

Regeling subsidie stimulering sociale huurwoningen gemeente Oisterwijk 2021

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking, een hierop afgestemd woningaanbod met ruimte voor jong en oud en specifieke doelgroepen. De groep huishoudens met lage inkomens is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. De druk op de sociale huurvoorraad is hoog, in de Woonvisie 2016 is een tekort aan sociale huurwoningen geconstateerd. En hoewel de sociale huurvoorraad op termijn kan stabiliseren of zelfs kan afnemen, is er op dit moment een duidelijke vraag naar sociale huurwoningen in Oisterwijk.

Wij willen middels de onderhavige subsidieregeling partijen stimuleren tot het bijdragen aan het vergroten van de huisvestingsmogelijkheden in de sociale huursector. De subsidie heeft als doel om tijdelijk dan wel permanent meer huisvestingsmogelijkheden te bieden voor met name één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen. Dit kan door extra woningen toe te voegen aan de bestaande sociale woningvoorraad met een huurprijs tot de aftoppingsgrens in de gemeente Oisterwijk via bijvoorbeeld nieuwbouw, plaatsing van tijdelijke woningen, woningsplitsing, verbouw, transformatie of herbestemming van gebouwen.

Wij vragen initiatiefnemers nadrukkelijk om vóór het indienen van de subsidieaanvraag een afspraak te maken voor een oriënterend gesprek over de mogelijkheden. Dit kan via de beleidsmedewerker Wonen van de afdeling Ruimte, telefoonnummer 013-52 91 311.

Deze regeling geldt voor de jaren 2020 en 2021.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk;

gelet op de Algemene subsidieverordening gemeente Oisterwijk 2020;

besluit vast te stellen de:

Regeling subsidie stimulering sociale huurwoningen gemeente Oisterwijk 2021.

Hoofdstuk 1 Wie kan subsidie aanvragen?

Artikel 1 Rechtspersonen en natuurlijke personen

1. Een subsidie op grond van deze regeling kan worden aangevraagd door een rechtspersoon (privaatrechtelijk dan wel publiekrechtelijk) of een natuurlijk persoon, zoals beschreven in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In deze regeling wordt onder een rechtspersoon verstaan: een rechtspersoon als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, niet zijnde een toegelaten instelling op grond van artikel 19 van de Woningwet.

Hoofdstuk 2 Waarvoor wordt subsidie verleend?

Artikel 2 Incidentele activiteiten

Een subsidie op grond van deze regeling kan alleen worden aangevraagd voor een incidentele activiteit.

Artikel 3 Activiteiten

Subsidie kan worden verleend voor het uitvoeren van (project)activiteiten die leiden tot de toevoeging van sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (hierna kortweg aangeduid als sociale huurwoning) in de gemeente Oisterwijk, waarbij de woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoning voor een periode van minimaal 10 jaar. Toevoeging van sociale huurwoningen kan gerealiseerd worden via nieuwbouw, plaatsing van tijdelijke woningen, woningsplitsing, verbouw, transformatie of herbestemming van gebouwen.

Artikel 4 Subsidieplafond

Voor de onderhavige subsidieregeling is een plafond vastgesteld van € 240.000,-.

Artikel 5 Opbouw van het subsidieplafond

1. De subsidie voor een activiteit als bedoeld in artikel 3 bedraagt € 10.000,- per toegevoegde sociale huurwoning.
2. Het maximaal te verlenen subsidiebedrag bedraagt € 200.000,- per ingediend project, zoals genoemd in artikel 3.

Artikel 6 Waar wordt een subsidieaanvraag aan getoetst? Wat zijn de verdeelregels?

1. Indien de aanvrager ingevolge artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van indiening van de aanvraag de datum waarop de gevraagde aanvulling op het gemeentekantoor is ontvangen. Als tijdstip waarop een bericht door het college van burgemeester en wethouders elektronisch is ontvangen, geldt ingevolge artikel 2:17, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht het tijdstip waarop het bericht zijn systeem van gegevensverwerking heeft bereikt.
2. Verlening van subsidie van aanvragen voor incidentele activiteiten die daarvoor in aanmerking komen en die niet worden geweigerd, geschiedt in volgorde van binnenkomst totdat het voor de uitvoering van de activiteiten vastgestelde subsidieplafond zoals bedoeld in artikel 4 van deze regeling is bereikt.

