit te sluiten. Deze bepaling maakt daarom gemotiveerd afwijken van de Nadere regels mogelijk, mits aan het bepaalde in dit artikel wordt voldaan.