



Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds gemeente Oirschot 2016

Vastgesteld in de raad van 15 november 2016

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- a. **Basisregistratie Personen (BRP, voorheen GBA):** De vastlegging van een verzameling van persoonsgegevens van inwoners door de gemeente.
- b. **BENG ('Bijna- EnergieNeutraal Gebouw'):** Een nieuwe eis die vanaf 2021 van kracht wordt, waarbij gebouwen aanvullende eisen aan de maximale warmtevraag en minimale opwek van duurzame energie krijgen. Vergelijkbaar met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,2.
- c. **Bruto huursom:** De periodieke vergoeding voor een woning inclusief de servicekosten, maar exclusief stookkosten (ook als dit onderdeel is van de servicekosten) en exclusief servicepakket onderhoud.
- d. **Canon:** Het huurbedrag dat de toegelaten instelling betaalt aan de gemeente ter vergoeding van het in bruikleen hebben van de grond waarop de instelling sociale huurwoningen realiseert.
- e. **College:** College van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot.
- f. **CPI:** Een maatstaf voor het meten van de gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland.
- g. **Energieneutraal:** Dit zijn gebouwen die het gehele gebouw-gebonden energiegebruik zelf opwekken. Daar hoort een EPC van 0 bij.
- h. **Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC):** een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft en wordt bepaald door berekeningen vastgelegd in de norm NEN 7120. Sinds 2015 is de EPC-norm voor woningen veranderd naar 0,4.
- i. **Erfpacht:** Een zakelijk recht dat is opgenomen in boek 5, titel 7, van het Burgerlijk wetboek. In artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek is erfpacht omschreven als "een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken". In het geval van erfpacht op basis van voorliggende verordening blijft de onroerende zaak (bijvoorbeeld grond) in eigendom van de gemeente Oirschot en kan een toegelaten instelling deze gebruiken. De toegelaten instelling betaalt hier ieder jaar een canon voor. Voor het in gebruik geven c.q. in gebruik nemen van gronden in erfpacht dient een erfpachtovereenkomst gesloten te worden.
- j. **Exploitatietekort sociale huurwoning:** het verschil tussen de investering in nieuwbouw en de bedrijfswaarde van deze nieuwbouw. De bedrijfswaarde wordt bepaald door (de contante waarde van) de toekomstige huuropbrengsten minus de toekomstige lasten. In de praktijk blijkt de bedrijfswaarde van sociale huurwoningen lager te zijn dan de investering. Het exploitatietekort (onrendabele top) moet de toegelaten instelling boekhoudkundig verwerken op het moment van investering.
- k. **Huishouden:** Alle mee te verhuizen personen.
- l. **Huursom:** de kale c.q. netto vergoeding die periodiek verschuldigd is aan een verhuurder van een woning voor het gebruik van de woning. De huursom is exclusief service- en stookkosten.
- m. **Huurtoeslag (voorheen Huursubsidie):** Een bijdrage van de overheid bedoeld om huurwoningen betaalbaar te houden voor mensen met een beperkt inkomen. Huurtoeslag hangt af van de hoogte van de huur, de gezinssamenstelling, het inkomen van alle leden van het huishouden en het vermogen van alle leden van het huishouden.
- n. **Inkomen:** Hiermee wordt het huishoudinkomen bedoeld dat wordt bekeken bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Hierbij wordt uitgegaan van het 'verzamelinkomen' zoals de Belastingdienst dat hanteert. Toegelaten instellingen zijn verplicht om hun woningen toe te wijzen aan specifieke inkomensgroepen.
- o. **Inwoners:** Bij iemand in huis wonen.
- p. **Nul-Op-De-Meter woning (NOM woning):** Een woning waarbij de elektriciteitsmeter aan het eind van het jaar weer op nul staat. Dat betekent dat het huis over het jaar heen evenveel energie opwekt als gebruikt (zowel voor het gebouw als de gebruikers). Er moeten nog wel kosten aan de netbeheerder betaald worden voor de elektriciteitsaansluiting, maar er mag ook nog steeds gebruikt worden gemaakt van de Heffingskorting Energie.
- q. **Onzelfstandige woning:** Een woning met een gedeelde toegang, keuken of toilet.
- r. **Sociale huursegment:** Het deel van de woningvoorraad waar sociale huurwoningen toe behoren.
- s. **Sociale huurwoning:** Huurwoningen waarvan de huren de sociale huurprijsgrens niet overstijgen. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door de rijksoverheid.
- t. **Stichtingskosten:** Alle kosten die gemaakt moeten worden voor een bouwproject, waaronder ook de eventuele kosten voor omvorming van bezit (afboeking van de bestaande sociale voorraad op die locatie, het slopen ervan en het bouwrijp maken van de grond).



- u. **Subsidie Energiezuinigheid:** Bijdrage in de kosten voor investeringen in sociale huurwoningen op het gebied van energiezuinigheid (boven de wettelijke norm).
- v. **Subsidie Herbestemmingsopgaven:** Stimuleringsbijdrage voor de realisatie van sociale huurwoningen op herbestemmings- en herstructureringslocaties.
- w. **Subsidie Huurgewenning:** Een bijdrage over een periode van twee jaar, waarbij huurders na verhuizing langzaam wennen aan de nieuwe huursom.
- x. **Toegelaten instelling:** Stichtingen en verenigingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. Veelal gaat het hier om woningcorporaties.
- y. **Verhuissubsidie:** Een bijdrage in de kosten van een verhuizing.
- z. **Volkshuisvestingsfonds:** Het fonds is ontstaan uit de verkoop van het Woningbedrijf Oirschot en wordt door de gemeente Oirschot ingezet om haar volkshuisvestelijke doelen te behalen.
- aa. **Vrijstellingsbesluit D A E B:** Dit besluit (Europese regelgeving) biedt ruimte voor decentrale overheden om DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) te compenseren die sociaalmaatschappelijk relevant zijn op lokaal en regionaal niveau.
- bb. **WSW rekenmethodiek:** De rekenmethode van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- cc. **Zelfstandige sociale huurwoning:** Een sociale huurwoning met eigen toegang, keuken en toilet. Voorbeelden van zelfstandige woningen zijn eengezinswoningen, appartementen en portiekwoningen.

Artikel 1.2 Reikwijdte van de verordening

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op door het college toe te kennen subsidies ten behoeve van:

- a. de bevordering van doorstroming in de sociale huurvoorraad;
- b. het herbestemmen en herstructureren van locaties om sociale huurwoningen te realiseren;
- c. het stimuleren van nieuw te bouwen sociale huurwoningen door gronden uit te geven middels erfpacht.