Artikel 7 Begrotingsvoorbehoud

Een subsidie ten laste van de gemeentelijke begroting die nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt verleend onder de voorwaarde dat voldoende geld ter beschikking wordt gesteld.

Artikel 8 Indexering

Het bedrag van het subsidieplafond is geïndexeerd volgens de indexering van de algemene uitkering uit het gemeentefonds, die de gemeente Oisterwijk over het betreffende subsidietijdvak ontvangt van het rijk. De indexering wordt toegepast met inachtneming van het in artikel 7 van deze regeling gemaakte voorbehoud.

Hoofdstuk 3 Wat zijn de criteria voor subsidieverlening?

Artikel 9 Wanneer een subsidieaanvraag indienen?

Een aanvraag om een subsidie voor een activiteit als bedoeld in artikel 3 van deze regeling kan worden ingediend tot en met 31 december 2021 en dient minimaal 8 weken voor aanvang van de feitelijke bouwactiviteiten te worden aangevraagd.

Artikel 10 Hoe een aanvraag tot subsidieverlening indienen?

1. Het indienen van een aanvraag tot subsidieverlening geschiedt digitaal via het subsidieportaal te vinden op [de gemeentelijke website](#).
2. Een rechtspersoon dient bij de aanvraag via het subsidieportaal gebruik te maken van een e-herkenning.
3. Een natuurlijk persoon dient bij de aanvraag via het subsidieportaal gebruik te maken van zijn DigiD.
4. Een aanvraag tot subsidieverlening die is ingediend na de in artikel 9 genoemde termijn wordt niet in behandeling genomen.

Artikel 11 Wat zijn de algemene criteria voor subsidieverlening?

1. Bij het indienen van een aanvraag tot subsidieverlening dient een activiteitenplan (projectplan) te worden overgelegd, in welk plan de aanvrager in elk geval de activiteiten beschrijft waarvoor subsidie wordt aangevraagd en hoe wordt voldaan aan de specifieke criteria voor de subsidieverlening.

2. Bij het indienen van een aanvraag tot subsidieverlening dient een begroting te worden overgelegd, in welke begroting de aanvrager in elk geval beschrijft:
 - a. de begroting van en dekkingsplan voor de kosten van de (project)activiteiten;
 - b. bij derden aangevraagde subsidies en/of vergoedingen ten behoeve van dezelfde activiteit waarop de ingediende aanvraag ziet.
3. Bij het indienen van een aanvraag tot subsidieverlening dient de aanvrager, als deze een rechtspersoon is, een de-minimus verklaring in als bedoeld in de Verordening (EG) Nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun, met inbegrip van eventueel in de toekomst vast te stellen wijzigingen.
4. De aanvrager verleent medewerking aan een gemeentelijke monitor en verstrekt daartoe de gevraagde informatie.
5. De aanvrager voert zijn activiteit (project) uit met inachtneming van de geldende gedragsregels, werkwijzen en wettelijke vereisten. De aanvrager maakt met zijn aanvraag aannemelijk dat de sociale huurwoning(en) voldoen aan relevante wet- en regelgeving en dat aanvrager bij start van de bouwwerkzaamheden beschikt over alle benodigde vergunningen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de sociale huurwoning(en). Bij nieuwbouw van woningen geldt dat dit aannemelijk gemaakt kan worden door het overleggen van een positief besluit van het college n.a.v. een principeverzoek voor het project.

Artikel 12 Wat zijn de specifieke criteria voor subsidieverlening?

Voor het verlenen van subsidie op grond van deze regeling gelden de navolgende specifieke criteria:

