

Subsidieregeling basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen van 1 juli 2025, kenmerk M2503-1861;

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 woningbezit en verbetering van de onderhoudsstaat van ongesplitst woningbezit al dan niet in samenhang met leningen van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten of de Kredietbank Nederland;

besluit:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Definities

In deze regeling en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder:

- consumptieve lening: een lening zonder onderpand;
- eenheid: appartement, grondgebonden woning of in pandige bedrijfsruimte die onderdeel uitmaakt van een pand;
- eigenaar-bewoner: eigenaar die een woning in de gemeente Rotterdam zelf permanent bewoont en volgens het kadastraal uittreksel eigenaar is, niet zijnde een toegelaten instelling, van een appartement, grondgebonden woning of in pandige bedrijfsruimte;
- grondgebonden woning: woning die geen appartement is, rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;
- grote VvE: VvE die bestaat uit ten minste acht appartementsrechten;
- hypothecaire lening: lening met een onroerende zaak als onderpand;
- KBNL: Kredietbank Nederland;
- meerjarenonderhoudsplan: planning van een VvE van onderhoudswerkzaamheden met een begroting van de kosten voor meer dan een jaar;
- kleine VvE: VvE die bestaat uit ten hoogste zeven appartementsrechten;
- NHG: Nationale Hypotheek Garantie;
- NHG-borg: speciaal voor kleine VvE's ontwikkelde borgstelling;
- pand: bouwwerk, dat geheel bestaat uit een of meer appartementen of grondgebonden woningen dan wel als appartement of grondgebonden woning wordt gebruikt, of een bouwwerk dat grotendeels bestaat uit appartementen of grondgebonden woningen en voorts voor een beperkt deel in pandige bedrijfsruimten bevat;
- particuliere eigenaar: eigenaar van een grondgebonden woning welke niet in eigendom is van de gemeente of van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- SVn: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten;
- VvE: vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112, eerste lid, onderdeel e, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 1.2 Toepassingsbereik

Deze regeling is uitsluitend van toepassing op het verstrekken door het college van subsidie in de vorm van een geldbedrag voor de in artikel 2.2 bedoelde activiteiten dan wel het verstrekken van subsidie in de vorm van een lening bij de SVn of de KBNL, voor de in artikel 3.2 bedoelde activiteiten.

Hoofdstuk 2 Subsidie in de vorm van een geldbedrag

Paragraaf 2.1 Subsidie voor noodzakelijk onderhoud, woningverbeterende maatregelen of energiebesparende maatregelen

Artikel 2.1 Subsidie

In dit hoofdstuk wordt onder subsidie verstaan: subsidie in de vorm van een geldbedrag, niet zijnde een lening.

Artikel 2.2 Activiteiten

1. Subsidie kan uitsluitend worden verstrekt voor het uitvoeren van maatregelen, genoemd in de bijlage, die:
 - a. betrekking hebben op het uitvoeren van:
 - 1°. noodzakelijk onderhoud;
 - 2°. woningverbeterende maatregelen; of
 - 3°. energiebesparende maatregelen;
 - b. zien op door het college aangewezen panden of gebieden;
 - c. voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2. De in het eerste lid, onderdeel b, bedoelde panden worden aangewezen door middel van een aanwijzingsbesluit waarin tevens wordt bepaald voor welke activiteit dan wel activiteiten de panden in aanmerking komen.
3. Onverminderd het eerste en tweede lid, kan ten behoeve van de aangewezen panden voor het project Fazantstraat nog een extra subsidie voor energiebesparende maatregelen worden aangevraagd.

Artikel 2.3 Doelgroep

1. De subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan een VvE of particuliere eigenaar.
2. Indien de subsidie wordt verstrekt aan een VvE, voldoet de VvE aan de volgende criteria:
 - a. de VvE beschikt over een vastgesteld meerjarenonderhoudsplan en zij heeft besloten dat het plan om de drie jaar wordt geactualiseerd;
 - b. de VvE beschikt over een reservefonds voor onderhoud van ten minste 0,5% van de herbouwwaarde van het pand;
 - c. de VvE beschikt over een opstalverzekering en aansprakelijkheidsverzekering; en
 - d. de VvE vergadert ten minste een keer per jaar.
3. Het meerjarenonderhoudsplan bevat de onderhoudswerkzaamheden waarmee wordt bereikt dat de eenheid voldoet en blijft voldoen aan de toepasselijke voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
4. Het meerjarenonderhoudsplan voldoet tenminste aan de volgende eisen:
 - a. het is opgesteld aan de hand van een bouwkundige inspectie;
 - b. het geeft een gedetailleerd overzicht van alle bouwdelen en installaties die onderhoud nodig hebben en is gericht op basisonderhoud met als doel instandhouding van het pand.

