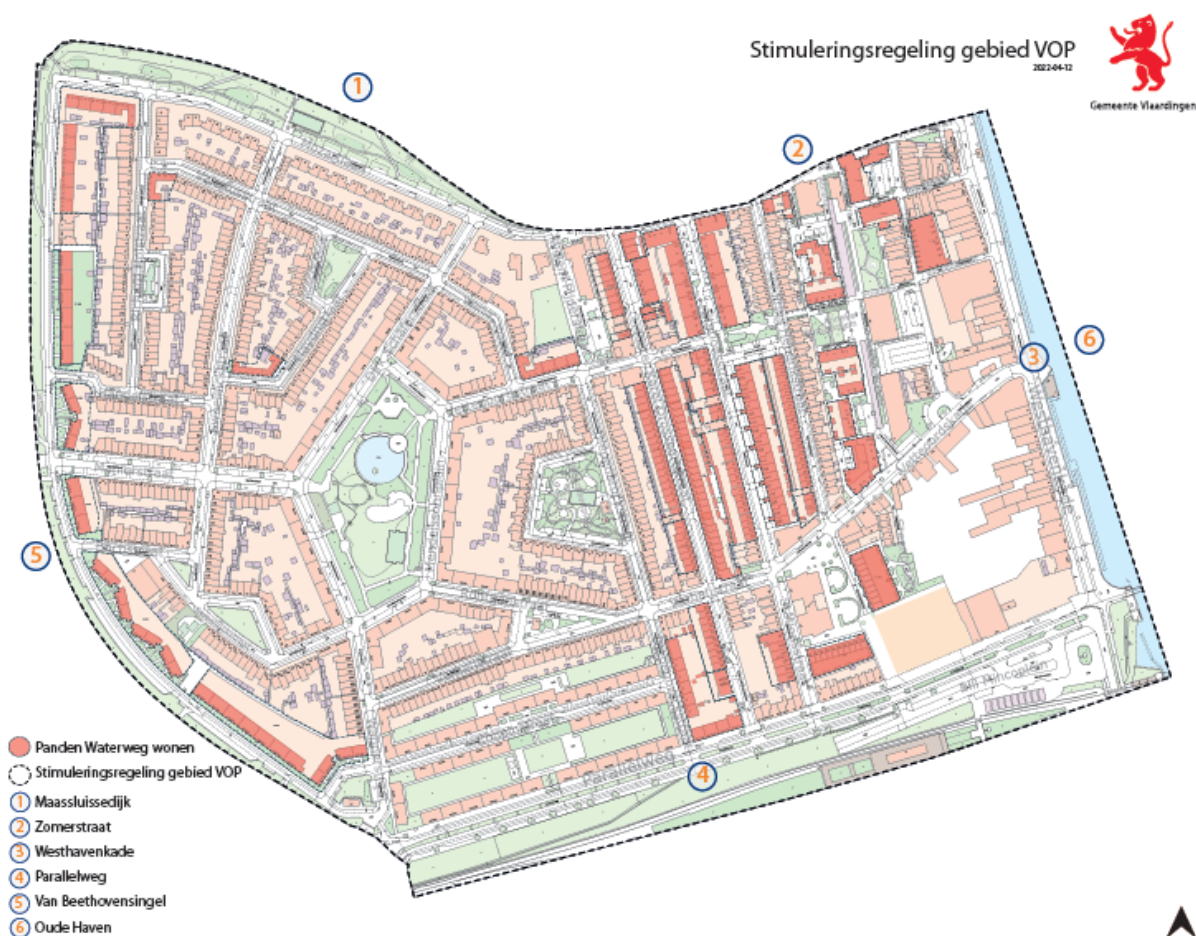


## Bijlage 1. Gebieden waar de Stimuleringslening VvE van toepassing is

### Kaart 1. Vettenoordse Polder



Kaart 2. Centrum noord



## **Bijlage 2. Toelichting en voorwaarden Stimuleringslening**

### **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 Vettenoordse 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 meegefinancierd worden.

#### **Aanpak achterstallig onderhoud (primair)**

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 uzelf 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'

Aan: Burgemeester en Wethouders van Vlaardingen  
t.a.v. Woon- en Energieloket  
Digitaal: via de gemeente website  
Per e-mail: [swv@vlaardingen.nl](mailto:swv@vlaardingen.nl)  
Per post: Postbus 1002  
3130 EB Vlaardingen



Gemeente Vlaardingen

---

### Aanvraagformulier Stimuleringslening VvE op grond van de "Regeling subsidieverstrekking Stimuleringslening VvE 2025"

---

#### 1. De ondergetekende

Naam eigenaar \_\_\_\_\_  
Straat en huisnummer \_\_\_\_\_  
Postcode en woonplaats \_\_\_\_\_  
Telefoonnummer \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

---

#### 2. Betreft

Adres te verbeteren pand \_\_\_\_\_  
Postcode en plaats \_\_\_\_\_  
Voor hoeveel woningen wordt lening aangevraagd \_\_\_\_\_

---

#### 3. Gegevens Vereniging van Eigenaren

Naam VvE \_\_\_\_\_  
Naam bestuurder \_\_\_\_\_  
Straat en huisnummer \_\_\_\_\_  
Postcode en woonplaats \_\_\_\_\_  
KvK-nummer VvE \_\_\_\_\_  
Telefoonnummer \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_

