

Subsidieregeling Versterkingsopgave voor de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. ASV: Algemene Subsidieverordening Eemsdelta 2021;
- b. Zandplatenbuurt Zuid: een wijk in Delfzijl, het gebied voor de versterkingsopgave uitgaande van een limitatieve lijst met 337 woningen. (Bijlage 1 adreslijst);
- c. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta;
- d. Depot: De per subsidieaanvraag ingestelde bankrekening, waar het verleende subsidiebedrag op wordt gestort en van waaruit een door het college aangewezen Samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN) de uitbetaling van de gemaakte subsidiabele kosten verzorgt;
- e. Eigenaar: natuurlijke persoon of rechtspersoon die eigenaar is van een woning in de Zandplatenbuurt Zuid;
- f. NCG: de Nationaal Coördinator Groningen, onderdeel van het Ministerie van BZK;
- g. NCG-advies: het advies van de NCG is de brief die wordt verzonden aan de eigenaren met informatie over het bouwbudget naar aanleiding van de definitieve prijslijst.
- h. NPR: Nederlandse Praktijk Richtlijn 9998 aan de hand waarvan getoetst wordt of bestaande of te bouwen gebouwen voldoen aan de veiligheidsnorm, bedoeld in artikel 52d, tweede lid, onderdeel a van de Mijnbouwwet;
- i. Bouwbudget: Overzicht van een definitieve prijslijst, dit bestaat uit de nieuwbouwwaarde (o.b.v. bouwbesluit, aardgasvrije woning en aardbevingsbestendig) van de huidige woning inclusief alle daaraan verbonden kosten;
- j. Prijslijst: De prijslijst is bedoeld om de kosten te budgetteren voor de sloop en nieuwbouw van een woning(en). De kosten zijn gebaseerd op een nieuwe aardbevingsbestendige, aardgasvrije woning in dezelfde omvang conform bouwbesluit en met een vergelijkbaar afwerkingsniveau. De uitkomst van de berekening is een compleet budget waarin de kosten voor sloop, bouwen, verhuizen en inrichten en de begeleiding zijn opgenomen (het Bouwbudget) (Bijlage 2 blanco prijslijst);
- k. Sloop en nieuwbouw: Het volledig afbreken en opnieuw bouwen van één (1) woning;
- l. Regeling: deze Subsidieregeling Versterkingsopgave voor de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl;
- m. Woning: (afzonderlijk gedeelte van) een gebouw, dat tot bewoning is bestemd c.q. wordt gebruikt, met het daarbij behorende deel van de grond en de daarop staande opstallen.
- n. Woningcorporaties: toegelaten instellingen zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, zijnde 'Acantus'.

Artikel 2. Toepasselijkheid Algemene Subsidieverordening gemeente

De ASV is van toepassing op deze regeling, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3. Doel van de subsidie

Deze subsidie heeft tot doel het versnellen en uitvoeren van sloop en nieuwbouw voor woningen in de gemeente Eemsdelta die onderdeel uitmaken van de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl.

Artikel 4. Subsidiabele kosten

1. De subsidiabele kosten in geval van sloop en nieuwbouw zijn kosten conform de prijslijst, opgenomen als totaal Bouwbudget eigenaar.
2. De subsidiabele kosten in geval van verkoop aan de gemeente Eemsdelta zijn redelijke kosten gemaakt bij verkoop van de woning aan de gemeente Eemsdelta.
3. Kosten voor zelf verrichte arbeid, indien de sloop en nieuwbouw door de aanvrager worden uitgevoerd, zijn geen subsidiabele kosten.

Artikel 5. Hoogte van de subsidie

1. De subsidie bedraagt het geheel van de subsidiabele kosten voor sloop en nieuwbouw;

2. Indien de subsidie bedoeld is voor verkoop van de woning aan de gemeente Eemsdelta, dan draagt de subsidie het geheel aan kosten voor de verkoop van de woning;
3. De subsidie aan de woningcorporaties bedraagt het geheel aan subsidiabele kosten voor de in de aanvraag genoemde 204 woningen waarvoor subsidie wordt gevraagd minus een eigen bijdrage van € 72.230,- per eigen woning waarin de verhuurdersheffing reeds is opgenomen.

Artikel 6. Subsidieplafond

Het college stelt per jaar een subsidieplafond vast.

Artikel 7. Aanvraag

1. De eigenaar van de woning kan subsidie aanvragen via Samenwerkingsverband Noord Nederland (SNN) die gemandateerd is door het college om de aanvraag af te handelen;
2. Subsidie dient te worden aangevraagd middels het aanvraagformulier op de website van SNN. De op het formulier aangegeven verklaringen en bescheiden dienen bijgevoegd te worden;
3. Een complete aanvraag behelst:
 - i. digitaal aanvraagformulier;
 - ii. eventuele zienswijze van de aanvrager op het bouwbudget;
 - iii. het NCG-advies + prijslijst;
4. Een aanvraag kan betrekking hebben op meerdere woningen binnen de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl;
5. In aanvulling op de ingevolge het derde lid verstrekte informatie kan het college aanvullende informatie vragen die nodig is voor de beoordeling van de subsidieaanvraag;
6. SNN noteert de ontvangstdatum van de aanvraag op het formulier. Zodra vastgesteld is dat de aanvraag volledig is wordt aanvrager daarover geïnformeerd;
7. Een eigenaar kan voor eenzelfde woning maximaal één keer subsidie op grond van deze regeling aanvragen.