Artikel 1.3 Uitvoering

1. Het college is belast met de uitvoering van deze verordening. Uitvoering houdt mede in het nemen van besluiten op aanvragen, het intrekken en/of wijzigen van subsidieverlenings- en/of vaststellingsbesluiten en het overgaan tot terugvordering van verstrekte subsidies.
2. Het college kan ter uitvoering van deze verordening nadere voorschriften en regels stellen.
3. Het college is bevoegd om subsidierelaties te beëindigen.

Artikel 1.4 Subsidiebudget en –plafond

1. De geldigheid van de regelingen, zoals genoemd in de hoofdstukken 2 en 3, is als volgt:
 - a. De in artikel 2.2 vastgelegde subsidieregeling (Verhuissubsidie) geldt tot en met het vijfde jaar na de inwerkingtreding van deze verordening. Na deze periode kunnen geen aanvragen meer worden ingediend voor een Verhuissubsidie.
 - b. De in artikel 2.3 vastgelegde subsidieregeling (Subsidie Huurgewenning) geldt tot en met het zesde jaar na de inwerkingtreding van deze verordening. Na deze periode kunnen geen aanvragen meer worden ingediend voor een Subsidie Huurgewenning.
 - c. De in hoofdstuk 3 vastgelegde subsidieregeling geldt tot en met het vijfde jaar na de inwerkingtreding van deze verordening. Na deze periode kunnen geen aanvragen meer worden ingediend voor de in hoofdstuk 3 genoemde subsidies.
 - d. De artikelen 2.4, 2.5, 2.6 en 2.7 respectievelijk 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 en 3.13 blijven, ongeacht het jaar waarin de subsidie is verleend, van toepassing totdat de verleende subsidie onherroepelijk is vastgesteld.
2. Het totale bedrag aan uit te keren subsidiemiddelen - van de in hoofdstukken 2 en 3 benoemde type subsidies c.q. bestedingen - kan niet meer zijn dan de in het Volkshuisvestingsfonds totaal aanwezige middelen. Hierbij worden per regelingen de volgende (jaarlijkse) plafonds gehanteerd:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Verhuissubsidie	€ 15.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000		€ 640.000
Subsidie Huurgewenning	€ 1.000	€ 24.000	€ 36.000	€ 36.000	€ 36.000	€ 36.000	€ 12.000	€ 181.000
Subsidie Herbestemmingsopgaven	(geen jaarlijkse plafonds)							€ 2.400.000
Subsidie Energiezuinigheid	(geen jaarlijkse plafonds)							€ 900.000
Totaal	€ 16.000	€ 149.000	€ 161.000	€ 161.000	€ 161.000	€ 161.000	€ 12.000	€ 4.121.000

3. De verdeling van de subsidies binnen elk type subsidie vindt plaats op basis van de volgorde van binnenkomst van de aanvragen in datum en tijd, waarbij aanvragen met dezelfde ontvangstdatum



- en tijd worden gerangschikt door loting voor zover op die datum en tijd het subsidieplafond wordt overschreden.
4. Volgens de rangschikking, zoals bedoeld in het tweede lid, komt de hoogst gerangschikte aanvraag - op basis van anciënniteit - het eerst voor subsidie in aanmerking.
 5. Ingeval een aanvraag onvolledig is, wordt de aanvraag voor de toepassing van het tweede lid geacht te zijn ontvangen op de datum waarop de ontbrekende gegevens en bescheiden zijn ontvangen.
 6. Een aanvraag om subsidie wordt geweigerd voor zover door verstrekking van de subsidie het subsidieplafond zou worden overschreden.

HOOFDSTUK 2 BEVORDERING DOORSTROMING SOCIALE HUURVOORRAAD

Artikel 2.1 Doelgroep

De Verhuissubsidie of de subsidie Huurgewenning kan slechts worden verleend aan een huurder van een sociale huurwoning gelegen binnen de gemeente Oirschot.

Artikel 2.2 Verhuissubsidie

1. Voor het verlenen van de Verhuissubsidie zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - a. De aanvrager bewoont een zelfstandige sociale huurwoning in de gemeente Oirschot en
 - b. de achter te laten woning komt opnieuw beschikbaar in het sociale huursegment en
 - c. de nieuw te betrekken woning sluit beter aan op:
 - i. het inkomen en/of;
 - ii. de omvang van het huishouden en
 - d. de nieuw te betrekken woning is gelegen in de gemeente Oirschot.
2. De verhuissubsidie kan in de volgende situaties worden aangevraagd:

	Huidige situatie	Verhuizing
I.	Te klein inkomen in te grote c.q. 'dure' woning ('scheef')	Verhuizing naar kleinere c.q. goedkope woning
II.	Te groot inkomen in te goedkope woning ('scheef')	Verhuizing naar een vrije sector woning
III.	Te klein huishouden in grote woning	Verhuizing naar kleinere woning
IV.	Te groot huishouden in kleine woning	Verhuizing naar grotere woning

Toelichting op bovenstaand tabel:

- I. Aanvrager heeft een huishoudinkomen wat voldoet aan de wettelijke richtlijnen om een sociale huurwoning (tot resp. de eerste aftoppingsgrens, tweede aftoppingsgrens of sociale huurprijsgrens) te bewonen, maar bewoont een woning met een huur hoger dan wat wettelijk is toegestaan volgens de Woningwet of EU regels (huurgrenzen zijn afhankelijk van het inkomen). Aanvrager komt in aanmerking voor de Verhuissubsidie indien aanvrager verhuist naar een woning met een lagere huur wat wel voldoet aan de eisen volgens de Woningwet of EU.
- II. Aanvrager heeft een huishoudinkomen wat niet voldoet aan de wettelijke richtlijnen om een sociale huurwoning te bewonen, maar bewoont wel een sociale huurwoning. Aanvrager komt in aanmerking voor de Verhuissubsidie indien aanvrager verhuist naar een vrije sector woning.
- III. Aanvrager (1 of 2 persoonshuishouden) bewoont een woning met 3 of meer slaapkamers. Aanvrager komt in aanmerking voor de Verhuissubsidie indien aanvrager verhuist naar een kleinere woning tot en met 2 slaapkamers.
- IV. Slechts in de volgende situaties:
 - Aanvrager (huishouden van 3 of meer personen) bewoont een woning met 1 slaapkamer en verhuist naar een woning met meer slaapkamers dan de achter te laten woning;
 - Aanvrager (huishouden van 4 of meer personen) bewoont een woning met 2 slaapkamers en verhuist naar een woning met meer slaapkamers dan de achter te laten woningen.
3. Indien de aanvrager zich in een van bovengenoemde situaties bevindt, dan wordt een subsidie verleend van € 5.000 indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager bewoont een zelfstandige huurwoning en
 - b. zowel de te verlaten woning als de nieuw te betrekken woning bevinden zich in de gemeente Oirschot.

