

Subsidieregeling woningverbetering Volkshuisvestingsfonds Stadskanaal 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal,

Gelet op het feit dat het Rijk een specifieke uitkering beschikbaar heeft gesteld voor het verbeteren van de woningkwaliteit en het verbeteren van de uitstraling van particuliere woningen in kwetsbare wijken binnen een gebiedsgerichte aanpak;

Gelet op het feit dat het gewenst is nadere regels vast te stellen voor de subsidieverstreking voor het verbeteren van de woningkwaliteit en het verbeteren van de uitstraling van particuliere woningen in de wijken Maarsveld en Musselkanaal;

Gelet op artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3 van de Algemene Subsidieverordening gemeente Stadskanaal 2018;

Besluiten:

Vast te stellen Subsidieregeling woningverbetering Volkshuisvestingsfonds Stadskanaal 2026.

Artikel 1 – Begripsbepaling

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 van de Algemene Subsidieverordening gemeente Stadskanaal 2018 wordt in deze regeling verstaan onder:

- a. Aanvrager: De natuurlijke persoon die subsidie aanvraagt, zijnde een eigenaar-bewoner van een woning binnen het aangewezen projectgebied;
- b. ASV-2018: Algemene Subsidieverordening gemeente Stadskanaal 2018;
- c. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- d. Regeling: Subsidieregeling woningverbetering Volkshuisvestingsfonds Stadskanaal 2026;
- e. Subsidieplafond: het maximaal beschikbare budget voor verlening van subsidies;
- f. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal;
- g. Eigenaar-bewoner: natuurlijk persoon die een woning in eigendom heeft waarin hij/zij zijn/haar hoofdverblijf heeft;
- h. Geselecteerde postcodegebieden: door of namens het college geselecteerde postcodegebieden met woningen in Musselkanaal (9581) en Maarsveld (9502);
- i. WOZ-waarde: de waarde die een woning op grond van de Wet waardering onroerende zaken toegekend heeft gekregen.
- j. Noodzakelijke kosten: de kosten van materialen en werkzaamheden en de kosten indien noodzakelijk voor het treffen van maatregelen.
- k. Natuurvrij maken: het proces waarbij beschermde diersoorten op een diervriendelijke manier uit een woning worden gehaald voordat er bouwwerkzaamheden plaatsvinden.
- l. 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 ventilatiemaatregelen.

Artikel 2 – Doel en doelgroep

Het doel van deze regeling is het stimuleren van particuliere woningeigenaren tot het nemen van maatregelen ter verbetering van de kwaliteit en de uitstraling van bestaande woningen in de geselecteerde postcodegebieden.

Artikel 3 – Subsidievoorwaarden

Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan natuurlijke personen voor woningen in aangewezen postcodegebieden, mits ze voldoen aan de volgende criteria:

- a. de woning is particulier eigendom;
- b. de woning is gebouwd vóór 1992;
- c. de woning heeft een WOZ-waarde die niet hoger is dan € 225.000,00 (peildatum 2024);
- d. de woning dient als hoofdverblijf van de aanvrager en wordt door de aanvrager zelf bewoond;

- e. de woning maakt onderdeel uit van de geselecteerde postcodegebieden.
- f. de subsidiabele kosten bedragen minimaal €1000,00.

Artikel 4 - Subsidiabele activiteiten

1. Er kan maximaal één subsidieaanvraag op grond van deze regeling per woning worden ingediend.
2. Het college verstrekt subsidie voor de maatregelen die volgen uit het bouwkundig rapport en die dienen ten behoeve van de algehele woningverbetering in de volgende categorieën:
 - a. Groot onderhoud: hieronder vallen onder andere maar niet limitatief: ingrijpende bouwtechnische verbeteringen zoals dak- en vloervervanging, gevelherstel, constructieve aanpassingen.
 - b. Verbeteren van uitstraling: hieronder vallen onder andere maar niet limitatief: beperkte ingrepen zoals schilderwerk, voegwerk of vervanging van goten, kozijnen of dakpannen.
3. In aanvulling op het eerste lid komen ook de volgende kosten in aanmerking voor subsidie indien en voor zover deze kosten verband houden met het uitvoeren van de maatregelen als genoemd in lid 1 sub a en b van dit artikel:
 - 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.
4. Kosten voor de volgende maatregelen zijn niet subsidiabel:
 - a. Kosten voor funderingsherstel of -vervanging;
 - b. Kosten die verband houden met verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en vergelijkbare voorzieningen;
 - c. Kosten voor de aanschaf, vervanging of renovatie van keukens en/of badkamers;
 - d. Werkzaamheden aan bijgebouwen, zoals schuren en garages, komen niet in aanmerking voor subsidie.
 - e. Kosten die worden aangeduid als 'diversen', 'onvoorzien' of andere niet-specifieke omschrijvingen.

