

ALGEMENE SUBSIDIEVERORDENING 2010

HOOFDSTUK 25 STIMULERING DUURZAAMHEID EN WONINGBOUWPRODUCTIE

Artikel 25.1 Begripsbepalingen

Duurzame woning:	een nieuwbouw woning in Zwolle met een bepaalde minimum EPC-waarde en GPR-waarde
Ontwikkelaar:	de natuurlijke of rechtspersoon die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop c.q. verhuur van de duurzame woningen.
Particuliere opdrachtgever:	de particuliere persoon, die opdrachtgever is voor de bouw, en tevens eigenaar en eerste bewoner is van de in Zwolle te bouwen duurzame eigen woning.
Koper:	de natuurlijke persoon die een duurzame nieuwbouwwoning koopt van een ontwikkelaar en daarin zelf als eerste eigenaar-bewoner gaat wonen; voor de toepassing van deze regeling wordt daaronder ook verstaan verwerfer van een appartementsrecht
Subsidiegerechtigde:	bij koopwoningen: de particuliere opdrachtgever of koper van de te bouwen woning, die tevens de eerste bewoner van de woning is bij huurwoningen: de eigenaar-verhuurder van de woning;
GPR:	Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidprestaties, verdeeld over de thema's <i>energie, materialen, afval, water, gezondheid</i> en <i>woonkwaliteit</i> . Het programma is bruikbaar voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw (kantoren en scholen). Een GPR = 7 komt overeen met de toepassing van de vaste, kostenneutrale maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame (Utiliteits)bouw (maatregelen, die altijd technisch goed toepasbaar zijn en in de regel kostenneutraal zijn). De gemeente stelt het computerprogramma ter beschikking van de ontwikkelaar of particuliere opdrachtgever.

Artikel 25.2. Subsidiedoel

Met deze subsidieregeling wordt beoogd

- de bouw van duurzame woningen te stimuleren
- de woningproductie te stimuleren

Artikel 25.3. Subsidiecriteria

Een subsidie uit hoofde van dit hoofdstuk wordt slechts verstrekt indien de woning een nieuw te bouwen woning in Zwolle is, waarvoor geldt:

1. bij indiening aanvraag vanaf datum inwerkingtreding tot en met 31 december 2012: EPC \leq 0,50 en GPR \geq 7,5.
bij indiening aanvraag van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013: EPC \leq 0,45 en GPR \geq 7,5.
bij indiening aanvraag van 1 januari 2014 tot en met 1 juli 2014: EPC \leq 0,40 en GPR \geq 7,5.
Bij de projectmatige bouw van meer dan één woning geldt het projectgemiddelde.
2. Voor het project of de woning geen andere gemeentelijke financiële bijdrage is verkregen.

Artikel 25.4. Subsidiemethodiek

1. Indien de aanvraag om subsidie is ingediend in de periode vanaf datum inwerkingtreding tot en met 31 december 2012, bedraagt de subsidie € 3.000,-- per woning;
van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013, bedraagt de subsidie € 2.500,-- per woning;
van 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014, bedraagt de subsidie € 2.000,-- per woning.
2. Voor de toepassing van dit onderdeel geldt dat, indien de aanvrager op grond van artikel 4:5 Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, de dag waarop de aanvraag is aangevuld geldt als indieningsdatum.

Artikel 25.5. Subsidieplafond

Burgemeester en wethouders stellen een subsidieplafond voor deze subsidieregeling vast.

Artikel 25.6. Procedure in het geval van projectmatig te bouwen koopwoningen

Aanvraag besluit tot Toelating tot de subsidieregeling

1. De aanvraag van een besluit tot Toelating tot de subsidieregeling wordt ingediend door de ontwikkelaar van voor de verkoop bestemde duurzame koopwoningen
2. De aanvraag wordt gedaan door middel van volledige invulling en ondertekening van een aanvraagformulier dat door het College van BenW is vastgesteld.

Indieningsvereisten

3. De aanvraag wordt ingediend nadat de bouw- of omgevingsvergunning is verleend, maar vóór de start van de bouw.
4. De aanvraag gaat vergezeld van een opgave (nummer, datum) of kopie van de verleende bouw- of omgevingsvergunning, de EPC-berekening, de GPR-berekening en een opgave (bijvoorbeeld in de vorm van een kaart) van de bouwnummers of adressen van de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd.
Indien de subsidie wordt aangevraagd voor meer dan één woning (dus bij complexmatige en projectmatige bouw) moeten de EPC- en GPR-berekening worden ingediend voor elk woningtype, waarbij tevens het complex-/projectgemiddelde wordt vermeld.