Artikel 2.3 Subsidie Huurgewenning

1. Voor het verlenen van de subsidie Huurgewenning zijn de volgende voorwaarden van toepassing:
 - a. De aanvrager bewoont een zelfstandige sociale huurwoning in de gemeente Oirschot en



- b. De achter te laten woning komt opnieuw beschikbaar in het sociale huursegment en
 - c. Het inkomen is niet hoger dan € 39.874 (peildatum 2016) en
 - d. De nieuw te betrekken woning betreft een sociale huurwoning in de gemeente Oirschot en sluit beter aan op:
 - i. Het inkomen en/of
 - ii. De omvang van het huishouden
2. De subsidie Huurgewenning wordt bepaald aan de hand van de volgende bedragen:
 - a. De huursom van de te verlaten woning.
 - b. De omvang van de huurtoeslag, die de aanvrager van de Belastingdienst ontvangt voor de te verlaten woning
 - c. De huursom van de nieuw te betrekken woning
 - d. De omvang van de huurtoeslag, die de aanvrager van de Belastingdienst ontvangt voor de nieuw te betrekken woning
 3. De formule voor het berekenen van de subsidie Huurgewenning bedrag **A** (2c-2d) **minus** bedrag **B** (2a-2b) is bedrag **C** tot een maximum van € 200. ~ zie *toelichting voor rekenvoorbeelden*
 4. De subsidie Huurgewenning wordt voor een periode van twee jaar verstrekt en bedraagt:
 - a. Voor het eerste jaar 100% van C en
 - b. Voor het tweede jaar 50% van C.
 5. De subsidie Huurgewenning wordt niet verstrekt indien de aanvrager:
 - a. Inwonend is of
 - b. Huurder is van een onzelfstandig woning of
 - c. Het inkomen hoger is dan € 39.874
 - d. Huurder is van een woning in de private sector
 - e. Een koopwoning gaat bewonen.

Artikel 2.4 Aanvraag, besluitvorming en vaststelling subsidie

1. De aanvraag wordt bij het college ingediend middels een daartoe bestemd formulier respectievelijk voor de Verhuissubsidie of de subsidie Huurgewenning.
2. Een aanvrager dient een keuze te maken tussen de twee subsidievormen en kan dus geen gebruik maken van beide subsidievormen.
3. Bij de aanvraag dienen de volgende stukken overlegd te worden:
 - a. Een kopie van het huurcontract van de achter te laten woning, waaruit onder meer de omvang van de woning blijkt.
 - b. De meest recente brief van de verhuurder met betrekking tot de huurverhoging van de achter te laten woning, waaruit de huidige huur van de achter te laten woning blijkt.
 - c. Een kopie van het huurcontract van de nieuw te betrekken woning inclusief informatie over de huurprijs en omvang van de nieuw te betrekken woning.
 - d. Een uittreksel uit de Basisregistratie Personen (BRP, voorheen GBA) met daarop informatie van alle ingeschreven (mee te verhuizen) leden van het huishouden.
 - e. Inkomensgegevens van alle leden van het huishouden, met uitzondering van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen.
 - f. Gegevens van het rekeningnummer (IBAN) voor het overmaken van de subsidie.
4. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, indien dit noodzakelijk is voor de beoordeling van de aanvraag.
5. Het besluit van het college bevat de volgende informatie:
 - a. Aan wie de subsidie wordt verleend;
 - b. De termijn waar binnen de verhuizing moet zijn gerealiseerd, te weten:
 - i. 6 maanden bij een verhuizing naar een bestaande woning;
 - ii. 1,5 jaar bij een verhuizing naar een nieuw te bouwen woning.
 - c. Het te verlenen bedrag van respectievelijk de Verhuissubsidie of de subsidie Huurgewenning.
6. De subsidie wordt direct vastgesteld. De aanvrager hoeft na verhuizing geen vaststelling van de subsidie aan te vragen.

Artikel 2.5 Vervallen, intrekking of wijziging subsidievaststelling

1. De subsidie vervalt indien de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet of niet geheel hebben plaatsgevonden, binnen een gestelde termijn van:
 - i. 6 maanden bij een verhuizing naar een bestaande woning;



- ii. 1,5 jaar bij een verhuizing naar een nieuw te bouwen woning.
2. Het college kan de subsidievaststelling intrekken of ten nadele van de subsidieontvanger wijzigen indien:
 - a. de subsidieontvanger onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een andere subsidievaststelling zou hebben geleid, of
 - b. de subsidievaststelling anderszins onjuist was en de subsidieontvanger dit wist of behoorde te weten;
 - c. het college bij de subsidievaststelling redelijkerwijs niet op de hoogte konden zijn van feiten of omstandigheden en op grond waarvan de subsidie lager zou zijn vastgesteld;
 - d. de subsidieontvanger na de subsidievaststelling niet heeft voldaan aan de subsidie verbonden verplichtingen.
 3. De intrekking of wijziging werkt terug tot vanaf het tijdstip waarop de subsidie is verleend, tenzij bij de intrekking of wijziging anders is bepaald.
 4. De subsidievaststelling kan niet meer worden ingetrokken of ten nadele van de aanvrager worden gewijzigd indien sedert de dag waarop zij aan de aanvrager is bekend gemaakt twee jaren zijn verstreken dan wel, in het geval, bedoeld in het eerste lid onder c, sedert de dag waarop de handeling in strijd is met de verplichting is verricht of de dag waarop aan de verplichting had moeten zijn voldaan.

Artikel 2.6 Betaling van de Verhuissubsidie of subsidie Huurgewenning

1. De beschikking tot subsidievaststelling stelt het bedrag van de subsidie vast en geeft aanspraak op betaling van het vastgestelde subsidiebedrag.
2. De betaling van de Verhuissubsidie vindt plaats binnen acht weken na verzending van de vaststelling van de subsidie;
3. Met betrekking tot de betaling van de subsidie Huurgewenning geldt het volgende:
 - a. de betaling van de eerste termijn van de subsidie Huurgewenning vindt plaats binnen acht weken na verzending van de vaststelling van de subsidie;
 - b. elk volgende maand vindt de volgende termijnbetaling plaats;
 - c. na de eerste 12 maanden wijzigt het bedrag van de subsidie conform de subsidievoorwaarden;
 - d. na 24 maanden eindigt de betaling van de subsidie.

