

Subsidieregeling woningverbetering particuliere koopwoningen gemeente Westerwolde

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde overweegt dat:

- een deel van de woningvoorraad in de gemeente Westerwolde risico op verslechtering van de onderhoudsstaat vertoont;
- het Rijk via de Meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting 2023 middelen beschikbaar heeft gesteld om via verbetering van de particuliere woningvoorraad de veiligheid en de leefbaarheid te kunnen verbeteren;
- het college subsidie heeft aangevraagd bij het Rijk en dat deze subsidie is toegekend;
- op grond van deze regeling een bijdrage kan worden verstrekt aan particuliere woningeigenaren om de woning te verbeteren;
- het college in de geldende Algemene subsidieverordening van de gemeenteraad de mogelijkheid heeft gekregen om nadere invulling te geven aan deze subsidieregeling.

Besluit vast te stellen:

Subsidieregeling woningverbetering particuliere koopwoningen gemeente Westerwolde

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. Aangewezen postcodegebieden: de postcodegebieden 9695, 9541 en 9561.
- b. Aanvrager: de natuurlijke persoon die subsidie aanvraagt, zijnde een eigenaar-bewoner van een woning binnen de aangewezen postcodegebieden.
- c. Adviesrapport woningverbetering: adviesrapport opgesteld door een door het college aangewezen deskundige waarin is vastgelegd welke noodzakelijk maatregelen getroffen moeten worden aan de woning.
- d. Algemene subsidieverordening: Algemene subsidieverordening gemeente Westerwolde 2018.
- e. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde.
- f. Eigenaar-bewoner: natuurlijk persoon die een woning in eigendom heeft en deze woning gebruikt als hoofdverblijf.
- g. Natuurvrij maken: het proces waarbij beschermde diersoorten op een diervriendelijke manier uit een woning worden gehaald voordat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden.
- h. Noodzakelijke maatregelen: maatregelen aan (delen van) de woning, voor zover deze essentieel zijn voor de instandhouding van de woning.

Artikel 2 – Doelstelling

Het doel van de regeling is het verbeteren van de woningkwaliteit door middel van het verbeteren van de uitstraling van particuliere koopwoningen en het uitvoeren van groot onderhoud aan particuliere koopwoningen in de aangewezen postcodegebieden.

Artikel 3 – Reikwijdte

Deze regeling is van toepassing op:

- a. eigenaar-bewoners van woningen die zijn bestemd voor permanente bewoning, niet zijnde recreatiewoningen en tijdelijke woningen;
- b. woningen die zijn gebouwd vóór 1991;
- c. woningen in de aangewezen postcodegebieden.

Artikel 4 – Subsidiabele activiteiten

1. Het college verstrekt subsidie voor de noodzakelijke maatregelen die volgen uit het adviesrapport woningverbetering en die direct verbonden zijn aan de uitvoering van de maatregelen in de volgende categorieën:
 - a. Groot onderhoud: hieronder vallen bouwtechnische verbeteringen zoals constructieve aanpassingen, herstel en/of vervanging van dak, vloer en/of gevel. De werkzaamheden in deze categorie dienen te worden uitgevoerd door een bouw(service)- of installatiebedrijf;
 - b. Verbeteren van uitstraling: hieronder vallen ingrepen aan de buitenschil van de woning zoals schilderwerk, voegwerk, vervanging van goten, windveren, boeidelen en/of kozijnen. De werkzaamheden in deze categorie mogen ook door de aanvrager zelf of een andere particulier worden uitgevoerd. In dat geval komen uitsluitend de kosten voor materialen in aanmerking voor subsidie;

- c. Indien van toepassing: kosten voor het natuurvrij maken van de woning, uitsluitend voor zover deze maatregelen aantoonbaar noodzakelijk zijn en voorafgaan aan de uitvoering van groot onderhoud of het verbeteren van de uitstraling.
2. Niet voor subsidie in aanmerking komen:
 - a. Kosten die verband houden met verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en vergelijkbare voorzieningen;
 - b. Kosten voor werkzaamheden aan bijgebouwen, waaronder schuren, garages, bergingen en overige niet-hoofdgebouwen;
 - c. Kosten voor inboedel;
 - d. Kosten voor funderingsherstel of -vervanging;
 - e. Kosten voor uren voor de werkzaamheden die door de aanvrager zelf of een andere particulier worden uitgevoerd. In het geval van doe-het-zelf komen dus uitsluitend materiaalkosten in aanmerking voor subsidie;
 - f. Kosten voor de aanschaf, vervanging of renovatie van keukens en/of badkamers;
 - g. Reis- en verblijfkosten;
 - h. Kosten voor consumpties of catering;
 - i. Kosten die worden aangeduid als 'diversen', 'onvoorzien' of andere niet-specifieke omschrijvingen.