Het Toelatingsbesluit

5. De aanvragen worden behandeld in de volgorde waarin zij worden ingediend. Indien de aanvrager op grond van artikel 4:5 Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt de dag waarop de aanvraag is aangevuld als indieningsdatum.
6. Burgemeester en wethouders nemen binnen vier weken een besluit op de aanvraag tot Toelating tot de subsidieregeling. De aanvraag wordt afgewezen wanneer niet aan de subsidiecriteria en de indieningsvereisten is voldaan.
7. In het Toelatingsbesluit leggen Burgemeester en wethouders de verplichting op dat de bouw van de woningen binnen twee jaar na het Toelatingsbesluit is voltooid.
8. Het Toelatingsbesluit wordt in elk geval ingetrokken als blijkt dat de woning(en) niet zullen worden gerealiseerd.

Aanvraag tot Vaststelling van de subsidie

9. De toekenning van de subsidie heeft plaats in de vorm van een subsidievaststelling
10. De aanvraag van een besluit tot Vaststelling van de subsidie wordt ingediend door de natuurlijke persoon die bij oplevering van de woning zowel eigenaar als bewoner van de woning is.
11. De aanvraag wordt gedaan door middel van volledige invulling en ondertekening van een aanvraagformulier dat door het College van BenW is vastgesteld.

Indieningsvereisten

12. De aanvraag van een besluit tot Vaststelling van de subsidie wordt gedaan na de eerste bewoningdatum zoals die in de GBA is opgenomen en binnen twee jaar na de datum van het toelatingsbesluit.
13. De aanvraag gaat vergezeld van een opgave (nummer, datum) of kopie van het besluit tot Toelating tot de subsidieregeling, een opgave van het bouwnummer of adres van de woning waarvoor het Vaststellingsbesluit wordt aangevraagd, een kopie van de eigendomsakte, een

opgave van de eerste bewoningdatum die in de GBA is opgenomen, alsmede een opgave van de betaalrichting (uitsluitend Nederlandse bankrekening).

Het Besluit tot Vaststelling van de subsidie

14. Burgemeester en wethouders nemen binnen vier weken een besluit op de aanvraag tot Vaststelling van de subsidie.
15. De aanvraag wordt afgewezen wanneer niet aan de subsidiecriteria of de indieningsvereisten is voldaan.
16. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om te controleren dat de woning is gebouwd overeenkomstig de gegevens die ten grondslag liggen aan de EPC-berekening en de GPR-berekening.

Artikel 25.7 Procedure in het geval van koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap en huurwoningen.

Aanvraag besluit tot Verlening van de subsidie

1. De aanvraag van een besluit tot Verlening van de subsidie wordt ingediend door de particuliere opdrachtgever van de koopwoning, of door de eigenaar-verhuurder van de huurwoningen.
2. De aanvraag wordt gedaan door middel van volledige invulling en ondertekening van een aanvraagformulier dat door het College van BenW is vastgesteld.

Indieningsvereisten

3. De aanvraag wordt ingediend nadat de bouw- of omgevingsvergunning is verleend, maar vóór de start van de bouw.
4. De aanvraag gaat vergezeld van een opgave (nummer, datum) of copie van de verleende bouw- of omgevingsvergunning, de EPC-berekening, de GPR-berekening en een opgave (bijvoorbeeld in de vorm van een kaart) van de bouwnummers of adressen van de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd.
Indien de subsidie wordt aangevraagd voor meer dan één woning (dus bij complexmatige en projectmatige bouw) moeten de EPC- en GPR-berekening worden ingediend voor elk woningtype, waarbij tevens het complex-/projectgemiddelde wordt vermeld.

Het Verleningsbesluit

5. De aanvragen worden behandeld in de volgorde waarin zij worden ingediend. Indien de aanvrager op grond van artikel 4:5 Awb de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt de dag waarop de aanvraag is aangevuld als indieningsdatum.
6. Burgemeester en wethouders nemen binnen vier weken een besluit op de aanvraag tot Verlening van de subsidie. De aanvraag wordt afgewezen wanneer niet aan de subsidiecriteria en de indieningsvereisten is voldaan.
7. In het Verleningsbesluit leggen Burgemeester en wethouders de verplichting op dat de bouw van de woningen binnen twee jaar na het Verleningsbesluit is voltooid.
8. Het Verleningsbesluit wordt in elk geval ingetrokken als blijkt dat de woning(en) niet zullen worden gerealiseerd.

Aanvraag tot Vaststelling van de subsidie

9. De aanvraag van een besluit tot Vaststelling van de subsidie wordt ingediend door de natuurlijke persoon die bij oplevering van de woning zowel eigenaar als bewoner van de woning is, of door de eigenaar-verhuurder van de huurwoningen.
10. De aanvraag wordt gedaan door middel van volledige invulling en ondertekening van een aanvraagformulier dat door het College van BenW is vastgesteld.