Artikel 2.7 Meldingsplicht

De subsidieontvanger doet onverwijld melding aan het college zodra aannemelijk is dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, niet of niet geheel zullen worden verricht of dat niet of slechts gedeeltelijk aan de beschikking tot subsidie verbonden verplichtingen zal worden voldaan.

HOOFDSTUK 3 HERBESTEMMINGOPGAVEN NAAR SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 3.1 Rechtspersoonlijkheid

De subsidie Herbestemmingsopgaven kan slechts worden verleend aan een toegelaten instelling.

Artikel 3.2 Subsidie Herbestemmingsopgaven

1. Alleen sociale huurwoningen die gerealiseerd worden komen voor subsidie in aanmerking.
2. De sociale huurwoningen ten behoeve waarvan subsidie is verleend, dienen gedurende een periode van 10 jaar na oplevering als sociale huurwoning beschikbaar gesteld en gehouden te worden door de subsidieontvanger of diens rechtsopvolger.
3. Alleen locaties die geschikt zijn om sociale huurwoningen toe te voegen – conform de ladder voor duurzame verstedelijking - komen voor subsidie in aanmerking. Hierbij gaat het om ‘prominente’¹ locaties waar herbestemmings- en/of transformatiemogelijkheden liggen, zoals in kernen gelegen bedrijvigheid, cultureel erfgoed of religieus erfgoed.
4. Kwaliteit omvat:
 - niveau a.
Plannen die een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde bevatten en aansluiten op de doelstellingen uit de Woonvisie. Hierbij gaat het om plannen die een oplossing bieden voor situaties die voor de gemeente ongewenst zijn.
 - niveau b.

1) Belangrijke, voor Oirschot vooraanstaande locaties waar reeds bebouwing aanwezig is die we graag willen behouden of waar via herstructurering kwaliteit kan worden toegevoegd door bestaande bebouwing op een andere wijze in te zetten.



Plannen die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen beogen. Een 'levensloopbestendige woning' is het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners.

5. De subsidie Herbestemmingsopgaven bedraagt maximaal € 20.000 per sociale huurwoning.
6. De hoogte van de subsidie Herbestemmingsopgaven is afhankelijk van het kwaliteitsniveau, zoals genoemd in artikel 3.2 lid 4:
 - a. De subsidie Herbestemmingsopgaven bedraagt het exploitatietekort per woning tot € 15.000 per sociale huurwoning indien één kwaliteitsniveau wordt gerealiseerd;
 - b. De subsidie Herbestemmingsopgaven bedraagt het exploitatietekort per woning tot € 20.000 per sociale huurwoning indien twee kwaliteitsniveaus worden gerealiseerd;
7. Het college beoordeelt de grootte van het exploitatietekort en het maatschappelijk belang van het betreffende woningbouwproject. Er wordt in ieder geval niet meer gesubsidieerd dan op grond van artikel 5 Vrijstellingsbesluit DAEB toegestaan is.

Artikel 3.3 Subsidie Energiezuinigheid

1. De subsidie Energiezuinigheid is complementair aan de subsidie Herbestemmingsopgaven.
2. De subsidie Energiezuinigheid wordt verleend bij aanvullende investeringen op het gebied van energiezuinigheid. Deze subsidie bedraagt maximaal € 15.000 per sociale huurwoning.
3. De hoogte van de subsidie Energiezuinigheid is afhankelijk van de te nemen investering.
 - a. Bij een verbetering van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) zodat deze uitkomt op een coëfficiënt van tussen de 0,2 en 0,00, wordt een subsidiebedrag van 75% van de investering verleend tot een maximum van € 10.000.
 - b. Voor de realisatie van een Nul-op-de-meterwoning wordt een subsidiebedrag van 75% van de investering verleend tot een maximum van € 15.000.
4. Bij de aanvraag om subsidieverlening maakt de subsidieaanvrager inzichtelijk op welke wijze naleving van de in lid 2 opgelegde verplichting wordt gewaarborgd. Indien naleving van de verplichtingen naar het oordeel van het college onvoldoende is gewaarborgd wordt de aangevraagde subsidie geweigerd.

n.b. bij aanpassing van het bouwbesluit wijzigt lid 3, zie ook toelichting

Artikel 3.4 Gronden om subsidie te weigeren

De subsidieverstreking kan naast de in artikel 4.25 en artikel 4.35 van de Awb genoemde gevallen geweigerd worden indien:

- a. de door de gemeente Oirschot te subsidiëren investeringen van de aanvrager niet worden gedaan op het grondgebied van de gemeente Oirschot.
- b. de aanvrager investeringen pleegt die in strijd zijn met de wet, het algemeen belang of de openbare orde.
- c. de subsidieverstreking niet past binnen het beleid van de gemeente Oirschot c.q. binnen de met de gemeente Oirschot afgesloten project- dan wel grondverkoopovereenkomsten.
- d. er zich in het volkshuisvestingsfonds niet voldoende financiële middelen bevinden om de subsidie te kunnen verstrekken.
- e. gelijksoortige activiteiten als die waarvoor subsidie wordt aangevraagd reeds door de gemeente Oirschot worden gesubsidieerd en aan uitbreiding van die gesubsidieerde activiteiten geen behoefte bestaat.
- f. voor dezelfde activiteiten reeds subsidie is verleend door provincie, rijk of Europa.
- g. voor dezelfde activiteiten subsidie is of kan worden verleend op grond van de Algemene Subsidieverordening gemeente Oirschot 2010.
- h. in het geval en onder de voorwaarden zoals bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.5 Subsidieaanvraag

1. De aanvraag wordt bij het college ingediend middels een daartoe bestemd formulier, waarop wordt aangegeven of het alleen een subsidie Herbestemmingsopgaven betreft of ook een subsidie Energiezuinigheid.
2. Een aanvraag voor subsidie dient minimaal 8 weken voorafgaande aan de start van de bouw van de te subsidiëren woningen schriftelijk bij het college ingediend te worden.
3. Subsidieaanvragen kunnen alleen schriftelijk worden ingediend bij het college.
4. Bij de indiening van de in het eerste lid bedoelde aanvraag dient in ieder geval overgelegd te worden:



