

Regeling herverdeling woningbouwprogramma

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

Gezien het voorstel van B en O Ruimte; korr.no. 2016-17916;

gelet op artikel 2 lid 3 sub c van de Algemene subsidieverordening gemeente Maastricht 2015;

besluiten

tot vaststelling van de volgende ‘Regeling herverdeling woningbouwprogramma’

REGELING HERVERDELING WONINGBOUWPROGRAMMA

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

ARTIKEL 1 DEFINITIES EN BEGRIPPEN

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. Subsidie: hetgeen daaronder verstaan wordt in artikel 4:21, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. Subsidieplafond: het bedrag dat het college gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar stelt voor de verstrekking van subsidies binnen de raad vastgestelde begroting;
- c. Juridisch verankerde plancapaciteit; plancapaciteit waarvan de aanvrager aantoonbaar kan maken dat deze juridisch in publiekrechtelijke documenten of privaatrechtelijke contracten is verankerd.
- d. Planologisch verankerde woningbouwlocaties: locaties waar binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan het aantal woningen dat onderdeel is van de subsidieaanvraag rechtstreeks gerealiseerd kan worden;
- e. De definitie van woonmilieus waar aantoonbaar behoefte aan is: zoals opgenomen in de woonprogrammering Maastricht en aangeduid op de kaart potenties woonmilieus in de woonprogrammering Maastricht 2016;
- f. Afbouw van netto plancapaciteit: het verminderen van het saldo van het aantal woningen in de planvoorraad.
- g. Herverdeling: het verplaatsen van woningbouwprogramma('s) of een deel daarvan van een woonmilieu waar geen of minder behoefte is naar een woonmilieu waar aantoonbaar behoefte aan is.
- h. College van B&W: College van Burgemeester en Wethouders van de stad Maastricht.

ARTIKEL 2 DOEL VAN DE REGELING

De regeling is gericht op een afbouw van netto plancapaciteit, het bouwen van de juiste woning op de juiste plek en het voorkomen van ongewenste terugloop van de sociale voorraad.

HOOFDSTUK 2 CRITERIA

ARTIKEL 3 ALGEMENE SUBSIDIECRITERIA

1. Subsidie kan slechts worden verstrekt:
 - a. indien daarvoor door de raad voor de planperiode middelen beschikbaar zijn gesteld, zoals dit is gebeurd in het raadsbesluit woonprogrammering Maastricht, d.d. 27-09-2016
 - b. onder de daarbij door de raad of door College van B&W bepaalde voorwaarden.
2. College van B&W stelt met betrekking tot deze regeling het subsidieplafond vast op € 2,5 mln voor de jaren 2016 t/m 2019 conform het collegebesluit van 31-5-2016.
3. De subsidie is eenmalig;
4. De beoogde investering sluit aan bij de doelstellingen van de Woonprogrammering Maastricht;
5. De investering is gericht op een afbouw van netto plancapaciteit, het bouwen van de juiste woning op de juiste plek en het voorkomen van ongewenste terugloop van de sociale voorraad.
6. De aanvrager maakt in het investeringsplan voldoende aannemelijk dat
 - a. er is sprake van proportionaliteit;

- In financiële zin: de beoogde subsidie staat in verhouding tot de totale investeringskosten;
 - In inhoudelijke (kwalitatieve) zin: de beoogde subsidie leidt tot aantoonbare, structurele kwalitatieve voordelen op het gebied van volkshuisvesting en stedenbouw.
 - In samenwerkingszin: alle bij de herverdeling betrokken partijen leveren een evenredige cofinanciering
- b. de subsidie is noodzakelijk om het doel te bereiken;
- c. realisatie is haalbaar. Er is bij de subsidieaanvrager voldoende organisatiekracht en inhoudelijke kwaliteit beschikbaar is voor de daadwerkelijke uitvoering van het ingediende plan;
- d. realisatie is betaalbaar. Het projectplan is realistisch en is financieel en organisatorisch praktisch uitvoerbaar
- e. realisatie is vergunbaar. Het projectplan past binnen de beleidskaders en wettelijke vereisten.
- f. De subsidie wordt alleen verstrekt aan rechtspersonen.