Indieningsvereisten

11. De aanvraag van een besluit tot Vaststelling van de subsidie wordt gedaan na de oplevering van de woning(en) en binnen twee jaar na de datum van het Verleningsbesluit.
12. De aanvraag gaat vergezeld van een opgave (nummer, datum) of copie van het Verleningsbesluit, een opgave van het bouwnummer of adres van de woning waarvoor het Vaststellingsbesluit wordt aangevraagd, en een opgave van de betaalrichting (uitsluitend Nederlandse bankrekening). In het geval van een koopwoning in particulier opdrachtgeverschap dient tevens de eerste bewoningdatum die in de GBA is opgenomen te worden opgegeven en een kopie van de eigendomsakte te worden bijgevoegd

Het Besluit tot Vaststelling van de subsidie

13. Burgemeester en wethouders nemen binnen vier weken een besluit op de aanvraag tot Vaststelling van de subsidie.
14. De aanvraag wordt afgewezen wanneer niet aan de subsidiecriteria of de indieningsvereisten is voldaan.
15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om te controleren dat de woning is gebouwd overeenkomstig de gegevens die ten grondslag liggen aan de EPC-berekening en de GPR-berekening.

Artikel 25.8 Inwerkingtreding en looptijd regeling

Deze subsidieregeling treedt in werking op de dag na de publicatie en heeft een looptijd tot en met 30 juni 2014

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Art 25.3 en 25.4

Uit deze artikelen blijkt dat er sprake is van drie 'perioden', waarin de subsidie-eisen (EPC) achtereenvolgens zwaarder worden en de subsidiebedragen achtereenvolgens lager worden. Hiermee wordt een stimulans beoogd om plannen vroeg in te dienen. In combinatie met de eis dat de woningen binnen twee jaar na de subsidietoekenning (Toelating of Verlening, zie artikelen 6 en 7) gereed zijn moet hiervan een woningproductieverhogende werking uitgaan.

Met de achtereenvolgende verzwaren van de EPC-eis wordt bovendien in de pas gelopen met de periodieke aanpassingen van de EPC-eisen in het bouwbesluit. De verwachting is dat in 2015 alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de eis dat de EPC 0,4 of lager is.

Art 25.3 lid 2

Hier is geregeld dat projecten waarvoor andere gemeentelijke financiële bijdrage is verkregen, niet voor een subsidie uit hoofde van deze regeling Duurzame Nieuwbouwwoningen in aanmerking komen. Met die andere gemeentelijke financiële bijdrage wordt bedoeld op ISV- BLS- of stadsvernieuwingsbijdragen, gemeentelijke cofinancieringsconstructies bij provinciale bijdragen, bijzondere grondexploitatieconstructies en dergelijke.

In geval van twijfel is het raadzaam van te voren contact op te nemen met de gemeente, afdeling Ruimte & Economie.

Art 25.5

Omdat bij de vaststelling van de verordening het subsidieplafond nog niet bekend was, is er voor gekozen dat niet de raad maar Burgemeester en wethouders het subsidieplafond vaststellen. Dit vereenvoudigt bovendien de procedure als er gedurende de looptijd van de regeling wijziging van het subsidieplafond nodig of mogelijk is.

De werking van de subsidieregeling eindigt overigens zodra het subsidieplafond wordt overschreden.

Art 25.6 en 25.7 Toelichting op de twee Subsidieprocedures

Er is een belangrijk verschil tussen enerzijds projectmatig ontwikkelde koopwoningen en anderzijds koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap en (complexen) huurwoningen.

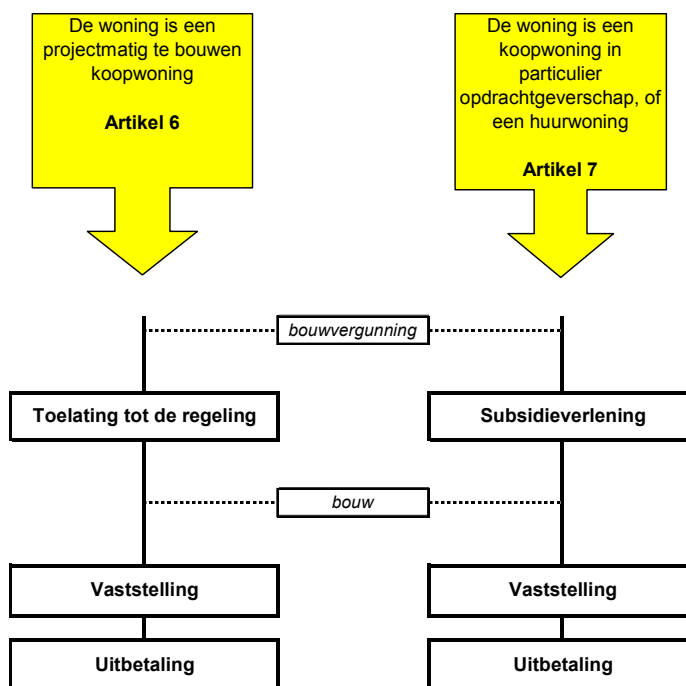
In artikel 6 is de volledige procedure voor projectmatige koopwoningen opgenomen

In artikel 7 gaat het om de volledige procedure voor koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap en voor huurwoningen.