Artikel 2.4 Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

Voor subsidie komen de redelijk gemaakte kosten in aanmerking die direct verbonden zijn met de uitvoering van een activiteit als bedoeld in artikel 2.2.

Artikel 2.5 Hoogte van de subsidie

1. De subsidie bedraagt ten hoogste 45% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 6.000 per eenheid, voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid.
2. Onverminderd het bedrag, genoemd in het eerste lid, kan voor energiebesparende maatregelen ten behoeve van het project Fazantstraat als bedoeld in artikel 2.2, vierde lid, nog een extra subsidie worden aangevraagd die ten hoogste 45% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 3.000 per eenheid bedraagt.

Artikel 2.6 Subsidieplafond

Het subsidieplafond wordt door het college vastgesteld in het aanwijzingsbesluit, bedoeld in artikel 2.2, tweede lid.

Artikel 2.7 Wijze van verdeling

1. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het bij het aanwijzingsbesluit vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
2. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van indiening van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.

Artikel 2.8 Aanvraag subsidie

1. De subsidieaanvraag wordt digitaal ingediend via www.rotterdam.nl/subsidies onder gebruikmaking van het daar beschikbaar gestelde aanvraagformulier, waarbij in ieder geval de volgende bescheiden worden overgelegd:

- a. een verbeterplan, waarin een overzicht wordt gegeven van de maatregelen gericht op noodzakelijk onderhoud, woningverbetering of energiebesparing, genoemd in de bijlage, die nodig zijn om te voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - b. een of meerdere offertes voor de te treffen maatregelen, uitgesplitst per bouwdeel en voorzien van het registratienummer waaronder de ondernemer staat ingeschreven in bij de Kamer van Koophandel;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - d. bescheiden afkomstig van het Kadaster die aantonen wie de particuliere eigenaar is.
2. In het geval de subsidie wordt aangevraagd door een VvE, wordt daarnaast overgelegd:
 - a. een afschrift van de splitsingsakte en bijbehorende splitsingstekening;
 - b. een bewijs van inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel;
 - c. bescheiden afkomstig van het Kadaster die aantonen wie de appartementseigenaren zijn;
 - d. een verklaring dat het meerjarenonderhoudsplan wordt uitgevoerd.
3. Een aanvrager kan ten hoogste één aanvraag per VvE of grondgebonden woning indienen.

Artikel 2.9 Aanvraagtermijn

De subsidie wordt uiterlijk ingediend op de datum die is vastgesteld in het aanwijzingsbesluit, bedoeld in artikel 2.2, tweede lid.

Artikel 2.10 Weigeringsgronden

Subsidieverlening kan worden geweigerd, indien met de activiteiten is aangevangen voordat een subsidieaanvraag is ingediend.

Artikel 2.11 Verplichtingen subsidieontvanger

Aan de subsidieontvanger worden de volgende verplichtingen opgelegd:

- a. een eenheid ten behoeve waarvan subsidie is verstrekt wordt niet vervreemd voordat de activiteiten zijn voltooid, tenzij het college desgevraagd met vervreemding heeft ingestemd;
- b. binnen 22 weken na de dag waarop de verleningsbeschikking is verzonden, wordt aangevangen met de uitvoering van de activiteiten;
- c. de aanvang van de activiteiten wordt uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden schriftelijk gemeld bij het college;
- d. de activiteiten zijn uiterlijk achttien maanden na de start van de werkzaamheden voltooid;
- e. binnen drie weken na de dag waarop het totale werk is opgeleverd, wordt de voltooiing van de werkzaamheden gemeld bij het college door middel van het overleggen van een proces-verbaal waarin de uitgevoerde werkzaamheden alsmede de werkzaamheden die niet of niet geheel conform het verbeterplan zijn verricht, worden beschreven;
- f. aan de door het college aangewezen toezichthouders wordt op door hen te bepalen tijdstippen:
 - 1°. toegang verleend tot de woning;
 - 2°. inzage verleend in alle bescheiden en tekeningen die nodig zijn voor het vooraf en achteraf kunnen controleren van de werkzaamheden.

Artikel 2.12 Declaratie bij SVn

1. SVn verricht en administreert de betalingen waartoe een besluit tot subsidieverlening strekt.
2. De subsidiebeschikking vermeldt de wijze van declareren, tenzij de subsidie direct bij verlening wordt vastgesteld.
3. Declaraties die worden ingediend nadat de subsidie is vastgesteld, komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Artikel 2.13 Verantwoording en vaststelling

1. Subsidies onder de € 25.000 worden direct vastgesteld, tenzij een subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in hoofdstuk 3 wordt verstrekt. Indien een subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in hoofdstuk 3 wordt verstrekt, wordt voor de subsidie onder de € 25.000 als bedoeld in deze paragraaf een aanvraag tot vaststelling ingediend.
2. Voor subsidies vanaf € 25.000 vindt vaststelling van de subsidie plaats nadat:
 - a. een aanvraag tot vaststelling is ingediend;
 - b. de in de aanvraag tot verlening opgenomen activiteiten schriftelijk gereed zijn gemeld;
 - c. deze activiteiten door of namens het college zijn gecontroleerd en akkoord bevonden;
 - d. de originele rekeningen en betalingsbewijzen inzake de uitgevoerde activiteiten, door of namens het college zijn gecontroleerd en akkoord bevonden.