1. De aanvrager realiseert de sociale huurwoning(en) in de gemeente Oisterwijk en zijn bestemd voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens. Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een zelfstandige huurwoning met een maandhuur onder de liberalisatiegrens. In het kader van de onderhavige subsidieregeling dient de maandhuur te liggen onder de aftoppingsgrens, zoals beschreven in art. 12 lid 5;
2. De aanvrager moet aantoonbaar in staat te zijn uitvoering te geven aan de activiteit zoals genoemd in artikel 3 van deze regeling;
3. De subsidies in het kader van deze regeling worden verstrekt met toepassing van de de-minimisverordening als de aanvrager een rechtspersoon is. De aanvrager vult een de-minimisverklaring in om te bepalen of de subsidie met toepassing van de-minimissteun kan worden verstrekt. Het voordeel met toepassing van de de-minimissteun mag nooit hoger zijn dan € 200.000,- over een periode van drie belastingjaren per zelfstandige onderneming en dient ook anderszins te voldoen aan de voorwaarden voor de de-minimissteun. De in dit artikel genoemde de-minimissteun betreft het bruto subsidie-equivalent zoals omschreven in de de-minimisverordening;
4. Voor realisatie van woningen door middel van functiewijziging of woningsplitsing geldt dat de sociale huurwoningen binnen 3 jaar na het verlenen van de subsidie gerealiseerd moeten zijn. Voor nieuwbouw geldt dat binnen 3 jaar na de verlening van de subsidie gestart moet zijn met de bouw van de woningen. Na de realisatie worden de sociale huurwoningen gedurende minimaal 10 jaar voor sociale verhuur aangeboden via het woonruimteverdelingssysteem Woning in Zicht (of een soortgelijk of opvolgend systeem), zodat de woningen via een transparant systeem worden aangeboden en toegewezen aan woningzoekenden met een passend inkomen. Indien er sprake is van een specifieke (zorg) doelgroep of de realisatie van één woning kan hiervan in overleg met de gemeente worden afgeweken;
5. De woningen worden voor minimaal 10 jaar ingezet als sociale huurwoning tegen een huurprijs die niet hoger is dan de jaarlijks vastgestelde eerste aftoppingsgrens, zoals bedoeld in artikel 20, tweede lid, sub a, van de Wet op de huurtoeslag. De eerste aftoppingsgrens ligt op € 619,01 per 1 januari 2020, ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens.
6. Ter waarborging van de redelijkheid van de verhouding huurprijs en kwaliteit van de te realiseren sociale huurwoningen dient de aanvrager het woningwaarderingstelsel (voor info zie rijksoverheid.nl) als uitgangspunt te nemen bij de bepaling van de huurprijs. Daarnaast geldt dat de woningen een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² dienen te hebben.

Artikel 13 Wanneer wordt op een aanvraag tot subsidieverlening beslist?

Op een volledige aanvraag tot subsidieverlening als genoemd in artikel 9 wordt door het college van burgemeester en wethouders uiterlijk beslist binnen 8 weken nadat de volledige aanvraag is ingediend.

Artikel 14 Wat houdt het besluit tot subsidieverlening in?

1. De beslissing tot subsidieverlening houdt in:

- a. de hoogte van het bedrag van subsidieverlening;
 - b. de activiteit(en) waarvoor de subsidieverlening plaatsvindt;
 - c. de eventueel aan de subsidieverlening te verbinden verplichtingen.
2. De beslissing tot subsidieverlening houdt tevens de beslissing in tot het betaalbaar stellen van een voorschot.
 3. Artikel 14 lid 2 is niet van toepassing indien de aanvrager op het moment van het indienen van de aanvraag niet beschikt over de benodigde vergunningen om het project te kunnen starten. De subsidie wordt dan onder de opschortende voorwaarde verleend dat:
 - a. Bij functiewijziging of woningsplitsing binnen één jaar na de subsidieverlening de benodigde vergunningen zijn afgegeven en onherroepelijk zijn geworden.
 - b. Bij nieuwbouw binnen twee jaar na de subsidieverlening de benodigde vergunningen zijn afgegeven en onherroepelijk zijn geworden.
 4. De aanvrager kan binnen de termijn genoemd in lid 3 een aanvraag indienen voor uitbetaling van het voorschot waarbij hij kopieën van de benodigde vergunningen verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders. Worden de benodigde vergunningen niet op tijd verstrekt, dan vervalt de subsidieverlening.
 5. Mocht de situatie zich voordoen dat de vergunningen wegens bezwaar- en beroepsprocedures nog niet onherroepelijk zijn geworden, dan kan de aanvrager voor afloop van deze termijn een verzoek indienen bij het college om de termijn te verlengen. Het college kan vervolgens besluiten deze termijn te verlengen, indien het van oordeel is dat de vertraging niet of niet in overwegende mate aan de aanvrager is toe te rekenen.

Hoofdstuk 4 Wat zijn de criteria voor subsidievaststelling?

Artikel 15 Wanneer een aanvraag tot subsidievaststelling indienen?

1. Een aanvraag tot subsidievaststelling die betrekking heeft op een subsidie als bedoeld in artikel 3 van deze regeling moet worden ingediend binnen 3 maanden na realisatie van het project.

Artikel 16 Hoe een aanvraag tot subsidievaststelling indienen?