- a. een planbeschrijving met daarin de locatie, aantallen en typologie, m² bvo per type, kavel m² grond per type, kavelprijs per type, bouwlagen per type en zo mogelijk beeldkwaliteit;
 - b. een gedetailleerde omschrijving, inclusief maatvoeringen en schetsen, van de kwaliteitstoevoeging als bedoeld in artikel 3.1 lid 4;
 - c. indien er een aanvraag wordt gedaan voor een subsidie Energiezuinigheid, dient het volgende eveneens overgelegd te worden:
 - i. een EPC berekening door een onafhankelijk bureau en
 - ii. een oordeel van een onafhankelijk bureau of de te realiseren woningen BENG woningen of NOM woningen betreffen en
 - iii. een overzicht van de te nemen duurzaamheidsmaatregelen inclusief specificaties en
 - iv. een specificatie van de bijbehorende investeringen.
 - d. een raming stichtingskosten aansluitend op de planbeschrijving;
 - e. tijdsplanning project inclusief eventuele fasering;
 - f. exploitatieopzet volgens WSW-rekenmethodiek;
 - g. onderbouwing van de exploitatie, met daarin een duidelijk boekhoudkundig onderscheid tussen de sociale- en marktconcurrerende activiteiten;
 - h. een duidelijke onderbouwing in hoeverre het exploitatietekort veroorzaakt wordt door de criteria voor sociale huurwoning zoals omschreven in artikel 3.2 lid 4 van deze verordening;
 - i. een beschrijving hoe de investering past binnen de vigerende woonvisie en/of prestatieafspraken.
5. Het college kan het overleggen van aanvullende gegevens eisen.

Artikel 3.6 Besluit tot subsidieverlening

1. Het college beslist binnen acht weken nadat de aanvraag is ingediend op de subsidieaanvraag. De beslistermijn kan worden verlengd. De artikelen 4:20a tot en met 4:20f van de Awb zijn niet van toepassing.
2. Het besluit tot subsidieverlening bevat in ieder geval:
 - a. een omschrijving van de betrokken instellingen, dan wel onderneming(en) en locatie(s).
 - b. de vermelding dat het om de bouw van sociale huurwoningen gaat c.q. de uitvoering van een dienst van algemeen economisch belang in de zin van artikel 2, lid 1, onder c Vrijstellingsbesluit DAEB.
 - c. de minimale periode waarbinnen de gebouwde woningen geëxploiteerd moeten worden en wat de consequentie is - voor zowel de gemeente, de instelling als ook de volkshuisvestelijke opgave - indien deze verplichting niet wordt nageleefd.
 - d. de termijn waarbinnen de bouw van de woningen gerealiseerd moet zijn.
 - e. een omschrijving van de investering waarvoor subsidie verleend wordt.
 - f. het bedrag van de subsidie.
 - g. de parameters c.q. uitgangspunten voor berekening van de hoogte van het subsidiebedrag wat dient als compensatie in het exploitatietekort.
 - h. de verplichting om overcompensatie in de zin van het Vrijstellingsbesluit DAEB te voorkomen en deze - indien van toepassing - terug te betalen door de instelling c.q. onderneming.
3. Het college stelt in de beschikking tot subsidieverlening, ter aanvulling van de in lid 2 onder d genoemde verplichting, tevens een termijn waarbinnen de woningen op de markt beschikbaar moeten worden gesteld.

Artikel 3.7 Intrekking en wijziging en vaststelling subsidieverlening

1. Het college stelt de subsidie overeenkomstig de beschikking tot subsidieverlening vast, tenzij:
 - a. de activiteiten waarvoor subsidie is verleend niet of niet geheel hebben plaatsgevonden;
 - b. de subsidieontvanger niet heeft voldaan aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen;
 - c. de subsidieontvanger onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste of volledige gegevens tot een andere beschikking op de aanvraag tot subsidieverlening zou hebben geleid, of
 - d. de subsidieverlening anderszins onjuist was en de subsidieontvanger dit wist of behoorde te weten.
2. Zolang de subsidie niet is vastgesteld kan het college de subsidieverlening intrekken of ten nadele van de subsidieontvanger wijzigen indien:
 - a. de woningen waarvoor een gemeentelijke subsidie is verleend niet of slechts gedeeltelijk zijn gerealiseerd binnen de daarvoor door het college gestelde termijn;
 - b. de subsidieontvanger niet voldoet aan de subsidieverlening verbonden verplichtingen



- c. de subsidieontvanger onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste en volledige gegevens tot een andere beschikking op de aanvraag tot subsidieverlening zou hebben geleid;
 - d. de subsidieverlening anderszins onjuist was en de subsidieontvanger dit wist of behoorde te weten.
3. De intrekking of wijziging werkt terug tot en met het tijdstip waarop de subsidie is verleend, tenzij bij de intrekking of wijziging anders is bepaald.

Artikel 3.8 Aanvraag tot subsidievaststelling en nacalculatie

1. De aanvrager dient uiterlijk negen maanden na ingebruikname van de woningen waarvoor een gemeentelijke subsidie is verleend een schriftelijke aanvraag tot vaststelling van de subsidie in bij het college.
2. De aanvraag gaat vergezeld van:
 - a. de definitieve projectbeschrijving (format conform aanvraag) en verklaring grote afwijkingen ten opzichte van de aanvraag;
 - b. overzicht projectenadministratie naar hoofdgroep conform stichtingskosten overzicht (stichtingskosten overzicht conform NEN 2631);
 - c. definitieve exploitatie en berekening van het voor subsidie in aanmerking komende exploitatietekort cq. duurzaamheidsmaatregelen;
 - d. een accountantsverklaring waaruit in ieder geval blijkt dat met de aanvraag wordt voldaan aan de voorschriften uit artikel 4:45 van de Awb;
 - e. verklaring 'naar waarheid ingevuld'.
3. Het college kan het overleggen van andere dan de in lid 2 genoemde stukken eisen.