3. Bij subsidies onder de € 25.000 worden de rekeningen en betalingsbewijzen ten minste vijf jaren na vaststelling van de subsidie bewaard door de subsidieontvanger.

Paragraaf 2.2 Subsidie voor de VvE-beheerder ten behoeve van begeleiding van de VvE

Artikel 2.14 Activiteiten

1. Subsidie kan uitsluitend worden verstrekt voor het begeleiden van de VvE:
 - a. bij het aanvragen van de subsidie en de uitvoering van de activiteiten, genoemd in artikel 2.2; en
 - b. indien van toepassing, bij het aanvragen van de subsidie in de vorm van een lening en de uitvoering van de activiteiten als bedoeld in artikel 3.2.
2. De activiteiten voldoen aan de volgende eisen:
 - a. de VvE-beheerder is schriftelijk gemachtigd door de VvE;
 - b. de VvE-beheerder dient namens de VvE de subsidieaanvraag in.

Artikel 2.15 Doelgroep

Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan een VvE-beheerder die geregistreerd staat bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 2.16 Hoogte van de subsidie

De subsidie bedraagt € 80 per eenheid waarvoor subsidie als bedoeld in artikel 2.2 is verstrekt.

Artikel 2.17 Subsidieplafond

1. Voor subsidieverlening op grond van deze paragraaf geldt een subsidieplafond van € 86.400 voor de periode van de dag van inwerkingtreding van deze regeling tot en met 31 december 2030.
2. Het subsidieplafond is vastgesteld onder voorbehoud dat voldoende middelen door de gemeenteraad op de begroting beschikbaar worden gesteld.

Artikel 2.18 Wijze van verdeling

1. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het voor de betrokken subsidie vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
2. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van indiening van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.

Artikel 2.19 Aanvraag

1. De subsidieaanvraag wordt digitaal ingediend via www.rotterdam.nl/subsidies onder gebruikmaking van het daar beschikbaar gestelde aanvraagformulier.
2. Het college neemt alleen volledige aanvragen in behandeling. Een aanvraag is volledig indien:
 - a. het aanvraagformulier volledig is ingevuld;
 - b. alle gevraagde gegevens en bescheiden zijn bijgevoegd, waaronder in ieder geval het proces-verbaal van oplevering als bedoeld in artikel 2.11, onderdeel e, is begrepen.
3. Een aanvrager kan ten hoogste één aanvraag per VvE indienen.

Artikel 2.20 Aanvraagtermijn

Een subsidieaanvraag wordt uiterlijk drie weken na de gereedmelding, bedoeld in artikel 2.11, onderdeel e, ingediend.

Artikel 2.21 Verantwoording en vaststelling

Subsidies als bedoeld in deze paragraaf worden direct bij verlening vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Subsidie in de vorm van een lening

Paragraaf 3.1 Algemene bepalingen voor het verstrekken van subsidie in de vorm van een lening

Artikel 3.1 Subsidie in de vorm van een lening

1. Het verstrekken van subsidie in de vorm van een lening, bedoeld in dit hoofdstuk, betreft een reservering voor het verstrekken van een lening.
2. De reservering voor het verstrekken van een lening wordt met een toewijzingsbrief aan de aanvrager bekend gemaakt.
3. SVn dan wel KBNL beheert de geoffeerde lening en doet betalingen vanuit het bouwdepot.

Artikel 3.2 Activiteiten

1. Subsidie in de vorm van een lening kan uitsluitend worden verstrekt voor het uitvoeren van maatregelen, genoemd in de bijlage, die:
 - a. betrekking hebben op het uitvoeren van:
 - 1°. noodzakelijk onderhoud;
 - 2°. woningverbeterende maatregelen; of
 - 3°. energiebesparende maatregelen;
 - b. zien op een door het college aangewezen panden of gebieden;
 - c. voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
2. De in het eerste lid bedoelde panden worden aangewezen door middel van een aanwijzingsbesluit waarin tevens wordt bepaald voor welke activiteit dan wel activiteiten de panden in aanmerking komen.

Artikel 3.3 Subsidieplafond

1. Voor subsidieverlening op grond van dit hoofdstuk geldt voor de periode van de dag van inwerkingtreding van deze regeling tot en met 31 december 2030 een subsidieplafond van € 9.000.000.
2. Het subsidieplafond is vastgesteld onder voorbehoud dat voldoende middelen door de gemeenteraad op de begroting beschikbaar worden gesteld.

