ALGEMENE SUBSIDIEVERORDENING ZWOLLE
HOOFDSTUK 25: STIMULERING DUURZAAMHEID EN WONINGBOUWPRODUCTIE

Artikel 25:1 Begripsomschrijving
In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:
1. duurzame woning: een nieuwbouw woning in Zwolle met een bepaalde minimum EPC-waarde en GPR-waarde
2. energieneutrale woning: een nieuwbouw woning in Zwolle met een EPC ≤ 0
3. ontwikkelaar: de natuurlijke of rechtspersoon die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop c.q. verhuur van de duurzame woningen.
4. 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.
5. 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 verwerver van een appartementsrecht.
6. 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;
7. GPR: Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw is een computerprogramma dat ontwerpgegevens van een gebouw omzet in kwaliteit- en duurzaamheidsprestaties, verdeeld over de thema's energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. 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 (Utiliteit)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 en 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 ≤ 0,50 en GPR ≥ 7,5.
2. bij indiening aanvraag van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013: EPC ≤ 0,45 en GPR ≥ 7,5.
3. bij indiening aanvraag van 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014: EPC ≤ 0,40 en GPR ≥ 7,5
4. bij indiening aanvraag vanaf 1 juli 2014: EPC ≤ 0 (.energieneutraal) en GPR ≥ 8.
5. bij de projectmatige bouw van meer dan een woning geldt het projectgemiddelde.
6. voor het project of de woning geen andere 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;
vanaf 1 juli 2014 bedraagt de subsidie € 3.000,-- 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
Het college stelt jaarlijks het subsidieplafond vast dat ten hoogste beschikbaar is voor de subsidiering krachtens dit hoofdstuk.
\
Artikel 25:6 Procedure 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 is vastgesteld.
Indieningsvereisten
3. De aanvraag wordt ingediend nadat de bouw- of omgevingsvergunning is verleend, maar voor 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 (bij voorkeur 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 een 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.
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. Het college neemt binnen zes 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 legt het college 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 subsidievaststelling
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 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 copie 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).
Besluit tot Subsidievaststelling
14. Het college neemt binnen zes weken een besluit op de aanvraag tot subsidievaststelling.
15. De aanvraag wordt afgewezen wanneer niet aan de subsidiecriteria of de indieningsvereisten is voldaan.

16. Het college is 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 subsidieverlening
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 is vastgesteld.
Indieningsvereisten
3. De aanvraag wordt ingediend nadat de bouw- of omgevingsvergunning is verleend, maar voor 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 (bijvoorkeur 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 een 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.
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. Het college neemt binnen zes 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 legt het college 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 subsidievaststelling
9. De aanvraag van een besluit tot subsidievaststelling 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 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 kopie van het Verleningbesluit, 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
Besluit tot subsidievaststelling
13. Het college neemt binnen zes weken een besluit op de aanvraag tot subsidievaststelling.
14. De aanvraag wordt afgewezen wanneer niet aan de subsidiecriteria of de indieningsvereisten is voldaan.
15. Het college is bevoegd om te controleren dat de woning is gebouwd overeenkomstig de gegevens

die ten grondslag liggen aan de EPC-berekening en de GPR-berekening.

