

Subsidieregel Volkshuisvestingsfonds Vrieheide-De stack 2026 voor verhuurders

Doel van de regel

De regel heeft tot doel het stimuleren van het renoveren en verduurzamen van particuliere woningen door verhuurders in het toepassingsgebied.

HOOFDSTUK 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze regel wordt verstaan onder:

- a. beeldkwaliteitsplan: het Beeld- en Kwaliteitsplan Vrieheide, de witte woningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Heerlen op 24-01-2016 en de Aanvulling Beeld & Kwaliteitsplan Vrieheide vastgesteld 22-11-2023;
- b. bouwblok: een aaneengesloten blok van drie tot maximaal 6 individuele woningen;
- c. woning: een woning die tevens een geheel pand vormt en vanuit bouwtechnisch oogpunt blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.
- d. bloksgewijze aanpak: samenhangende aanpak van drie of meer aaneengesloten woningen in één bouwblok;
- e. energielabel: de energetische waarde van woningen en gebouwen, die de energiezuinigheid van een woning aangeeft en wordt bepaald in kWh/m²jaar, uitgedrukt in een waarde van A t/m G, waarbij A het meest zuinig en G het minst zuinig is;
- f. gebouw: bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van de Woningwet;
- g. zijgevel = kopgevel Rc=5.2, dak Rc=6.3 en voorgevel = vliesgevel HR++, overstekende rand = overstek Rc=5
- h. de ramen van alle woningen van een bouwblok tegelijk worden geïsoleerd door middel van HR++ met nieuwe kozijnen
- i. renovatie-activiteiten: activiteiten waarbij een bestaande woning wordt hersteld, of gedeeltelijk wordt vernieuwd en de uitstraling wordt verbeterd conform het beeldkwaliteitsplan;
- j. toepassingsgebied: de buurt Vrieheide – de Stack, zoals weergegeven op de bij deze regel horende kaart;
- k. particuliere verhuurder: een natuurlijk persoon die eigenaar van een of meer woningen is, die gelegen zijn in het gebied waarop deze regeling van toepassing is (zie figuur 1) en die de woning(en) niet zelf bewoont maar verhuurt aan een particuliere huurder (natuurlijk persoon)
- l. gecoördineerde renovatie- en verduurzamingstraject; dit is het traject waarbij het gehele blok wordt voorzien van advies, uitvoeringsbegeleiding en realisatie door één orgaan (Projectgroep Vrieheide verduurzaamt).
- m. Aanvrager: een natuurlijk persoon die een aanvraag voor een Stimuleringslening doet.
- n. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen;
- o. Stimuleringslening: een lening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen;
- p. Maatregelen: verduurzamingsmaatregelen en voorzieningen
- q. Werkelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van maatregelen;
- r. SVn: Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunning nummer 12013647;
- s. Toewijzing: het besluit van de Gemeente op basis waarvan de aanvrager een aanvraag kan doen voor de Stimuleringslening zakelijk Vrieheide bij SVn.

Artikel 1.2 Randvoorwaarden

Deze regeling is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen met de volgende randvoorwaarden

- a. De aanvrager van een Stimuleringslening die wordt verstrekt is een natuurlijk persoon;
- b. Van de lening wordt een hypothecaire akte opgemaakt.
- c. Voor het treffen van maatregelen in de zogenaamde witte woningen in Vrieheide de Stack in de gemeente Heerlen;
- d. Het rentepercentage voor de Stimuleringslening bedraagt 0% of een marktconform rentetarief voor de lening -wanneer bij een verhuurder sprake is van staatssteun (gebaseerd op de afgelopen 3 jaar)
- e. de looptijd van de Stimuleringslening bedraagt maximaal 30 jaar
- f. de Stimuleringslening is een annuïteiten lening van 30 jaar