Artikel 3.4 Wijze van verdeling

1. Verstrekking van een subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in dit hoofdstuk, vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het voor de betrokken subsidie in de vorm van een lening vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
2. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van indiening van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.

Artikel 3.5 Aanvraag

De aanvraag om subsidie in de vorm van een lening, wordt digitaal ingediend via www.rotterdam.nl/subsidies onder gebruikmaking van het daar beschikbaar gestelde aanvraagformulier, waarbij in ieder geval worden overgelegd:

- a. de bescheiden, bedoeld in artikel 2.8; en
- b. indien sprake is van een VvE, bescheiden die aantonen dat de VvE:
 - 1°. spaart conform het meerjarenonderhoudsplan;
 - 2°. beschikt over een reservefonds;
 - 3°. beschikt over een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering;
 - 4°. bevoegd is om een overeenkomst van geldlening aan te gaan.

Artikel 3.6 Aanvraagtermijn

De subsidie wordt uiterlijk ingediend op de datum die is vastgesteld in het aanwijzingsbesluit, bedoeld in artikel 3.2, tweede lid.

Artikel 3.7 Weigeringsgronden

Subsidieverlening kan worden geweigerd, indien met de activiteiten is aangevangen voordat een subsidieaanvraag is ingediend.

Artikel 3.8 Subsidievoorwaarden

1. Een subsidie in de vorm van een lening wordt uitsluitend verstrekt, indien een subsidie als bedoeld in artikel 2.2, wordt verstrekt en deze niet toereikend is voor de financiering van de subsidiabele activiteiten.
2. De subsidie in de vorm van een lening wordt verstrekt onder de opschortende voorwaarde dat de uitkomst van de autonome financiële toetsing door SVn of KBNL positief is.

Artikel 3.9 Rentetarieven

1. Het college stelt de rentetarieven voor de subsidies in de vorm van leningen, bedoeld in dit hoofdstuk, tweemaal per jaar vast.
2. Op een subsidie in de vorm van een lening is het rentetarief van toepassing dat geldt op het moment van het verstrekken van de subsidie in de vorm van een lening.

Artikel 3.10 Verplichtingen

Aan de subsidieontvanger worden de verplichtingen, bedoeld in artikel 2.11, opgelegd.

Artikel 3.11 Verantwoording en vaststelling

De verantwoording en vaststelling van de subsidie in de vorm van een lening vindt plaats overeenkomstig artikel 2.13.

Paragraaf 3.2 Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit

Artikel 3.12 Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit

1. Het college kan aan de aanvrager een subsidie in de vorm van een Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit van de SVn verstrekken.
2. De Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit is een consumptieve lening waarvan een onderhandse akte wordt opgemaakt.

Artikel 3.13 Doelgroep

1. Een subsidie in de vorm van een Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit wordt uitsluitend verstrekt aan de eigenaar of, in geval van gedeeld eigendom, aan de gezamenlijke eigenaren van een pand.
2. Een eigenaar die meer dan drie onroerende zaken bezit die behoren tot de heffingsgrondslag sparen en beleggen als bedoeld in afdeling 5.1 van de Wet inkomstenbelasting 2001, komt niet voor een subsidie in de vorm van een Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit in aanmerking.
3. Indien de aanvrager een natuurlijk persoon is, geldt dat de eigenaar of ten minste één van de eigenaren ouder is dan 18 jaar en de leeftijd van 76 jaar nog niet heeft bereikt en verblijfsgerechtigd is.

Artikel 3.14 Hoogte en looptijd van de lening

1. De Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit bedraagt ten minste € 2.500 en ten hoogste € 25.000 per aanvrager per woning.
2. De looptijd van de Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit is:
 - a. tien jaar bij een lening van € 2.500 tot en met € 7.500;
 - b. vijftien jaar bij een lening van € 7.500 tot en met € 25.000.

Paragraaf 3.3 Maatwerklening Basiskwaliteit

Artikel 3.15 Maatwerklening Basiskwaliteit

1. Het college kan aan de aanvrager een subsidie in de vorm van de Maatwerklening Basiskwaliteit van de SVn verstrekken.
2. De Maatwerklening Basiskwaliteit is een hypothecaire lening.

Artikel 3.16 Doelgroep

1. Een subsidie in de vorm van een Maatwerklening Basiskwaliteit wordt uitsluitend verstrekt aan de eigenaar-bewoner of de gezamenlijke eigenaren-bewoners van een pand.
2. De aanvrager is een meerderjarig verblijfsgerechtigd natuurlijk persoon.
3. De aanvrager heeft geen of beperkte financiële draagkracht, terwijl er naar het oordeel van het college een urgente en zwaarwegende reden is om de activiteiten te financieren.

Artikel 3.17 Hoogte en looptijd van de lening

1. De Maatwerklening Basiskwaliteit bedraagt ten minste € 2.500 en ten hoogste € 25.000 per aanvrager per woning.
2. De looptijd van de Maatwerklening Basiskwaliteit is dertig jaar.