ARTIKEL 4 SPECIFIEKE EISEN

Aanvullend aan de in artikel 3 benoemde algemene subsidiecriteria dient de subsidieaanvrager aanneemelijk te maken dat de beoogde investering een bijdrage zal leveren aan de doelstelling onder artikel 2 alsmede dat wordt voldaan aan alle van de onderstaande specifieke subsidiecriteria:

- de subsidieregeling staat open voor eenieder die aantoonbaar juridisch verankerde plancapaciteit bezit in woonbuurten aan de rand van de stad
- in ruil voor verdunning op deze locatie woningen wil bouwen in planologisch verankerde woningbouwlocaties in woonmilieus die aantoonbaar aansluiten bij de behoefte (na daartoe bereikte overeenstemming met de eigenaar van deze locatie)
- om daarna langjarig (20 jaar) te verhuren voor een huurprijs die ten hoogste de maximale huurprijs op grond van de Huurprijzenwet bedraagt,
- aan personen met een jaarinkomen onder de 33.000 euro.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN SUBSIDIEONTVANGER

1. De subsidieontvanger moet daadwerkelijk aantoonbaar binnen 6 maanden na toekenning van de subsidie starten met de uitvoering van zijn plan.
2. Betaling van de subsidie vindt plaats bij het passeren van de notariële leveringsakte. Het bedrag wordt gestort onder de notaris.
3. De subsidieontvanger dient een zodanig ingerichte administratie te voeren, dat daaruit te allen tijde de voor de vaststelling van de bijdrage van belang zijnde baten en lasten alsmede de betalingen en de ontvangsten kunnen worden nagegaan.
4. Het college van B & W kan de subsidieontvanger te allen tijde verplichten om op de door haar aangegeven wijze aan te tonen dat de activiteiten, waarvoor de bijdrage wordt verstrekt, zijn verricht en dat is voldaan aan de aan de verbonden verplichtingen.
5. Het college van B & W kan de subsidieontvanger te allen tijde verplichten om inlichtingen te verstrekken en inzage te verlenen in zijn algehele administratie aan door het college van B & W aangewezen ambtenaren of accountants.
6. De subsidieontvanger informeert het college van B & W schriftelijk en onverwijld over:
 - a. afwijkingen die in de uitvoering van de investering ten opzichte van het oorspronkelijke plan optreden;
 - b. ontwikkelingen die ertoe leiden of kunnen leiden dat het plan niet kan worden verwezenlijkt;
 - c. het geheel of gedeeltelijk tussentijds beëindigen van activiteiten; en/of
 - d. besluiten of procedures die het voortbestaan van de dienstverlener bedreigen of kunnen bedreigen.
7. De resultaten en effecten na afloop van de investering dienen door de subsidieontvanger te zijn gewaarborgd.

ARTIKEL 6 AFWIJZINGSGRONDEN

1. De subsidieaanvraag wordt afgewezen indien naar oordeel van het College van B & W:
 - a. De beoogde investering onvoldoende bijdrage levert aan de te behalen doelstelling geformuleerd in artikel 2; en/of

- b. niet wordt voldaan aan de algemene criteria in artikel 3; en/of
 - c. de beoogde investering onvoldoende bijdrage levert aan de criteria, genoemd in artikel 4; en/of
 - d. de aanvraag niet binnen de in artikel 10 lid 1 genoemde termijn is ontvangen, voorzien van alle gegevens en bescheiden die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag (en met inachtneming van een hersteltermijn van 7 dagen).
2. De subsidieaanvraag kan worden afgewezen op grond van artikel 5 van de Algemene Subsidieverordening 2015 van de Gemeente Maastricht.

ARTIKEL 7 WIJZE VAN BEOORDELING

1. Beoordeling vindt plaats door het college van B&W van Maastricht.
2. De aanvragen worden beoordeeld op de volgende indicatoren
 - a. De inhoudelijke toets:
 - De mate waarin de investering bijdraagt aan de juiste woning op de juiste plek;
 - De mate waarin de investering daadwerkelijk leidt tot een afname van de netto plancapaciteit
 - b. De financiële toets:
 - De beoogde investering kent een goed onderbouwde positieve proportionaliteit.
 - De proportionaliteit wordt berekend door de verhouding tussen de gevraagde subsidie en het aantal woningen dat daarmee gerealiseerd kan worden.