Artikel 5 - Subsidieplafond

1. Voor subsidieverlening op grond van deze regeling gelden twee afzonderlijke subsidieplafonds:
 - a. Een subsidieplafond van € 3.606.975,00 voor het postcodegebied Maarsveld (9502).
 - b. Een subsidieplafond € 885.400,00 voor het postcodegebied Musselkanaal (9581).
2. Een wijziging van de subsidieplafonds als genoemd in lid 1 van dit artikel wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad.
3. Subsidieaanvragen worden per subsidieplafond verdeeld op volgorde van binnenkomst van volledige aanvragen.
4. Wanneer de aanvrager krachtens artikel 7 lid 5 de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
5. Indien binnen één subsidieplafond meerdere aanvragen op hetzelfde tijdstip zijn ontvangen, stelt het college de onderlinge rangschikking vast door middel van loting.
6. Een subsidie wordt geweigerd voor zover door verstrekking van de subsidie het voor de betreffende aanvraag geldende subsidieplafond, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, zou worden overschreden; Indien dit subsidieplafond is uitgeput, kan de aanvraag niet ten laste worden gebracht van het andere subsidieplafond.

Artikel 6 - Hoogte van de subsidie

1. De subsidie draagt 100% van de noodzakelijke kosten inclusief btw van de maatregelen gebaseerd op het bouwkundige rapport en ontvangen offertes.
2. De subsidie voor het postcodegebied in Musselkanaal (9581) is onderverdeeld in 2 categorieën. Een woningeigenaar van dit postcodegebied kan één of meerdere categorieën aanvragen. Hierbij is het combineren van beide categorieën mogelijk. De maximale subsidie per categorie bedraagt:
 - a. Groot onderhoud: € 17.425,00
 - b. Uitstraling verbeteren: € 2450,00.
3. De subsidie voor het postcodegebied in Maarsveld (9502) bestaat uit 1 categorie. De maximale subsidie voor deze categorie bedraagt:

- a. Groot onderhoud: € 17.425,00
4. Alle bedragen zijn inclusief kosten voor het laten opstellen van een bouwkundig rapport en het eventueel natuurvrij maken van de woning.

Artikel 7 – Aanvraag

1. Een aanvraag wordt ingediend met gebruikmaking van het aanvraagformulier dat door de gemeente ter beschikking wordt gesteld.
2. Aanvragen kunnen worden ingediend vanaf 23 februari 2026 en uiterlijk tot en met 31 december 2033.
3. Aanvragen die worden ingediend voor 23 februari 2026 worden niet in behandeling genomen.
4. Een aanvraag moet in ieder geval 12 weken voor aanvang van de werkzaamheden worden ingediend.
 - a. Indien de aanvraag minder dan 12 weken voor aanvang van de werkzaamheden wordt ingediend, kan het college niet garanderen dat bij het verlenen van de subsidie het voorschot als bedoeld in artikel 9 van deze regeling voor aanvang van de werkzaamheden wordt verstrekt.
5. Bij de aanvraag legt de aanvrager de volgende gegevens over:
 - a. een beschrijving van de maatregelen waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - b. een bouwkundig rapport opgesteld door een door het college aangewezen bouwkundige;
 - c. offertes van een bouw- of installatiebedrijf dat staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor de uitvoering van de te subsidiëren maatregelen;
 - d. gegevens waaruit blijkt dat de aanvrager eigenaar en hoofdbewoner is van de woning waarvoor subsidie wordt aangevraagd.
6. 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 2 weken te completeren. Het college kan deze termijn verlengen.
7. Alleen volledig ingevulde, gedagtekende en ondertekende aanvragen met offerte worden in behandeling genomen.
8. Het college neemt binnen 8 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 8 weken.
9. De maatregelen dienen binnen 2 jaar na de datum van de subsidieverleningsbeschikking te zijn gerealiseerd. Het college kan in bijzondere gevallen uitstel geven.
10. Als de werkzaamheden niet binnen de daarvoor gestelde termijn zijn uitgevoerd kan de vaststelling worden ingetrokken en kan het college het subsidiebedrag terugvorderen.