Paragraaf 3.4 Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE

Artikel 3.18 Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE

1. Het college kan aan de aanvrager een subsidie in de vorm van een Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE van de SVn verstrekken.
2. De Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE is een consumptieve lening met of zonder NHG-borg.
3. Een aanvrager heeft de mogelijkheid te kiezen voor een Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE met een NHG-borg op voorwaarde dat minimaal een energetische maatregel wordt toegepast conform het maatregelenoverzicht uit de bijlage.
4. Van de Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 3.19 Doelgroep

Subsidie in de vorm van een Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE wordt uitsluitend verstrekt aan een VvE waarin eigenaren van ten hoogste zeven appartementsrechten met betrekking tot woonruimte zijn vertegenwoordigd.

Artikel 3.20 Hoogte en looptijd van de lening

1. De Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE bedraagt ten minste € 2.500 en ten hoogste € 25.000 per appartementsrecht ten behoeve waarvan de activiteiten worden uitgevoerd.
2. De looptijd van de Stimuleringslening kleine VvE is:
 - a. tien jaar bij een lening van € 5.000 tot en met € 175.000;
 - b. vijftien jaar bij een lening van € 50.000 tot en met € 175.000;
 - c. twintig jaar bij een lening van € 100.000 tot en met € 175.000.

Paragraaf 3.5 Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE

Artikel 3.21 Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE

1. Het college kan aan de aanvrager een subsidie in de vorm van een Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE van de SVn verstrekken.
2. De Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE is een consumptieve lening.
3. De looptijd van de Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE is:
 - a. tien jaar bij een lening van € 20.000 tot en met € 1.000.000;
 - b. vijftien jaar bij een lening van € 50.000 tot en met € 1.000.000;
 - c. twintig jaar bij een lening van € 100.000 tot en met € 1.000.000.
4. Van de Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 3.22 Doelgroep

Een recht op een subsidie in de vorm van een Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE wordt uitsluitend verstrekt aan een VvE waarin eigenaren van ten minste acht appartementsrechten met betrekking tot woonruimte zijn vertegenwoordigd.

Artikel 3.23 Hoogte van de lening

De Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE bedraagt ten minste € 2.500 en ten hoogste € 25.000 per appartementsrecht ten behoeve waarvan de activiteiten worden uitgevoerd, met een maximum van € 1.000.000 per aanvrager.

Paragraaf 3.6 Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering

Artikel 3.24 Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering

1. Het college kan een subsidie in de vorm van de Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering van de KBNL verstrekken, waarbij het college borg staat voor de verstrekte lening.
2. De Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering heeft looptijd van maximaal zestig maanden.
3. In afwijking van artikel 3.9, wordt deze lening verstrekt tegen een vast rentetarief van 2,5% op jaarbasis.

Artikel 3.25 Doelgroep

Subsidie in de vorm van de Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering wordt uitsluitend verstrekt aan de eigenaar-bewoner waarvan uit toetsing blijkt dat de financiële draagkracht van de betreffende eigenaar-bewoner zich verzet tegen het verstrekken van een Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit, of een Maatwerklening Basiskwaliteit bij SVn.

Artikel 3.26 Hoogte van de lening

De Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering bedraagt maximaal € 7.500 per aanvrager.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 4.1 Intrekking en overgangsrecht

1. De volgende besluiten worden ingetrokken:
 - a. de Subsidieregeling subsidie en lening Basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2024;
 - b. het Aanwijzingsbesluit subsidie woningverbetering panden en vaststelling subsidieplafond woningverbetering bij Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015;

- c. het Aanwijzingsbesluit panden voor een stimulerings- of maatwerklening bij Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015;
 - d. het Aanwijzingsbesluit financiering panden bij Nadere regels subsidie en lening particuliere woningverbetering Rotterdam 2015, nummer 1;
 - e. het besluit van het college van 11 september 2012, Algemene voorwaarden SVn-lening particuliere woningverbetering (gemeentebblad 2012, 80);
 - f. het besluit van het college van 13 mei 2008, Algemene voorwaarden SVn-lening collectieve particuliere woningverbetering (gemeentebblad 2008, 115).
2. De besluiten genoemd in het eerste lid blijven van toepassing op aanvragen die op grond van deze subsidieregelingen zijn ingediend alsmede op subsidies die op grond van deze subsidieregelingen zijn verstrekt.

Artikel 4.2 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het gemeentebblad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4.3 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Subsidieregeling basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 1 juli 2025.