Artikel 5 - Subsidieplafond

1. Het subsidieplafond voor deze subsidieregeling bedraagt € 3.035.000,00 en is onderverdeeld per postcodegebied en vervolgens onderverdeeld onder groot onderhoud en uitstraling verbeteren.
2. Het subsidieplafond wordt op volgorde van binnenkomst van complete aanvragen verdeeld.

Artikel 6 – Hoogte van de subsidie

1. De subsidie bedraagt 100% van de noodzakelijke kosten (incl. btw) van de maatregelen gebaseerd op het adviesrapport woningverbetering en ontvangen offertes.
2. Het subsidiebedrag per woning is nooit hoger dan de werkelijke kosten voor werkzaamheden en materialen en bedraagt maximaal:
 - a. € 18.000,00 voor groot onderhoud, inclusief bijkomende bouwkundige kosten;
 - b. € 2.500,00 voor uitstraling verbeteren, inclusief bijkomende bouwkundige kosten.
3. De bedragen genoemd in het tweede lid zijn inclusief kosten voor het nemen van noodzakelijke maatregelen ten aanzien van het natuurvrij maken van de woning voorafgaand aan woningverbetering.
4. Indien de aanvrager voor dezelfde maatregelen of werkzaamheden ook andere subsidies ontvangt of heeft aangevraagd, worden deze overige subsidies in mindering gebracht op het toe te kennen subsidiebedrag op grond van deze regeling. Dit geldt bijvoorbeeld voor subsidies voor karakteristieke panden of Rijksmonumenten.

Artikel 7 – Proces subsidieverlening

1. Een aanvraag voor subsidie wordt bij het college ingediend via een door de gemeente beschikbaar gesteld aanvraagformulier en gaat onder opgave van:
 - a. een beschrijving van de maatregelen waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - b. een adviesrapport woningverbetering opgesteld door een door het college aangewezen deskundige;
 - c. offertes van een bouw(service)- of installatiebedrijf voor de uitvoering van de te subsidiëren maatregelen, dan wel een kostenraming indien sprake is van zelfwerkzaamheden;
 - d. een verklaring van de aanvrager waarin wordt aangegeven of er sprake is van andere subsidies voor dezelfde maatregelen of werkzaamheden;
 - e. indien nodig een omgevingsvergunning.
2. Subsidieaanvragen moeten worden ingediend voorafgaand aan het plaatsen c.q. treffen van de maatregelen.
3. De aanvraag dient te bestaan uit het naar waarheid ingevulde en ondertekende aanvraagformulier.
4. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag tot subsidieverlening binnen twee weken.
5. 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.
6. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
7. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of een afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager. Deze datum kan worden verlengd met acht weken.

8. In het geval van een toewijzingsbesluit verleent het college een voorlopige beschikking op basis van de beschrijving van de maatregelen, aangeleverde offerte(s) en het adviesrapport woningverbetering.
9. Uit overschrijding van de beslistermijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.
10. Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Wanneer de aanvrager conform het vijfde 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 en compleet, tenzij voor de uitvoering van de maatregelen een omgevingsvergunning vereist is. In dat geval geldt de oorspronkelijke datum van indiening van de subsidieaanvraag als datum van ontvangst, mits de aanvraag binnen de gestelde termijn wordt gecompleteerd.
11. Als meerdere subsidieaanvragen op hetzelfde tijdstip binnenkomen, stelt het college de onderlinge rangschikking van die aanvragen vast door middel van loting.
12. De beslissing van het college op een aanvraag tot subsidieverlening, zoals bedoeld in het zevende lid, betreft een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep instellen.
13. De werkzaamheden starten binnen één jaar na de datum van de voorlopige beschikking en zijn binnen twee jaar na de datum van de voorlopige beschikking uitgevoerd. In bijzondere gevallen kan het college hiervan afwijken.

Artikel 8 – Afwijzen aanvraag en intrekken toewijzing

1. Het college wijst de aanvraag af, indien:
 - a. de werkelijke kosten niet marktconform zijn en/of naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
 - b. de werkelijke kosten minder bedragen dan € 500,00;
 - c. als uit het adviesrapport woningverbetering blijkt dat er geen noodzakelijke maatregelen zijn;
 - d. er niet is voldaan aan de in deze regeling gestelde voorschriften en/of bepalingen;
 - e. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
 - f. de maatregelen reeds uit zijn gevoerd voor de datum van indiening van de subsidieaanvraag.
2. Het college trekt een toewijzing in, indien:
 - a. de subsidie is toegewezen op grond van onjuiste gegevens;
 - b. de werkzaamheden niet, niet tijdig en/of niet geheel worden uitgevoerd conform de regeling of aanvraag.

