

Subsidieregeling woningverbetering Volkshuisvestingsfonds gemeente Oldambt

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

gelet op titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene subsidieverordening gemeente Oldambt 2019;

overwegende dat het Volkshuisvestingsfonds wordt ingezet voor verbetering van de woonkwaliteit, duurzaamheid, wooncomfort en leefbaarheid in de postcodegebieden 9693 (Bad Nieuweschans) en 9673 (Winschoten-Zuid);

BESLUIT

vast te stellen de *Subsidieregeling woningverbetering Volkshuisvestingsfonds gemeente Oldambt*

Artikel 1 Begripsbepaling

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 van de Algemene subsidieverordening gemeente Oldambt 2019 wordt voor de toepassing van deze regeling verstaan onder:

- a. Aanvrager: De natuurlijke persoon die subsidie aanvraagt, zijnde een eigenaar-bewoner van een woning binnen het aangewezen projectgebied;
- b. Algemene subsidieverordening: Algemene subsidieverordening gemeente Oldambt 2019;
- c. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt;
- e. Eigen bijdrage: bijdrage buiten de subsidie op grond van deze paragraaf, bijvoorbeeld eigen spaargeld of externe financiering;
- f. Eigenaar-bewoner: natuurlijk persoon die een woning in eigendom heeft waarin hij/zij zijn/haar hoofdverblijf heeft;
- g. Hoofdgebouw: een gebouw dat bepalend is voor de functie of bestemming van het perceel. Het hoofdgebouw is het gebouw waarin de hoofdactiviteit plaatsvindt, in dit geval de woning;
- h. Geselecteerde postcodegebieden: door of namens het college geselecteerde postcodegebieden met woningen in de wijken 9693 (Bad Nieuweschans) en 9673 (Winschoten-Zuid);
- i. Groot onderhoud: onder groot onderhoud vallen alle maatregelen die nodig zijn om de woning in goede, veilige en bewoonbare staat te houden. Voorbeelden zijn: het herstellen van gevelmet-selwerk en het vervangen van kozijnen;
- j. Natuurvrij maken: het proces waarbij beschermde diersoorten op een diervriendelijke manier uit een woning worden gehaald voordat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden.
- k. Maatregel 29: maatregel 29 is een subsidie voor woningeigenaren in Groningen en Noord-Drenthe gericht op het verduurzamen van bestaande woningen door middel van isolatie- en ventilatiemaat-regelen;
- l. Noodzakelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden of de kosten van de investering voor zover noodzakelijk voor het treffen van isolerende maatregelen en of maatregelen voor alge-hele woningverbetering;
- m. Algehele woningverbetering: Onder algehele woningverbetering worden maatregelen verstaan die gericht zijn op het verduurzamen van de woning en/of het wegwerken van achterstallig onder-houd. Het gaat hierbij om ingrijpende bouwtechnische ingrepen, zoals vervangen van dak en vloer, herstel van gevels en constructieve versterkingen. Daarnaast ook beperkte ingrepen die de uitstraling van de woningverbetering, zoals schilderwerk, voegwerk of vervanging van goten, kozijnen of dakpannen.

Artikel 2 Doel en doelgroep

1. Het doel van de regeling is het verbeteren van de woningkwaliteit en het verbeteren van de uit-straling van particuliere woningen in het lagere segment;
2. De doelgroep is de eigenaar-bewoner zoals beschreven in artikel 1 Begripsbepaling.

Artikel 3 Subsidie voorwaarden

1. Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan natuurlijke personen voor woningen in aangewezen projectgebieden, mits ze voldoen aan de volgende criteria:
 - De woning particulier eigendom is;
 - De woning gebouwd is vóór 1991.
 - De woning een WOZ waarde die niet hoger is dan €255.000 peildatum 2025;
 - De woning onderdeel uitmaakt van de geselecteerde postcodegebieden 9693 (Bad Nieuweschans) en 9673 (Winschoten-Zuid).
2. De subsidie wordt niet verstrekt voor werkzaamheden aan andere gebouwen dan het hoofdgebouw.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

