

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het stimuleren van sociale huurwoningen (Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2017)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;

gelezen het ambtelijk voorstel h170015619 van 27 maart 2017]

Gelet op artikel 2 tweede lid en artikel 4 derde lid van de Algemene subsidieverordening Harderwijk 2014 (ASV);

Overwegende dat:

- het van belang is dat het aanbod van sociale huurwoningen wordt gestimuleerd, omdat de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod;
- de gemeenteraad om die reden een bedrag van € 400.000 heeft gereserveerd en het college de opdracht heeft gegeven een subsidieregeling ter stimulering van het aantal huurwoningen op te stellen;
- er binnen de sociale huursector behoefte is aan een groter aanbod van betaalbare woningen met een huur tot de 1e aftoppingsgrens en deels ook tot de kwaliteitskortingsgrens;
- het college om deze reden het realiseren van sociale huurwoningen door nieuwbouw of transformatie aanwijst als een dienst van algemeen economisch belang ("**DAEB**") als bedoeld in Besluit 2012/21/EU¹ en Verordening (EU) nr. 360/2012² waarvoor een compensatie kan worden verleend;
- het college op grond van deze regeling een subsidie voor ondernemingen, toegelaten instellingen en particulieren beschikbaar stelt teneinde het aanbod van 200 extra sociale huurwoningen te stimuleren.

B e s l u i t :

De volgende nadere regels vast te stellen:

Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2017

Hoofdstuk 1; Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. ASV: Algemene subsidieverordening Harderwijk 2014;
- b. DAEB-vrijstellingsbesluit: het Besluit 2012/21/EU van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (PbEU 2012, L 7).
- c. DAEB-de-minimisverordening: Verordening (EU) nr. 360/2012 van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen (PbEU 2012, L 114).
- d. DAEB-de-minimisverklaring: verklaring als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de DAEB-de-minimisverordening;
- e. Sociale huurwoning: een huurwoning, gelegen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Harderwijk, waarvan de huurprijs niet hoger is dan

1) Besluit 2012/21/EU van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (PbEU 2012, L 7).

2) Verordening (EU) nr. 360/2012 van 25 april 2012 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen (PbEU 2012, L 114).

- (i) de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, dan wel
 - (ii) de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag;
- f. Toegelaten instelling: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Artikel 2. Relatie met de ASV

1. Op deze verordening is de Algemene subsidieverordening 2014 van de gemeente Harderwijk van overeenkomstige toepassing, tenzij daarvan in deze verordening nadrukkelijk wordt afgeweken;
2. De subsidies die op grond van deze verordening worden verstrekt zijn aan te merken als eenmalige subsidies, bedoeld in artikel 1, sub c, van de ASV.

Artikel 3. Doel subsidie

De subsidie heeft als doel het stimuleren van het aanbod van sociale huurwoningen door verlening van subsidie voor de realisatie van sociale huurwoningen door nieuwbouw en/of transformatie van bestaand vastgoed tot sociale huurwoningen.

Artikel 4. Subsidiabele activiteiten en doelgroep

1. Op grond van deze regeling en in afwijking van artikel 2, derde lid, van de ASV kan het college een subsidie verlenen aan toegelaten instellingen, overige privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen voor de realisatie van een of meerdere sociale huurwoningen door nieuwbouw of door transformatie van bestaand vastgoed, waarbij de gerealiseerde woningen beschikbaar blijft als sociale huurwoning voor een periode van minimaal 15 jaar.
2. De activiteiten in verband met de realisatie van sociale huurwoningen als bedoeld in het eerste lid, zijn diensten van algemeen economisch belang ("DAEB") als bedoeld in:
 - a. artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie;
 - b. het DAEB-vrijstellingsbesluit, en
 - c. de DAEB de-minimisverordening.

Artikel 5. Hoogte van de subsidie

De hoogte van de subsidie bedraagt € 2.000 per gerealiseerde sociale huurwoning.

Artikel 6. Subsidieplafond, deelplafonds en verdeling

1. Het subsidieplafond bedraagt € 400.000, hetgeen als volgt is onderverdeeld:
 - a. het deelplafond voor woningen met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag, bedraagt € 360.000 en
 - b. het deelplafond voor woningen met een huurprijs die niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag, bedraagt € 40.000.
2. Het maximum aantal sociale huurwoningen dat op grond van deze regeling kan worden gesubsidieerd, bedraagt 200, waarvan
 - a. maximaal 180 woningen met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag en
 - b. maximaal 20 woningen met een huurprijs niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 7. Subsidieaanvraag

1. Een aanvraag wordt ingediend met gebruikmaking van het formulier dat elektronisch beschikbaar wordt gesteld en bevat de in het aanvraagformulier genoemde bescheiden en gegevens.
2. Aanvragen worden via de daartoe opengestelde wegen ingediend, zoals op het aanvraagformulier is bepaald.
3. Een aanvraag kan betrekking hebben op één of meerdere woningen.