*De secretaris,
G.J.D. Wigmans*

*De burgemeester,
C.J. Schouten*

Bijlage. Maatregelen als bedoeld in de artikelen 2.2 en 3.2 van de Subsidieregeling Basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2025

	Maatregel
Woningonderhoud en woningverbetering	
A. Onderhoud casco cf vigerend wet- en regelgeving (Bouwbesluit)	Dak - dakbedekking, indien mogelijk minimaal isolatiewaarde conform energiebesparende maatregelen; - goten; - schoorstenen of ventilatiekanalen; - vervanging of onderhoud van constructieve dakdelen; - uitvoeren van werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan dakdelen; - vervangen of onderhoud van dakluiken en daklichten.
	Gevel - metsel en voegwerk; - reinigen en onderhoud van de aanwezige natuurlijke ventilatie; - kozijnen, ramen, deuren waarbij hang- en sluitwerk minimaal voldoet aan SKG klasse - beglazing, minimaal HR++; - balkons; - vervanging of 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.
	Vloer - constructie vloer, indien mogelijk minimaal isolatiewaarde energiebesparende maatregelen; - bodemafluiting; - bouwkundige aanpassingen ten behoeve van het tegengaan van geluidshinder.
	Asbest - asbestsanering door gecertificeerd bedrijf in de woning of het pand en de berging of schuur .
	Bergingen of gebouwde terrein afscheidingen - onderhoud of verbetering van opslagunits behorend bij woning of conform splitsingsakte behorend bij een VvE; - onderhoud en verbetering van gemetselde tuinafscheidingen .
	Algemene ruimtes VvE - onderhoud of verbetering in en aan gemeenschappelijke ruimtes van gesplitste dan wel ongesplitste panden.
B Onderhoud en vervangen installaties ten behoeve van veilig en gezond wonen	Elektriciteit - de gehele installatie dient te voldoen aan NEN1010, aantoonbaar door middel van een keuringsrapport, met uitzondering van lampen, schakelmateriaal en dimmers.
	Water - de gehele installatie dient te voldoen aan het KIWA-keurmerk, aantoonbaar door middel van een keuringsrapport; - vervangen van loden leidingen.
	Gas

	- installatie dient te voldoen aan Gaskeur CW, aantoonbaar door middel van een keuringsrapport; - bij vervanging installatie conform bepalingen 'A Energiebesparing, 2 Installatie'.
	Riolering - hemelwaterafvoer - vervangen of onderhoud van standleidingen en liggende leidingen
	Ventilatie - reinigen en onderhoud van de aanwezige natuurlijke ventilatie; - vervangen bestaande mechanische ventilatiebox in combinatie met het reinigen van kanalen en inregelen ventilatie.
Aanbevelingen Woningonderhoud en woningverbetering Basiskwaliteit	
A. Onderhoud casco cf vigerend wet- en regelgeving	Bouwkundige en constructieve onderzoeken - verdiepend, specialistisch onderzoek.
B Onderhoud en vervangen installaties tbv veilig en gezond wonen	Ventilatie - toepassen mechanische ventilatie, warmteterugwinning ventilatie, balansventilatie en CO2-sturing.
	Passieve koeling, bouwkundige maatregelen voor: - nachtventilatie; - zonwerende beglazing; - buitenzonwering.
Aanbevelingen energiebesparende maatregelen	
A Energiebesparing	Isolatie - 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 warmtedoorgangscoëfficiënt (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. Ventilatie - warmteterugwinningssysteem waarbij de warmteterugwinning uit ventilatielucht een rendement dient te behalen van minimaal 90%; - gelijkstroompomp of gelijkstroomventilator met opgave van merk en type.

	3. Uitvoeren van werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het toepassen van de energiebesparende maatregelen.
B Aardgasvrij ready	1. Het aardgasvrij maken van de woonruimte door aansluiting op een warmtenet, bestaande bijkomende bouwkundige en installatietechnische aanpassingen. 2. Het aanschaffen van een elektrische kookvoorziening, inclusief aanpassingen aan de elektra en keuken, bestaande uit: - aanschaf en installatie van een elektrische, keramische of inductie kookplaat; - afsluiting gasleiding; - bijkomende installatietechnische aanpassingen aan de stroomvoorziening.
C Woning gebonden energie opwek	Alle woninggebonden duurzame opwek van energie, bestaande uit: - 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 op de Subsidieregeling basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2025

Algemeen

Het college 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 van 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 collegeperiode. 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.

De 'Subsidieregeling basiskwaliteit particuliere woningvoorraad Rotterdam 2025' is gericht op de financiële ondersteuning van eigenaren van aangewezen panden. Voor hen is een stimuleringsbijdrage beschikbaar en zij kunnen gebruik maken van aanvullende financieringsfaciliteiten in de vorm van een lening bij SVn of KBNL. Bij financieringsarrangementen is het mogelijk om daarmee, naast de inzet van een eigen bijdrage, de onderhoudsachterstanden en verbeteringen te bekostigen conform de onderhoudsplannen.

De stimuleringsbijdrage is beschikbaar in de vorm van een subsidie in 'traditionele zin', in de vorm van een geldbedrag dat niet hoeft te worden terugbetaald als de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend, zijn uitgevoerd.

