

Beleidsregels subsidieverstreking Stimuleringslening VvE 2025 voor de Vettenoordse Polder en Centrum noord

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen;

overwegende dat zij krachtens de Algemene subsidieverordening Vlaardingen 2024 bevoegd zijn tot verlening van subsidies;

dat het gewenst is ter uitvoering van de Algemene subsidieverordening 2024 nadere regels, (art. 4) en ter invulling van hun beleidsruimte beleidsregels vast te stellen betreffende de verlening en de normering van de hoogte van subsidies met betrekking tot groot onderhoud en energiebesparing bij in deze regels aangewezen projecten (VOP en Centrum noord).

gelet op artikel 4:81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht en op de Algemene Subsidieverordening Vlaardingen 2024;

besluiten vast te stellen de "Beleidsregels subsidieverstreking Stimuleringslening VvE 2025 voor de Vettenoordse Polder en Centrum noord"

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

- a) *Aanvrager*: een rechtspersoon die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet.
- b) *Appartementsrecht*: Een appartementsrecht in een VvE bestemd voor en gebruikt als woonruimte conform de splitsingsakte.
- c) *College*: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Vlaardingen;
- d) *Grote VvE*: De aanvrager is een grote VvE met 8 of meer appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.
- e) *Kleine VvE*: De aanvrager is een kleine VvE met minimaal 2 en maximaal 7 appartementsrechten met betrekking tot woonruimte.
- f) *Maatregelen*: maatregelen en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 4;
- g) *Meerjaren (duurzaamheids)onderhoudsplan (MJ(D)OP)*: Een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de te verwachten kosten hiervan zullen zijn. In het MJOP zijn daarnaast verduurzamingsmaatregelen opgenomen;
- h) *NHG*: De instantie die de lening borgt: Nationale Hypotheek Garantie, statutair bekend als Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.
- i) *NHG-borg*: een speciaal voor kleine VvE's ontwikkelde borgstelling. De inhoud en reikwijdte van de borgstelling is te vinden op de website van NHG.
- j) *Proceskosten*: De gemeente begeleidt de VvE in het proces om tot een stimuleringslening aanvraag te komen;
- k) *Stichtingskosten*: alle noodzakelijke kosten die gemaakt worden om het bouwplan te kunnen realiseren (inclusief leges gemeentelijke vergunningen);
- l) *Stimuleringslening*: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- m) *SVn* : Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647;
- n) *Toewijzing*: het besluit van het College op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening bij SVn;
- o) *VvE*: Een Vereniging van Eigenaren is een rechtspersoon die als taak heeft het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het appartementengebouw alsmede het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren;
- p) *Werkelijke kosten*: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- q) *Woning*: een zelfstandige woonruimte met een eigen toegang en waarbij de bewoners niet afhankelijk zijn van wezenlijke voorzieningen, welke buiten de woonruimte zijn gelegen.

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

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:

1. Voor een Stimuleringslening die zakelijk wordt verstrekt aan kleine VvE's, met of zonder NHG-borg.



2. De aanvrager van een Stimuleringslening die zakelijk wordt verstrekt is de VvE en niet de individuele appartementseigenaren.
3. Voor een Stimuleringslening komen woningen van een VvE met een minimum van 1 lid (eigenaar is bewoner), in aanmerking. Woningen die in eigendom zijn van de gemeente, een toegelaten instelling krachtens de Woningwet of particuliere verhuurders, komen niet in aanmerking. Voor nadere voorwaarden, zie bijlage 2.
4. Voor het treffen van maatregelen in het gebied Vettenoordse Polder en Centrum Noord zoals aangegeven in bijlage 1 in de gemeente Vlaardingen.
5. De Stimuleringslening wordt uitsluitend verstrekt aan appartementen met een WOZ-waarde kleiner dan € 300.000 (prijspeil 1 januari 2023).
6. De Aanvrager van een Stimuleringslening is een kleine VvE.
7. De maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Vlaardingen.
8. De Stimuleringslening is annuïtair.
9. De Stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot.
10. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.
11. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening VvE bedraagt de op moment van aanvraag geldende gemeentelijke rekenrente (1 januari 2025 1,2%) plus de geldende beheervergoeding van het SVn (1 januari 2025 0,5763%).
12. De looptijd van de Stimuleringslening bedraagt 20 jaar.
13. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per VvE en maximaal € 25.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 175.000,- per VvE.
14. De Stimuleringslening wordt altijd op twee manieren aangeboden, met en zonder NHG-borg. De Aanvrager maakt de keuze tussen de twee mogelijkheden. De gemeente wijst de gekozen variant toe. Voorwaarde voor de NHG-borg is dat er minimaal één energetische maatregel wordt uitgevoerd.

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

Deze beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op leningaanvragen met de volgende kenmerken:

1. De Stimuleringslening wordt zakelijk verstrekt.
2. De aanvrager van een Stimuleringslening die zakelijk wordt verstrekt is de VvE en niet de individuele appartementseigenaren.
3. Voor een Stimuleringslening komen woningen van een VvE met minimaal 2 appartementsrechten en een minimum van 1 eigenaar is bewoner, in aanmerking. Woningen die in eigendom zijn van de gemeente, een toegelaten instelling krachtens de Woningwet of particuliere verhuurders, komen niet in aanmerking. Voor nadere voorwaarden, zie bijlage 2.
4. Voor het treffen van maatregelen in het gebied Vettenoordse Polder en Centrum Noord zoals aangegeven in bijlage 1 in de gemeente Vlaardingen.
5. De Stimuleringslening wordt uitsluitend verstrekt aan appartementen met een WOZ-waarde kleiner dan € 300.000 (prijspeil 1 januari 2023).
6. De Aanvrager is een VvE.
7. De maatregelen worden getroffen in een VvE c.q. het woongebouw in de gemeente Vlaardingen.
8. De Stimuleringslening wordt annuïtair verstrekt.
9. De Stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot.
10. Van de lening wordt onderhandse akte opgemaakt.
11. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening VvE bedraagt de op moment van aanvraag geldende gemeentelijke rekenrente (1 januari 2025 1,2%) plus de beheervergoeding van het SVn (1 januari 2025 0,5763%).
12. De looptijd voor de Stimuleringslening bedraagt 20 jaar.
13. Het minimale leenbedrag is € 2.500,- per VvE en maximaal € 25.000,- per Appartementsrecht, met een maximum van € 175.000,- per VvE.
14. Het College is bevoegd om in individuele gevallen maximale leenbedrag per Appartementsrecht te verhogen.

Artikel 4 Maatregelen

1. Tot de maatregelen worden gerekend:
 - a. groot onderhoud: het pakket aan te brengen voorzieningen aan woningen, die voortvloeien uit het MJ(D)OP en/of bouwkundig onderhoudsrapport. Voorzieningen aan niet voor bewoning bestemde ruimte(n), boven, onder, naast of anderszins onlosmakelijk verbonden met een woning;
 - b. kosten van de voorzieningen. De door de aanvrager gestelde kosten voor de te treffen voorzieningen, goedgekeurd door het college, die worden gemaakt ter zake van:
 - (1) de aanneemsom;



- (2) inspectie- of adviesrapport voor een monument, zoals bouwhistorisch onderzoek;
 - (3) technische onderzoeken;
 - (4) indien noodzakelijk adviezen van deskundigen op het gebied van constructies, installaties of bouwfysica;
 - (5) de kosten van het toezicht en begeleiding bij de uitvoering;
 - (6) de verschuldigde omzetbelasting, voor zover die door de eigenaar niet kan worden terugontvangen;
 - (7) materiaalkosten van de voorzieningen bij zelfwerkzaamheid. Hierbij gelden de kwaliteits- en uitvoeringseisen uit de omgevingswet (niveau bestaande bouw);
 - c. schil of casco bij gesplitst bezit: alles wat binnen Verenigingen van Eigenaren tot de gemeenschappelijke delen wordt gerekend zoals omschreven in de splitsingsakte en bijbehorend reglement;
 - d. schil of casco bij ongesplitst bezit: waaronder met name wordt verstaan:
 - dragende muren, gevels, buitenkozijnen met ramen en deuren;
 - balkons en woning scheidende vloerconstructies, dakconstructies, inclusief dakbedekkingen en dakkapellen;
 - rook- en ventilatiekanalen;
 - riolering en de verticale standleidingen;
 - trappenhuizen;
 - e. Indien al het achterstallig onderhoud word aangepakt, mag aanvullend de uitstraling verbeterd worden. Conform het plan van de architect;
 - f. Indien al het achterstallig onderhoud word aangepakt, mogen er aanvullend energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd:
 - (1) Binnengevelisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en conform de richtlijnen van Natuurvriendelijk isoleren.
 - (2) Buitengevelisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en conform de richtlijnen van Natuurvriendelijk isoleren.
 - (3) Spouwmuurisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en conform de richtlijnen van Natuurvriendelijk isoleren.
 - (4) Vloerisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en conform de richtlijnen van Natuurvriendelijk isoleren.
 - (5) Dakisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en conform de richtlijnen van Natuurvriendelijk isoleren.
 - (6) Bodemisolatie, Rc-waarde volgens de normen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en conform de richtlijnen van Natuurvriendelijk isoleren.
 - (7) Kozijnen vervangen
 - (8) Glas vervangen voor minimaal HR++ glas
 - g. Indien al het achterstallig onderhoud word aangepakt, mogen er aanvullend klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen worden uitgevoerd:
 - (1) Groen dak, minimaal waterbergend vermogen: 30 mm/m²
 - (2) Waterberging, minimale inhoud: 500 L, tenzij de waterberging ook gebruikt wordt voor drinkwaterbesparing.
 - (3) Voorziening gebouwgebonden soorten: in en rond het huis leefplek te maken voor bijvoorbeeld huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen
 - (4) Ingebouwde nestkasten: broedkasten in het gebouw.
 - h. stichtingskosten: alle noodzakelijke kosten die gemaakt worden om het bouwplan te kunnen realiseren (inclusief leges gemeentelijke vergunningen);
2. Maatregelen die worden uitgesloten zijn:
 - a. Kosten voortkomende uit uitkragende balkons/galerijen, zowel de onderzoeks- als herstelkosten zijn uitgesloten.
 - b. Funderingskosten
 3. De Stimuleringslening kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten. Het college stelt de hoogte van de Stimuleringslening vast, met een minimum van € 2.500,- en een maximum van € 25.000,-. Gemaximaliseerd op €175.000,- per VvE.
 4. Het College kan de in het eerste lid vermelde lijst van maatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 5 Beleidsdoelen

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



- a. Primaire beleidsdoel: VvE's in de gelegenheid te stellen groot onderhoud te (laten) verrichten aan de schil van het complex, te weten die delen die behoren tot de gemeenschappelijke eigendom.
- b. Secundaire beleidsdoelen: op voorwaarden dat al het achterstallig onderhoud is meegenomen, energiebesparing te realiseren, de uitstraling te verbeteren en/of klimaat adaptieve maatregelen te nemen.

Artikel 6 Budget

1. De raad van de gemeente Vlaardingen stelt het budget vast dat beschikbaar is voor Stimuleringsleningen.
2. Op grond van art. 6. Van de Algemene Subsidieverordening Vlaardingen 2024 wordt het maximale subsidiebedrag dat in het kader van deze regeling kan worden verleend bepaald op € 4.680.000 (excl. proceskosten).
3. Bij de vaststelling van het subsidieplafond is conform art 6.1 van de Algemene Subsidieverordening Vlaardingen 2024 dit totale bedrag toebedeeld aan VvE in de VOP of Centrum Noord (zie kaart bijlage 1).
4. Stimuleringsleningen zijn alleen beschikbaar voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
5. Indien het vastgestelde budget niet meer toereikend is, worden de aanvragen door het college afgewezen.

Artikel 7 Bevoegdheid college

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

Artikel 8 Procedure aanvraag en toewijzing

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

Artikel 9 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening af, indien:
 - a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren; of
 - b. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat; of
 - c. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-; of
 - d. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze beleidsregels gestelde voorschriften en/of bepalingen.
 - e. er sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 11 van de Algemene subsidieverordening Vlaardingen 2024.
2. Het college trekt een toewijzing Stimuleringslening in, indien:
 - a. de Stimuleringslening is toegewezen of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens; of
 - b. de Stimuleringslening niet tot stand komt.



Artikel 10 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

1. De toewijzing door het college betreft een reservering voor een Stimuleringslening uit het gemeentelijke budget. De toewijzing voor het aanvragen van een Stimuleringslening vormt het startpunt voor een autonome financiële toetsing door SVn.
2. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Vlaardingen en SVn.
3. SVn stelt de definitieve hoogte van de 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.
4. SVn verstrekt en beheert een geoffreerde Stimuleringslening. Indien de aanvrager het niet eens is met de financiële toets van SVn, kan er een klachtenprocedure worden gestart bij SVn en/of kan de aanvrager zich wenden tot de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 11 Aanbieden van twee producten

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

Artikel 12 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze beleidsregels nadere regels vaststellen.

1. De woning waaraan de voorzieningen worden getroffen, wordt binnen een periode van vijftien jaar na het onherroepelijk worden van de subsidievestigingsbeschikking niet aan de woningvoorraad onttrokken en voldoet aan de zelfbewoningsplicht van de gemeente.
2. Aan de door het college met controle belaste personen op door hen te bepalen tijdstippen wordt:
 - a. toegang verleend tot de gebouwde onroerende zaak;
 - b. inzage verleend in de op het treffen van de voorzieningen betreffende bescheiden en tekeningen;
 - c. gelegenheid gegeven tot het controleren van de te treffen voorzieningen of na het treffen van de voorzieningen;
 - d. bescheiden en gegevens worden overgelegd die naar het oordeel van het college nodig zijn voor de juiste toepassing van deze regeling.
3. Bij een eventuele (semipublieke) opening van het initiatief heeft het college een passende (communicatieve) rol. In publicaties wordt benoemd dat de Gemeente Vlaardingen heeft bijgedragen aan het initiatief. Het college krijgt foto's (bijvoorbeeld van voor- en na situaties) die gebruikt kunnen worden op de website van de Gemeente Vlaardingen en in/op andere media. De VvE draagt zorg voor naleving van de AVG. Dit betekent dat de VvE zorgdraagt voor toestemming om foto's waar mensen herkenbaar op staan op de website van de gemeente dan wel in andere media te mogen (laten) plaatsen.
4. Het college kan bij een gemeenschappelijke aanpak van meerdere VvE's, aanvullende regels stellen voor de wijze waarop, de uitvoering van de werkzaamheden juridisch en financieel wordt georganiseerd.

Artikel 12 Hardheidsclausule

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

Artikel 13 Overige bepaling

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

Artikel 14 Wijzigingen

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

Artikel 15 Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 01-03-2025.



2. Met de inwerkingtreding van deze beleidsregels wordt de Beleidsregels subsidieverstrekking groot onderhoud en energiebesparing (Stimuleringslening VvE 2022) voor de Vettenoordse Polder en Centrum noord ingetrokken.

Artikel 16 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als “Beleidsregels subsidieverstrekking Stimuleringslening VvE 2025 voor de Vettenoordse Polder en Centrum noord”

Bijlage:

1. Gebieden waar de Stimuleringslening VvE van toepassing is.
2. Toelichting en voorwaarden Stimuleringslening VvE.
3. Aanvraagformulier ‘Stimuleringslening VvE 2025’
4. Gereed meldingsformulier “Stimuleringslening VvE 2025’

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 18 februari 2025.

Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,

de secretaris

drs. E. Stolk

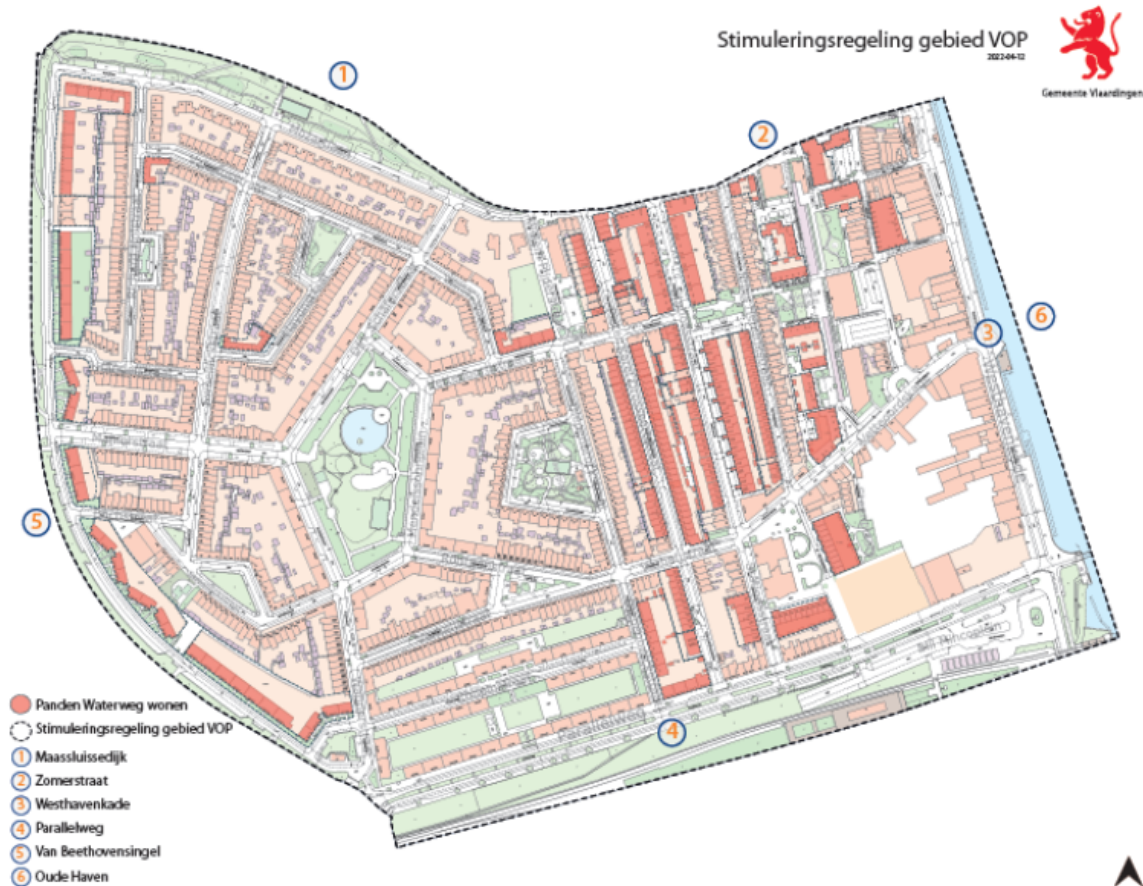
de burgemeester

drs. B. Wijbenga - van Nieuwenhuizen



Bijlage 1. Gebieden waar de Stimuleringslening VvE van toepassing is

Kaart 1. Vettenoordse Polder



Kaart 2. Centrum noord





Bijlage 2. Toelichting en voorwaarden Stimuleringslening VvE

1. Toelichting

Algemeen

De gemeenteraad van Vlaardingen heeft een Revoluerend Stimuleringsfonds Particuliere Woning Verbetering ingericht (RSPWV). Hier vanuit kunnen aan Verenigingen van Eigenaren (VvE's) leningen met een lage rente worden toegekend, ter verbetering van hun woningen en woongebouwen, op een zodanige wijze dat de verbetering duurzaam bijdraagt aan de vitalisering van de wijk. De (complexgewijze) woningverbetering versterkt de positieve uitstraling van de wijk, draagt bij aan de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel. Het RSPWV is ondergebracht bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en past binnen de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente en SVn. Primaire doelstelling is de aanpak van achterstallig onderhoud, het activeren van VvE's en gezond houden richting de toekomst door te blijven voldoen aan de VvE Oké test (voldoende reserve opbouwen om meerjarenonderhoudsplan uit te kunnen voeren, jaarvergadering houden, gezamenlijk opstalverzekering hebben etc.).

Revoluerend Stimuleringsfonds Particuliere Woning Verbetering

In deze regeling is nader uitgewerkt wanneer een VvE in aanmerking komt voor een laagrentende lening. Uiteraard wordt kredietwaardigheid getoetst. Voor alle duidelijkheid moet worden opgemerkt dat het een lening betreft met een rente die lager is dan wat in de markt gangbaar is. Dit wordt gezien als een vorm van subsidie. Daar waar in deze regeling wordt gesproken over subsidie wordt een laagrentende lening bedoeld.

Deze regeling is een nadere uitwerking van de Algemene subsidieverordening Vlaardingen 2024. Het subsidieplafond bedraagt op 1 januari 2025 € 4,68 mln. voor de Vettoordse Polder (VOP) en voor Centrum noord. Daarnaast worden de jaarlijkse terugvloeiende gelden uit aflossingen van leningen, toegevoegd aan het fonds.

Subsidie

De subsidie wordt verleend in de vorm van een Stimuleringslening die door de aanvrager wordt aangegaan door middel van een overeenkomst met SVn. De hoogte van de rente bedraagt de geldende gemeentelijke rekenrente (1 januari 2025 1,2%) plus de geldende beheersvergoeding van de SVn (1 januari 2025 0,5763%). Het betreft een zakelijke lening aan een VvE met minimaal 2 appartementsrechten en 1 eigenaar is bewoner. De stimuleringslening wordt uitsluitend verstrekt aan appartementen met een WOZ-waarde kleiner dan € 300.000 (prijsspeil 1 januari 2023). De lening wordt maximaal 20 jaar rentevast annuïtair geleend. De Stimuleringslening bedraagt minstens € 2.500 en max € 25.000 met een maximum van €175.000,- per VvE. Bijkomende kosten als afsluitkosten mogen meefinancierd worden.

Aanpak achterstallig onderhoud (primaair)

De gemeente biedt deskundige begeleiding en advisering aan om VvE's in de gelegenheid te stellen groot onderhoud te (laten) verrichten aan de schil van het complex, te weten die delen die behoren tot de gemeenschappelijke eigendom. Eigenaren bepalen zelf waar ze in investeren en hoe hoog ze de lat leggen. De plannen worden vastgelegd in rechtsgeldige VvE besluiten en de VvE's vragen leningen aan. Samenwerking met VvE-beheerders stelt de gemeente zeer op prijs.

Energiebesparing (secundair)

Een ander doel van deze regeling is het leveren van een bijdrage aan de beperking van de belasting van het milieu. Om die reden ontvangen eigenaren van deelnemende VvE's voor iedere woning gratis een rapportage over de energieprestatie van de woning en mogelijke energiebesparende ingrepen, alsmede de terugverdientijd van deze investeringen.

Bouwkundige energiebesparende maatregelen kunnen eigenaren meefinancieren in de laagrentende lening. Mocht een eigenaar gebruik willen maken van mogelijke rijksregelingen op het gebied van energiebesparing, dan zal het Woon- en energieloket hulp bieden bij de aanvraag daarvoor.

Klimaatadaptieve maatregelen (secundair)

Een ander doel van deze regeling is het leveren van een bijdrage aan de beperking van de belasting van de omgeving. Om die reden kunnen eigenaren van deelnemende VvE's klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen meefinancieren in de laagrentende lening. Mocht een eigenaar gebruik willen maken van de gemeentesubsidie klimaatadaptieve maatregelen voor een groen dak of waterberging, dan zal het Woon- en energieloket hulp bieden bij de aanvraag daarvoor.

Verbetering van de uitstraling (secundair)

Deze regeling heeft ten doel uitvoering te geven aan een stimuleringslening waarbij verbetering van de uitstraling van woningen/wooncomplexen op de omgeving van belang is. Om die reden heeft de



gemeente voorstellen laten opstellen voor de aanpak van de portiekentrees. Ook kunt u zelf met voorstellen komen voor verbetering van de uitstraling van het gebouw. Daarbij kan gedacht worden aan de aanpak van de entrees, galerijen en balkons. De voorstellen dienen realistisch te zijn in relatie tot het beschikbare budget en goedkeuring krijgen van de VvE.

Maatwerk

In de VOP en Centrum noord betreft het veel kleine VvE's. Hiervoor zal veel maatwerk noodzakelijk zijn of gezamenlijke acties (denk aan het aanpakken van scheurvorming metselwerk en aangetaste lateien). Ook zal hiervoor veel hulp van een externe beheerder noodzakelijk zijn om de kleine VvE's na ingrepen actief te houden. Dit soort acties komen ten laste van de beschikbare proceskosten.

Gemeentelijke bijdrage in de kosten, niet zijnde de Stimuleringslening:

Het betreft de volgende kosten:

- de afsluitkosten voor een Stimuleringslening bedraagt 1% van de hoofdsom met een minimum van €1.500,-. Hier komen nog de kosten bij van de onderhandse/notariële akte (€ 850-1500,-). Dit zal betekenen dat kleine VvE's een aanzienlijk bedrag betalen voor een relatief kleine lening. Daarom is er een tegemoetkoming in de kosten van € 500,- voor VvE's met maximaal 5 eigenaren en €250,- voor VvE's vanaf 6 tot met maximaal 10 eigenaren.
- het opstellen van een MJ(D)OP (Meer Jaren {Duurzaam} Onderhouds Plan) conform NEN 2767 . De kosten tot € 500 worden vergoed door de gemeente. Het voordeel van een MJ(D)OP conform deze NEN norm is niet alleen een goed onderhoudsplan voor tien jaar, maar geeft ook inzicht in de maandelijks benodigde hoogte van de VvE-bijdrage voor de komende vijf jaar.
- energieadvies kosten tot € 500;
- de kosten voor het aansluiten bij een professionele, liefst SKW gecertificeerde VvE-beheerder voor 2 jaar. Het SKW (Samen Kwaliteit Waarborgen) is een instelling die beheerders van VvE's en/of de VvE's zelf certificeert die voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen.

Het project

Ter verduidelijking van de aanpak wordt hieronder in vogelvlucht de stappen van het proces geschetst

1. voorlichting over het project;
2. VvE's kunnen zich melden, maar ook zal de gemeente actief VvE's benaderen, waar achterstallig onderhoud wordt geconstateerd;
3. uitvoeren van benodigde onderzoeken (inspectie, technische onderzoeken zoals asbest) en het opstellen van een MJ(D)OP conform de NEN norm en een energieadvies. En verbetering van de uitstraling;
4. keuze maken van te nemen ingrepen en kosten via VvE-besluit;
5. aanvragen offertes;
6. aanvraag Stimuleringslening bij het college en eventueel andere subsidies;
7. toewijzingsbesluit door college;
8. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening VvE vast en verstrekt en beheert een geoffreerde Stimuleringslening VvE;
9. opdracht aan aannemers;
10. gereed melding project.



Bijlage 3. Aanvraagformulier 'Stimuleringslening VvE 2025'

[Het aanvraagformulier is via de externe bijlage van deze regeling te downloaden.]



Bijlage 4. Gereed meldingsformulier “Stimuleringslening VvE 2025”

[Het meldingsformulier is via de externe bijlage van deze regeling te downloaden.]