1. Het college verstrekt subsidie voor de maatregelen ten behoeve van de algehele woningverbetering in de volgende categorieën.
 - a. Groot onderhoud: hieronder vallen ingrijpende bouwtechnische verbeteringen gedaan door een professioneel bouw- of installatiebedrijf, zoals dak- en vloervervanging, gevelherstel, constructieve aanpassingen;
 - b. Verbeteren van uitstraling: hieronder vallen beperkte ingrepen gedaan door een professioneel bouw- of installatiebedrijf of zelf uitgevoerd, zoals schilderwerk, voegwerk of vervanging van goten, kozijnen of dakpannen;
 - c. Bijkomende bouwkundige kosten bij uitvoering van verduurzamingsmaatregelen onder Maatregel 29; hieronder vallen kosten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen binnen het kader van Maatregel 29, voor zover voortkomend uit het bouwkundige rapport gemaakt door een door de gemeente aangewezen deskundige.
2. In aanvulling op het eerste lid komen ook de volgende kosten in aanmerking voor subsidie:
 - a. Kosten voor het verkrijgen van een bouwkundig advies waarin staat opgenomen welke maatregelen noodzakelijk zijn.
 - b. Kosten voor het nemen van noodzakelijke maatregelen ten aanzien van het natuurvrij maken van de woning als dit van toepassing is, uitsluitend voor zover deze maatregelen aantoonbaar noodzakelijk zijn en voorafgaan aan de uitvoering van groot onderhoud of het verbeteren van de uitstraling.
3. Kosten die niet in aanmerking komen voor subsidie zijn kosten die op grond van een andere overheidsregeling in aanmerking komen voor subsidie.

Artikel 5 Subsidieplafond

1. Het subsidieplafond voor de geselecteerde postcodegebieden bedraagt €4.155.210.
2. Een wijziging van een subsidieplafond maakt het college bekend in het Gemeenteblad.
3. Als meerdere subsidieaanvragen op hetzelfde tijdstip binnenkomen, stelt het college de onderlinge rangschikking van die aanvragen vast door middel van loting.
4. Het subsidieplafond wordt op volgorde van binnenkomst van complete aanvragen verdeeld.
5. Wanneer de aanvrager krachtens artikel 7, tweede lid de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
6. Een subsidie wordt geweigerd voor zover door verstrekking van de subsidie het subsidieplafond zou worden overschreden.

Artikel 6 Hoogte van de subsidie

1. De subsidie draagt 100% van de noodzakelijke kosten van de maatregelen gebaseerd op het bouwkundige rapport en ontvangen offerte(s). De genoemde maatregelen in de offerte moeten overeenkomen met de maatregelen die zijn benoemd in het bouwkundig rapport of het isolatieplan zoals opgesteld voor Maatregel 29.
2. De subsidie kan ook worden verleend voor het laten opstellen van een bouwkundig rapport of voor kosten zoals genoemd in artikel 4, tweede lid, wanneer dit in combinatie is met de kosten zoals genoemd in artikel 4, eerste lid.
3. De subsidie is onderverdeeld in twee categorieën. Een bewoner kan één of beide categorieën aanvragen. De maximale subsidie per categorie bedraagt:
 - a. Groot onderhoud: €25.000,-
 - b. Uitstraling: €2500,-

De bedragen zijn inclusief kosten voor het laten opstellen van een bouwkundig rapport en het eventueel natuurvrij maken van de woning.

4. Indien meerdere aanvragen betrekking hebben op hetzelfde hoofdgebouw, wordt het in het derde lid genoemde maximumbedrag toegepast op de gezamenlijke aanvragen.
5. Subsidies minder dan €1000,- worden niet verstrekt.

Artikel 7 Aanvraag

De aanvrager legt de volgende gegevens voor via het aanvraagformulier dat door de gemeente ter beschikking wordt gesteld:

Het adres waarvoor de subsidie wordt aangevraagd en gegevens waaruit blijkt dat de aanvrager eigenaar en hoofdbewoner is van de woning waarvoor subsidie wordt aangevraagd;

Een beschrijving van de maatregelen waarvoor de subsidie wordt aangevraagd;

Offerte(s) van een professioneel bouw- of installatiebedrijf voor de uitvoering van de te subsidiëren maatregelen, dan wel de facturen van de aanschaf van de materialen indien sprake is van zelfwerkzaamheden bij uitstraling verbetering;

Een bouwkundig rapport opgesteld door een door het college aangewezen bouwkundige.

1. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing tot subsidieverlening noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren. Het college kan deze termijn verlengen;
2. Bij goedkeuring van de aanvraag verleent het college een voorlopige beschikking op basis van de aangeleverde offertes en het bouwkundig rapport;

Artikel 8 Aanvraagtermijn

1. Subsidieaanvragen kunnen worden ingediend vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2029.
2. Een aanvraag kan niet worden ingediend indien de werkzaamheden reeds zijn aangevangen of in uitvoering zijn.