Aanvullend op deze stimuleringsbijdrage kan aanspraak worden gemaakt op een laagrentende lening, die wordt verstrekt door SVn of KBNL. Het college bepaalt aan de hand van hoofdstuk 3 of de aanvrager voor een aanspraak op een lening in aanmerking komt. Het hebben van aanspraak op een laagrentende lening valt ook onder het subsidiebegrip uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat betekent dat titel 4.2 van de Awb en de Subsidieverordening Rotterdam 2014 niet alleen van toepassing zijn op de subsidies op grond van hoofdstuk 2 van deze regeling, maar ook op de subsidies in de vorm van een lening ingevolge hoofdstuk 3.

Artikelsgewijs

Artikel 1.1 Definities

Uitgesloten van deze subsidie zijn woningbouwcorporaties die vallen binnen de reikwijdte van de Woningwet. Daarom is in de definitie van particuliere eigenaar de corporatiewoning uitgesloten.

Artikel 2.1 Subsidie

Het artikel maakt duidelijk dat de bepalingen in hoofdstuk 2 in beginsel zien op de subsidie in traditionele zin. Dat is hier 'subsidie in de vorm van een geldbedrag' genoemd. Dit ter onderscheiding van de subsidie in de vorm van een lening, die in hoofdstuk 3 is geregeld. Uiteraard geeft de subsidie in de vorm van een lening ook aanspraak op een geldbedrag, het bedrag ter hoogte van de lening, echter wijkt dit af van de reguliere subsidie, de subsidie in de vorm van een geldbedrag, omdat de subsidie in de vorm van een lening als laagrentende lening, met rente wordt terugbetaald.

Artikel 2.2 Activiteiten

De subsidie is beschikbaar voor eigenaren (eigenaar-bewoners of eigenaar-verhuurders) van door het college aangewezen panden. Aanwijzingen worden samengesteld op basis van gemeentelijke analyses naar de kwaliteit van de woningvoorraad, signalen van professionele partners uit de wijk (waaronder 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, het (re)activeren van de VvE en het toepassen van verbeteringen aan de woning te stimuleren. Na uitvoering van het verbeterplan wordt voldaan aan de minimale eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierop wordt het verbeterplan beoordeeld.

Artikel 2.3 Doelgroep

Al decennia is bekend dat veel VvE's moeite hebben met het naar behoren onderhouden van een pand. Dit heeft veel achterstallig onderhoud, vervallen panden en daarmee slechte woningen in veel Rotterdamse vooroorlogse wijken tot gevolg gehad. Reeds jaren streeft het college naar verbetering van de woningvoorraad. Wanneer subsidie wordt verstrekt aan een VvE is het daarom belangrijk voor het effect van de subsidie, dat een VvE naar behoren functioneert, zodat ook na het uitvoeren van de subsidiabele activiteiten onderhoud wordt gepleegd aan het pand. Vanwege voornoemd doel zijn specifieke eisen voor VvE's opgenomen.

Onderhoudsachterstanden en verbetermogelijkheden voor de korte en lange termijn van VvE-bezit worden – conform wettelijke verplichting – vastgelegd in een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Anders dan de VvE en de eigenaar van een grondgebonden woning, dat is de particuliere eigenaar, kan de appartementseigenaar geen subsidie aanvragen. Het uitvoeren van de subsidiabele activiteiten is immers voorbehouden immers toe aan de VvE.

Artikel 2.4 Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

De kosten die worden opgevoerd bij de aanvraag worden door het college getoetst op redelijkheid.

De gemaakte meerkosten zijn redelijk als:

- ze noodzakelijk zijn voor de subsidiabele activiteit;
- ze gebaseerd zijn op marktconforme prijzen en tarieven;
- de specificaties van aangeschafte goederen of diensten (en daarmee de kosten) niet hoger zijn dan nodig is voor de subsidiabele activiteit.

Er wordt geen subsidie verleend voor dat deel van de kosten dat het college als niet redelijk beschouwd. Het is belangrijk dat wordt onderbouwd dat de kosten, die voor subsidie worden opgevoerd, redelijk zijn. Onderbouw voor elke opgevoerde kostenpost, waarom deze kosten nodig zijn. Leg ook uit waarom bijvoorbeeld niet wordt volstaan met een eenvoudiger, goedkoper product of dienst, met een lager ingeschaalde arbeidskracht, een minder dure expert of met minder uren.

Artikel 2.5 Hoogte van de subsidie

De maximale subsidie voor onderhoud, verbeteren en energiebesparende maatregelen is in totaal € 6.000. Alleen voor project Fazantstraat kan daarbovenop een extra subsidie van €3.000 euro voor energiebesparende maatregelen worden aangevraagd.

Artikel 2.8 Aanvraag subsidie

Alle subsidieaanvragen lopen via het subsidieloket op de website van de gemeente. De bij de aanvraag mee te leveren documenten kunnen daar worden geüpload.

