

Subsidieregeling realisatie jongeren- en studentenhuisvesting 2015-2018(3B, 2015, 239)

Afdeling 3B

Nummer 239

Publicatiedatum 20 november 2015

Onderwerp

Subsidieregeling realisatie jongeren- en studentenhuisvesting 2015-2018

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 10 november 2015 hebben besloten:

1. vast te stellen de in bijlage 1 opgenomen Subsidieregeling realisatie jongeren- en studentenhuisvesting 2015-2018 met als doel het stimuleren van betaalbare jongeren- en studentenhuisvesting binnen de gemeente Amsterdam en te bepalen dat deze na publicatie in werking treedt en terugwerkende kracht heeft tot 10 november 2015;
2. vast te stellen een plafond voor deze subsidieregeling van € 1,4 miljoen voor de periode vanaf inwerkingtreding tot en met 2016, onder voorbehoud van goedkeuring van de begroting van 2016 door de gemeenteraad;
3. de lopende aanvragen van de stimuleringsbijdragen die ingediend zijn na 1 januari 2015 af te handelen volgens de nieuwe Subsidieregeling realisatie jongeren- en studentenhuisvesting 2015-2018;
4. de directeur Grond en Ontwikkeling te mandateren voor besluiten omtrent de verstrekking van subsidies op grond van de Subsidieregeling realisatie jongeren- en studentenhuisvesting 2015-2018.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

A.H.P. Van Gils, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester

Bijlage B&W besluit met behandeldossier nummer BD2015-009045 d.d. 10 november 2015

Subsidieregeling realisatie jongeren- en studentenhuisvesting 2015-2018

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam besluit vast te stellen de volgende subsidieregeling:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

- a. ASA: Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013;
- b. Betaalbare jongerenwoning: woningen die worden verhuurd aan jongeren en een rekenuur hebben van maximaal € 576,87 per maand (prijspeil 2015, jaarlijks te indexeren conform de normhuren van het huurtoeslagbeleid van het Rijk). Zodra het tijdelijke jongerencontract wettelijk wordt verankerd dienen zij verhuurd te worden met een jongerencontract;
- c. Betaalbare studentenwoning: woning die wordt verhuurd aan studenten met een campuscontract en een maximale rekenuur hebben van € 403,06 per maand (prijspeil 2015, jaarlijks te indexeren conform normhuren van het huurtoeslagbeleid van het Rijk).
- d. Campuscontract: huurovereenkomst die direct is gekoppeld aan een inschrijving van de huurder bij een onderwijsinstelling. Bij uitschrijving bij de onderwijsinstelling, volgt beëindiging van de huurovereenkomst;
- e. College: college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amsterdam;

- f. Jongeren: Zelfredzame starters op de Amsterdamse woningmarkt in de leeftijd van 18 tot 28 jaar die niet voltijd studeren, met een bruto inkomen van maximaal € 34.678 per jaar (de Europese inkomensgrens voor sociale huurwoningen);
- g. Jongerencontract: tijdelijk huurcontract voor niet- studerende jongeren van 18 tot en met 27 jaar van maximaal 5 jaar;
- h. Kwetsbare groepen: personen die vanwege sociale, maatschappelijke of medische omstandigheden een wettelijke of door de gemeente afgegeven urgentie voor woonruimte hebben. Het gaat hierbij niet om urgentie vanwege stadsvernieuwing. Toewijzing van de woningen gebeurt door de gemeente;
- i. Omgevingsvergunning: geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu;
- j. Ontwikkelaar: persoon of onderneming die op eigen risico projecten in de bouw voorbereidt en uit laat voeren;
- k. Permanent project: project dat minimaal 15 jaar voor de functie jongeren- of studentenhuisvesting bestemd is;
- l. Rekenhuur: de kale huurprijs plus de subsidiabele servicekosten (met name gemeenschappelijke voorzieningen, zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en gemeenschappelijke ruimten), conform de definitie van de Belastingdienst;
- m. Start bouw: start van de bouwkundige werkzaamheden in verband met het woningbouwproject;
- n. Stichtingskosten: som van alle kosten voor het oprichten of stichten van een bouwproject.
- o. Studenten: zij die studeren aan een instelling voor WO, HBO en MBO in de regio Amsterdam. Het gaat om zowel Nederlandse als internationale studenten. Tot deze doelgroep worden eveneens de (internationale) promovendi gerekend;
- p. Tijdelijk project: project dat op basis van een tijdelijke bestemmingsplanwijziging maximaal 15 jaar voor de functie jongeren- of studentenhuisvesting bestemd is;
- q. Transformatie: het wijzigen van de functie van een leegstaand of vrijkomend gebouw. Meestal binnen de contouren van het bestaande gebouw, maar ook gedeeltelijke sloop/nieuwbouw of volume uitbreiding kunnen aan de transformatie van het gebouw bijdragen.