Artikel 3.9 Intrekking of wijziging subsidievaststelling

1. Het college kan de subsidievaststelling intrekken of ten nadele van de subsidieontvanger wijzigen indien:
 - a. op grond van feiten of omstandigheden waarvan zij bij de subsidievaststelling redelijkerwijs niet op de hoogte konden zijn en op grond waarvan de subsidie lager zou zijn vastgesteld;
 - b. de subsidievaststelling onjuist was en de subsidieontvanger dit wist of behoorde te weten
 - c. de subsidieontvanger na de subsidievaststelling niet heeft voldaan aan de subsidie verbonden verplichtingen.
2. De intrekking of wijziging werkt terug tot en met het tijdstip waarop de subsidie is verleend, tenzij bij de intrekking of wijziging anders is bepaald.
3. De subsidievaststelling kan niet meer worden ingetrokken of ten nadele van de instelling worden gewijzigd indien sedert de dag waarop zij aan de instelling is bekend gemaakt vijf jaren zijn verstreken dan wel, in het geval, bedoeld in het eerste lid onder c, sedert de dag waarop de handeling in strijd met de verplichting is verricht of de dag waarop aan de verplichting had moeten zijn voldaan.

Artikel 3.10 Bevoorschotting en betaling

1. De beschikking tot subsidievaststelling stelt het bedrag van de subsidie vast en geeft aanspraak op betaling van het vastgestelde subsidiebedrag.
2. Op verzoek van subsidieontvanger kan een voorschot worden verstrekt tot ten hoogste 50% van het bedrag van de subsidieverlening. Dit verzoek wordt tegelijk met de subsidieaanvraag ingediend.
3. De in lid 2 bedoelde bevoorschotting vindt in twee termijnen plaats. In de beschikking tot subsidieverlening wordt de hoogte van het voorschot bepaald.
4. De betaling van de eerste termijn vindt plaats binnen zes weken na de melding, als bedoeld in artikel 4.5 lid 1 van de Bouwverordening, dat de funderingspalen worden aangebracht. De betaling van de tweede termijn vindt plaats na vaststelling van de subsidie.

Artikel 3.11 Terugbetalingsverplichting

De subsidieontvanger is te allen tijde verplicht reeds ontvangen subsidies terug te betalen wanneer blijkt dat deze in strijd met artikel 107 of 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verleend of niet zijn gemeld.

Artikel 3.12 Beschikbaarheid gegevens

Het college en de subsidieontvanger houden ten minste acht jaar na oplevering van de woningen alle gegevens beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties, die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de verleende subsidie met het Vrijstellingsbesluit DAEB verenigbaar is.



Artikel 3.13 Meldingsplicht

1. De subsidieontvanger doet onverwijld melding aan het college zodra aannemelijk is dat de activiteiten, waarvoor subsidie is verleend, niet of niet geheel zullen worden verricht of dat niet of slechts gedeeltelijk aan de beschikking tot subsidieverlening verbonden verplichtingen zal worden voldaan.
2. In ieder geval stelt de subsidieontvanger het college onverwijld op de hoogte van een verzoek tot faillietverklaring of het verlenen van surséance van betaling aan subsidieontvanger.
3. Indien de subsidie verleend wordt aan of ten behoeve van een samenwerkingsverband geldt de in de voorgaande leden beschreven meldingsplicht hoofdelijk voor alle participanten in het samenwerkingsverband.
4. De subsidieontvanger informeert het college verder zo spoedig mogelijk over:
 - a. relevante wijzigingen in de financiële en organisatorische verhoudingen met derden;
 - b. wijziging van de statuten voor zover het betreft de vorm van de rechtspersoon, de persoon van de bestuurder(s) en/of het doel van de rechtspersoon. Hierbij kan het gaan om wijzigingen in bevoegdheden van de vertegenwoordigers van participanten.
5. De subsidieontvanger behoeft de toestemming van het college voor handelingen als vermeld in artikel 4:71 van de Awb².

HOOFDSTUK 4 STIMULEREN NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN VIA ERFPACHT

Artikel 4.1 Rechtspersoonlijkheid

Gronden van de gemeente Oirschot worden alleen via erfpacht uitgegeven aan toegelaten instellingen.

Artikel 4.2 Reikwijdte van hoofdstuk 4 van de Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds

Hoofdstuk 4 is uitsluitend van toepassing op door het college toegewezen locaties ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen op basis van de doelstelling uit de vastgestelde en vigerende gemeentelijke woonvisie.

Artikel 4.3 Nieuwbouw sociaal via erfpacht

1. Gemeente Oirschot stimuleert nieuwbouw van sociale huurwoningen door haar gronden in erfpacht uit te geven.
2. Het college stelt een sjabloon-erfpachtovereenkomst vast voor het verstrekken van haar gronden via erfpacht. In de overeenkomst wordt het volgende opgenomen:
 - a. de canon (in procenten) van de grondwaarde en de periode waarover deze verschuldigd is (maandelijks of jaarlijks);
 - b. de looptijd van de erfpachtovereenkomst, te weten 10 jaar;
 - c. dat gedurende de looptijd geen indexering (CPI) van de grondwaarde plaatsvindt;
 - d. de wijze van voortzetting na het verstrijken van de looptijd:

2) Artikel 4:71 Awb:

1. Indien dit bij wettelijk voorschrift of bij de subsidieverlening is bepaald, behoeft de subsidie-ontvanger de toestemming van het bestuursorgaan voor:
 - a. het oprichten van dan wel deelnemen in een rechtspersoon;
 - b. het wijzigen van de statuten;
 - c. het in eigendom verwerven, het vervreemden of het bezwaren van registergoederen, indien zij mede zijn verworven door middel van de subsidiegelden, dan wel de lasten daarvoor mede worden bekostigd uit de subsidiegelden;
 - d. het aangaan en beëindigen van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding of bezwaring van registergoederen of tot huur, verhuur of pacht daarvan, indien deze goederen geheel of gedeeltelijk zijn verworven door middel van de subsidie dan wel de uitgaven daarvoor mede zijn bekostigd uit de subsidie;
 - e. het aangaan van kredietovereenkomsten en van overeenkomsten van geldlening;
 - f. het aangaan van overeenkomsten waarbij de subsidie-ontvanger zich verbindt tot zekerheidsstelling met inbegrip van zekerheidsstelling voor schulden van derden of waarbij hij zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt of zich voor een derde sterk maakt;
 - g. het vormen van fondsen en reserveringen;
 - h. het vaststellen of wijzigen van tarieven voor door de subsidie-ontvanger in de gewone uitoefening van zijn gesubsidieerde activiteiten te verrichten prestaties;
 - i. het ontbinden van de rechtspersoon;
 - j. het doen van aangifte tot zijn faillissement of het aanvragen van zijn surséance van betaling.
2. Het bestuursorgaan beslist binnen vier weken omtrent de toestemming.
3. De beslissing kan eenmaal voor ten hoogste vier weken worden verdaagd.
4. Indien omtrent de toestemming niet tijdig is beslist, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.