Het indienen van een aanvraag tot subsidievaststelling geschiedt digitaal via het subsidieportaal te vinden op de gemeentelijke website.

Een rechtspersoon dient bij de aanvraag via het subsidieportaal gebruik te maken van een e-herkenning. Een natuurlijk persoon dient bij de aanvraag via het subsidieportaal gebruik te maken van zijn DigiD.

Artikel 17 Waar wordt een aanvraag tot subsidievaststelling aan getoetst?

Een aanvraag om subsidievaststelling wordt, bij bedragen van subsidieverlening tot en met € 50.000, getoetst aan:

een inhoudelijk en financieel verslag waaruit blijkt in hoeverre de activiteit(en) waarvoor subsidie is verleend daadwerkelijk is (zijn) uitgevoerd;

de aan de subsidieverlening verbonden voorwaarden.

Een aanvraag om subsidievaststelling wordt, bij bedragen van subsidieverlening van méér dan € 50.000, getoetst aan een accountantsverklaring getrouwheid en rechtmatigheid, opgesteld door een onafhankelijk accountant.

Bij de aanvraag tot vaststelling van de subsidie verleent de subsidieontvanger op verzoek van het college van burgemeester en wethouders en alle daartoe door het college aangewezen personen volledige medewerking en verstrekt hij alle relevante gegevens en bescheiden die nodig zijn om de naleving van de verplichtingen en verbonden voorwaarden door de subsidieontvanger te controleren.

Artikel 18 Wanneer wordt op een aanvraag tot subsidievaststelling beslist?

Op een volledig ingediende aanvraag tot subsidievaststelling wordt door het college van burgemeester en wethouders uiterlijk beslist binnen 8 weken nadat de aanvraag is ingediend.

Artikel 19 Hoe ziet een besluit tot subsidievaststelling er uit?

1. De subsidie wordt conform de subsidieverlening vastgesteld;

2. De subsidie kan lager worden vastgesteld als:
 - a. de activiteiten waarvoor subsidie is verleend niet of niet geheel hebben plaatsgevonden;
 - b. niet voldaan is aan de aan de subsidieverlening verbonden voorwaarden;
 - c. de subsidieverlening gebaseerd was op onjuist verstrekte gegevens.
3. De subsidie kan ambtshalve worden vastgesteld als, ook na aanmaning, geen aanvraag tot vaststelling wordt ingediend.

Artikel 20 Kan een besluit tot subsidieverlening/vaststelling worden gewijzigd?

1. Zolang de subsidie niet is vastgesteld kan deze worden ingetrokken of in het nadeel van de aanvrager worden gewijzigd als:
 - a. de activiteiten waarvoor subsidie is verleend niet of niet geheel hebben plaatsgevonden;
 - b. niet voldaan is aan de aan de subsidieverlening verbonden voorwaarden;
 - c. de subsidieverlening gebaseerd was op onjuist verstrekte gegevens.
2. Ná vaststelling kan een besluit worden ingetrokken of in het nadeel van de aanvrager worden gewijzigd als
 - a. op grond van feiten en omstandigheden, die pas ná de subsidievaststelling bekend zijn geworden, blijkt dat het subsidie ten onrechte conform de subsidieverlening is vastgesteld;
 - b. het subsidie onjuist is vastgesteld en de aanvrager wist dit, of behoorde dit te weten;
 - c. het aanvrager niet heeft voldaan aan de aan de subsidievaststelling verbonden verplichtingen.

Artikel 21 Afwijken van de regeling

Het college kan in bijzondere gevallen, gelet op het belang van een aanvrager, artikelen van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover toepassing, naar oordeel van het college, leidt tot onbillijke, onevenredige of anderszins ongewenste gevolgen.

Artikel 22 Slotbepalingen

1. Op een aanvraag om een subsidieverlening en/of subsidievaststelling die is ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze subsidieregeling alsmede op enig bezwaar of beroep, ingesteld tegen een besluit over een dergelijke aanvraag, blijft de Regeling subsidie stimulering sociale huurwoningen gemeente Oisterwijk 2019 van toepassing.
2. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 november 2020 en vervalt op 1 januari 2022.
3. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als Regeling subsidie stimulering sociale huurwoningen gemeente Oisterwijk 2021.

Aldus vastgesteld en besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk op 22 september 2020

*Marc Knaapen Hans Janssen
Secretaris a.i. burgemeester*