Artikel 2 Toepasselijkheid Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013

De Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013 is van toepassing, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3 Doel subsidieregeling

Het doel van deze subsidieregeling is de realisatie van betaalbare jongeren- en studentenwoningen.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

1. Het college kan eenmalig subsidie verlenen ten behoeve van de realisatie van een woningbouwproject voor studenten indien het project aan de volgende voorwaarden voldoet:
 - a. Het project wordt gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie in de gemeente Amsterdam;
 - b. Het project heeft een omvang van minimaal 50 nieuwe betaalbare studentenwoningen;
 - c. Het project scoort minimaal 3 punten op de volgende prioriteitencriteria:
 - In het project bevinden zich minimaal 50 onzelfstandige woningen: 2 punten;
 - Het project betreft een transformatie: 2 punten;
 - Het project betreft een permanent project: 1 punt;
 - In het project zijn bij 1ste verhuring minimaal 10 % van de betaalbare woningen bestemd voor kwetsbare doelgroepen: 3 punten.
2. Het college kan eenmalig subsidie verlenen ten behoeve van de realisatie van een nieuw woningbouwproject voor jongeren indien het project aan de volgende voorwaarde voldoet:
 - a. Het project wordt gerealiseerd door nieuwbouw of transformatie in de gemeente Amsterdam;
 - b. Het project heeft een omvang van minimaal 50 nieuwe betaalbare jongerenwoningen;
 - c. Het project scoort minimaal 3 punten op volgende prioriteitencriteria:
 - Het project betreft een transformatie: 2 punten;
 - Het project betreft een permanent project: 1 punt;
 - In het project zijn bij 1ste verhuring minimaal 10 % van de betaalbare woningen bestemd voor kwetsbare doelgroepen: 3 punten;
 - In het project bevinden zich minimaal 50 jongerenwoningen voor de doelgroep 18-23 jaar met een maximale rekenhuur van € 403,06 per maand (prijspeil 2015): 2 punten.

Artikel 5 Subsidiabele kosten

De subsidiabele kosten zijn de stichtingskosten voor het realiseren van de jongeren- en studentenhuusvesting. Per project geldt een maximum subsidiebedrag van € 200.000 en een maximum van € 1.000 per betaalbare jongeren- of studentenwoning.

Hoofdstuk 2 Subsidieplafond

Artikel 6 Subsidieplafond

Het college stelt een jaarlijks subsidieplafond vast conform artikel 4:27 en artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 3 Subsidieaanvraag

Artikel 7 De aanvrager

De subsidie kan uitsluitend worden aangevraagd door de ontwikkelaar van studenten- en/of jongerenwoningen.

Artikel 8 Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

In aanvulling op artikel 5.2 van de ASA dienen bij de aanvraag te worden ingediend de volgende gegevens en stukken:

- a. Naam en organisatie van ontwikkelaar;
- b. Naam en organisatie van de eigenaar;
- c. Naam en organisatie van bouwer;
- d. Naam en organisatie van beheerder;
- e. Beschrijving van het te realiseren project, inclusief overzicht hoogte huurprijzen en beheerconcept;
- f. Kopie bericht ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag en bewijs dat de leges betaald zijn;
- g. Planning met datum Start bouw

Artikel 9 Aanvraagtermijn en volgorde behandelingen

Volgens artikel 6 en 7 van de ASA 2013 kan een subsidieaanvraag doorlopend worden aangevraagd bij het college en subsidieaanvragen worden in behandeling genomen in de volgorde van ontvangst daarvan.

Artikel 10 Beslistermijn

Volgens artikel 8.2 van de ASA 2013 beslist het college op een aanvraag binnen 8 weken.

Hoofdstuk 4 Weigering van de subsidie

Artikel 11 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 9, eerste lid, van de ASA 2013 kan het college een subsidie weigeren te verlenen als:

1. Reeds gestart is met bouwen;
2. Het project voldoet niet aan de voorwaarden uit artikel 4.1 of artikel 4.2;
3. Reeds voor 1 januari 2015 een stimuleringsbijdrage vanuit het programma jongeren- en studentenhuusvesting is toegekend aan het project hoger dan € 100.000.

Hoofdstuk 5 Verplichtingen van de subsidieontvanger

Artikel 12 Aanvullende verplichtingen

Naast de verplichtingen op grond van artikel 10 en 11 van de ASA 2013, zijn aan de subsidie de volgende verplichtingen verbonden:

1. De start bouw vindt uiterlijk 10 maanden plaats na verlening. Afwijkingen op deze termijn kunnen enkel na schriftelijke toestemming van de gemeente, waar de subsidieontvanger schriftelijk om moet verzoeken;

2. De studenten- en jongerenwoningen in het project blijven na realisatie voor de doelgroep behouden en de woningen blijven voldoen aan de definitie 'betaalbare studentenwoningen', respectievelijk 'betaalbare jongerenwoningen' gedurende een minimale periode, zijnde 15 jaar bij een permanent project en 10 jaar bij een tijdelijk project;
3. Er geldt een meldingsplicht als het project na realisatie niet voor de doelgroep behouden blijft of de woningen niet meer voldoen aan de definities 'betaalbare jongerenwoningen' of 'betaalbare studentenwoningen'.
4. Bij verzaken van de verplichtingen zoals beschreven in lid 1, 2 of 3 van dit artikel is gehele of gedeeltelijke terugvordering van de subsidie mogelijk.

