

Subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2025 – 2031

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad; gelet op artikel 3, tweede lid, van de Algemene Subsidieverordening (ASV) Zaanstad 2023; besluit de volgende subsidieregeling vast te stellen:

Subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2025 – 2031

Artikel 1 Definities

1. De begrippen die in deze regeling worden gebruikt en niet nader zijn omschreven, hebben dezelfde betekenis als in de Regeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 – 2031.
2. In deze subsidieregeling wordt verder verstaan onder:
 - ASV: Algemene Subsidieverordening (ASV) Zaanstad 2023;
 - Awb: Algemene wet bestuursrecht;
 - college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad;
 - gemeente: gemeente Zaanstad;
 - regeling: Regeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 – 2031.

Artikel 2 Subsidiedoeleinden

Door middel van deze subsidieregeling wil het college stimuleren dat een deelnemer aan het Project die na inzet van de financiële instrumenten zoals genoemd in Deel 1 van de Regeling nog steeds een Onrendabele top heeft op de Businesscase van zijn of haar te verduurzamen Woning, de mogelijkheid geboden wordt deze Onrendabele top af te dekken middels een subsidie, zodat een Woning van ten minste Energielabel B gerealiseerd kan worden. Bij sloop/nieuwbouw is dit ten minste Energielabel A.

Artikel 3 Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

In aanmerking voor subsidie komen de kosten ter dekking van de Onrendabele top van de Sloop/nieuwbouw of Renovatie van Woningen die deelnemen aan het Project, die resteren na toepassing van de in Deel 1 van de Regeling genoemde financiële instrumenten en eventuele bijdragen van derden.

Artikel 4 Aanvrager, aanvraag en aanvraagtermijn

1. Aanvrager is een Eigenaar van een Woning binnen het Postcodegebied van de Regeling;
2. De subsidie kan alleen worden aangevraagd door de Eigenaar van de Woning via de inzet van de Financieel adviseur;
3. De aanvraag wordt verzorgd door en digitaal ingediend bij het Subsidiebureau van de gemeente via de Financieel adviseur met het daarvoor bedoelde aanvraagformulier en de voor de beoordeling van de aanvraag relevante bijlagen zoals genoemd in artikel 7.
4. Tussentijds kan door de eigenaar of door BKZ via de Financieel adviseur namens de Eigenaar eventueel een verzoek tot wijziging van de Subsidiebeschikking of het subsidiebedrag worden aangevraagd. Hierop volgt een Wijzigingsbeschikking.
5. Een bijdrage uit de subsidieregeling wordt alleen toegekend voor maatregelen waarvan de uitvoering op het moment van de aanvraag nog niet is gestart.

Artikel 5 Hoogte van de subsidie

1. In afwijking van artikel 22 lid 1 van de ASV en in overeenstemming met artikel 22 lid 3 van de ASV is de hoogte van de bijdrage uit de subsidieregeling afhankelijk van de Onrendabele top die berekend wordt aan de hand van de Businesscase, tot een maximum van respectievelijk € 64.010

- bij Sloop/nieuwbouw, € 66.910 bij Renovatie (totaal maximaal 200 Woningen) en maximaal extra € 13.975,50 voor een Sociaal benoemde Woning (maximaal 100 Woningen).
2. Het plafond per Woning kan hoger zijn wanneer dit noodzakelijk is voor Sloop/nieuwbouw of Renovatie en hiermee de gemiddelde subsidiebijdrage per Woning binnen het betreffende Blok, de maxima zoals genoemd in lid 1 van dit artikel in aanmerking genomen, niet overschrijdt.

Artikel 6 Subsidieplafond

1. Voor de toekenning op grond van de subsidieregeling geldt een maximaal aantal Sloop/nieuwbouw Woningen van 100, een maximaal aantal te Renoveren Woningen van 100, en in dit totaal van 200 woningen als extra maximaal Sociaal te maken Woningen van 100.
 - a. Maximaal 100 Woningen kunnen op grond van deze subsidieregeling subsidie ontvangen voor de afdekking van de Onrendabele top bij Sloop/nieuwbouw.
 - b. Maximaal 100 Woningen kunnen op grond van deze subsidieregeling subsidie ontvangen voor de afdekking van de Onrendabele top bij Renovatie.
 - c. Maximaal 100 Woningen kunnen, naast het ontvangen van de subsidies genoemd in onderdelen a en b van dit artikel een extra subsidie ontvangen wanneer dit Sociaal benoemde Woningen betreft.
2. De maximale hoogte van de subsidies genoemd in dit artikel zijn overeenkomstig de genoemde bedragen in artikel 5.
3. Als het aantal Woningen zoals genoemd bij lid 1 is bereikt, worden geen aanvragen meer in behandeling genomen, ook niet als deze al wel door de gemeente zijn ontvangen, en wordt geen bijdrage meer toegekend.

Artikel 7 Subsidiecriteria

1. De Eigenaar doet een Subsidieaanvraag voor zijn of haar Woning die deelneemt aan het Project en kan dit aantonen met een Toewijzingsbeschikking Project;
2. Er dient na aftrek van de financieringsinstrumenten zoals genoemd in Deel 1 van de Regeling en eventuele bijdragen derden aantoonbaar sprake te zijn van een Onrendabele top (aangetoond door BKZ of Eigenaar via de Financieel adviseur);
3. De Onrendabele top kan met de subsidie op grond van deze subsidieregeling worden afgedekt.