Artikel 8. Verdeelsystematiek

1. Subsidie wordt verdeeld op volgorde van datum van binnenkomst van de subsidieaanvragen. Als datum van binnenkomst geldt de datum waarop de aanvraag volledig is.
2. Indien op de dag waarop het relevante subsidieplafond, bedoeld in artikel 6, eerste lid, wordt bereikt meer dan één volledige aanvraag is ontvangen, wordt de onderlinge rangschikking van die aanvragen vastgesteld door middel van loting
3. Bij een aanvraag die betrekking heeft op meerdere woningen wordt subsidie toegekend voor zo ver dit past binnen het deelplafond.



Artikel 9. Toetsingscriteria

Om in aanmerking te komen voor subsidie voor de activiteit, bedoeld in artikel 4, eerste lid, wordt in elk geval voldaan aan de volgende criteria:

- a. de aanvrager maakt met zijn aanvraag aannemelijk dat de sociale huurwoning(en) voldoet of voldoen aan relevante wet- en regelgeving en dat hij beschikt over alle benodigde vergunningen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de sociale huurwoning(en), waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning;
- b. de aanvrager maakt met zijn aanvraag aannemelijk dat de realisatie van het project waarvoor de subsidie wordt aangevraagd leidt tot minimaal één nieuwe sociale huurwoning;
- c. de aanvrager toont met zijn aanvraag aan dat de nieuwe sociale huurwoning is voorzien van een keuken en het noodzakelijke sanitair;
- d. indien de subsidieaanvraag gericht is op een of meerdere sociale huurwoning(en) als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, sub (i): de aanvrager toont met zijn aanvraag aan dat de woning een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 vierkante meter heeft;
- e. indien de subsidieaanvraag gericht is op een of meerdere woning(en) als bedoeld in artikel 1, onderdeel e, sub (ii): de aanvrager toont met zijn aanvraag aan dat de woning een gebruiksoppervlakte van minimaal 45 vierkante meter heeft en over een afzonderlijke slaapkamer beschikt.

Artikel 10. Afwijzingsgronden

De subsidieaanvraag wordt afgewezen indien:

- a. er gegronde reden is te vermoeden dat de aanvrager de te realiseren sociale huurwoning(en) niet zal realiseren en/of niet gedurende een periode van 15 jaar ter beschikking zal stellen als sociale huurwoning;
- b. de sociale huurwoning voor de datum van inwerkingtreding van deze regeling is gerealiseerd;
- c. het relevante subsidiedeelplafond als bedoeld in artikel 6, eerste lid, is bereikt;
- d. er gegronde reden is dat de subsidie voor de toegelaten instelling niet voldoet aan de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit;
- e. de privaatrechtelijke rechtspersoon die geen toegelaten instelling is, geen verklaring kan overleggen waaruit blijkt dat de subsidie, bedoeld in artikel 4, voldoet aan de voorwaarden van de DAEB-deminimisverordening;
- f. niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria, bedoeld in artikel 9;
- g. niet wordt voldaan aan de (overige) voorwaarden in deze regeling.

Artikel 11. Subsidieverplichtingen

1. Op de subsidieontvanger rusten in ieder geval de volgende verplichtingen:
 - a. de sociale huurwoning is binnen 18 maanden te rekenen vanaf de dag waarop de subsidie is verleend gerealiseerd en beschikbaar voor verhuur;
 - b. de toegelaten instelling, administreert de netto kosten die zijn verbonden met de activiteiten, bedoeld in artikel 4, op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering, in relatie tot de voor deze activiteiten verstrekte subsidie;
 - c. uiterlijk bij de aanvraag tot subsidievaststelling, bedoeld in artikel 13, verstrekt de toegelaten instelling, op basis van de rekenmethode, neergelegd in artikel 61, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, een financiële onderbouwing waaruit blijkt dat de subsidie, bedoeld in artikel 4, tezamen met de overige compensatie die op grond van de Woningwet voor de realisatie van de sociale huurwoningen wordt ontvangen, niet resulteert in overcompensatie;
 - d. de sociale huurwoning waarvoor subsidie is verleend, wordt ten minste vijftien jaar voor sociale huur beschikbaar gesteld tegen een huurprijs die niet hoger is dan
 - i. de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huuro toeslag, of
 - ii. de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid, sub a, van de Wet op de huuro toeslag;
 - e. op verzoek verleent de subsidieontvanger de gemeente en alle daartoe door de gemeente aangewezen personen volledige medewerking en verstrekt hij alle relevante gegevens en bescheiden die nodig zijn om de naleving van de verplichtingen door de subsidieontvanger te controleren;
 - f. op verzoek verleent de subsidieontvanger medewerking aan publicitaire acties door de gemeente met betrekking tot de subsidiabele activiteiten;
 - g. de subsidieontvanger betaalt op eerste kennisgeving van de gemeente het teveel ontvangen subsidiebedrag onverwijld terug indien niet is voldaan aan de voorwaarden uit deze regeling,