Hoofdstuk 6 Verantwoording, bevoorschotting en vaststelling van de subsidie

Artikel 13 Bevoorschotting

1. Het college kan een voorschot op de subsidie verlenen van maximaal 75% van het subsidiebedrag.
2. De ontvanger van een eenmalige subsidie dient bij de subsidieaanvraag dan wel uiterlijk 12 weken na start bouw een aanvraag voor bevoorschotting van de subsidie bij het college in.

Artikel 14 Aanvraag vaststelling

1. Volgens artikel 15.5 van de ASA 2013 dient de ontvanger van een subsidie uiterlijk 12 weken na oplevering bouw een aanvraag voor vaststelling in bij het college.
2. In aanvulling op artikel 15.5 van de ASA 2013 dienen bij de aanvraag worden ingediend de volgende gegevens en stukken:
 - a. Naam en organisatie van ontwikkelaar;
 - b. Naam en organisatie van de eigenaar;
 - c. Naam en organisatie van bouwer;
 - d. Naam en organisatie van beheerder;
 - e. Beschrijving van het te realiseren project, inclusief overzicht hoogte huurprijzen en beheerconcept;
 - f. Bewijs oplevering (bijvoorbeeld met een foto).

Artikel 15 Vaststelling subsidie

1. Volgens artikel 16.6 van de ASA 2013 stelt het college de subsidie vast binnen 8 weken na ontvangen van de aanvraag.
2. Indien uit de verantwoording blijkt dat de aanvrager recht heeft op de laatste 25% van de subsidie, wordt deze bij de vaststelling betaald.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Artikel 16 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen van het bepaalde in deze subsidieregeling afwijken.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze subsidieregeling treedt in werking na publicatie.

Artikel 18 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als Subsidieregeling Realisatie Jongeren- en Studentenhuisvesting 2015-2018.

Toelichting bij de subsidieregeling

Voor het programma jongeren- en studentenhuisvesting 2014-2018, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2014, geldt een opgave om 8.000 extra studenteneenheden en 2.500 extra jongerenwoningen te realiseren door nieuwbouw en transformatie. Belangrijkste aandachtspunt is betaalbaarheid. Er wordt fors ingezet op transformatie en de bouw van onzelfstandige wooneenheden voor studenten wordt gestimuleerd. Uitvoering van het programma jongeren- en studentenhuisvesting loopt van 1 januari 2015 tot 31 december 2018.

De ambitie voor het programma jongeren- en studentenhuisvesting maakt deel uit van het stedelijk Actieplan Woningbouw 2014-2018 voor de bouw van 5.000 woningen per jaar.

De Gemeente Amsterdam zet actief in op de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren en studenten. Voor jongeren betekent dit een woning met een rekenhuur onder de € 576,87 per maand; voor studenten een rekenhuur onder de € 403,06 per maand.

Daarnaast hecht de gemeente extra waarde aan projecten met de volgende kenmerken:

-Aanwezigheid van onzelfstandige woningen. Bij de raadsbespreking van 17 december 2014 van het Programma Jongeren- en Studentenhuisvesting en het initiatiefvoorstel "De lat blijft hoog, een nieuw ambitieus streefcijfer voor jongeren- en studentenhuisvesting in januari 2015" hebben verschillende raadsleden aangegeven dat zij de wens voor meer onzelfstandige wooneenheden met de Algemene Studenten Vereniging Amsterdam (ASVA) delen.

Meer onzelfstandig wonen wordt door studentenorganisaties zoals ASVA gewenst

vanwege de community vorming en de betaalbaarheid. In het Programma jongeren- en

studentenhuisvesting voor de periode 2014-2018 is de ambitie opgenomen 8.000

woningen voor studenten en 2.500 woningen voor jongeren toe te voegen. De ambitie is dat 10% van deze studentenwoningen onzelfstandige eenheden betreft (ca. 800 eenheden).

- In het project wordt een mix van verschillende doelgroepen gerealiseerd, bijvoorbeeld jongeren/ studenten met kwetsbare groepen, waaronder statushouders. In Amsterdam bestaat een grote urgentie omtrent de huisvesting van de kwetsbare groepen. De gemeente nodigt ontwikkelaars uit na te denken over slimme combinaties van deze doelgroepen in hun projecten en stimuleert dit door middel van deze regeling.
- Het project betreft een transformatie. Er is veel leegstand en er liggen goede kansen voor jongeren- en studentenhuisvesting in te transformeren gebouwen.
- Betaalbare huisvestingsprojecten met een permanent karakter (projecten met een beoogde levensduur langer dan 15 jaar) hebben de voorkeur ten opzichte van projecten met een tijdelijk karakter (projecten met een beoogde levensduur korter dan 15 jaar) omdat de permanente projecten een langere periode beschikbaar blijven voor de doelgroep.
- In het jongerenproject worden woningen gerealiseerd voor de doelgroep 18-23 jaar. Deze groep wordt nog niet goed bediend op de Amsterdamse woningmarkt.