- i. voortzetting (verlenging) van de erfpachtovereenkomst onder gewijzigde condities (waaronder indexering);
 - ii. verkoop van sociale huurwoningen om de koopsom van de gronden af te lossen behoort tot de mogelijkheden, mits kan worden aangetoond dat de sociale huurwoningvoorraad binnen de gemeente netto toeneemt conform de overeengekomen prestatieafspraken tussen de corporatie en gemeente;
- e. de wijze van levering van de gronden;
 - f. dat de toegelaten instelling verantwoordelijk is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Artikel 4.4 Bestedingen vanuit het Volkshuisvestingsfonds

Het Volkshuisvestingsfonds wordt ingezet voor het geheel of gedeeltelijk dekken van de kosten die voortvloeien uit de uitgifte van gronden via erfpacht. Het gaat hierbij om:

- de vennootschapsbelasting die de gemeente Oirschot dient te betalen over de erfpachtinkomsten;
- overige kosten gerelateerd aan het hanteren van deze erfpachtregeling, zoals kosten voor juridisch advies en onderzoek.

Artikel 4.5 Initiatief tot sluiten erfpachtovereenkomst

1. Het college maakt het instrument Erfpacht kenbaar aan alle toegelaten instellingen die binnen de gemeente Oirschot sociale huurwoningen wil realiseren.
2. Een aanvraag tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst wordt gedaan door de toegelaten instelling.
3. Bij de aanvragen worden in ieder geval de volgende bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de toegelaten instelling
 - b. een naar onderdeel gespecificeerde begroting van de kosten en baten van het betreffende project
 - c. een financieringsplan
 - d. een werkomschrijving
 - e. tekeningen bestaande en nieuwe situatie (1:100)
4. Indien er overeenstemming is over de in artikel 4.3 lid 2 genoemde onderdelen, dan wordt een erfpachtovereenkomst gesloten.
5. Na ontvangst van de aanvraag tot het sluiten van een erfpachtovereenkomst en overeenstemming inzake de in de erfpachtovereenkomst opgenomen variabelen, beslist het college binnen 12 weken om al dan geen overeenkomst te sluiten.

Artikel 4.6 Voortzetting na looptijd

1. Na de overeengekomen looptijd worden de gronden verkocht aan de toegelaten instelling. Hierbij komt de verkoopprijs van de gronden overeen met de waarde van de gronden op het moment van het sluiten van de erfpachtovereenkomst. Na de eerste looptijd wordt de grondwaarde niet geïndexeerd.
2. Indien het voor de toegelaten instelling noodzakelijk is om de sociale huurwoningen te verkopen om de koopsom van de gronden af te lossen, dan kan de toegelaten instelling vragen om een verlenging van de erfpachtperiode.
3. De looptijd van de verlenging van de erfpachtovereenkomst bedraagt 10 jaar en kan telkens met 10 jaar worden verlengd mits artikel 4.6 lid 2 van toepassing blijft.
4. Aan verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden, onder meer van financiële aard.

Artikel 4.7 Rollen en verantwoordelijkheden

1. De gemeente is niet aansprakelijk voor het niet onherroepelijk worden van de voor de realisatie van het bouwplan noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen op grond van de aan haar en/of aan derden toekomende publiekrechtelijke bevoegdheden, en evenmin voor aanspraken van derden als gevolg van het niet tijdig verlenen van bedoelde vergunningen, ontheffingen en toestemmingen.
2. De toegelaten instelling draagt zorg voor het aanvragen van alle benodigde vergunningen voor het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven. Alle aansluitingen binnen de grenzen van de in erfpacht uitgegeven locatie zijn voor rekening van de toegelaten instelling.
3. De toegelaten instelling draagt zorg voor het aanvragen van (huis)aansluitingen op de riolering.



HOOFDSTUK 5 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

1. Het college kan, met inachtneming van het Vrijstellingsbesluit DAEB, van de bepalingen in deze verordening afwijken, indien toepassing ervan voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de bepaling(en) te dienen doelen, dan wel leiden tot onbillijkheden van zwaarwegende aard.
2. De overige middelen in het Volkshuisvestingsfonds kunnen worden aangewend voor het behalen van Volkshuisvestelijke doelen, zoals geformuleerd in de gemeentelijke Woonvisie, bij besluit van de gemeenteraad.

Artikel 5.2 Intrekking en overgang

1. De verordening 'Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Oirschot', die sinds 1 januari 2013 in werking is, wordt per 1 december 2016 ingetrokken.
2. Al verleende subsidies onder de Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Oirschot worden, indien van toepassing, nog op basis van het gestelde in de Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Oirschot vastgesteld.
3. Aanvragen die ontvangen zijn en waar nog niet op is besloten, worden nog op basis van de Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Oirschot behandeld.

Artikel 5.3 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds gemeente Oirschot 2016".

Artikel 5.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt 1 dag na bekendmaking in werking en wel vanaf 1 december 2016.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 november 2016.

Griffier,

Han Struijs

Voorzitter,

Ruud Severijns

Subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds gemeente Oirschot 2016 Toelichting

Artikel 2.3 Subsidie Huurgewenning

Lid 1c Tot en met 2020 kan ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijspeil 2016) op basis van het Besluit Toege laten Instellingen Volkshuisvesting (BITV). Daarom is in artikel 2.3 lid 1c deze inkomensgrens opgenomen. De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd door het rijk.

Lid 3 Rekenvoorbeelden:

Via website toeslagen.nl en conform de passendheidseisen op peildatum 01-10-2016:

1 persoonshuishouden (01-01-1980) met een inkomen van € 13.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 400
b.	Huurtoeslag	€ 168
	B	€ 232
	C=A-B=	€ 59
		€ 30
		€ 1.062

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 580
d.	Huurtoeslag	€ 289
	A	€ 291
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	
	Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar	
	Subsidie over volledige looptijd	

1 persoonshuishouden (01-01-1940) met een inkomen van € 13.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 400
b.	Huurtoeslag	€ 170
	B	€ 230
	C=A-B=	€ 60

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 580
d.	Huurtoeslag	€ 290
	A	€ 290
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	



€ 30 Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar
 € 1.080 Subsidie over volledige looptijd

2 persoons huishouden (01-01-1940) met een inkomen van € 25.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 400
b.	Huurtoeslag	€ 114
	B	€ 286
	C=A-B=	€ 82
		€ 41
		€ 1.476