- de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit in geval van toegelaten instellingen of van de DAEB-de-minimisverordening in het geval van privaatrechtelijke rechtspersonen;
- h. de subsidieontvanger biedt de door deze regeling gesubsidieerde sociale huurwoning aan via de website www.hurennoordveluwe.nl, of een website met een vergelijkbaar bereik.
2. Aan de subsidieverlening kunnen voorts voorwaarden worden verbonden die noodzakelijk zijn voor verenigbaarheid van de subsidie met de DAEB-de-minimisverordening en het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Artikel 12. Opschortende voorwaarde

Indien de subsidieaanvrager op het moment van ontvangst van de subsidieaanvraag niet beschikt over de benodigde vergunningen, waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9, onder a van deze regeling voor de realisatie van de sociale huurwoning(en), wordt de subsidie verleend onder de opschortende voorwaarde dat binnen één jaar na subsidieverlening de benodigde omgevingsvergunningen zijn afgegeven en kopieën aan het college zijn gezonden.

Artikel 13. Subsidievaststelling

1. De subsidieontvanger doet tien jaar na de subsidieverlening een aanvraag tot vaststelling van de subsidie met gebruikmaking van het formulier dat elektronisch beschikbaar wordt gesteld en dat de in het aanvraagformulier genoemde bescheiden en gegevens bevat.
2. Aanvragen worden ingediend zoals op het aanvraagformulier is vermeld.
3. Bij de aanvraag tot vaststelling van de subsidie verleent de subsidieontvanger op verzoek de gemeente en alle daartoe door de gemeente aangewezen personen volledige medewerking en verstrekt hij alle relevante gegevens en bescheiden die nodig zijn om de naleving van de verplichtingen door de subsidieontvanger te controleren.
4. Het college is bevoegd de subsidie lager of op nihil vast te stellen en het teveel betaalde bedrag terug te vorderen indien:
 - a. de sociale huurwoningen niet voldoen aan de kwaliteitseisen, bedoeld in artikel 9, onder c tot en met e
 - b. de subsidieontvanger de verplichtingen, bedoeld in de artikelen 11 en 12 niet heeft nageleefd;
 - c. uit de bij de aanvraag tot vaststelling te overleggen documenten blijkt dat de subsidie voor de toegelaten instelling niet voldoet aan de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit; de privaatrechtelijke rechtspersoon geen verklaring kan overleggen waaruit blijkt dat de subsidie, bedoeld in artikel 4, voldoet aan de voorwaarden van de DAEB-de-minimisverordening.

Artikel 14. Citeertitel en inwerkingtreding

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2017 en treedt in werking op de dag na uitgifte van het gemeentelijk publicatieblad waarin deze regeling wordt geplaatst.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders
Harderwijk in haar vergadering van 27 juni 2017 onder nummer 17.00374.*

Toelichting

Algemeen

Deze regeling heeft tot doel het aantal sociale huurwoningen met 200 woningen uit te breiden teneinde tegemoet te komen aan de vraag naar dergelijke woningen. Deze uitbreiding wordt gestimuleerd met de subsidie die op grond van deze regeling per nieuw te realiseren sociale huurwoning kan worden aangevraagd. Het kan daarbij gaan om nieuwbouw of om transformatie van bestaand vastgoed.

De subsidie kan worden aangevraagd door zowel natuurlijke personen als rechtspersonen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

In de definitie van sociale huurwoning ligt besloten dat deze woning beschikbaar wordt gesteld. Voorts ligt het type sociale huurwoning besloten in de definitie. Het dient te gaan om woningen waarvan de huurprijs niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens, bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op

de huurtoeslag (voor 2017: € 414,02 per maand) of de aftoppingsgrens, bedoeld in artikel 20, tweede lid , sub a, van de Wet op de huurtoeslag (voor 2017: € 592,55 per maand).

Artikel 2

Deze regeling valt onder de ASV en bevat een beperkt aantal afwijkingen en aanvullingen op de verplichtingen die op grond van de ASV van toepassing zijn op subsidieontvangers.