---



#### 4. Financiële gegevens

|                                                                                                   |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| - Aanneemsom inclusief BTW                                                                        | € _____ |
| - Kosten haalbaarheidsstudie c.q. bouwkundige opname                                              | € _____ |
| - Kosten zelfwerkzaamheden                                                                        | € _____ |
| - Technisch onderzoek                                                                             | € _____ |
| - Adviseurs en technisch onderzoek kosten                                                         | € _____ |
| - Architectenhonorarium                                                                           | € _____ |
| - Toezicht en begeleiding bij de uitvoering                                                       | € _____ |
| - De verschuldigde omzetbelasting, voor zover die door de eigenaar niet kan worden terugontvangen | € _____ |
| - Financieringskosten                                                                             | € _____ |
| - Kosten voor een accountantsverklaring                                                           | € _____ |
| - Administratieve kosten o.a. leges, notariskosten                                                | € _____ |
| - Onvoorzien                                                                                      | € _____ |

---

#### 5. Mee te sturen bijlagen:

- ☐ Splitsingsakte(n)
- ☐ (Huishoudelijke) reglementen en statuten
- ☐ Een overzicht van de afwijkende en/of aanvullende bepalingen en regelingen in de Splitsingsakte ten opzichte van het Modelreglement
- ☐ De notulen van de Algemene Ledenvergadering waarin goedkeuring is gegeven voor het aangaan van de aangevraagde financiering en
- ☐ een goedkeuring voor het verhogen van de servicekosten
- ☐ een goedkeuring dat de administrateur of bestuurder gemachtigd is de aanvraag in te dienen en af te handelen en dat deze gerechtigd is een vordering in te stellen op nalatige appartementsgerechtigde(n);
- ☐ Jaarstukken van de afgelopen 2 jaar: het jaarverslag, de jaarrekening en de balans van de voorgaande 2 jaar en bewijs van een afgesloten (collectieve) opstalverzekering. \* indien stukken niet 2 jaar teruggaan, graag 1 jaar aanleveren.
- ☐ Het meerjarenonderhoudsplan of duurzaam meerjarenonderhoudplan (MJOP of DMJOP)
- ☐ Een exploitatiebegroting waarin ook de lasten van de aangevraagde lening worden opgenomen.
- ☐ Een specificatie van de servicekosten.
- ☐ een ingevuld aanvraagformulier SVn
- ☐ De offertes met de verbouw- en herstelkosten



#### Indien van toepassing aanvullend mee te sturen:

- ☐ Gegevens van de (externe) beheerder (indien aanwezig: kopie certificaat)
  - ☐ bouwkundig onderhoudsrapport
  - ☐ een maatwerkadvies voor energiebesparing
  - ☐ tekeningen, die de bestaande en indien nodig de gewijzigde toestand van de woning weergeven (1:100)
  - ☐ een keuringsrapport technische installaties
  - ☐ indien van toepassing: een dekkingsplan van de kosten, waarvoor de Stimuleringslening wordt aangevraagd maar niet toereikend is. Het dekkingsplan bevat de bijdrage uit eigen middelen en/of een opgave van bij andere bestuursorganen of private organisaties of personen aangevraagde subsidies of vergoedingen ten behoeve van dezelfde activiteiten.
-

**6. Opmerkingen/bijzonderheden (meer hulp nodig neem contact op met het woon- en energieloket)**

---

---

---

---

---

---

---

De eigenaar verklaart hierbij dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

\_\_\_\_\_

plaats

\_\_\_\_\_

datum

\_\_\_\_\_

handtekening

## Bijlage 4. Gereed meldingsformulier 'Stimuleringslening VvE 2025'

Aan: Burgemeester en Wethouders van Vlaardingen  
t.a.v. Woon- en Energieloket  
Digitaal: via de gemeente website  
Per e-mail: [swv@vlaardingen.nl](mailto:swv@vlaardingen.nl)  
Per post: Postbus 1002  
3130 EB Vlaardingen



Gemeente Vlaardingen

---

Dossiernummer Vlaardingen .....

### Gereed meldingsformulier en tevens verzoek om vaststelling van de definitieve stichtingskosten op grond van de "Regeling subsidieverstrekking Stimuleringslening VvE 2025"

Ondergetekende : \_\_\_\_\_ (naam)

Eigenaar van het pand/woning : \_\_\_\_\_ (adres)

verzoekt tot vaststelling van de financiering voor bovengenoemd adres en verklaart het volgende:

- ☐ Bij de uitvoering is voldaan aan het ingediende plan;
- ☐ De werkzaamheden zijn gereedgekomen op : \_\_\_\_\_;
- ☐ Alle declaraties zijn gebruikt conform aanvraag;
  - ☐ Bijlage: een overzicht van de door SVn betaalde declaraties uit het bouwdepot
- ☐ De eigenaar verklaart de gegevens juist, volledig en naar waarheid te hebben ingevuld;

Plaats: .....

Datum: .....

Naam: .....

Handtekening: .....

---

Verklaring gemeente:

De vertegenwoordiger van team Bijzondere Wetten/ Bouw en Woningtoezicht verklaart dat op d.d.: \_\_\_\_\_ de werkzaamheden aan de hand van de ingeleverde declaraties en /of een bezoek ter plaatse zijn gecontroleerd en in orde zijn bevonden.

Naam medewerker : \_\_\_\_\_

Handtekening : \_\_\_\_\_