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 620
d.	Huurtoeslag	€ 252
	A	€ 368
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	
	Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar	
	Subsidie over volledige looptijd	

3 persoons huishouden (01-01-1975) met een inkomen van € 20.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 500
b.	Huurtoeslag	€ 235
	B	€ 265
	C=A-B=	€ 42
		€ 21
		€ 756

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 620
d.	Huurtoeslag	€ 313
	A	€ 307
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	
	Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar	
	Subsidie over volledige looptijd	

4 persoons huishouden (01-01-1975) met een inkomen van € 28.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 500
b.	Huurtoeslag	€ 61
	B	€ 439
	C=A-B=	€ 42
		€ 21
		€ 756

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 620
d.	Huurtoeslag	€ 139
	A	€ 481
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	
	Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar	
	Subsidie over volledige looptijd	

4 persoons huishouden (01-01-1975) met een inkomen van € 17.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 480
b.	Huurtoeslag	€ 224
	B	€ 256
	C=A-B=	€ 49
		€ 25
		€ 882

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 620
d.	Huurtoeslag	€ 315
	A	€ 305
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	
	Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar	
	Subsidie over volledige looptijd	

Via website toeslagen.nl en voldoen *niet* de passendheidseisen op peildatum 01-10-2016

1 persoons huishouden (01-01-1980) met een inkomen van € 20.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 400
b.	Huurtoeslag	€ 41
	B	€ 359
	C=A-B=	€ 136
		€ 68
		€ 2.448

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 710
d.	Huurtoeslag	€ 215
	A	€ 495
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	
	Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar	
	Subsidie over volledige looptijd	

2 persoons huishouden (01-01-1980) met een inkomen van € 16.000 per jaar (inclusief vakantie-uitkering e.d.)

Achter te laten woning

a.	Huur	€ 400
b.	Huurtoeslag	€ 168
	B	€ 232
	C=A-B=	€ 175
		€ 88

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 700
d.	Huurtoeslag	€ 293
	A	€ 407
	Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar	
	Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar	



€ 3.150

Subsidie over volledige looptijd

2 persoons huishouden (01-01-1980) met een inkomen van € 25.000 per jaar (inclusief vakantietoelating e.d.)*Achter te laten woning*

a.	Huur	€ 400
b.	Huurtoeslag	€ 64
	B	€ 336
	C=A-B=	€ 175
		€ 88
		€ 3.150

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 700
d.	Huurtoeslag	€ 189
	A	€ 511

Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar
 Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar
 Subsidie over volledige looptijd

3 persoons huishouden (01-01-1980) met een inkomen van € 25.000 per jaar (inclusief vakantietoelating e.d.)*Achter te laten woning*

a.	Huur	€ 400
b.	Huurtoeslag	€ 64
	B	€ 336
	C=A-B=	€ 148
		€ 74
		€ 2.664

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 700
d.	Huurtoeslag	€ 216
	A	€ 484

Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar
 Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar
 Subsidie over volledige looptijd

3 persoons huishouden (01-01-1980) met een inkomen van € 30.000 per jaar (inclusief vakantietoelating e.d.)*Achter te laten woning*

a.	Huur	€ 500
b.	Huurtoeslag	€ 27
	B	€ 473
	C=A-B=	€ 127
		€ 64
		€ 2.286

Nieuw te betrekken woning

c.	Huur	€ 710
d.	Huurtoeslag	€ 110
	A	€ 600

Subsidie Huurgewenning gedurende het eerste jaar
 Subsidie Huurgewenning gedurende het tweede jaar
 Subsidie over volledige looptijd

Artikel 2.4 Aanvraag, besluitvorming en vaststelling subsidie

Lid 3e Het huishoudinkomen wordt bepaald op basis van de richtlijnen van de Belastingdienst voor het bepalen van het verzamelinkomen.

Lid 6 De subsidie wordt direct vastgesteld. Gebruikelijk is dat een subsidie eerst wordt verleend en dat na de geleverde prestatie wordt gekeken of de prestatie aan de voorwaarden voldoet. Vervolgens wordt de subsidie 'vastgesteld' c.q. verantwoord. Als de vastgestelde subsidie even hoog is als de verleende subsidie en u nog niet het hele subsidiebedrag heeft ontvangen, ontvangt u nog geld. Als het subsidiebedrag lager wordt vastgesteld dan het bedrag wat u al heeft ontvangen, vorderen we het bedrag terug. In dit geval zijn de te verlenen bedragen gestandaardiseerd en is de te leveren prestatie een verhuizing. Omdat de regeling rechtlijnig is, wordt de subsidie direct vastgesteld.

Artikel 3.2 Subsidie Herbestemmingsopgaven

Lid 4 Toegelaten instellingen worden gestimuleerd om kwalitatief goede plannen te ontwikkelen met een toekomstbestendig woningaanbod. Hierbij de voorkeur uit naar plannen die in ieder geval streven naar behoud cultuurhistorie en/of de dorpse structuur van gemeente Oirschot. Het kan hierbij ook gaan om het oplossen van een ruimtelijk, milieutechnisch of verkeerstechnisch ongewenste situatie. Ongewenste situaties zijn onder meer verval erfgoed, leegstaande (bedrijfs-/winkel-) panden in de centra van kernen, onlogische ruimtelijke indeling.

Artikel 3.3 Subsidie Energiezuinigheid

Lid 3 Het rijk beoogt een wetswijziging van het bouwbesluit. Vanaf 2021 wordt de EPC norm 0,2. Bij invoering van deze wijziging, wijzigt lid 3 van artikel 3.3. De wijziging is hieronder opgenomen:

Tot de wijziging van het bouwbesluit luidt artikel 3.3 lid 3 als volgt:

3. De hoogte van de subsidie Energiezuinigheid is afhankelijk van de te nemen investering.
 - a. Bij een verbetering van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) zodat deze uitkomt op een coëfficiënt van tussen de 0,2 en 0,00, wordt een subsidiebedrag van 75% van de investering verleend tot een maximum van € 10.000.
 - b. Voor de realisatie van een Nul-op-de-meterwoning wordt een subsidiebedrag van 75% van de investering verleend tot een maximum van € 15.000.



Na wijziging van het bouwbesluit luidt artikel 3.3 lid 3 als volgt:

3. De hoogte van de subsidie Energiezuinigheid is afhankelijk van de te nemen investering en bedraagt 75% van de investering tot een maximum van € 15.000 voor de realisatie van een Nul-op-de-meterwoning of een woning met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,00.