- g. de Stimuleringslening wordt verstrekt via een bouwdepot;
- h. voor de stimuleringslening komen alleen eigenaren in aanmerking die een natuurlijke persoon zijn;
- i. de stimuleringslening wordt alleen verstrekt voor maatregelen waarbij woningen een energiesprong maken naar minimaal energielabel B of ten minste 3 labelsprongen maakt dan wel: G naar D, F naar C, E naar B
- j. de stimuleringslening wordt alleen verstrekt als alle aanvragers tenminste besluiten om zowel de dakrenovatie als beide kopgevels als de vliesgevels met kokerprofielen en overstekken gezamenlijk te realiseren.
- k. de stimuleringslening wordt alleen verstrekt als binnen een bouwblok, bestaande uit 3, 4, 5 of 6 woningen alle woningen /eigenaren samen meewerken aan de bloksgewijze aanpak .
- l. de lening dient ten behoeve van de gemeente een zakelijk recht van hypotheek gevestigd te worden bij notariële akte, in te schrijven in de openbare registers van het kadaster, waarbij de randvoorwaarden worden gesteld zoals genoemd in de opmerking bij art. 1.2 onder f.

Artikel 1.3 Weigeringsgronden

De stimuleringslening wordt geweigerd in de volgende gevallen

- a. de aanvraag maakt geen deel uit van een bloksgewijze aanpak;
- b. de aanvraag voldoet niet aan het Beeld & Kwaliteitsplan Vrieheide;
- c. de vereiste vergunningen ingevolge de Omgevingswet zijn niet verleend;
- d. de aanvrager neemt geen deel aan het gecoördineerde renovatie- en verduurzamingstraject; Bestaande uit de dakrenovatie, beide kopgevels, de vliesgevels met kokerprofielen en overstekken gezamenlijk te realiseren (conform artikel 1.1)
- e. De stimuleringslening voor dakrenovatie wordt niet toegekend indien men niet alle onderdelen van de renovatie meedoet zoals omschreven in d. met uitzonder van de vliesgevel;
- f. 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 € 45.000. (dit maximum bedrag kan door indexatie, en prijsontwikkeling aangepast worden);

Artikel 1.4 Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

Het college wijst een aanvraag voor een Stimuleringslening af, indien:

- a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze regeling gestelde voorschriften en/of wettelijke bepalingen;
- c. de toewijzing Stimuleringslening verloopt van rechtswege indien de Stimuleringslening niet tot stand komt binnen de in de toewijzing genoemde termijn.

Artikel 1.5 Financiële toets, verstrekken en beheer Stimuleringslening door SVn

- a. 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.
- b. De verordening is in overeenstemming met de productspecificaties Stimuleringslening van SVn en de samenwerking tussen de gemeente Heerlen en SVn.
- c. SVn stelt de definitieve hoogte van de Stimuleringslening vast en bij en 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.
- d. 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 1.8 Subsidieplafond

Het maximale plafond voor de verhuurderslening via SVN is €5.600.000 en wordt verdeeld in 4 tranches van ieder € 1.400.000, waarbij de eerste tranche direct beschikbaar is. De looptijd van de regeling is tot en met 1 juni 2034.

HOOFDSTUK 2: Vaststelling en afwikkeling

Artikel 2.1 Procedure aanvraag en toewijzing

Een aanvraag voor een Stimuleringslening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier via een door de gemeente aangewezen website/portal en gaat onder opgave van: De te treffen stimuleringsmaatregelen.

- De werkelijke kosten van het treffen van de stimuleringsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave, bijvoorbeeld offertes.
- Een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.

- Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
- Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, danwel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.

Artikel 2.2 Inwerkingtreding en duur

Deze regel treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de publicatie in het Gemeenteblad ingevolge de Wet elektronische publicaties. Zij eindigt op 1 juni 2034.

Artikel 2.3 Citeertitel

Subsidieregel regel Volkshuisvestingsfonds Vrieheide – de Stack voor verhuurders.

Aldus besloten tijdens Collegevergadering d.d. 3 maart 2026

de secretaris

drs. R. van Wuijtswinkel

de burgemeester,

drs. R. Wever

Figuur 1: Toepassingsgebied behorende bij de regel subsidie Volkshuisvesting Vrieheide - de Stack voor verhuurders

