

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van **PM 2021, nr. 2021-0000498149 tot wijziging van de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen inzake het creëren van de mogelijkheid tot het samenvoegen van versterkingsbudgetten**

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 2, eerste lid, onder e, en artikel 3, eerste lid, van de Kaderwet overige BZK-subsidies en artikel 6, vijfde lid, onderdeel b, zevende lid, van het Kaderbesluit BZK-subsidies;

Besluit:

ARTIKEL I

De Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de opsomming worden in de alfabetische volgorde de volgende begrippen ingevoegd:

project: een overkoepelend plan voor een verzameling gebouwen van één eigenaar;
toegelaten instelling: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;

2. In de begripsomschrijving van het begrip huisvestingssubsidie wordt "artikel 3, derde lid" vervangen door "artikel 3, vierde lid".

3. In de begripsomschrijving van het begrip versterkingsadvies wordt "Besluit versterking Groningen" vervangen door "Besluit versterking gebouwen Groningen".

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het derde lid tot vierde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

3. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een project, met dien verstande dat bij een project ook de eigen inzet en de personele inzet subsidiabel zijn.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. De kosten van activiteiten, bedoeld in het eerste lid, komen voor subsidie in aanmerking als zij zijn ontplooid met ingang van 1 januari 2020, en komen tevens voor subsidie in aanmerking als zij vóór indiening van de aanvraag zijn gemaakt.

C

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het derde tot vierde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

3. Een aanvraag voor versterking- of sloop/nieuwbouwsubsidie voor een project als bedoeld in artikel 3, derde lid, kan worden ingediend nadat een vaststellingsovereenkomst of een

depotovereenkomst in het kader van het programma Heft in Eigen Hand/Eigen Initiatief is gesloten, dan wel een versterkingsbesluit is vastgesteld, voor alle gebouwen in het project.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

5. Een eigenaar kan ten behoeve van een project een aanvraag indienen voor:

- a. de voorbereidingssubsidie;
- b. de versterkingsubsidie;
- c. de sloop/nieuwbouwsubsidie; of
- d. een combinatie van versterkingsubsidie en sloop/nieuwbouwsubsidie.

D

In artikel 6, tweede lid, wordt "artikel 5, derde lid" vervangen door "artikel 5, vierde lid".

E

Na artikel 10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10a

1. De versterkingssubsidie en sloop/nieuwbouwsubsidie voor eigenaren die subsidie ontvangen voor een project als bedoeld in artikel 3, derde lid is, met inachtneming van artikel 9 en artikel 10, gelijk aan de som van de subsidiabele kosten voor de versterking van alle gebouwen binnen het project.

2. De besteding van het totaalbedrag van de subsidie, bedoeld in het eerste lid, kan door de eigenaar vrij worden verdeeld over de gebouwen in het project, met dien verstande dat elk gebouw waar het project betrekking op heeft na afronding van het project aan de veiligheidsnorm voldoet.

F

In artikel 11, eerste lid, wordt "artikel 3, derde lid" vervangen door "artikel 3, vierde lid".

G

Artikel 12 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt na vervanging van de punt aan het slot door een komma toegevoegd "tenzij de ontvanger een toegelaten instelling is".

2. Aan het tweede lid wordt na vervanging van de punt aan het slot door een komma toegevoegd "tenzij de ontvanger een rechtspersoon is".

3. In het vierde lid wordt "als bedoeld in het dat lid" vervangen door "als bedoeld in dat lid".

4. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

8. De minister kan bij de verlening van de subsidie verplichtingen opleggen die betrekking hebben op de wijze waarop of de middelen waarmee de activiteit wordt verricht.

H

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt toegevoegd “, en indien de ontvanger subsidie ontvangt voor een project als bedoeld in artikel 3, derde lid, een overzicht van de kosten van de eigen inzet of personele inzet”.