TOELICHTING STIMULERING DUURZAAMHEID EN WONINGBOUWPRODUCTIE

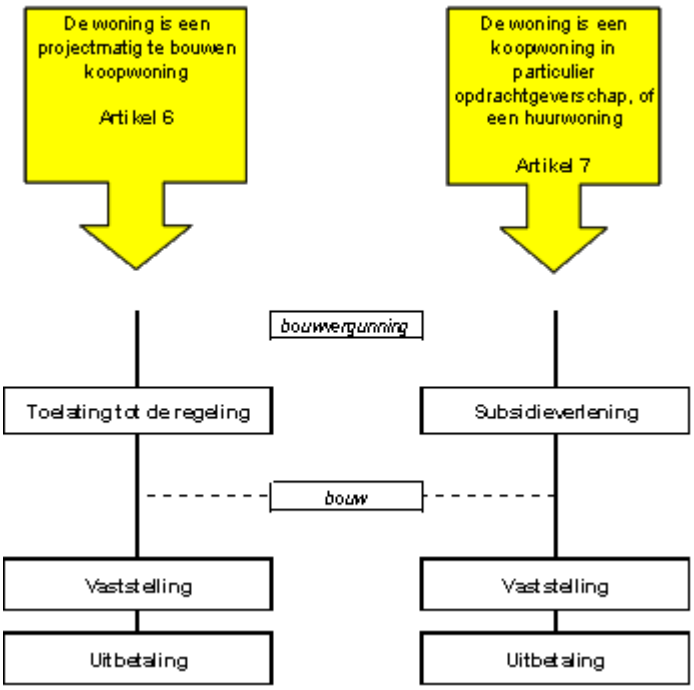
Artikel 25:1 Definitie energieneutrale woning: In het Nationaal Plan Bijna-Energie Neutrale Gebouwen (BENG) is bepaald dat een volledig energieneutraal gebouw een EPC = 0 heeft. De energieprestatiecoëfficiënt EPC wordt bepaald aan de hand van de norm NEN 7120: Energieprestatie van gebouwen - Bepalingsmethode (EPG), waarbij gebruik gemaakt kan worden van de voornorm NVN 7125 Energieprestatienorm Maatregelen op Gebiedsniveau (EMG). Kenmerken van deze bepalingsmethoden zijn:
- het energiegebruik wordt bepaald onder standaard gebruik- en klimaatcondities;
- alleen het gebouwgebonden energiegebruik wordt gewaardeerd in de energieprestatie;
- gebiedsgebonden maatregelen kunnen - indien aan de orde - met de EMG worden gewaardeerd;
- de opwekking van energie kan in en buiten het gebouw plaatsvinden;
- hernieuwbare energiebronnen worden gewaardeerd;
- het netto energiegebruik wordt bepaald over een jaar.

Artikel 25:3 Subsidiecriteria, artikel 25:4 Subsidiemethodiek
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 25:6 en 25:7) gereed zijn moet hiervan een woningproductieverhogende werking uitgaan.
Met de achtereenvolgende verzwaringen 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 vanaf 1 januari 2015 alle nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan de eis dat de EPC 0,4 of lager is.
Vanaf 1 juli 2014 geldt alleen nog een subsidie voor energieneutrale nieuwbouwoningen met een GPR ≥ 8. Deze subsidie blijft bestaan tot de eerstvolgende aanpassing van de EPC in het Bouwbesluit na 1 januari 2015.

Artikel 25:3 Subsidiecriteria
Lid 2: Hier is geregeld dat projecten waarvoor andere financiele bijdrage is verkregen,niet voor een subsidie uit hoofde van deze regeling Duurzame Nieuwbouwwoningen in aanmerkingkomen. Met die andere financiele bijdrage wordt gedoeld 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.

Artikel 25:5 Subsidieplafond
Omdat bij de vaststelling van de verordening het subsidieplafond nog niet bekend was, is er voor gekozen dat niet de raad maar het college het subsidieplafond vaststelt. 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.

Artikel 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 25:6 is de volledige procedure voor projectmatige koopwoningen opgenomen
In artikel 25:7 gaat het om de volledige procedure voor koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap en voor huurwoningen.



Artikel 25:6 Procedure projectmatig te bouwen 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 (initiele) '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)
Lid 5: In dit lid 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 25:4 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.
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.
Lid 13: Met de mee te zenden 'kopie van de eigendomsakte' wordt gedoeld op de notariele akte van de aankoop van de woning c.q. de levering van de grond.

Artikel 25:7 Procedure in het geval van 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 initiele aanvraag kan in deze gevallen dus dadelijk leiden tot een subsidieverlening. Dat is meer 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 een 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.
Lid 5: In dit lid wordt geregeld dat voor de indieningdatum geldt de datum waarop deze compleet en ontvankelijk is. Het indienen van incomplete aanvragen vlak voor het einde van een ‘periode’ (zie artikel 25:4 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.
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.