Projectmatig ontwikkelde koopwoningen

Bij koopwoningen is de woningkoper (eigenaar-bewoner) de subsidiegerechtigde; hij is het immers die de duurzaamheidsmaatregelen betaald heeft. Bij projectmatig te bouwen koopwoningen zijn de kopers op het aanvraagmoment echter nog niet bekend. Bij deze projectmatig ontwikkelde koopwoningen is daarom gekozen voor een systematiek waarbij de ontwikkelaar een (initiële) 'toelating' tot de regeling aanvraagt/verkrijgt. Toelating betekent hier dat de subsidieverplichting wordt aangegaan en dat de woningen aan de gestelde criteria voldoen. De subsidiegerechtigden zijn echter nog niet bekend omdat doorgaans de woningen in dat stadium nog niet zijn verkocht.

Na de oplevering van de woningen kunnen de eigenaar-bewoners dan op basis van dat toelatingsbesluit de subsidie opvragen (vaststellen en uitbetalen)



Koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap en Huurwoningen

Bij koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap is de eigenaar-bewoner de subsidiegerechtigde. Hij is het immers die de duurzaamheidsmaatregelen betaald heeft. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor huurwoningen. De initiële aanvraag kan in deze gevallen dus dadelijk leiden tot een subsidieverlening. Dat is méér dan een 'toelating' zoals bij projectmatige koopwoningen. De subsidieverplichting kan op basis van die aanvraag worden aangegaan en de subsidiegerechtigde staat dan ook al vast.

Na oplevering van de woningen kan de subsidie worden vastgesteld en uitbetaald.

In beide gevallen geldt dat de aanvraag wordt ingediend nadat de omgevingsvergunning is verleend, dan zijn alle relevante duurzaamheidseigenschappen van de woning immers vastgelegd. De ontwikkelaar/opdrachtgever moet de woning realiseren overeenkomstig het plan waarvoor de omgevingsvergunning is afgegeven.

Teneinde de woningproductiestimulans veilig te stellen (dit is één van de twee doelen van de subsidieregeling) is bepaald dat de woningen binnen twee jaar na de subsidieverlening moeten zijn opgeleverd. Zonder een dergelijke termijn zou de subsidieverplichting tot in lengte van jaren kunnen blijven bestaan, zonder dat de woning daadwerkelijk tot stand wordt gebracht.

Art 25.6, lid 5

Art 25.7, lid 5

In beide leden wordt geregeld dat voor de indieningsdatum geldt de datum waarop deze compleet en ontvankelijk is. Het indienen van incomplete aanvragen vlak voor het einde van een 'periode' (zie artikel 4 lid 1) en het completeren van de aanvraag na het begon van de volgende 'periode', heeft dus niet als gevolg dat een lagere EPC-eis geldt en een hoger subsidiebedrag.

Art 25.6, lid 12

De aanvraag tot Vaststelling van de subsidie moet worden gedaan door de eigenaar-bewoner, nadat hij in de woning is gaan wonen en zich op dat adres heeft laten inschrijven in het GBA (Gemeentelijke

Basis Administratie, voorheen het bevolkingsregister). Die eerste bewoningsdatum moet bij de aanvraag worden opgegeven.

Art 25.6, lid 13

Met de mee te zenden 'kopie van de eigendomsakte' wordt bedoeld op de notariële akte van de aankoop van de woning c.q. de levering van de grond.

Art 25.7 lid 11

Voor zowel koopwoningen van particuliere opdrachtgevers als voor huurwoningen geldt dat de aanvraag tot Vaststelling moet worden gedaan na de oplevering van de woningen. Bij de koopwoningen kan dat worden aangetoond door de inschrijving in het GBA.

Voor huurwoningen geldt dat de oplevering moet zijn gemeld aan de afdeling Toezicht en Handhaving. Daartoe wordt er bij de omgevingsvergunning een gereedmeldingsbriefje verstrekt; het is dus van belang dit gereedmeldingsbriefje daadwerkelijk in te zenden als de woningen zijn opgeleverd. (Overigens geldt ook alle opdrachtgevers (ook de ontwikkelaars van koopwoningen en particuliere opdrachtgevers) dat het de bedoeling is dat het gereedmeldingsbriefje wordt ingediend bij de oplevering.