2. Aan het tweede lid wordt toegevoegd “, en indien de ontvanger subsidie ontvangt voor een project als bedoeld in artikel 3, derde lid, de kosten van de eigen inzet of personele inzet”.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst en werkt ten aanzien van artikel I, onderdeel B, onder 2, terug tot en met 1 januari 2020.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Op 1 oktober 2020 is de Subsidieregeling versterking gebouwen Groningen in werking getreden. De subsidieregeling beoogt om eigenaren die de versterking van hun gebouw, of, in voorkomend geval, de sloop van het huidige, onveilige gebouw en bouw van een nieuw gebouw geheel of gedeeltelijk in eigen beheer willen uitvoeren, door middel van subsidie te faciliteren. De regeling biedt tevens de grondslag voor het verstrekken van subsidie aan eigenaren voor het laten maken van een technisch ontwerp, het natuurvrij¹ maken van het gebouw en om in eigen opdracht op grond van de opname en beoordeling een zogenaamd definitief ontwerp voor versterking te laten opstellen.

De regeling gaat bij de aanvraag uit van een budget per versterkingsadvies. De regeling is daardoor vooral gericht op eigenaren die de versterking per gebouw ter hand willen nemen. De woningcorporaties in het aardbevingsgebied hebben gevraagd of het mogelijk is om versterkingsbudgetten te kunnen samenvoegen, zodat zij de versterking van hun bezit projectmatig kunnen aanpakken en meer flexibiliteit hebben om hun gebouwen passend bij de demografische ontwikkelingen terug te kunnen bouwen. Bijkomstig voordeel van deze benadering is dat dit het tempo van de versterkingsopgave ten goede zal komen. De onderhavige wijziging strekt er toe dit mogelijk te maken voor alle eigenaren van meerdere gebouwen. Zo kunnen bijvoorbeeld beleggers en zorgpartijen die dit wensen de versterking van hun bezit ook projectmatig aanpakken.

Daarnaast worden een aantal zaken die verband houden met het in eigen beheer versterken van gebouwen gewijzigd.

2. Projectmatige versterking

Hoewel de wijziging het mogelijk maakt om voor alle eigenaren van meerdere gebouwen de versterking projectmatig uit te voeren, wordt voor het voorbeeld hieronder aangesloten bij de praktijk die woningcorporaties voorstaan, omdat zij naar verwachting voornamelijk van deze mogelijkheid gebruik zullen maken.

De projectmatige versterking van gebouwen van woningcorporaties kent verschillende fasen. De eerste fase betreft een beoordeling door NCG om te bepalen of het gebouw voldoet aan de veiligheidsnorm. Als dat niet het geval is, wordt een versterkingsadvies (hierna: VA) opgesteld. Het VA bevat ook een begroting van de kosten voor de benodigde versterkingsmaatregelen. Deze VA's worden met de woningcorporatie gedeeld. Vervolgens bepaalt de woningcorporatie welke gebouwen tot hetzelfde project moeten behoren. Het hoeft daarbij niet noodzakelijk te gaan om gebouwen die constructief verbonden zijn of naastgelegen aan elkaar zijn.

Vervolgens vraagt de woningcorporatie een voorbereidingssubsidie aan ten behoeve van de voorbereidingsfase. In deze fase stelt de woningcorporatie een uitvoeringsplan op waarin staat beschreven welke adressen bouwkundig worden versterkt of worden gesloopt en welke worden nieuwgebouwd. Het ontwerp wordt afgestemd op de demografische behoefte en de gewenste portefeuille-ontwikkelingen van de woningcorporatie, het gemeentelijk beleid en de wensen van de huidige huurders. Uiteindelijk zal het uitvoeringsplan ertoe moeten leiden dat een gebouw of wordt gesloopt of op norm is. Onderdeel van het ontwerp kan ook zijn dat gebouwen op de ene plek worden gesloopt en op een andere plek worden teruggebouwd.