Artikel 9 – Verstrekking voorschotten en betaling

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

Artikel 10 – Vaststelling en verantwoording van de subsidie

1. Een aanvrager toont door middel van facturen aan welke kosten zijn gemaakt. Het bij het college indienen van de (laatste) factuur inclusief beeldmateriaal waaruit blijkt dat de maatregelen zijn uitgevoerd wordt gezien als een aanvraag tot vaststelling van de subsidie.
2. De aanvraag tot vaststelling moet binnen 12 weken na afronding van de maatregelen zijn ingediend bij het college.
3. Het college stelt op basis van de aanvraag tot vaststelling van de subsidie een definitieve beschikking op.
4. Indien blijkt dat het subsidiebedrag uit de voorlopige beschikking hoger is dan de werkelijke kosten, stelt het college de subsidie lager vast middels een definitieve beschikking.
5. Indien blijkt dat het subsidiebedrag uit de voorlopige beschikking lager is dan de werkelijke kosten, vraagt de subsidieontvanger een herbeoordeling aan en stelt het college de subsidie hoger vast middels een definitieve beschikking, indien het subsidieplafond dat toelaat.
6. De aanvrager informeert het college zo spoedig mogelijk schriftelijk over:
 - a. alle ontwikkelingen bij de aanvrager die ertoe kunnen leiden dat aan de subsidie verbonden verplichtingen niet, niet tijdig of niet geheel zullen kunnen worden nagekomen;
 - b. beslissingen of procedures die zijn gericht op de beëindiging van de activiteiten waarvoor subsidie is verleend.

Artikel 11 – Terugvordering bij verkoop woning

1. Indien de woning binnen zes maanden na de datum van definitieve beschikking wordt verkocht, dient 50% van het verstrekte subsidiebedrag te worden terugbetaald door de subsidieontvanger.
2. Vindt de verkoop plaats na het verstrijken van zes maanden, maar binnen twee jaar na de datum van definitieve beschikking, dan dient 25% van het verstrekte subsidiebedrag te worden terugbetaald door de subsidieontvanger.

3. Het college vordert alleen terug indien de woning met winst is verkocht en vordert nooit meer terug dan de hoogte van de winst.
4. Het college kan besluiten van de terugbetalingsverplichting af te wijken indien sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals verkoop vanwege overlijden, een echtscheiding of de gezondheidssituatie.
5. Indien de subsidieontvanger de woning binnen twee jaar na de datum van definitieve beschikking heeft verkocht, informeert de subsidieontvanger het college daar schriftelijk zo spoedig mogelijk over.

Artikel 12 – Eigendomsoverdracht

Indien de subsidieontvanger de woning in eigendom overdraagt aan een nieuwe eigenaar-bewoner vóór de definitieve vaststelling van de subsidie, gelden de volgende bepalingen:

1. De subsidieontvanger dient binnen vier weken na overdracht:
 - a. gezamenlijk met de nieuwe eigenaar-bewoner een schriftelijk verzoek tot overdracht van de subsidie in te dienen bij het college, waarbij alle rechten en verplichtingen uit de voorlopige beschikking(en) en deze regeling overgaan op de nieuwe eigenaar-bewoner;
 - b. een schriftelijke intrekkingverklaring van de subsidie in te dienen bij het college.
2. Indien op basis van de voorlopige beschikking reeds (gedeeltelijke) uitbetaling van de subsidie heeft plaatsgevonden, blijft de oorspronkelijke subsidieontvanger verantwoordelijk voor de juiste besteding en verantwoording van het uitgekeerde bedrag, tenzij het college instemt met volledige overdracht van deze verantwoordelijkheid aan de nieuwe eigenaar-bewoner.
3. Het college kan besluiten de voorlopige beschikking in te trekken en een nieuwe voorlopige beschikking af te geven ten name van de nieuwe eigenaar-bewoner, mits aan de voorwaarden van deze regeling wordt voldaan.

Artikel 13 – Hardheidsclausule

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

Artikel 14 – Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de dag na die van bekendmaking en heeft een looptijd van drie jaar.
2. Voor de postcodegebieden 9695 en 9541 treedt de regeling in werking op de dag na publicatie.
3. Voor het postcodegebied 9561 treedt de regeling op een later moment in werking. Het college maakt de exacte datum van inwerkingtreding voor dit postcodegebied bekend via overheid.nl.
4. Deze regeling wordt aangehaald als: *Subsidieregeling woningverbetering particuliere koopwoningen gemeente Westerwolde*.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 25 november 2025.

*René Roossien,
gemeentesecretaris*

*Jaap Velema,
burgemeester*