Artikel 8 – Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van de ASV-2018 en artikel 4:25 tweede lid en artikel 4:35 Awb 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. er niet is voldaan aan de in deze regeling gestelde voorschriften en/of bepalingen;
- c. de maatregelen reeds uit zijn gevoerd voor de datum van indiening van de subsidieaanvraag.

Artikel 9 – Verlening

1. Bij goedkeuring van de aanvraag verleent het college een verleningsbeschikking op basis van de aangeleverde offertes en het bouwkundig rapport.
2. Het subsidiebedrag, zoals bepaald in de verleningsbeschikking, wordt bij verlening binnen 4 weken als voorschot verstrekt.

Artikel 10 – Vaststelling en verantwoording

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 20 weken na afronding van de maatregelen zijn ingediend.

3. Een aanvrager toont, bij de aanvraag tot vaststelling, aan welke kosten er zijn gemaakt door middel van facturen. Deze facturen moeten 5 jaar worden bewaard vanaf de factuurdatum.
4. Als de aanvrager middels facturen niet kan bewijzen welke kosten daadwerkelijk zijn gemaakt, kan de aanvrager middels foto's plus een betaalbewijs en/of verklaring van de uitvoerder van de werkzaamheden bewijzen dat deze zijn uitgevoerd.
5. Als het college niet middels de in lid 3 en 4 aangedragen middelen kan vaststellen of de maatregelen zijn uitgevoerd, kan het middels een huisbezoek vaststellen of deze maatregelen zijn uitgevoerd.
6. Indien blijkt dat de verleende subsidie hoger is dan de werkelijke kosten, stelt het college de subsidie lager vast en volgt een terugvordering.

Artikel 13 - Eigendomsoverdracht

1. Indien de aanvrager, nadat de subsidieaanvraag is ingediend en voordat de maatregelen zijn uitgevoerd, de woning in eigendom overdraagt aan een derde, dient de aanvrager binnen drie maanden na de overdracht, afhankelijk van de situatie:
 - a. gezamenlijk met de nieuwe eigenaar een verzoek tot overdracht van de subsidie in waarbij alle verplichtingen en rechten uit de beschikking(en) en de voorwaarden en verplichtingen uit regeling op de nieuwe eigenaar overgaan of;
 - b. een schriftelijke afstandsverklaring van de subsidie in.
2. Bij verkoop binnen 6 maanden en binnen 1 jaar na uitvoering van de werkzaamheden waarvoor subsidie is verstrekt is de aanvrager verplicht tot terugbetaling van een deel van het subsidiebedrag:
 - a. Verkoop binnen 6 maanden levert een terugbetaling op van 50% van het vastgestelde subsidiebedrag.
 - b. Verkoop na 6 maanden en binnen 1 jaar na uitvoering van de werkzaamheden levert een terugbetaling op van 25% van het vastgestelde subsidiebedrag.

Artikel 14 - Verplichtingen van de subsidieontvanger.

1. Aanvullend op artikel 12 van de ASV-2018 informeert de subsidieontvanger onverwijld schriftelijk wanneer de subsidieontvanger verhuist en de maatregelen daardoor niet heeft kunnen realiseren.
2. Een subsidieontvanger informeert het college zo spoedig mogelijk schriftelijk over alle ontwikkelingen bij de eigenaar-bewoner die ertoe kunnen leiden dat aan de subsidie verbonden verplichtingen niet, niet tijdig of niet geheel zullen kunnen worden nagekomen;

Artikel 15 – Hardheidsclausule

1. 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 regeling vervalt op 31 december 2033.
2. Op aanvragen die vóór de datum van beëindiging van deze regeling zijn ingediend, blijven de bepalingen van deze regeling van toepassing.
3. Op subsidiebeschikkingen tot verlening of vaststelling die bekend gemaakt zijn en waartegen bezwaar- en (hoger)beroepschriften zijn ingediend, blijven de bepalingen van deze regeling van toepassing.
4. Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking.
5. Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling woningverbetering Volkshuisvestingsfonds Stadskanaal 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 december 2025

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden de heer K. Sloots

secretaris burgemeester