¹ Bij de start van de versterkingswerkzaamheden mogen geen beschermde dieren in een gebouw zijn. Daarom worden mogelijke verblijfplaatsen voor de start van de werkzaamheden dichtgemaakt. Dit wordt ook wel natuurvrij maken genoemd.

Voor woningcorporaties geldt overigens dat zij op grond van artikel 55b, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet verplicht zijn om een reglement op te stellen inzake het "slopen en treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden daarbij". De Woningwet stelt – behoudens een regeling omtrent de verhuiskostenvergoeding – geen eisen aan de inhoud van dit reglement. Dat is bewust zo. De context waarbinnen sloop en renovatie plaatsvinden zal van regio tot regio kunnen verschillen. De Woningwet schrijft dan ook voor dat de verhuurder over haar reglement dient te overleggen met haar huurders en met de gemeenten waarin zij feitelijk werkzaam is. In de regel wordt door woningcorporaties in het reglement opgenomen dat iedere huurder individueel wordt geïnformeerd over de plannen en de gevolgen die de versterkingswerkzaamheden voor hem hebben. Ook is het gebruikelijk dat er met de betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden teneinde hun wensen voor passende woonruimte te inventariseren.

Op basis van het uitvoeringsplan vraagt de woningcorporatie vervolgens subsidie aan voor de uitvoering. Dat kan zijn versterkingssubsidie, sloop/nieuwbouwsubsidie of een combinatie van beiden. Het betreft immers een subsidieaanvraag met betrekking tot meerdere gebouwen, waarbij het mogelijk is dat één of een aantal gebouwen worden versterkt, en bij andere gebouwen in het project ook sloop/nieuwbouw plaatsvindt. Op grond van artikel 12, zesde lid, van de subsidieregeling moet de ontvanger van een versterking- of sloop/nieuwbouwsubsidie de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend binnen drie jaar na de dagtekening van de beschikking tot verlening van de subsidie voltooien. Indien voltooiing binnen deze termijn buiten de schuld van de subsidieontvanger niet mogelijk is, kan de minister die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger éénmaal met ten hoogste drie jaar verlengen.

De besteding van de subsidie mag vrij verdeeld worden over de gebouwen (en de organisatie eromheen) om het project zo efficiënt mogelijk in te richten, met dien verstande dat alle gebouwen in het project aan het slot van het project 'op norm' (versterkt dan wel gesloopt) moeten zijn. Als de kosten volgens het versterkingsadvies lager zijn dan de kosten voor sloop/nieuwbouw kan de woningcorporatie in voorkomend geval toch kiezen voor sloop en nieuwbouw. Zij ontvangt dan het subsidiebedrag zoals berekend voor de versterking. De subsidie kan nooit meer worden dan de som van de versterkingsbudgetten binnen het project. Het resterende deel zal de woningcorporatie zelf moeten bijleggen.

Subsidiabel zijn ook de kosten die eigenaren maken voor hun eigen inzet alsmede de inzet van eigen personeel ten behoeve van het projectmatig in eigen beheer versterken van hun gebouwen. Het kan daarbij om verschillende facetten van het versterkingsproces gaan. Ook de extra kosten die de woningcorporatie maakt voor de gesprekken met de huurders zijn subsidiabel.

In de praktijk blijkt dat woningcorporaties voor de inwerkingtreding van de subsidieregeling (1 oktober 2020) kosten hadden gemaakt, in de veronderstelling dat zij daar subsidie voor krijgen. Het gaat dan om kosten die op grond van de subsidieregeling subsidiabel zijn. Die kosten komen tevens voor subsidie in aanmerking als zij vóór indiening van de aanvraag zijn gemaakt. Er was namelijk wel gecommuniceerd dat men kon beginnen met de voorbereiding. Dit is ook in lijn met de gedachte achter de subsidieregeling: als men de versterking in eigen beheer kan en wil uitvoeren, dan krijgt men daarvoor de kosten vergoed op grond van deze subsidieregeling. Deze kosten die eigenaren hebben gemaakt komen voor subsidie in aanmerking als zij zijn gemaakt vanaf 1 januari 2020.