HOOFDSTUK 3 FINANCIËLE ASPECTEN

ARTIKEL 8 SUBSIDIABELE KOSTEN

De enige kosten die in aanmerking komen voor subsidie op basis van deze regeling zijn de kosten voor het overbruggen van het grondprijverschil tussen de grondprijs die normaliter geldt voor sociale woningbouw en de grondprijs die geldt op de nieuwe locatie waar de woningen gerealiseerd worden. Het subsidieplafond is gelijk aan de hiervoor beschikbaar gestelde middelen van € 2,5 mln in de periode 2016 t/m 2019.

HOOFDSTUK 4 AANVRAAG EN VASTSTELLING

ARTIKEL 9 INDIENEN AANVRAAG

1. Een subsidieaanvraag kan uitsluitend worden ingediend bij het college van B&W van de gemeente Maastricht via post@maastricht.nl of schriftelijk t.n.v. Beleid en Ontwikkeling, subsidiebureau van Bedrijfsvoering & Control.
2. De volgende onderdelen dienen in ieder geval in de aanvraag te zijn opgenomen:
 - a. Sluitende en gespecificeerde begroting.
 - b. Beschrijving van het bouwprogramma en hoe dit aansluit bij de woningbehoefte.

ARTIKEL 10 TERMIJN VOOR INDIENEN AANVRAAG

1. De subsidieaanvraag kan op elk moment gedurende de looptijd van de subsidieregeling worden ingediend.
2. Indien het subsidieplafond is bereikt, wordt de subsidieaanvraag niet meer in behandeling genomen.

ARTIKEL 11 VASTSTELLING, REKENING EN VERANTWOORDING

1. De subsidieontvanger dient uiterlijk 13 weken nadat de activiteiten zijn afgerond, doch uiterlijk de afrondingsdatum zoals opgenomen in de subsidietoekenning, in overeenstemming met het bepaalde in deze regeling een aanvraag tot vaststelling in te dienen bij het college van B&W.
2. Betaling van de subsidie vindt plaats bij het passeren van de notariële leveringsakte. Het bedrag wordt gestort onder de notaris.

3. De aanvraag tot vaststelling dient te bevatten:
 - a. een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat de activiteiten waarvoor een investeringsvoorschot is verleend, zijn verricht en bevat een vergelijking tussen de nagestreefde en de gerealiseerde doelstellingen en een toelichting op de eventuele verschillen;
 - b. een overzicht van de uitgevoerde activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten (financieel verslag of jaarrekening). De financiële verantwoording sluit aan op de bij de aanvraag opgegeven begroting waarvoor een investeringsvoorschot is verleend. Verschillen tussen begroting en realisatie worden toegelicht;
 - c. een accountantsverklaring. De financiële verantwoording wordt voorzien van een verklaring van een accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van boek 2 van het Burgerlijk wetboek, waaruit de getrouwheid van deze verantwoording blijkt en tevens tot uitdrukking komt dat aan de voorwaarden is voldaan;
 - d. het college van B&W kan bepalen dat ook andere dan de in dit artikel bedoelde gegevens en bescheiden, die voor de vaststelling van belang zijn, worden overgelegd.
Het college van B&W stelt binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag tot vaststelling de bijdrage definitief vast. Indien niet wordt voldaan aan het gestelde in deze regeling kan het College op grond van de Algemene Subsidieverordening overgaan tot terugvorderingen.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALING

ARTIKEL 12 INWERKINGTREDING

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking in het Gemeenteblad.

ARTIKEL 13 CITEERTITEL

Deze regeling kan worden aangehaald als "Regeling Herverdeling Woningbouwprogramma"

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 31 mei 2016.

de secretaris,
P.J. Buijtels,

de burgemeester,
J.M. Penn-te Strake

ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Inleiding

Er ontstaat in de toekomst naar verwachting een overschot aan woningen in buurten aan de rand van de stad met veel gestapelde en/of grondgebonden woningen. De opgave is in deze gebieden te komen tot verdunning in combinatie met kwaliteitsverbetering. Omdat verdunning op deze locaties vanwege financiële redenen niet haalbaar is en bovendien zou kunnen leiden tot afname van de goedkope woningvoorraad, wil de gemeente een subsidieregeling instellen. Deze is bedoeld om de gewenste verdunning in woonbuurten aan de rand van de stad te stimuleren en in ruil daarvoor sociale woningbouw mogelijk te maken op plekken in rustige stadsbuurten. Zo wordt de juiste woning op de juiste plek gerealiseerd en neemt de goedkope woningvoorraad per saldo niet af.

Dit betekent concreet dat indien een partij bijdraagt aan de gewenste verdunning aan de rand van de stad, zij in ruil hiervoor de mogelijkheid krijgt om sociale woningen binnen planologisch verankerde plancapaciteit in het stedelijk gebied te realiseren. Dit laatste zorgt ervoor dat de netto planvoorraad van de stad lager wordt. Om dit mogelijk te maken is een financiële bijdrage van alle partijen nodig, waarbij de bijdrage van de gemeente via deze subsidieregeling wordt uitgewerkt.

Artikel 1: Definities en begrippen

- Bij de definitie van subsidieplafond wordt conform de Algemene Subsidieverordening van de gemeente Maastricht verwezen naar de Algemene wet bestuursrecht. Concreet: het bedrag dat gedurende een bepaald tijdvak ten hoogste beschikbaar is voor de verstrekking van subsidies binnen de raad vastgestelde begroting.
- De definitie van juridisch verankerde plancapaciteit geldt zowel voor publiekrechtelijk als privaatrechtelijk verankerde locaties.

- De definitie van planologisch verankerde woningbouwlocaties omvat enkel publiekrechtelijke locaties omdat alleen dan realisatie haalbaar en vergunbaar is. Bovendien gaat alleen dan de netto plancapaciteit van de stad daadwerkelijk omlaag bij herverdeling.
- De definitie van woonmilieus waar aantoonbaar behoefte aan is: zoals opgenomen in de woonprogrammering Maastricht en aangeduid op de kaart potenties woonmilieus in de woonprogrammering Maastricht 2016. Dit betreft in hoofdzaak rustige stadswijken, luxe ruimopgezette woonmilieus en woningen nabij ontmoetingsplekken.

Artikel 2: Doel van de regeling

Geen verdere toelichting

Artikel 3: Algemene subsidiecriteria

Geen verdere toelichting

Artikel 4: Specifieke eisen

De specifieke eisen moeten waarborgen dat de subsidie alleen gebruikt wordt door partijen die bijdragen aan de publieke belangen, namelijk verlagen netto plancapaciteit, juiste woning op de juiste plek en behoud van voldoende goedkope voorraad.

Artikel 5: Verplichtingen subsidieontvanger

Binnen 6 maanden na toekenning van de subsidie moet worden gestart met de uitvoering van het plan. De subsidieontvanger is verplicht alle wijzigingen ten aanzien van het ingediende plan zelf direct te melden bij de gemeente. Indien blijkt dat de uitvoering vertraging ondervindt, is het mogelijk dat de subsidie wordt teruggevorderd.

Artikel 6: Afwijzingsgronden

Naast de binnen deze regeling genoemde afwijzingsgronden kan de subsidieaanvraag ook afgewezen worden op grond van de weigeringsgronden van de Algemene Subsidieverordening 2015 (ASV) van de Gemeente Maastricht.

De weigeringsgronden van de ASV houden in dat de aanvraag kan worden afgewezen indien de beoogde investering:

- niet gericht is op de gemeente of niet aanwijsbaar ten goede komen aan de ingezetenen van de gemeente Maastricht;
- de gelden niet of onvoldoende mate worden besteed aan het doel waarvoor de subsidie beschikbaar wordt gesteld;
- de subsidieaanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit of zal ontplooien die in strijd zijn met de wet, het algemeen belang of de openbare orde, en/of;
- de subsidieaanvrager ook zonder subsidieverstrekking over voldoende gelden, hetzij uit eigen middelen, hetzij uit middelen van derden kan beschikken om de kosten van de activiteiten te dekken.

Artikel 7 Wijze van beoordeling

Geen verdere toelichting

Artikel 8 Niet-subsidiabele kosten

Geen verdere toelichting

Artikel 9 Indienen aanvraag

De aanvraag dient te worden ingediend middels een formeel verzoek aan het college van B&W waarin de aangegeven onderdelen minimaal opgenomen moeten zijn.

Artikel 10 t/m artikel 13

Geen verdere toelichting