Artikel 8. Onvoorziene omstandigheden

Voor een woning kan aanvullende subsidie aangevraagd worden indien sprake is van een onvoorziene omstandigheid die blijkt tijdens de uitvoering van de sloop en nieuwbouw.

Artikel 9. Subsidieverlening

1. Het college beslist binnen 8 weken na de bevestiging van de volledigheid van de aanvraag als bedoeld in artikel 7, lid 6. Voor het verstrijken van deze termijn kan het college de beslistermijn eenmalig verdagen met 8 weken;
2. Aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst. Indien de aanvraag niet compleet is, krijgt de aanvrager een hersteltermijn van 8 weken om de aanvraag compleet te maken. Indien de aanvrager dit nalaat, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen;
3. Het college verleent de subsidie overeenkomstig het NCG-advies en de prijslijst. In bijzondere gevallen kan het college gemotiveerd van het NCG-advies en de prijslijst afwijken.

Artikel 10. Afwijzingsgronden

Op een aanvraag wordt, in aanvulling op de weigeringsgronden van de Awb, afwijzend beslist indien:

1. de woning van aanvrager niet behoort tot de in gemeente Eemsdelta gelegen woningen in de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl;
2. de aanvrager in geval van sloop en nieuwbouw niet terugbouwt of een woning aankoopt op een door de gemeente Eemsdelta als zodanig aangemerkte perspectieflocatie in Delfzijl;
3. de aanvrager het college niet machtigt om de subsidie in het depot te storten, uit welk depot de subsidiabele kosten, al dan niet aan derden, uitbetaald worden;
4. de aanvrager in geval van verkoop van de woning niet aan de gemeente Eemsdelta verkoopt;
5. het subsidieplafond is bereikt.

Artikel 11. Aanvullende verplichtingen

In aanvulling op de verplichtingen op grond van de ASV zijn aan de subsidie de volgende verplichtingen verbonden:

1. De sloop en nieuwbouw dienen binnen vijf jaar na de verleningsbeschikking volledig te zijn uitgevoerd. Deze periode kan op verzoek van de eigenaar verlengd worden, mits het college hiermee toestemt;
2. De sloop en nieuwbouw dienen te worden uitgevoerd conform het Bouwbesluit, de NPR en overige wet- en regelgeving;
3. De eigenaar meldt voorafgaand aan de uitvoering aan het college dat hij van plan is af te wijken van de aanvraag waarvoor subsidie is verleend en gaat daar niet toe over dan na toestemming van het college;
4. Bij de sloop en nieuwbouw dient door de eigenaar te worden gecontracteerd met een aannemer conform de Woningborg garantie en/of waarborg regeling Nieuwbouw 2020 of vergelijkbaar;
5. Voor eigenaren voorziet de prijslijst in een vergoeding voor aankoop van nieuwe kavels. Indien een eigenaar kiest voor aankoop van een nieuwe kavel is de waarde van de achterblijvende kavel en opstallen bepaald op 1 euro, en wordt het eigendom overgedragen aan de gemeente;
6. In geval van verkoop van de woning kan de eigenaar de woning aanbieden aan de gemeente Eemsdelta. De gemeente vergoedt de waarde van de woning op basis van taxatie.

Artikel 12. Vaststelling van de subsidie

1. De subsidieontvanger dient binnen dertien weken na het uitvoeren van sloop en nieuwbouw, waarvoor subsidie is verleend, een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in. Het verzoek wordt schriftelijk ingediend met gebruikmaking van het daarvoor door het college beschikbaar gestelde formulier;
2. De aanvraag om subsidievaststelling bevat in aanvulling op de ASV de volgende gegevens, verklaringen en bescheiden: de facturen van de ingeschakelde leveranciers, waaruit blijkt dat de sloop en nieuwbouw zijn uitgevoerd waaronder de aannemer, architect, inrichting etc. waarvoor subsidie is verleend;
3. De subsidie wordt binnen dertien weken na de aanvraag om vaststelling van de subsidie vastgesteld;
4. Het college kan de subsidie geheel of gedeeltelijk (ambtshalve) lager vaststellen indien de sloop en nieuwbouw en/of activiteiten waarvoor subsidie is verleend goedkoper, niet of anderszins afwijkend van de subsidieverlening zijn uitgevoerd.

Artikel 13. Hardheidsclausule

Het college kan de bepalingen uit deze regeling buiten toepassing laten, indien naar het oordeel van het college in bijzondere individuele gevallen de toepassing van een artikel uit deze regeling leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 14. Inwerkingtreding en einddatum

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van 15 december 2021;
2. Deze regeling vervalt 5 jaar na inwerkingtreding, met dien verstande dat de regeling van toepassing blijft op subsidies die voor deze datum zijn aangevraagd.

Artikel 15. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als de 'Subsidieregeling Versterkingsopgave voor de Zandplatenbuurt Zuid in Delfzijl'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 14 december 2021.

G. Beukema, burgemeester

R. Koch, gemeentesecretaris