Artikel 9 Beslistermijn

1. In afwijking van artikel 9, tweede lid van de ASV, beslist het college binnen 4 weken na ontvangst van een volledige aanvraag.
2. Het college kan eenmalig besluiten tot verlenging van de termijn als bedoeld in het eerste lid met maximaal 4 weken.

Artikel 10 Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 van de ASV weigert het college de subsidie in de volgende gevallen:

- a. de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- b. de werkelijke kosten minder bedragen dan €1000,-;
- c. er niet is voldaan aan de in deze regeling gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- d. de maatregelen zijn uitgevoerd voor de datum van inwerkingtreding van deze subsidieregeling;
- e. de maatregelen zijn uitgevoerd voor de datum van indiening van de subsidieaanvraag.

Artikel 11 Verplichtingen

1. De maatregelen worden binnen twee jaar na de datum van de subsidieverleningsbeschikking gerealiseerd. Het college kan in bijzondere gevallen uitstel geven.
2. Indien niet wordt voldaan aan de verplichting als bedoeld in het eerste lid, kan het college de subsidieverlening intrekken en de subsidie terugvorderen.
3. Indien de woning binnen zes maanden na de datum van subsidieverlening wordt verkocht, kan 50% van de verstrekte subsidieverlening worden teruggevorderd. Vindt verkoop plaats na het verstrijken van zes maanden, maar binnen twee jaar na de subsidietoekenning, dan bedraagt de terugvordering 25% van het toegekende subsidiebedrag.
4. Het college kan in bijzondere omstandigheden afwijken van het derde lid. Voorbeelden hiervan zijn verkoop na het overlijden van de eigenaar of gedwongen verkoop na het verlies van inkomen.

Artikel 12 Verstrekking voorschotten

In de beschikking wordt de wijze van voorschotverstrekking en betaling opgenomen.

Artikel 13 Verantwoording

1. Een aanvrager toont, door middel van facturen aan welke kosten zijn gemaakt. Deze facturen moeten 5 jaar worden bewaard vanaf de factuurdatum en desgevraagd aan het college worden overgelegd.
2. De subsidieontvanger toont desgevraagd aan het college aan dat de maatregelen zijn uitgevoerd overeenkomstig de subsidievoorwaarden.
3. Indien de voorgelegde documentatie onvolledig, onvoldoende of afwezig is, kan het college een controle ter plaatse uitvoeren ter verificatie van de uitgevoerde maatregelen.
4. Een subsidieontvanger informeert het college zo spoedig mogelijk schriftelijk over:
 - a. Omstandigheden die ertoe kunnen leiden dat aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen niet, niet tijdig of niet volledig kan worden voldaan;
 - b. Beslissingen of procedures die zijn gericht op de beëindiging van de activiteiten waarvoor subsidie is verleend.

Artikel 14 Vaststelling van de subsidie

1. Bij de verleningsbeschikking zal het college bepalen dat voor een subsidie op basis van deze regeling een aanvraag tot vaststelling ingediend moet worden.
2. De aanvraag tot vaststelling moet binnen 12 weken na afronding van de maatregelen zijn ingediend.
3. Indien blijkt dat de verleende subsidie hoger is dan de werkelijke kosten, stelt het college de subsidie lager vast en wordt het overige bedrag teruggevorderd.
4. Aanvullend op artikel 14, derde lid: indien blijkt dat de verleende subsidie lager is dan de werkelijke kosten wordt er een herbeoordeling aangevraagd en wordt er een hogere beschikking afgegeven mits het subsidieplafond daarmee niet wordt overschrijdt.
5. Aanvullend op artikel 12 van de Algemene Subsidieverordening informeert de subsidieontvanger ook onverwijld schriftelijk aan het college wanneer de subsidieontvanger verhuist en de werkzaamheden daardoor niet heeft kunnen realiseren. De subsidie zal dan worden teruggevorderd, zoals bedoeld in artikel 11, tweede lid.

Artikel 15 Hardheidsclausule

In gevallen waarin deze regeling niet voorziet, tot onredelijke, bijzondere of schrijnende situaties leidt of niet de uitkomsten geeft die worden verwacht, kan het college afwijken van deze regeling.

Artikel 16 Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de dag na die van bekendmaking en is van toepassing op aanvragen voor subsidie ingediend vanaf 1 januari 2026.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling woningverbetering Volkshuisvestingsfonds gemeente Oldambt.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt d.d. 2 december 2025

*De secretaris, De burgemeester,
Berlinda Aukema Cora-Yfke Sikkema*