Ook is gewijzigd dat woningcorporaties niet langer verplicht gebruik hoeven te maken van een depot. Dat is nu optioneel. Reden achter deze wijziging is dat het toezicht op toegelaten instellingen al dermate geborgd is, dat de borging via een depot niet nodig is.

Tot slot is er met een wijziging in artikel 12, tweede lid, een uitzondering gemaakt voor rechtspersonen met betrekking tot de verplichting om gebruik te maken van de modelovereenkomsten voor het geven van opdrachten aan derden. Voor particulieren (natuurlijke personen) blijft de verplichting gelden. De verplichting dient namelijk ter bescherming van

consumenten tegenover de professionele partijen. Die bescherming heeft een rechtspersoon doorgaans niet nodig, en zij wensen juist met eigen of andere overeenkomsten te kunnen werken.

3. De positie van huurders

Allereerst geldt in geval een gebouw versterkt wordt het volgende. Tijdens de uitvoering van versterkingsmaatregelen is een gebouw vaak tijdelijk niet bewoonbaar of bruikbaar. In dat geval wordt de bewoners of gebruikers in beginsel door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) of de verhuurder vervangende woonruimte aangeboden. Bewoners of gebruikers die vanwege de versterking tijdelijk hun woning of gebouw moeten verlaten, kunnen echter ook zelf voorzien in tijdelijke huisvesting. Om dit te stimuleren is ook hiervoor in de Subsidierегeling versterking gebouwen Groningen een subsidie opengesteld.

In het geval een verhuurder in het kader van een projectmatige aanpak ervoor kiest om een gebouw te slopen zonder op die locatie iets terug te bouwen, dan kan dat niet zonder instemming van de huurder. Behalve als het gaat om een gebouw met minstens 10 woningen. Dan heeft de verhuurder toestemming nodig van minimaal 70% van de huurders. De verhuurder moet bij sloop of renovatie voorzien in vervangende, passende woonruimte voor de huurder.

4. Het vergoeden van bouwadviseurs

De regeling wordt ook nog op een ander punt gewijzigd. In de bestuurlijke afspraken met de regio van 6 november 2020 (Kamerstukken II 2020/21, 33 529, nr. 830) is afgesproken dat er onafhankelijk advies voor eigenaar-bewoners beschikbaar komt. Het hoofddoel is dat eigenaren een goed geïnformeerd besluit kunnen nemen over wat er met hun huis gebeurt. Onderdeel van dat onafhankelijke advies is de mogelijkheid om de kosten van een bouwkundig adviseur vergoed te krijgen. De bouwkundig adviseur begeleidt bewoners die als privaat opdrachtgever willen fungeren van het versterkingsadvies tot oplevering van de woning. Met de wijziging is het mogelijk om dergelijke kosten vanaf 1 januari 2020 vergoed te krijgen.

5. Praktische informatie

De NCG stelt de relevante informatie met betrekking tot de aanvraagprocedure beschikbaar op haar website. Zo zijn daar onder andere de modelovereenkomsten terug te vinden waarvan eigenaren gebruik moeten maken bij het sluiten van de schriftelijke overeenkomsten van aanneming van werk. Gebouweigenaren die vragen hebben bij het voorbereiden van een subsidieaanvraag kunnen met de NCG contact opnemen. Dat kan door een e-mail te sturen naar info@nationaalcoördinatorgroningen.nl of te bellen met nummer 088 041 44 44. Daarnaast kan men terecht bij de zeven versterkingspunten in verschillende gemeenten (Eemsdelta, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen en Oldambt). Informatie over de bereikbaarheid en de openingstijden van de versterkingspunten is te vinden op de website van de NCG. De NCG kijkt zo nodig met de eigenaar mee bij het invullen van het aanvraagformulier om te zorgen dat het voldoet aan de vereisten. Ook als de subsidie eenmaal is verleend kunnen eigenaren bij de NCG terecht met bijvoorbeeld vragen over de uitvoering.