Artikel 2.9 Aanvraagtermijn

Het aanwijzingsbesluit wordt apart door het college vastgesteld en bekendgemaakt.

Artikel 2.10 Weigeringsgronden

Deze weigeringsgrond geldt naast de weigeringsgronden die in de Algemene wet bestuursrecht en de Subsidieverordening Rotterdam 2014 staan.

Artikel 2.11 Verplichtingen subsidieontvanger

Dit zijn verplichtingen die verbonden zijn aan de subsidie. Deze verplichtingen hebben voornamelijk te maken met het proces van de uitvoering en het kunnen controleren of de werkzaamheden uit het plan van aanpak goed zijn uitgevoerd.

Artikel 2.12 Declaratie bij SVn

SVn is de instantie die het subsidiegeld voor de gemeente beheert. Indien subsidie direct wordt vastgesteld hoeft er geen declaratie te worden ingediend, maar wordt de subsidie op grond van het genomen besluit uitbetaald.

Artikel 2.13 Verantwoording en vaststelling

De bewaartermijn is vijf jaar, omdat eventuele steekproefsgewijze controles kunnen worden uitgevoerd.

Paragraaf 2.2 Subsidie voor de VvE-beheerder ten behoeve van begeleiding van de VvE

Bekend is dat het realiseren van een subsidieaanvraag door VvE's een langdurig en intensief traject/proces is. Omdat VvE-beheerders hiervoor vaak extra inspanningen moeten leveren die buiten hun normale beheeractiviteiten vallen, kunnen zij subsidie krijgen.

Hoofdstuk 3 Subsidie in de vorm van een lening

In de artikelen 3.1 tot en met 3.11 staan de algemene bepalingen die gelden voor vijf verschillende leenproducten.

In de artikelen 3.12 tot en met 3.26 staan de verschillende leenproducten:

- Persoonlijke Stimuleringslening Basiskwaliteit
- Maatwerklening Basiskwaliteit
- Stimuleringslening Basiskwaliteit kleine VvE
- Stimuleringslening Basiskwaliteit grote VvE
- Draagkrachtlening Particuliere Woningverbetering

Productspecifieke bepalingen zijn te vinden op www.svn.nl/.

Artikel 3.1 Subsidie in de vorm van een lening

Omdat aanvullend op de 'reguliere' subsidie op grond van hoofdstuk 2 een laagrentende lening kan worden verstrekt, die ook onder het subsidiebegrip uit de Awb valt, wordt de reservering die de gemeente voor een lening maakt, een 'subsidie in de vorm van een lening' genoemd.

Artikel 3.8 Subsidievoorwaarden

Het verstrekken van een subsidie in de vorm van een lening, betekent nog niet dat de lening door SVn wordt verstrekt. Daarvoor moet eerst voldaan worden aan de voorwaarden die SVn stelt aan de kredietwaardigheid van de aanvrager. Daarom wordt de subsidie in de vorm van een lening verstrekt onder de voorwaarde van het doorstaan van de financiële toetsing door SVn. De subsidie in de vorm van de lening geeft de houder ervan het recht een aanvraag voor een lening te doen bij SVn.

Na financiële toetsing doet SVn een offerte voor een lening, op voorwaarden die door de SVn worden gesteld. Actuele financieringsvoorwaarden en productspecificaties van de leningen verstrekt door SVn zijn vermeld op www.svn.nl.

De individuele appartementseigenaar kan weliswaar geen subsidie in de vorm van een geldbedrag aanvragen, maar het is de individuele appartementseigenaar wel toegestaan een subsidie in de vorm van een lening aan te vragen, als de VvE waartoe hij behoort een subsidie heeft aangevraagd. Daarbij moet de lening dan wel worden aangewend ter financiering van de subsidiabele activiteiten, waarvoor de VvE subsidie heeft gevraagd.

Artikel 3.9 Rentetarieven

De rentetarieven voor de leningen die door SVn worden verstrekt, worden door het college vastgesteld.

Artikel 3.20

De subsidieontvanger krijgt de mogelijkheid om te kiezen tussen verschillende looptijden, maar dit hangt af van de bedragen. Bijvoorbeeld, voor een leenbedrag van €7.000 kan alleen een looptijd worden afgesproken van 10 jaar, terwijl voor een lening van € 100.000 de subsidieontvanger kan kiezen tussen looptijden van tien, vijftien of twintig jaar.

Bijlage

In de bijlage wordt bij onderdeel A 'Onderhoud casco conform vigerende wet- en regelgeving' de maatregel 'onderhoud of verbetering in en aan gemeenschappelijke ruimtes van gesplitste dan wel ongesplitste panden' genoemd. Bij gemeenschappelijke ruimtes van (on)gesplitste panden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tegelwerk, trappen, elektra, bellentableau of postkasten.

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