

Tijdelijke Subsidieverordening Versnelling Sociale Woningbouwprojecten Enschede

De raad van de gemeente Enschede,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023, corsanummer 2300087279

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2 van de Algemene subsidieverordening Enschede 2022,

b e s l u i t

in aanvulling op - en waar nodig in afwijking van - de Algemene Subsidieverordening Enschede 2022 vast te stellen de Tijdelijke Subsidieverordening Versnelling Sociale Woningbouwprojecten Enschede

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze Verordening wordt verstaan onder:

Aandachtsgroepen	Jongeren, Ouderen, dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie (zware zorgvraag), arbeidsmigranten, woonwagendwoneers en Oekraïense ontheemden
Asv	De Algemene Subsidieverordening Enschede 2022
College	college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede
Controleverklaring	Een schriftelijke verklaring van de accountant inhoudende een oordeel omtrent de juistheid, volledigheid en financiële rechtmatigheid van een aanvraag tot subsidievaststelling of een jaarrekening
Corporatie	Toegelaten instellingen zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 die binnen de gemeente Enschede actief is
Flexwoningen	Kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf of de locatie
Jongeren	Mensen met een leeftijd tussen de 18 en 27 jaar
Ouderen	Mensen met een leeftijd van 65 jaar of ouder
Overcompensatie	Teveel verstrekte subsidie omdat een corporatie meer dan het maximaal toegestane rendement realiseert op het initiatief voor Aandachtsgroepen
Sociale huur	Een huurwoning met een kale huurprijs (excl. Servicekosten, kosten nutsvoorzieningen etc.) bij het tekenen van het contract die niet hoger is dan de huurliberalisatiegrens uit dat jaar (€ 808,06 per maand in 2023)
Transformatie van vastgoed	Het omvormen van leegstaande panden – zoals kantoren, maatschappelijk vastgoed en zorginstellingen – naar woningen en/of wooneenheden
Verduurzaming (VN-definitie)	Ontwikkeling inzake energievoorziening die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften qua energievoorziening te voorzien in gevaar te brengen. Dat houdt een beperking in van het gebruik van (fossiele) hulpbronnen evenals de beperking van afval en uitlaatgassen
Verordening	Deze verordening 'Tijdelijke Subsidieverordening Versnelling Sociale Woningbouwprojecten Enschede'
Woning (CBS-definitie)	Het kleinste, binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden bestemd (gebruiksdoel is woonfunctie) verblijfsobject, dat ontsloten wordt via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte
Wooneenheid (CBS-definitie)	Een wooneenheid is een deel van een tot permanente bewoning bestemd gebouw door een particulier huishouden en dat voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen. Voor eventueel ontbrekende keuken en/of

douche dient een gemeenschappelijke voorziening in het gebouw aanwezig te zijn
--

Artikel 2 Doel

Deze Verordening heeft tot doel:

Het versnellen van de realisatie van sociale huurwoningen en wooneenheden voor aandachtsgroepen door corporaties (eventueel als onderdeel van woningbouw- en transformatieprojecten voor een bredere doelgroep).

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten

1. Het College verleent eenmalig subsidie voor initiatieven binnen de grenzen van de gemeente Enschede, bestaande uit het door corporaties realiseren van Sociale huurwoningen en Wooneenheden bestemd voor aandachtsgroepen.
2. Burgemeester en wethouders verstrekken de subsidies zonder btw. Btw-kosten komen niet voor subsidie in aanmerking.
3. Activiteiten die een corporatie in het kader van deze Verordening uitvoert en dus op grond van deze Verordening voor subsidie in aanmerking komen, betreffen Diensten van Algemeen Economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet. Het betreft een additionele, specifieke vergoeding in aanvulling op de compensatie die is genoemd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Artikel 4 Subsidieplafonds en wijze van verdeling

1. Het totale subsidieplafond over de periode 2023 tot en met het einde van de werkingsduur van deze Verordening bedraagt € 2.380.000.
2. Het in lid 1 genoemde subsidieplafond valt uiteen in twee deelplafonds, te weten:
 - € 400.000 voor transformatie van bestaand vastgoed, dat in eigendom is of komt van corporaties, naar sociale woningen/wooneenheden (met ten minste energielabel B);
 - € 1.980.000 voor realisatie van nieuwe woningen en wooneenheden voor Aandachtsgroepen die niet onder het hiervoor opgenomen plafond van € 400.000,- vallen én in eigendom zijn of komen van corporaties.
3. Indien er, na de uiterste indieningsdatum voor het aanvragen van subsidie (zie artikel 7), middelen resteren uit het subplafond van € 1.980.000 kan het College, indien nodig, deze middelen toevoegen aan het andere subplafond.
4. Het College behandelt de aanvragen op volgorde van ontvangst.
5. De datum van ontvangst is de datum waarop de aanvraag volledig is ingediend om in behandeling te kunnen nemen.
6. Wanneer het College meerdere subsidieaanvragen op dezelfde dag heeft ontvangen en verstrekking van subsidie voor deze aanvragen zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond, bepaalt het College de volgorde van afhandeling door middel van loting.

Artikel 5 Vereisten subsidieaanvrager

Alleen corporaties kunnen subsidie aanvragen.

Artikel 6 Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

In aanvulling op artikel 9 van de Asv dient de aanvrager bij de subsidieaanvraag op basis van deze Verordening de volgende gegevens en stukken te overleggen:

- a. Een volledig ingevuld aanvraagformulier (dat als bijlage bij deze Verordening is gevoegd);
- b. Een overzicht van de uit te voeren activiteiten inclusief een kostenraming;
- c. Offertes voor uitvoering van de subsidiabele activiteiten, waarop het deel van de kosten die subsidiabel zijn voldoende duidelijk uitgesplitst en aangemerkt zijn;
- d. Een bewijs dat de bankrekening waarop de subsidie overgemaakt dient te worden op naam van de corporatie staat;
- e. Een overzicht van eventuele andere aangevraagde of verleende subsidies voor dezelfde subsidiabele activiteiten.

Artikel 7 Uiterste indieningsdatum

De uiterste indieningsdatum voor subsidieaanvragen in het kader van deze Verordening is 30 juni 2024.

Artikel 8 Subsidiecriteria

Het College toetst een subsidieaanvraag in het kader van artikel 3, lid 1 van deze Verordening aan de volgende criteria:

- a. De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van Woningen en/of Wooneenheden, uitsluitend voor Aandachtsgroepen, door nieuwbouw en/of duurzame transformatie van bestaand vastgoed in de gemeente Enschede.
- b. Er is geen sprake van flexwoningen.
- c. Uit de aanvraag blijkt dat een gemeentelijke bijdrage aan het initiatief noodzakelijk is om de begroting van het initiatief financieel sluitend te krijgen.
- d. Het rendement dat de corporatie op het te subsidiëren initiatief maakt bedraagt maximaal de relevante swap-rente vermeerderd met 100 basispunten.
- e. De aanvraag is voorzien van een realistische planning die voldoet aan de volgende eisen:
 - start bouw uiterlijk in 2025; en
 - oplevering uiterlijk in 2026.
- f. Realisatie van de gewenste Woningen en/of Wooneenheden past binnen de geldende bestemmingsplannen.
- g. Indien voor realisatie van het initiatief wijziging nodig is van het betreffende bestemmingsplan, heeft de corporatie daarover voor indiening van de subsidieaanvraag vooroverleg gevoerd met de gemeente. De uitkomst van dat vooroverleg moet zijn dat de gemeente het initiatief als kansrijk beschouwt.

Artikel 9 Beoordeling subsidieaanvraag

Het College neemt een besluit binnen 8 weken nadat de volledige subsidieaanvraag door de aanvrager is ingediend. Deze termijn start op het moment dat de aanvraag, naar het oordeel van het College, volledig is.

Artikel 10 Voorschotten

Het College verstrekt geen voorschotten op de verleende subsidie. De subsidie komt, onverminderd het in artikel 12 van deze verordening gestelde, tot uitbetaling nadat de Corporatie het initiatief heeft opgeleverd.

Artikel 11 Verplichtingen

De corporatie is verplicht te administreren de netto kosten, bedoeld in artikel 5 van het DAEB-vrijstellingsbesluit, die zijn verbonden met de activiteiten bedoeld in artikel 5. Dit dient op een zodanige wijze te gebeuren dat het College inzicht verkrijgt in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering, in relatie tot de voor deze activiteiten verstrekte subsidie.

Artikel 12 Overcompensatie en terugvordering

1. Van overcompensatie is sprake als het gesubsidieerde initiatief meer rendement voor een corporatie oplevert dan het maximale rendement zoals vermeld in artikel 8, sub d van deze Verordening.
2. Onverminderd wat over terugvordering staat in artikel 13 van de Asv, kan het College (een deel van) de verstrekte subsidie terugvorderen als na oplevering van het initiatief blijkt dat sprake is (geweest) van overcompensatie. De corporatie is in dit verband verplicht, in afwijking van wat staat in artikel 22 lid 1 van de Asv, binnen maximaal 36 maanden na de oplevering van het initiatief schriftelijk melding hiervan te doen bij het College en de aanvraag tot vaststelling van de subsidie te verrichten. Bij de aanvraag tot vaststelling voegt de corporatie als bijlage bij, onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 17 tot en met 23 Asv, een controleverklaring op de subsidieverantwoording én een controleverklaring op de jaarrekening van het jaar waarin oplevering het initiatief heeft plaatsgevonden en de exploitatie ervan is gestart.
3. Het College kan niet meer middelen terugvorderen dan de omvang van de verleende subsidie, vermeerderd met de wettelijke rente.
4. Het financieel verslag, dan wel de jaarrekening, zoals bedoeld in artikel 18 van de Asv, dat onderdeel uitmaakt van een aanvraag tot vaststelling van de subsidie ingevolge deze Verordening, bevat in ieder geval:
 - a. Een overzicht waaruit blijkt welke kosten aan de subsidiabele activiteiten zijn verbonden, dat inzicht verschaft in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering; en
 - b. Een overzicht van eventuele andere verleende of vastgestelde subsidies en subsidiebedragen voor dezelfde subsidiabele activiteiten en indien een lagere vaststelling van een andere verleende subsidie wordt verwacht een onderbouwing van die verwachting.
5. In aanvulling op artikel 14, tweede lid van de Asv kan het College gedurende de beoordeling van een aanvraag tot vaststelling van subsidie, op grond van deze Verordening, verzoeken binnen twee weken de verlenings- of vaststellingsbeschikkingen van andere subsidies voor dezelfde subsidiabele activiteiten te verstrekken.
6. De corporatie dient het College op verzoek:

- a. Inzage te verlenen in de op de subsidieaanvraag betrekking hebbende bescheiden en tekeningen;
- b. De gelegenheid te geven tot het controleren en kopiëren van alle documenten die betrekking hebben op de uit te voeren en uitgevoerde werkzaamheden;
- c. Alle inlichtingen te verstrekken, die naar het oordeel van het College noodzakelijk zijn voor het beoordelen of de regeling juist is toegepast en de voorschriften bij subsidieverlening zijn nageleefd; en
- d. Toegang te verlenen tot de Woning en/of Wooneenheden waarop de subsidieverlening betrekking heeft.

Artikel 13 Hardheidsclausule

Het College kan in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager afwijken van de bepalingen in deze Verordening, indien toepassing van deze Verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 14 Inwerkingtreding en werkingsduur

1. Deze Verordening treedt in werking na de datum van bekendmaking en heeft een werkingsduur tot 31 december 2029.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Enschede op 4 december 2023

De voorzitter, R.W. Bleker

De griffier, R.M. Jongedijk

deze € 400.000 expliciet voor verduurzaming in de vorm van transformatieprojecten. In die projecten vormen corporaties bestaande panden om tot duurzame sociale wooneenheden. De verordening noemt daarbij energielabel B als ondergrens voor de te realiseren wooneenheden vanuit dit subsidiebudget. In de gesprekken met corporaties over de initiatieven dringen wij erop aan om bij transformatieprojecten wooneenheden met energielabel A (inclusief aardgasloos) te realiseren.

Mocht niet de volledige € 400.000 tot besteding komen, dan vloeit het restant na de uiterste indienings-termijn voor subsidieaanvragen, terug naar dezelfde reserve 'Duurzaamheid'.

In lid 3 van dit artikel staat dat het College niet bestede middelen, die vallen onder het subplafond van € 1.980.000, mag toevoegen aan het andere subplafond van € 400.000 (voor transformatie van bestaand vastgoed voor de realisatie van duurzame sociale wooneenheden voor aandachtsgroepen). De situatie kan zich immers voordoen dat het College in eerste instantie aanvragen voor transformatieprojecten moet afwijzen omdat het subsidieplafond van € 400.000 al is bereikt. Indien er uit het andere subsidieplafond van € 1.980.000 geld is overgebleven, na de uiterste indieningsdatum, heeft het college de mogelijkheid om daarmee deze duurzame transformatieprojecten (deels) alsnog te subsidiëren.

Verder kan de situatie zich voordoen dat een subsidieplafond door eerder toegekende subsidies bijna is bereikt. Indien er dan een aanvraag komt die hoger is dan het – onder het plafond - nog beschikbare bedrag, dan bedraagt de te verstrekken subsidie niet meer dan dit nog resterende bedrag.

Artikel 7 Uiterste indieningsdatum

We hebben haast met de realisatie van sociale wooneenheden voor aandachtsgroepen. Daarom bevat deze verordening een krappe planning: indienen subsidieaanvragen tot en met 30 juni (in dit artikel opgenomen) en de in artikel 8 genoemde data van start bouw uiterlijk in 2025 en oplevering in 2026.

Artikel 8 Subsidiecriteria

De criteria in dit artikel ontleen we voor een groot deel aan de criteria die gelden voor de Start Bouwimpuls van het rijk. Met als belangrijkste verschil dat wij in deze verordening:

- uitsluitend subsidies verlenen voor de realisatie van woonruimte in het segment 'sociale huur';
- de doelgroep afbakenen; de op grond van deze verordening te subsidiëren wooneenheden zijn bedoeld voor aandachtsgroepen (jongeren, ouderen, uitwonende studenten, dak- en thuisloze mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie (zware zorgvraag), arbeidsmigranten, woonwagengedwongen en Oekraïense ontheemden).

Over de focus op aandachtsgroepen

Zoals ook in de toelichting op artikel 2 staat, kunnen de te realiseren woningen/wooneenheden voor de aandachtsgroepen onderdeel uitmaken van een te ontwikkelen breder bouw/transformatie-initiatief. Binnen zo'n initiatief kan een corporatie (mogelijk samen met een andere ontwikkelaar) ook sociale huurwoningen realiseren voor mensen die niet onder de definitie van aandachtsgroepen vallen. Ook kunnen middenhuurwoningen en/of (betaalbare) koopwoningen onderdeel uitmaken van de ontwikkeling. Dit is maatwerk, dat bij kan dragen aan de leefbaarheid van het initiatief als geheel.

Over de toewijzing van deze woningen/wooneenheden

Het gebruikelijke systeem van woningtoewijzing door corporaties voorziet niet in de mogelijkheid sociale huurwoningen of wooneenheden specifiek toe te wijzen aan aandachtsgroepen. Uit de aanvraag moet daarom blijken hoe de corporatie gaat voldoen aan de voorwaarde in criterium a. in dit artikel.

Over het maximaal toegestane rendement

Een belangrijke voorwaarde voor steunverlening aan een corporatie voor realisatie van sociale woningbouw staat in sub d. van dit artikel: er is sprake van een maximaal rendement dat een corporatie op zo'n project realiseert. Die mag (in procenten) niet meer bedragen dan de relevante swap-rente, vermeerderd met 1 procentpunt (100 basispunten). De relevante swaprente is de swaprente waarvan de looptijd en de valuta overeenstemmen met de looptijd en de valuta van het besluit waarbij de onderneming met het beheer van een DAEB wordt belast.

Op grond van de Doelgroepenverordening 'Sociale huur en Middenhuur Enschede (2021)' belasten we de betreffende corporatie voor ten minste 15 jaar met het beheer van het te realiseren sociale huurwoningen/wooneenheden. Daarom is een rentelooptijd van 15 jaar passend. De relevante swap-rente staat kunt u onder andere vinden onder deze link: [EUR 15 Years IRS Interest Rate Swap Obligatierendement - Investing.com\[788611971\]](https://www.investing.com/rates-bonds/eur-15-years-irs-interest-rate-swap-obligation).

Voor de bepaling van het rendement dient de corporatie de zogenoemde 'Internal rate of return' te berekenen (IRR). Dit is een algemeen aanvaarde berekenwijze van het rendement op een investering/uitgave. Bij toepassing van deze berekenwijze gaan de corporaties uit van de beleidswaarde van de te

realiseren sociale wooneenheden voor aandachtsgroepen. De beleidswaarde is daarbij gelijk aan de netto contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen die samenhangen met deze eenheden, uitgaande van het door de corporatie vastgestelde beleid.

Bestemmingsplan

Uiteraard moet een sociale woningbouwproject passen in het betreffende bestemmingsplan. Dit staat in sub f van dit artikel. Toch kan het zijn dat bestemmingswijziging van het plangebied nodig is. In sub g. beschrijven we die situatie. Indien we hetgeen in sub f staat strikt volgen kunnen wij pas een besluit nemen over de subsidieaanvraag als de besluitvorming over bestemmingswijziging door de gemeenteraad, is de kans groot dat de uiterste indieningsdatum al voorbij is. Daarom kiezen we ervoor dat we subsidie kunnen verlenen op het moment dat het vooroverleg met de gemeente over de bestemmingsplanwijziging tot het inzicht heeft geleid dat die wijziging kansrijk is. De situatie kan zich vervolgens voordoen dat de gemeenteraad uiteindelijk toch niet instemt met wijziging van het bestemmingsplan, of dat bezwaar/beroepsprocedures realisatie van het initiatief onmogelijk maken. In zo'n geval komt het sociale woningbouwproject niet tot uitvoering en verleent de gemeente dus ook geen subsidie.

Artikel 10 (Voorschotten) en artikel 12 (Overcompensatie en terugvordering)

In dit artikel staat dat de gemeente geen voorschotten verleent op de subsidie.

Voor alle duidelijkheid: in het subsidieproces maken we onderscheid in vijf fasen:

1. Aanvraag subsidie door de corporatie;
2. Besluit over de subsidieaanvraag door het college;
3. Bij positief besluit van het college en na oplevering van het initiatief: subsidieverlening (uitbetaling) aan de corporatie;
4. Indienen aanvraag tot vaststelling van de subsidie door de corporatie, drie jaar na oplevering van het initiatief;
5. Besluit college op aanvraag tot vaststelling van de subsidie.

We verwijzen in dit verband naar wat er in artikel 12 staat over overcompensatie en terugvordering. Europese regelgeving schrijft namelijk voor dat, als een corporatie meer rendement realiseert dan het maximale rendement uit artikel 8, sub d er sprake is geweest van overcompensatie door de gemeente. In dat geval moeten we overgaan op terugvordering.

Daarom staat in lid 2 van dit artikel dat de corporatie bij de aanvraag tot vaststelling van de subsidie een aparte controleverklaring op de subsidieverantwoording dient te voegen (naast de controleverklaring op de jaarrekening van het jaar waarin de oplevering het initiatief heeft plaatsgevonden en de exploitatie ervan is gestart).

Artikel 14 Inwerktreding en werkingsduur

De in dit artikel genoemde uiterste werkingsdatum van ultimo 2029 komt als volgt tot stand:

- In artikel 12 sub 2 staat dat de corporatie binnen maximaal drie jaar na de uiterste opleverdatum van een woonproject (uiterlijk ultimo 2026) opgave moet doen als er sprake is geweest van overcompensatie.
- De wettelijke basis voor terugvordering staat in deze verordening. De verordening moet daarom ook werking moet hebben tot en met maximaal drie jaar na de uiterste opleveringsdatum, oftewel tot en met eind 2029.