Artikel 4

De subsidiabele activiteiten betreffen het realiseren van de nieuwe sociale huurwoningen.

Deze activiteiten zijn aangewezen als diensten van algemeen economisch belang ("DAEB") aangezien het huidige aanbod achterblijft bij de vraag naar het type sociale huurwoningen voor de genoemde categorieën. De DAEB-kwalificatie maakt het mogelijk de subsidie aan privaatrechtelijke rechtspersonen, waaronder toegelaten instellingen, te verlenen in de vorm van een compensatie voor het verrichten van de DAEB.

Gelet op de beperkte omvang van de subsidie en het subsidieplafond voor deze regeling, kan voor privaatrechtelijke rechtspersonen niet zijnde toegelaten instellingen worden voldaan aan de voorwaarden van de DAEB-de-minimisverordening. Toegelaten instellingen ontvangen reeds staatssteun op grond van de Woningwet die door de Europese Commissie zijn goedgekeurd (Besluit C(2009) 9963) inzake steunmaatregelen nr. E 2/2005 en N 642/2009). Vanwege het in de DAEB-de-minimisverordening opgenomen cumulatieverbod wordt de subsidie voor toegelaten instellingen gerechtvaardigd op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Artikel 8

De verdeelsystematiek vindt plaats op volgorde van binnenkomst van de subsidieaanvragen. Voor de volgorde van registratie en behandeling van de aanvragen wordt uitgegaan van de ontvangsttheorie. Als datum van binnenkomst geldt de datum waarop de aanvraag volledig is. Dit betekent dat in het geval een ontvangen aanvraag onvolledig is, de datum van ontvangst van de aanvraag wordt vastgesteld op de datum dat de aanvraag volledig is aangevuld. Na ontvangst van een volledige aanvraag zal beoordeeld worden of de aanvrager voor subsidie in aanmerking komt. Indien het subsidie(deel)plafond is bereikt, wordt de aanvraag geweigerd. Ook al wordt voldaan aan de vereisten om in aanmerking te komen voor de subsidie.

Indien op dezelfde dag meerdere subsidieaanvragen binnenkomen en honorering van deze aanvragen leidt tot overschrijding van het subsidie(deel)plafond, dan zal de rangorde van de aanvragen worden bepaald aan de hand van loting van volledige aanvragen. Alle volledige aanvragen die op dezelfde dag zijn binnengekomen maken een gelijke kans om voor de subsidie in aanmerking te komen. Er zal per aanvraag nooit meer subsidie kunnen worden toegekend dan het deelplafond toestaat.

Voorbeeld bij twee aanvragen op dezelfde dag. Eén aanvraag voor 5 woningen en één aanvraag voor 15 woningen Er is nog voor 10 woningen subsidie beschikbaar. Er wordt geloot. Indien de aanvraag voor 5 woningen wordt getrokken, wordt subsidie toegekend voor 5 woningen. Voor de andere aanvraag resteert dan nog voor 5 woningen subsidie. Indien de aanvraag voor 15 woning wordt getrokken, wordt voor aanvraag subsidie toegekend voor 10 woningen.

Artikel 9

Indien de aanvraag voldoet aan alle toetsingscriteria en de relevante subsidiedeelplafonds nog niet zijn overschreden, zal de subsidie worden verleend en direct na verlening worden uitbetaald.

Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte van een woning verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee het uitgangspunt voor het meten van de gebruiksoppervlakte.

Artikel 12

Indien de subsidieaanvrager op het moment van de aanvraag van de subsidie niet beschikt over de benodigde bruikbare omgevingsvergunningen om de sociale huurwoning mogelijk te maken, wordt daarmee strikt genomen niet voldaan aan de toetsingscriteria in artikel 9 onder a van de Regeling. Aangezien denkbaar is dat deze omgevingsvergunningen op korte termijn alsnog worden aangevraagd en vergund is een opschortende voorwaarde opgenomen. De subsidie zal dan worden verleend onder de opschortende voorwaarde dat binnen één jaar na de subsidieverlening de benodigde omgevingsvergunningen zijn afgegeven en kopieën daarvan aan het college zijn gezonden.

Artikel 13

Aangezien het College het van belang vindt dat de subsidieontvanger aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen voldoet (waaronder de verplichting om de sociale huurwoning voor 15 jaar beschikbaar te houden voor dit doel), zal de subsidieverlening na 10 jaar worden vastgesteld. De subsidieontvanger



dient tien jaar na de subsidieverlening hiertoe een aanvraag in te dienen. Indien blijkt dat niet of niet geheel is voldaan aan de verplichtingen en het doel van de Regeling, dan zal het teveel betaalde subsidiebedrag worden teruggevorderd.