6. Staatssteun

Deze regeling zorgt niet voor een wijziging in de redenering over staatssteun, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van het algemeen deel van de toelichting van de Subsidierегeling versterking gebouwen Groningen (Stcrt. 2020, nr. 50687). Ook bij de projectmatige aanpak (en daarbinnen de subsidiëring van eigen of personele inzet) geldt dat eigenaar-bewoners geen ondernemingen zijn die economische activiteiten verrichten, waardoor niet is voldaan aan één van de cumulatieve criteria voor het bestaan van staatssteun. Ook ten aanzien van de subsidie aan ondernemingen geldt dat niet is voldaan aan één van de cumulatieve criteria voor het bestaan van staatssteun. De versterkingsmaatregelen waarvoor ondernemingen subsidie ontvangen, vormen voor deze ondernemingen namelijk geen voordeel dat onder normale marktvoorwaarden (dus zonder overheidsingrijpen) niet zou zijn verkregen. Dit omdat met de subsidie invulling wordt gegeven aan de in artikel 52g, derde lid, van de Mijnbouwwet opgenomen zorgplicht voor de overheid, in combinatie met het Burgerlijk Wetboek (artikel 6:184), waarbij NAM/exploitant van het Groningenveld de kosten draagt.

7. Administratieve lasten voor burgers en bedrijven

De inhoudelijke nalevingkosten en de administratieve lasten vormen gezamenlijk de kosten die samenhangen met regeldruk. Het kabinet streeft er naar de regeldruk voor burgers, bedrijven en professionals terug te dringen. Deze regeling heeft positieve gevolgen voor de regeldruk voor gebouweigenaren in het aardbevingsgebied die subsidie willen ontvangen voor de uitvoering. De nieuwe mogelijkheid van de projectmatige aanpak biedt de aanvrager namelijk de mogelijkheid om het proces lastenluer in te richten, in vergelijking met de situatie waarin de aanvrager voor elk gebouw losse subsidieaanvragen moet indienen.

De regeling is voorgelegd aan het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR). [advies PM]

8. Consultatie

PM

II. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel B

In het nieuw ingevoegde artikel 3, derde lid, is bepaald dat voor de subsidiabele activiteiten uit het eerste lid (die zien op respectievelijk de voorbereidingssubsidie, de versterkingssubsidie, en de sloop/nieuwbouwsubsidie) ook een projectmatige aanvraag kan worden ingediend. Dat wil zeggen dat er in één aanvraag subsidie wordt aangevraagd voor meerdere gebouwen van dezelfde eigenaar.

Artikel 3, vijfde lid, bepaalt dat de kosten die gemaakt zijn ter voorbereiding van de versterking of voor bouwkundige versterking of sloop/nieuwbouw die in eigen beheer plaatsvindt, voor subsidie in aanmerking komen als ze gemaakt zijn op of na 1 januari 2020. Te denken valt hierbij onder andere aan een ingeschakelde bouwadviseur, die de eigenaar in het verleden heeft geadviseerd bij bouwtechnische of constructieve zaken. De kosten van deze activiteiten moeten kunnen worden onderbouwd door de eigenaar en daarnaast redelijk en maatschappelijk aanvaardbaar zijn.

Onderdeel C

In het nieuw ingevoegde artikel 5, derde lid, is bepaald dat een subsidieaanvraag voor een project alleen kan worden ingediend nadat een vaststellingsovereenkomst of een versterkingsbesluit is vastgesteld voor alle gebouwen in het project. De reden voor dit artikel is omdat anders niet vastgesteld kan worden of een gebouw daadwerkelijk versterkt moet worden.

In artikel 5, vijfde lid, is geregeld welke subsidies projectmatig aangevraagd kunnen worden.