Artikel 8 Gedeeltelijke subsidie zonder onrendabele top bij blokgewijze aanpak

1. In afwijking van artikel 7 kan een eigenaar van een woning waarvoor geen sprake is van een onrendabel top, toch in aanmerking komen voor subsidie, indien:
 - a. de woning deel uitmaakt van een blok dat deelneemt aan het project;
 - b. als voldaan is aan de overige toepasselijke voorwaarden van deze subsidieregeling;
 - c. als er sprake is van een positieve businesscase op blokniveau.
2. Voor subsidie komen uitsluitend in aanmerking:
 - a. de noodzakelijke en redelijke kosten van verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatie (met uitzondering van vloerisolatie), extra fundering door niet meedoende eigenaren in het blok, ramen, kozijnen, ventilatie, verwarming, zonnepanelen en aanpassingen voor een klimaatbestendige woning;
 - b. maximaal 10% van de totale kosten ter dekking van onvoorziene maatregelen in verband met funderingsherstel en/of verduurzaming, het gaat hierbij om noodzakelijke en redelijk kosten zoals kosten van wisselwoningen en asbestverwijdering.
3. Niet voor subsidie in aanmerking komen de kosten die rechtsreeks verband houden met funderingsherstel, waaronder door een funderingsbedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 9 Weigeringsgronden

Naast de weigeringsgronden genoemd in artikel 4:35 Awb, in artikel 10 van de ASV en in het sanctiebeleid, wordt de subsidie niet verleend indien:

- a. niet voldaan is aan de subsidiecriteria zoals genoemd in artikel 7 of 8 van deze subsidieregeling;
- b. er geen tussenkomst is geweest van de Financieel adviseur;
- c. aanvrager een woningcorporatie of een Particuliere verhuurder is;
- d. het Dossier niet is toegelaten tot het Project (via een geweigerde Toewijzingsbeschikking Project);

- e. de financiële onderbouwing van de aanvraag onduidelijk, ondeugdelijk, niet sluitend of onvoldoende is;
- f. er reeds subsidie is aangevraagd bij de gemeente voor de regeling Verduurzaming woningbezit (2.2.4 in het VHF Uitvoeringsplan Zaanstad Oost), dan wel de regeling Stimuleren funderingsherstel Zaanse woningen 2023 – 2024.
- g. de aanvraag na 31 december 2029 is gedaan.

Artikel 10 Beslistermijn

- 1. Na ontvangst van de volledige aanvraag beslist het college van burgemeester en wethouders uiterlijk binnen 9 weken over het verlenen van de subsidie.
- 2. Het college kan de beslistermijn met maximaal 9 weken verdagen. Zij doet hiervan voor afloop van de beslistermijn mededeling aan de aanvrager.

Artikel 11 Verantwoording

- 1. De Subsidieverantwoording wordt ingediend door de aanvrager van de subsidie en bevat een voor akkoord door de Eigenaar en Aannemer van het werk ondertekend opleverrapport van de Woning, een door BKZ of de gemeente opgesteld financieel eindoverzicht en een definitief Energielabel van de betreffende Woning.
- 2. De gemeente stuurt na toetsing van de eindverantwoording een Subsidievaststelling aan de Eigenaar van de Woning.

Artikel 12 Vaststelling na verantwoording

- 1. De subsidiebijdrage wordt binnen 9 weken na ontvangst van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 5 in een vaststellingsbeschikking vastgesteld;
- 2. De vaststelling van de subsidie vindt plaats na ontvangst van de verantwoording zoals bedoeld in artikel 11;
- 3. Bij Inponding wordt de VHF-bijdrage verstrekt aan BKZ na besluitvorming door het college van de gemeente;
- 4. Na ontvangst en positieve toetsing door het Subsidiebureau van de gemeente van de eindverantwoording wordt de subsidie vastgesteld en volgt de vaststellingsbeschikking.

Artikel 13 Bevoorschotting

- 1. In afwijking van het Algemeen beleid voorschot- en betaling bij verstrekken subsidies Zaanstad 2023 wordt als volgt bevoorschot:
 - a. bij subsidieverlening ontvangt de Eigenaar, afhankelijk van de fasering, een deel van het aangevraagde bedrag als voorschot en
 - b. na de eindverantwoording wordt bij de vaststelling van de subsidie het resterende deel uitbetaald (indien van toepassing).
- 2. Indien er sprake is van een door BKZ beheerde VHF depot vindt de bevoorschotting en uitbetaling, bedoeld in het vorige lid, plaats via dit depot.

Artikel 14 Verplichtingen

- 1. Aanvrager is bereid om mee te werken aan communicatie uitingen vanuit de gemeente of BKZ in het kader van het Project en de desbetreffende Herstelde woning.
- 2. Aanvrager dient de Woning en de Herstelde woning als hoofdverblijf voor zich en zijn/haar eventuele gezinsleden te gebruiken en staat (en blijft) ingeschreven (staan) in de Basisregistratie Personen van de gemeente.
- 3. Aanvrager mag de woning niet verhuren dan wel anderszins in gebruik afstaan.

Artikel 15 Hardheidsclausule

Het college kan, in bijzondere gevallen, afwijken van het bepaalde in deze subsidieregeling, indien een strikte toepassing daarvan zal leiden tot een onevenredige benadeling van de aanvrager of subsidieontvanger.

Artikel 16 Onvoorziene gevallen

In gevallen waarin deze subsidieregeling niet voorziet beslist het college.

Artikel 17 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de dag na die van bekendmaking en vervalt op 1 januari 2034.
2. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2025 – 2031.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Zaanstad, 04-11-2025.

drs. J. Hamming, burgemeester

mr. L. Graaff, locogemeentesecretaris