Onderdeel D

In artikel 6, tweede lid, is een verwijzing aangepast naar aanleiding van een vernummering in deze wijzigingsregeling.

Onderdeel E

Er is een nieuw artikel 10a ingevoegd waarin is bepaald dat de versterkingssubsidie en sloop/nieuwbouwsubsidie voor eigenaren die subsidie ontvangen voor een project gelijk is aan de som van de subsidiabele kosten voor de versterking van alle gebouwen binnen het project. Dit betekent dat de subsidie die eigenaren voor een project kunnen aanvragen niet meer kan zijn dan de optelsom van de verschillende versterkingsadviezen binnen dat project.

In het tweede lid is bepaald dat de eigenaar het totaalbedrag van de subsidie vrij kan verdelen over de gebouwen in het project, maar dat elk gebouw waar het project betrekking op heeft na afronding van het project aan de veiligheidsnorm voldoet. Hieronder valt ook de situatie dat een gebouw wordt gesloopt en er geen gebouw op die locatie wordt teruggebouwd. Ook dan blijft er immers geen onversterkt gebouw achter, en de gebouwen die wel worden versterkt dan wel nieuw

gebouwd dienen uiteraard aan de veiligheidsnorm te voldoen.

Onderdeel F

In artikel 11 is een verwijzing aangepast naar aanleiding van een vernumming in deze wijzigingsregeling.

Onderdeel G

In artikel 12 is in het eerste lid toegevoegd dat toegelaten instellingen, in tegenstelling tot anderen, niet verplicht zijn om mee te werken aan het sluiten van een schriftelijke depotovereenkomst bij subsidies van meer dan 25.000 euro. Reden achter deze wijziging is dat het toezicht op toegelaten instellingen al dermate is, dat de borging via een depot niet nodig is.

Met de wijziging in artikel 12, tweede lid, is een uitzondering gemaakt voor rechtspersonen met betrekking tot de verplichting om gebruik te maken van de modelovereenkomsten voor het geven van opdrachten aan derden. Voor particulieren blijft de verplichting gelden. De verplichting dient namelijk ter bescherming van consumenten tegenover de professionele partijen. Die bescherming heeft een rechtspersoon doorgaans niet nodig, en zij kunnen juist graag met eigen of andere overeenkomsten werken.

In het vierde lid is een abusievelijke misslag hersteld.

Voorts is een lid toegevoegd dat het mogelijk maakt om in de subsidiebeschikking verplichtingen op te leggen die betrekking hebben op de wijze waarop of de middelen waarmee de activiteit wordt verricht. Dat geeft de minister de mogelijkheid om afhankelijk van de aanvrager en de omvang van het project specifieke verplichtingen op te leggen om te borgen dat de subsidie goed wordt besteed.

Onderdeel H

Artikel 15, eerste lid, over verantwoording is aangepast zodat daarin ook is opgenomen dat in het geval het een subsidie voor een project betreft, en daarom ook de eigen inzet of personele inzet subsidiabel zijn, verantwoording over die kosten dient te geschieden door het overleggen van een overzicht van de kosten van de eigen inzet of personele inzet.

Overeenkomstig is het tweede lid over de vaststelling gewijzigd zodat ook daar de kosten van de eigen inzet of personele inzet in verwerkt zijn.

Artikel II

Met de inwerkingtreding een dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant is afgeweken van de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijn. Dit is gerechtvaardigd doordat het een wijziging betreft die een begunstigende werking heeft voor subsidieaanvragers, aangezien zij voortaan ook projectmatig subsidie kunnen aanvragen. De spoed is geboden omdat er partijen in beeld zijn die willen starten met de projectmatige aanpak.

Artikel I, onderdeel B, onder 2, werkt terug tot en met 1 januari 2020, zodat duidelijk is geregeld dat activiteiten die zijn ontplooid met ingang van 1 januari 2020 voor subsidie in aanmerking komen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren