

Subsidieregeling stimulering sociale woningbouw Ede

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede; gelezen het voorstel van 5 maart 2024, zaaknummer 440094, gelet op artikel 3, eerste en tweede lid, 5, eerste lid, 6, vijfde lid, 9, derde lid, onder g, 12, tweede lid, 14, derde lid, 15, zesde lid en 18, tweede lid, van de Algemene subsidieverordening Ede 2017; besluit:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

aanvraagtijdvak: een bij besluit van burgemeester en wethouders vastgesteld tijdvak waarin aanvragen voor steun op grond van deze regeling kunnen worden ingediend;

eerder vastgelegde norm sociale huurwoningen: de voor het bouwproject vastgestelde norm voor het aantal sociale huurwoningen zoals die is opgenomen:

- a. een anterieure overeenkomst die is gesloten met de gemeente Ede en / of burgemeester en wethouders;
- b. een ter visie gelegd bestemmingsplan, omgevingsplan of verleende omgevingsvergunning; of
- c. de Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangpunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023 of een beleidsregel die deze beleidsregel vervangt.

de-minimisverordening: Verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag op de-minimissteun (PbEU L 352/1).

dienst van algemeen economisch belang: dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in:

- a. artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en
- b. het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (PbEU 2012, L7) betreffende de toepassing van dat lid 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;

Ede-stad: bebouwde kom van de kern Ede die is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

huurprijsgrens: de grens bedoeld in artikel 2 of 3 van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte of een andere wettelijke regeling die voorgaande regeling vervangt;

huurprijsverhogingspercentage: een huuraanpassing die niet groter is dan het voor de betreffende situatie vastgelegde maximaal als bedoeld in bijlage V en bijlage VI van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte of een andere wettelijke regeling die voorgaande regeling vervangt;

instandhoudingstermijn: periode van 25 jaar na de datum van eerste ingebruikname van de sociale huurwoning door de daarvoor aangewezen doelgroep.

sociale huurwoning:

1. Een huurwoning:
 - a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomengrens; en
 - c. bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
2. Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

stichtingskosten: alle kosten die gemaakt worden voor het realiseren van een sociale huurwoningen waaronder grondkosten, bouwkosten, personele kosten en financieringskosten na aftrek van eventuele subsidies en terugvraagbare belastingen.

toegelaten instelling: instellingen bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

verplaatsbare woning: woningen die voldoen aan dezelfde eisen als andere woonruimte op basis van het Bouwbesluit 2012, die een minimale levensduur heeft van 25 jaar en zodanig is geconstrueerd dat deze minimaal één keer verplaatst kan worden in deze periode.

Artikel 2. Doel van de regeling

Het doel van deze regeling is om de kansen van kwetsbare inwoners op het verwerven van een passende sociale huurwoning te verbeteren. Hiertoe wordt steun verleend aan projecten waarbij sprake is van een groter aandeel sociale huurwoningen of waarbij verplaatsbare sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Artikel 3. Activiteiten die voor steun in aanmerking komen

1. Burgemeester en wethouders kunnen steun verlenen voor het bouwen of plaatsen van sociale huurwoningen of veranderen van woningen of andere onroerende zaken tot sociale huurwoning binnen de gemeente Ede, als sprake is van:
 - a. een toename van sociale huurwoningen ten opzichte van een eerder voor het project vastgelegde norm sociale huurwoningen;
 - b. het totaal aantal sociale huurwoningen in het project minimaal gelijk is aan:
 - i. 10 sociale huurwoningen buiten Ede-stad; of
 - ii. 15 sociale huurwoningen in Ede-stad.
 - c. de sociale huurwoningen zullen worden toegewezen:
 - i. aan personen met een huishoudinkomen dat is gelegen onder de inkomensgrens bedoeld in artikel 1 van de Woningwet; of
 - ii. de categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, derde volzin, van de Woningwet.
2. Het bepaalde in het eerste lid, onder a, geldt niet voor aanvragen voor verplaatsbare woningen.
3. Voor het indienen van subsidieaanvragen voor deze subsidieregeling wordt geen programma van eisen vastgesteld.

Artikel 4. Doelgroep

1. Steun op grond van deze regeling wordt uitsluitend verstrekt aan rechtspersonen.
2. Steun op grond van deze regeling kan worden aangevraagd door een samenwerkingsverband bestaande uit meerdere rechtspersonen. In dat geval wijzen zij een penvoerder aan.
3. Subsidie ten behoeve van een samenwerkingsverband wordt aangevraagd door, verleend aan en verantwoord door de penvoerder. Op de penvoerder rusten alle aan de subsidie verbonden verplichtingen, ongeacht welke partij feitelijk is belast met de uitvoering van de daarop betrekking hebbende werkzaamheden.
4. Bij een aanvraag ten behoeve van een samenwerkingsverband voegen alle partijen in het samenwerkingsverband een getekende verklaring waarin zij verklaren dat de penvoerder gemachtigd is om hen in het kader van de subsidieverstreking in en buiten rechte te vertegenwoordigen, en dat alle gegevens die noodzakelijk zijn voor de verantwoording door de penvoerder van de besteding van de subsidie, op verzoek aan de penvoerder worden verstrekt.

Artikel 5. Voorwaarden voor steunverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen alleen steun als:
 - a. voor zover het sociale huurwoningen betreft op grond die in eigendom is voor de gemeente: indien voor de verkoop of uitgifte in erfpacht nog geen lagere prijs is overeengekomen in verband met de realisatie van een sociale huur- of sociale koopwoning op grond van de gemeentelijke Grondprijzennota;
 - b. voor zover het verplaatsbare woningen betreft als deze woningen een minimale levensduur hebben van 25 jaar en voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012; en
 - c. het realiseren van de sociale huurwoningen leidt tot een onrendabele top als bedoeld in artikel 7.
2. Burgemeester en wethouders verlenen geen steun voor het project als door een beroep op andere regelingen de onrendabele top kan worden afgedekt.

Artikel 6. Vorm waarin de steun wordt verstrekt

Burgemeester en wethouders verstrekken steun in de vorm van:

- a. een bijdrage in de gemeentelijke grondexploitatie waarmee een lagere grondprijs kan worden gerealiseerd indien de grond waarop de woningen worden gerealiseerd eigendom is van de gemeente Ede en de ontvanger van de steun een toegelaten instelling is; en/of
- b. een subsidie.

Artikel 7. Hoogte van de steun

1. Steun wordt uitsluitend verleend voor de toename van het aantal sociale huurwoningen dat hoger is dan eerder vastgelegde norm sociale huurwoningen. Het voorgaande geldt niet voor zover de aanvraag betrekking heeft op verplaatsbare woningen.
2. Steun wordt uitsluitend verleend voor kosten die naar oordeel van burgemeester en wethouders redelijkerwijs noodzakelijk zijn ter afdekking van de onrendabele top bij een investering onder marktconforme voorwaarden.
3. De onrendabele top wordt berekend:
 - a. op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld model, dat is opgenomen in bijlage 1 voor niet-verplaatsbare woningen;
 - b. op basis van het Rekenmodel Flexwonen van Volkshuisvesting Nederland indien het gaat om verplaatsbare woningen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een door hen te benoemen onafhankelijk deskundige aanwijzen die de door de aanvrager opgestelde berekening toetst op marktconformiteit.

Hoofdstuk 2. Aanvraagvereisten, subsidieplafond en verdeelregels

Artikel 8. De steunaanvraag

1. Een aanvraag voor steun op grond van deze regeling wordt uitsluitend ingediend binnen de vastgestelde aanvraagtijdvakken. Het eerste aanvraagtijdvak loopt van 15 maart 2024 tot en met 30 april 2024. Overige aanvraagtijdvakken worden vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders tot het vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
2. De steunaanvraag wordt ondertekend door een daartoe bevoegde functionaris en bij voorkeur digitaal ingediend. Onderdeel van de aanvraag is in ieder geval:
 - a. een beschrijving van de activiteiten waarvoor de steun wordt aangevraagd en hoe deze bijdragen aan het in deze regeling opgenomen doel;
 - b. een beschrijving van het bouw- of transformatieplan met situatietekening en (schets)ontwerp;
 - c. een planning voor de realisatie met bijbehorende mijlpalen, waaronder in ieder geval de verkrijging van noodzakelijke vergunningen, gunning van de opdracht en start werkzaamheden;
 - d. een beschrijving hoe de sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep overeenkomstig het regionaal woonruimteverdeelsysteem;
 - e. een onderbouwde begroting van en een dekingsplan voor de kosten van deze activiteiten waaruit blijkt hoe de activiteiten gefinancierd worden en hoe de verdeling is van de kosten en van de steun;
 - f. het bedrag waarvoor steun wordt aangevraagd;
 - g. een berekening van de onrendabele top op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld model;
 - h. een opgave van subsidies, vergoedingen of tegemoetkomingen in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die al zijn of zullen worden ontvangen door de betrokken onderneming (de-minimisverklaring); en
 - i. bij een rechtspersoon die voor de eerste keer subsidie aanvraagt: een exemplaar van de oprichtingsakte of de statuten, alsmede van het jaarverslag, de jaarrekening of de balans van het voorgaande jaar.
3. Als de steunaanvraag wordt ingediend namens een samenwerkingsverband dan bevat de aanvraag tevens:
 - a. een machtiging voor de penvoerder als bedoeld in artikel 4;
 - b. een samenwerkingsovereenkomst waaruit blijkt wat de rol is van elk van de partijen binnen het samenwerkingsverband en de wijze waarop besluitvorming binnen het samenwerkingsverband plaatsvindt.
4. Als de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag dan wordt de aanvrager gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld om aanvullende informatie in te dienen.

Artikel 9. Het steunplafond

Voor verstrekking van steun op grond van deze regeling is een bedrag beschikbaar van €2.700.000,-.

Artikel 10. Verdeelregels

1. Als binnen een aanvraagtijdvak het totale aangevraagde bedrag hoger is dan het steunplafond, dan vindt verdeling plaats op volgorde van rangschikking van de aanvragen.
2. Burgemeester en wethouders stellen een rangschikking op van aanvragen die niet zijn geweigerd.
3. Burgemeester en wethouders rangschikken de aanvragen overigens op basis van de selectiecriteria die zijn opgenomen in onderstaande tabel. Een aanvraag wordt hoger gerangschikt naarmate er meer punten aan worden toegekend.

Tabel 1. Selectiecriteria aanvragen

Aanwezigheid sociale huurwoningen binnen wijk/dorpskern	>30% sociale huurwoningen (1 punt)	25-30% sociale huurwoningen (2 punten)	20-24% sociale huurwoningen (3 punten)	10-19% sociale huurwoningen (4 punten)	0-9% sociale huurwoningen (5 punten)
Gevraagd subsidiebedrag per woning	€16.001-€20.000 per woning (1 punt)	€12.001-16.000 per woning (2 punten)	€8.001 - €12.000 per woning (3 punten)	€4.001 - €8.000 per woning (4 punten)	€0 - €4.000 per woning (5 punten)
Aandeel sociale huurwoningen in het plan	0-19% sociale huurwoningen (1 punt)	20-39% sociale huurwoningen (2 punten)	40-59% sociale huurwoningen (3 punten)	60-79% sociale huurwoningen (4 punten)	80-100% sociale huurwoningen (5 punten)

4. Als meerdere aanvragen op dezelfde plaats gerangschikt worden en toekenning zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond, dan vindt verdeling tussen deze aanvragen plaats op basis van loting.
5. Burgemeester en wethouders kunnen een adviescommissie aanwijzen die een advies uitbrengt over de rangschikking van de aanvragen.

Hoofdstuk 3. Weigeringsgronden en steunverplichtingen

Artikel 11. Weigeringsgronden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het weigeren van steun op de gronden die zijn opgenomen in artikel 9 van de Algemene subsidieverordening Ede 2017.
2. Onverminderd het vorige lid weigeren burgemeester en wethouders de steun:
 - a. als de aanvraag is ingediend buiten het aanvraagtijdvak;
 - b. als de verlening zou leiden tot overschrijding van het vastgestelde steunplafond, gezien de opgestelde rangschikking als bedoeld in artikel 10;
 - c. als het project niet aansluit bij de doelstelling zoals opgenomen in artikel 2;
 - d. niet is voldaan aan de in deze subsidieregeling opgenomen voorwaarden; of
 - e. aannemelijk is dat niet zal worden voldaan aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 12.

Artikel 12. Steunverplichtingen

1. De artikelen 11 en 12 van de Algemene subsidieverordening Ede 2017 zijn van overeenkomstige toepassing op steunverlening op basis van deze regeling.
2. Onverminderd het vorige lid verbinden burgemeester en wethouders aan de steun de volgende verplichtingen:
 - a. de verplichting om binnen 26 weken na de datum van subsidieverlening een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen voor realisatie van de sociale huurwoningen;
 - b. de verplichting om binnen 3 jaar na de datum van subsidieverlening de sociale huurwoningen op te leveren gereed voor eerste ingebruikname;
 - c. de verplichting om de sociale huurwoningen toe te wijzen overeenkomstig het woonruimteverdeelsysteem als bedoeld in de Huisvestingsverordening Ede 2023 of een daarvoor in de plaats getreden verordening;
 - d. de verplichting om de betreffende woningen ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te houden;
 - e. de verplichting om de betreffende woningen ten minste 25 jaar te verhuren tegen een huurprijs die niet hoger is dan de maximale huurprijsgrens en om de overeengekomen huur niet verder te verhogen dan met het maximale huurverhogingspercentage.
 - f. de verplichting om gedurende de instandhoudingsperiode van 25 jaar de sociale huurwoningen uitsluitend te verhuren:

- 1° aan personen met een huishoudinkomen dat is gelegen onder de inkomensgrens bedoeld in artikel 1 van de Woningwet; of
 - 2° aan de categorieën van personen, bedoeld in artikel 48, eerste lid, derde volzin, van de Woningwet.
- g. de verplichting om gedurende de instandhoudingsperiode van 25 jaar te handelen als goed verhuurder in de zin van de Wet goed verhuurderschap;
 - h. voor zover gebruik steun is verleend met toepassing van artikel 16 van deze regeling: de verplichting om te voldoen aan de verplichtingen die zijn opgenomen in het in dat artikel bedoelde aanwijzingsbesluit.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn bedoeld in artikel 2, onder b, verlengen indien de aanvrager door externe factoren niet in staat is om de sociale huurwoning tijdig op te leveren.
 4. Artikel 12, tweede lid, onder f geldt niet als de woningtoewijzing plaatsvindt door een toegelaten instelling.
 5. In afwijking van het tweede lid geldt voor zover het gaat om steun voor verplaatsbare woningen:
 - a. Dat de toewijzing plaatsvindt conform de Nota van Uitgangspunten vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 4 juli 2023, zaaknummer 407556;
 - b. Dat deze ten minste 25 jaar als sociale huurwoning beschikbaar moeten worden gehouden voor de doelgroep binnen de gemeente Ede, het voorgaande geldt niet als de aanvrager door overmacht niet meer kan voldoen aan deze verplichting.

Hoofdstuk 4. Vaststelling recht op steun en voortdurende verplichtingen

Artikel 13. Vaststelling

1. Een aanvraag tot vaststelling van steun op basis van deze regeling wordt ingediend uiterlijk 13 weken nadat de sociale huurwoningen zijn opgeleverd.
2. In afwijking van artikelen 14 en 15 van de Algemene subsidieverordening Ede 2017 bevat de aanvraag:
 - a. een verslag waaruit blijkt of de activiteiten waarvoor steun is verleend zijn verricht en de aan de steun verbonden verplichtingen tot dusver zijn nageleefd;
 - b. een financiële verantwoording van de stichtingskosten voor het project alsmede een toelichting op afwijkingen ten opzichte van de begroting.

Artikel 14. Na vaststelling voortdurende verplichtingen

1. De verplichtingen genoemd in artikel 12, eerste lid, onder c tot en met h gelden als verplichtingen die voortduren na de vaststelling gedurende 25 jaar na eerste ingebruikname van de woningen als sociale huurwoning.
2. De aanvrager legt elke vijf jaar en aan het eind van de in het eerste lid bedoelde periode verantwoording af aan de voortdurende verplichtingen is voldaan. De aanvrager voldoet aan deze verplichting vóór 1 juli van het jaar volgend op de periode waarover verantwoording wordt afgelegd. Burgemeester en wethouders wijzen de aanvrager op naleving van deze verplichting telkens vóór 1 mei van het betreffende jaar.

Hoofdstuk 5. Staatssteun

Artikel 15. Toepasselijk staatssteunkader

1. Burgemeester en wethouders verlenen steun op grond van deze regeling met toepassing:
 - c. van de de-minimisverordening; of
 - d. het Europees steunkader voor diensten van algemeen economisch belang, voor de activiteiten die zijn aangewezen op grond van artikel 47 van de Woningwet.
2. Voor zover toepassing van het eerste lid niet mogelijk is belasting burgemeester en wethouders de betrokken onderneming met een aanvullende dienst van algemeen economisch belang, overeenkomstig artikel 16.

Artikel 16. Aanwijzing aanvullende dienst van algemeen economisch belang

1. Burgemeester en wethouders wijzen het aanbieden van huisvesting in een sociale huurwoning als bedoeld in deze regeling aan als een dienst van algemeen economisch belang in de zin van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie.

2. Het aanwijzingsbesluit wordt opgesteld overeenkomstig het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (PbEU 2012, L7) betreffende de toepassing van dat lid 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. Het aanwijzingsbesluit bevat in ieder geval de volgende elementen:
 - a. de omschrijving en de duur van de DAEB-taken;
 - b. een omschrijving van de onderneming die met de DAEB belast is en de sector en regio waarin hij actief is;
 - c. de parameters voor de berekening van de compensatie;
 - d. controle en herzieningsgronden voor de compensatie;
 - e. terugbetalingsregelingen voor overcompensatie.
3. In afwijking van het vorige lid belasten burgemeester en wethouders de betrokken onderneming met een dienst van algemeen economisch belang overeenkomstig de Verordening (EU) Nr. 360/2012 van de Europese Commissie 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-minimisteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen voor zover het totale bedrag wordt dat verleend aan een onderneming die diensten van algemeen economisch belang verricht, niet hoger ligt dan 500 000 EUR over een periode van drie belastingjaren en ook overigens aan de voorwaarde van voornoemde verordening is voldaan.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 17. Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders kunnen gemotiveerd afwijken van de navolgende artikelen of artikelden indien daaraan vasthouden voor een subsidieaanvrager of -ontvanger gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn tot de daarmee te dienen belangen:
 - a. artikel 3, onderdelen a of b; of
 - b. artikel 5, onderdeel a.
2. Overeenkomstig artikel 18, derde lid, van de Algemene subsidieverordening Ede 2017 wordt toepassing van dit artikel gemotiveerd in het besluit en wordt hiervan periodiek verslag gedaan aan de gemeenteraad.

Artikel 18. Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Deze subsidieregeling kan worden aangehaald als: Subsidieregeling stimulering woningbouw Ede.

Vastgesteld in de vergadering van 5 maart 2024, zaaknummer 440094,

*Burgemeester en wethouders voornoemd,
drs. R.F. Groen MPA
de secretaris,
mr. L.J. Verhulst
de burgemeester.*

Bijlage 1. Rekenmodel vaststellen onrendabele top

Artikel 1. Definities

In deze bijlage wordt verstaan onder:

investeringskosten: het totale bedrag aan kosten die gemaakt worden voor het project, waaronder bouwkosten, grondkosten en bijkomende kosten.

Artikel 2. Berekening hoogte onrendabele top

1. De onrendabele top wordt berekend conform de volgende formule: onrendabele top = investeringskosten - beleidswaarde - restwaarde.

2. Alleen de investeringskosten die naar oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk zijn voor een investering onder marktconforme voorwaarden worden meegenomen bij het bepalen van de hoogte van de onrendabele top.

Artikel 3. Berekening beleidswaarde

1. De beleidswaarde wordt berekend op basis van de jaarlijkse kasstroom voor de betreffende sociale huurwoning, exclusief rente, over een exploitatieperiode van 60 jaren. Hierin wordt rekening gehouden met de componenten huur, huurderiving, beheer en onderhoud.

2. De jaarlijkse huurprijs wordt berekend door de aanvangshuurprijs (€7.800,- per jaar) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie. Deze geprognosticeerde indexatie bedraagt het in de onderstaande tabel opgenomen percentage.

Jaar	1 ^o jaar	2 ^o jaar	3 ^o jaar	4 ^o jaar	5 ^o jaar	6 ^o en volgende jaren
Prognose indexatie huurprijs	4,80%	4,30%	2,90%	2,20%	1,80%	2,00%

3. De jaarlijkse huurderiving wordt berekend als 1% van de totale huursom en afgerond op hele euro's.

4. De jaarlijkse beheerkosten worden berekend door de aanvangsbeheerkosten (€619,- per jaar) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie. Deze geprognosticeerde indexatie bedraagt het in de onderstaande tabel opgenomen percentage.

Jaar	1 ^o jaar	2 ^o jaar	3 ^o jaar	4 ^o jaar	5 ^o jaar	6 ^o en volgende jaren
Prognose indexatie beheerkosten	4,80%	3,70%	2,70%	2,50%	2,30%	2,50%

5. De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend door de aanvangsonderhoudskosten (€1.400,- per jaar) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie. Deze geprognosticeerde indexatie bedraagt het in de onderstaande tabel opgenomen percentage.

Jaar	1 ^o jaar	2 ^o jaar	3 ^o jaar	4 ^o jaar	5 ^o jaar	6 ^o en volgende jaren
Prognose indexatie onderhoudskosten	3,00%	2,50%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%

6. De beleidswaarde wordt berekend als de huidige nettowaarde van een investering met een discontopercentage van 4,20%.

Artikel 4. Bepaling restwaarde

In het rekenmodel wordt gerekend met een vaste restwaarde van €75.000 per sociale huurwoning die resteert na het einde van de exploitatieperiode van 60 jaren.

Toelichting

Algemeen

Er is landelijk een grote behoefte aan meer en betaalbare woningen. Dit speelt ook in de gemeente Ede. Vanuit het gemeentebestuur wordt het belang erkend van deze grote maatschappelijk ambitie. In het bestuursakkoord 2022-2026 is het streven uitgesproken naar een passende woning voor iedereen. Deze ambitie is als volgt beschreven:

“Ook in de Ede speelt de wooncrisis en is het voor veel mensen lastig om een woning te vinden. Daarom zetten we in op de bouw van voldoende nieuwe woningen die passen bij de vraag die er is. We leggen de lat hoog. De komende vier jaar vergroten we de plancapaciteit en versnellen de woningbouw. Dat doen we zowel voor Ede-stad als de dorpen. De Omgevingsvisie is hiervoor de leidraad.

...

De Omgevingsvisie gaat uit van 11.000 tot 15.000 nieuwe woningen tot 2040. Om dat te realiseren ligt er een grote verdichtingsopgave voor Ede-stad en zoeken we bij Kernhem-Noord, Ederveen/De Klomp en de KennisAs naar ruimte.”

Eén van de instrumenten waar het gemeentebestuur gebruik van maakt om deze ambitie te verwezenlijken is het Woningbouwfonds. Dit fonds is door de gemeenteraad ingesteld bij het vaststellen van de Programmabegroting 2023-2026. In deze regeling worden - na raadpleging van de gemeenteraad - de criteria vastgesteld waaronder initiatiefnemers een aanvraag kunnen indienen ten laste van het Woningbouwfonds.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsbepalingen

Voor het begrip <eerder vastgelegde norm sociale huurwoningen> is allereerst de geldende Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023 van belang. Hierin is vastgelegd dat bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen van tien woningen of meer ten minste 30% van het plan moet bestaan uit sociale huurwoningen. Mocht de regeling op dit punt worden herzien dan geldt vanaf dat moment de nieuwe normering die wordt vastgesteld in een beleidsregel die kan worden beschouwd als de rechtsopvolger van de Beleidsregel prijsgrenzen en woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023.

Een deel van de plannen voor Edese woningbouwontwikkeling is opgestart in een periode dat de norm voor sociale woningbouw lager lag dan de genoemde 30%. Als in een ruimtelijk plan, omgevingsvergunning of een ondertekende anterieure overeenkomst een lagere norm is vastgelegd dan geldt die voor het betreffende project als 'eerder vastgelegde norm sociale huurwoningen'.

Voor het begrip <instandhoudingstermijn> is geanticipeerd op de voorgestelde wettelijke definitie van sociale huur uit het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting. Hierin zal een instandhoudingstermijn van 25 jaar worden opgenomen om een woning te kunnen aanmerken als sociale huurwoning. Bij de prestatieafspraken tussen de Rijksoverheid en de gemeente Ede wordt ook van deze termijn uitgegaan. Het is daarom logisch om deze termijn op te nemen in deze regeling.

Het begrip <stichtingskosten> omvat zowel de grond- als de bouwkosten. Bouwkosten bestaan zowel uit de kosten voor aanschaf van materiaal als inzet van personeel. Daarnaast tellen ook financieringskosten mee. Eventuele subsidies of bijdragen van de provincie Gelderland of het Rijk worden afgetrokken van de stichtingskosten.

Het begrip <sociale huurwoning> is ontleend aan de voorgestelde wettelijke definitie van sociale huur uit het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze zal conform het wetsvoorstel worden ingevoerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder de Omgevingswet.

Artikel 2. Doel van de regeling

Het streven van het college van burgemeester en wethouders is om passende huisvesting te kunnen bieden voor iedereen. Binnen de gemeenteraad is hier een groot draagvlak voor en zij hebben voor dit doel bij de Programmabegroting 2023-2026 het Woonfonds ingesteld. Deze regeling is één van de middelen om invulling te geven aan deze ambitie.

Deze regeling is specifiek gericht op het stimuleren van bouw van sociale huurwoningen. De reden hiervoor is allereerst dat woningbouw voor deze doelgroep de laatste jaren vrij beperkt is geweest. Om die reden wordt nu bij woningbouwontwikkelingen van 10 woningen of meer een norm gehanteerd van minimaal 30% sociale huur. Deze regeling maakt mogelijk om een financiële bijdrage te leveren aan projecten die een groter aandeel sociale huur realiseren: bijvoorbeeld 40%. Daarnaast kan het ook gaan om projecten waar - op basis van voorheen geldend beleid - een lagere norm is vastgelegd dan 30% en waar nu alsnog meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Een andere reden voor de focus op sociale huurwoningen is dat - vanwege de bestaande staatssteunmogelijkheden op basis van de Woningwet - het eenvoudiger is om middelen toe te kennen voor het stimuleren van het realiseren van dit type woningen.

Verplaatsbare sociale huurwoningen (ook wel bekend als tijdelijke sociale huurwoningen of flexwonen) vallen ook onder het bereik van deze regeling. Ook deze woonvorm kan een bijdrage leveren aan het gemeentelijke beleidsdoel om te voorzien in passende woonruimte. Dit onder de voorwaarde dat het gaat om een kwalitatief goed product. Daarom is bepaald dat verplaatsbare sociale huurwoningen moeten voldoen aan dezelfde eisen uit het Bouwbesluit 2012 als andere woonruimte, een minimale levensduur moet hebben van 25 jaar en zodanig geconstrueerd moet zijn dat de woning ten minste éénmaal verplaatst kan worden. Zie artikel 5 en de toelichting daarop.

De sociale huurwoningen die met steun van deze regeling worden gerealiseerd moeten vervolgens worden beheerd op de wijze zoals deze gebruikelijk is bij woningbouwcoöperaties. Hiermee wordt geborgd dat Edese inwoners een eerlijke kans krijgen om woningen te verwerven die met behulp van deze regeling worden gerealiseerd. Zo moet toewijzing plaatsvinden aan de doelgroep die is vastgelegd in de Woningwet. Dit zijn met name personen met een inkomen beneden de vastgestelde inkomensgrens. Het hier een inkomen €44.035 voor een eenpersoonshuishouden en een inkomen van €48.625 voor een meerpersoonshuishouden (inkomensgrens 2023). Toewijzing van woonruimte moet plaatsvinden conform het regionale woonruimteverdeelsysteem. Dat wil zeggen het aanbod- of lotingmodel. Voor verplaatsbare sociale huurwoningen gelden de specifiek daarvoor vastgelegde verdelingsregels. Zie verder uitgebreider de toelichting op artikel 12.

Artikel 3. Activiteiten die voor steun in aanmerking komen

In dit artikel wordt beschreven voor welke activiteiten burgemeester en wethouders een financiële bijdrage kunnen verlenen. Het gaat dan om steun voor het bouwen of plaatsen van sociale huurwoningen of het transformeren van andere gebouwen (bijvoorbeeld een kantoorpand) tot sociale huurwoning. De opzet is in die zin breed: zowel nieuwbouw, het plaatsen van een verplaatsbare woongelegenheid (flexwonen) als transformatieplannen vallen binnen de reikwijdte van deze regeling. Een belangrijke eis daarbij is dat er sprake is van een toename van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van een eerder voor het project vastgelegde norm. Alleen voor de 'plus' kan aanspraak worden gemaakt op steun. Voor verplaatsbare woongelegenheid geldt deze eis overigens niet omdat de kosten voor deze woonvorm relatief hoog zijn ten opzichte van de terugverdienperiode.

Stel dus dat er in de woonkern Ede-stad 100 woningen worden gerealiseerd en dat voor dit project de huidige norm geldt van minimaal 30% sociale huur. In dat geval moeten dus 30 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Als de ontwikkelaar niet 30 maar 40 sociale huurwoningen wil realiseren, dan is dus een bijdrage mogelijk voor de tien 'extra' sociale huurwoningen.

Aan het project is verder de eis verbonden dat in totaal minimaal 15 sociale huurwoningen worden gerealiseerd in Ede-Stad of in totaal minimaal 10 sociale huurwoningen worden gerealiseerd in de overige woonkernen. De vastgelegde minimale aantallen berusten op een afweging van kosten en baten. Het wordt niet wenselijk gevonden om voor een toename van een één of enkele sociale huurwoningen het proces van steunverlening te doorlopen.

De regeling is daarnaast in beginsel alleen van toepassing op projecten die worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat dan om de acht woonkernen binnen de gemeente Ede: Ede-stad, Lunteren, Bennekom, Ederveen, Harskamp, De Klomp, Otterlo en Wekerom. Voor verplaatsbare woning zijn ook andere locaties denkbaar. Toetsing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie vindt plaats in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dat werkt door in deze regeling in die zin dat als geen omgevingsvergunning wordt verleend er geen woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarmee is er geen sprake van activiteiten waarvoor steun kan worden verleend.

Artikel 4. Doelgroep

Gezien de aard van deze regeling is ervoor gekozen om de regeling alleen open te stellen voor rechtspersonen. Om aanspraak te kunnen maken op een bijdrage moeten minimaal 10 sociale huurwoningen worden gerealiseerd: projecten van die aard en omvang worden altijd opgepakt door rechtspersonen.

De verwachting is dat met name woningbouwcoöperaties aanspraak zullen maken op de regeling omdat de woningen moeten worden beheerd en aangeboden op de wijze die nu al gangbaar is bij coöperaties. Het gaat dan bijvoorbeeld om toewijzing aan de doelgroep uit de Woningwet (met name huishouden met een inkomen onder een bepaalde grens) en selectie op basis van het regionale woonruimteverdeelmiddel. Het staat echter ook andere rechtspersonen vrij om een aanvraag in te dienen.

Het is daarnaast denkbaar dat samenwerkingsverbanden van particuliere ontwikkelaars en woningbouwcoöperaties een gezamenlijke aanvraag gaan indienen, waarbij het beheer van de te ontwikkelen sociale huurwoningen zal worden uitgevoerd door de woningbouwcoöperatie. Hier is in voorzien in deze regeling. In dat geval wijzen ze een penvoerder aan die namens hen kan optreden en ten opzichte van het gemeentebestuur verantwoordelijk is voor de juiste uitvoering van de activiteiten. Partijen kunnen daarnaast onderling afspraken maken over hun aansprakelijkheid als steun zou worden teruggevorderd bij de penvoerder vanwege tekortschieten van één van de partijen binnen het samenwerkingsverband.

Artikel 5. Voorwaarden voor steunverlening

In dit artikel worden de voorwaarden beschreven waaraan een project moet voldoen om in aanmerking te komen voor steunverlening. Het betreft de volgende voorwaarden:

- Toewijzing aan doelgroep Woningwet

De woningen die gebouwd worden met steun op basis van deze regeling moeten worden toegewezen aan de doelgroep die is omschreven in de Woningwet. Het gaat dan met name om mensen met een huishoudinkomen beneden de inkomensgrens. Het betreft hier een inkomen €44.035 voor een eenpersoonshuishouden en een inkomen van €48.625 voor een meerpersoonshuishouden (inkomensgrens 2023). Daarnaast gaat het om andere kwetsbare groepen zoals deze zijn aangewezen in de Woningwet.

- Ontwikkeling op gemeentegrond - geen eerdere gemeentelijke bijdrage wegens uitgifte voor sociale huur

Bij verkoop van gemeentegrond ten behoeve van sociale woningbouw (koop/huur) wordt een vaste en relatief lage grondprijs gerekend op basis van de gemeentelijke grondprijzenbrief. Projecten die op deze wijze al een (indirecte) bijdrage van de gemeente hebben ontvangen komen voor de betreffende woningen niet in aanmerking voor steun op basis van deze regeling. Het stapelen van grondprijzbijdragen is in die zin niet mogelijk.

Het is wel denkbaar dat in een project later alsnog meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd terwijl voor betreffende kavels een hogere grondprijs was overeengekomen. In dat geval kunnen middelen uit de regeling worden gebruikt om alsnog een lagere grondprijs te kunnen rekenen (waar dat anders niet mogelijk zou zijn). De middelen uit het fonds gelden hiervoor dan als dekkingsbron binnen de gemeentelijke begroting.

- Flexwonen minimale levensduur 25 jaar en voldoen aan eisen Bouwbesluit 2012

Ook voor woongelegenheden die verplaatsbaar zijn (flexwoningen) kan een beroep worden gedaan op deze regeling. De eis die geldt is dat deze woningen een minimale levensduur hebben van 25 jaar (gezien de voorgeschreven instandhoudingstermijnen) en voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit 2012 (vanaf 1 januari 2024: het Besluit bouwwerken leefomgeving).

- Onrendabele top

Deze steunregeling is bedoeld voor projecten die zonder gemeentelijke bijdrage niet gerealiseerd zouden worden vanwege de onrendabele top. Burgemeester en wethouders zullen daarom toetsen of de uitgangspunten van de aanvrager gebaseerd zijn op marktconforme investeringen, inkomsten en uitgaven. Als het project door kan gaan zonder steun van de gemeente dan is dat een reden om de aanvraag af te wijzen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheden om andere financiële bijdragen te verkrijgen, bijvoorbeeld op basis van steunregelingen vanuit het Rijk of de provincie.

Artikel 6. Vorm waarin de steun wordt verstrekt

Toegelaten instellingen zijn op basis van de Woningwet belast met een dienst van algemeen economisch belang voor - kort samengevat - het aanbieden van sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen. Hiervoor is een staatssteunvrijstelling in het leven geroepen waar gemeenten gebruik van kunnen maken door grond tegen een lagere prijs te leveren aan toegelaten instellingen. Van deze staatssteunvrijstelling wordt - daar waar dat mogelijk is - gebruik gemaakt bij het verlenen van steun op basis van deze regeling. De voorkeur gaat in die gevallen uit naar het verlenen van steun in de vorm van een lagere grondprijs. Een voorbeeld kan verduidelijken hoe deze steunverlening wordt toegepast:

Voorbeeld: een woningbouwplan binnen een gemeentelijke grondexploitatie is ontwikkeld als middenhuur. Het plan kan niet worden afgezet, want de belegger haakt af. Hierdoor komt een corporatie in beeld. Er is sprake van een hogere grondprijs dan de grondprijs voor sociale huur omdat het gaat om woningen in een hoger segment. De gemeente verlaagt de gehanteerde grondprijs naar de grondprijs voor sociale huur zodat de corporatie de woningen als sociale huurwoning kan afnemen. De bijdrage uit deze regeling wordt gebruikt om het tekort in de exploitatie af te dekken, zodat de grond tegen een lagere prijs kan worden verkocht.

In andere gevallen kan gebruik worden gemaakt van het instrument subsidie. Dit kan in overeenstemming worden gebracht met de staatssteunregels door een beroep op de de-minimisverordening of het DAEB-vrijstellingsbesluit. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op hoofdstuk 4 van de deze regeling.

Deze regeling kent een enigszins hybride karakter doordat het instrumentarium zowel bestaat uit een bijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie zodat een lagere prijs gerekend kan worden als een subsidie. Deze regeling is allereerst een subsidieregeling (nadere regel) gebaseerd op de Algemene subsidieverordening Ede 2017. Het is daarmee een wettelijk voorschrift dat de juridische basis vorm voor subsidieverstrekking. Een lagere grondprijs vanwege de verplichting daarop sociale woningbouw te realiseren moet volgens het college niet worden beschouwd als een subsidie. De lagere grondprijs houdt dan namelijk verband met de daaraan verbonden gebruiksbeperking (in die zin gaat het niet om een financiële bijdrage). In zoverre kan deze regeling dus worden beschouwd als een beleidsregel inzake de uitoefening van een privaatrechtelijke bevoegdheid van de gemeente Ede als grondeigenaar.

Artikel 7. Hoogte van de steun

In dit artikel staat op hoofdlijnen beschreven op welke wijze de hoogte van de steun op basis van deze regeling wordt berekend. Een en ander wordt verder uitgewerkt in een door of namens burgemeester en wethouders vast te stellen model.

Steun wordt allereerst alleen verleend voor de 'extra' sociale huurwoningen die gerealiseerd worden ten opzichte van de eerder vastgestelde norm. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Stel een woningbouwplan bestaat uit 50 woningen en kent een norm van 30% sociale huurwoningen. Dan moeten er minimaal 15 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Als er in plaats daarvan 20 sociale huurwoningen gerealiseerd worden dan kan voor de realisatie van 5 woningen steun worden verleend. Vanwege de relatief hogere kosten bij verplaatsbare woningen geldt het voorgaande daar niet. Dit wil zeggen dat voor alle verplaatsbare woningen steun kan worden aangevraagd.

In het tweede lid worden de hoofdlijnen beschreven voor de berekening van de onrendabele top. Het gaat alleen om de redelijkerwijs noodzakelijke kosten bij een investering onder marktconforme voorwaarden. Wanneer een ontwikkelaar bijvoorbeeld bouwmaterialen tegen een te hoge prijs (niet-marktconform) inkoopt kan dit niet worden afgewenteld op het gemeentebestuur. Burgemeester en wethouders kunnen een deskundige aanwijzen die de investeringen toetst op marktconformiteit. Hierbij wordt uitgegaan van de in de sector voor sociale verhuur gebruikelijke stichtingskosten.

De onrendabele top wordt voor niet-verplaatsbare woningen berekend op basis van een door burgemeester en wethouders vast te stellen model. Het gaat hierbij om een beschrijving van de in aanmerking te nemen kosten (stichtingskosten en beheerkosten in de exploitatiefase) en de verwachte inkomsten. Voor de berekening van deze kosten zal aansluiting worden gezocht bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde dat jaarlijks wordt vastgesteld door de Autoriteit Woningbouwcorporaties. Voor het berekenen van de onrendabele top voor verplaatsbare woningen wordt gebruik gemaakt van het Rekenmodel flexwonen van Volkshuisvesting Nederland.

Artikel 8. De steunaanvraag

De mogelijkheid tot vragen van steun op basis van deze regeling wordt gekoppeld aan bepaalde aanvraagtijdstippen. Het eerste tijdvak loopt van 1 december 2023 en 26 januari 2024. Daarna wordt beoordeeld welke aanvragen die zijn ingediend binnen dit tijdvak voor toekenning in aanmerking komen. Als er daarna nog verdeelbare middelen overblijven dan stellen burgemeester en wethouders een nieuw aanvraagtijdstip vast. Het vertrekpunt bij het vaststellen van de regeling is dat er gewerkt zal gaan worden met aanvraagtijdstippen van zes weken.

Een steunaanvraag wordt bij voorkeur digitaal ingediend via een daartoe ingericht webformulier (zie ook artikel 6 van de Algemene subsidieverordening Ede 2017). Daarnaast is het mogelijk om per brief een aanvraag in te dienen. Een aanvraag moet worden getekend door een functionaris die daartoe bevoegd is. Deze bevoegdheid kan bijvoorbeeld worden ontleend aan de statuten van de rechtspersoon die de aanvraag indient of aan een machtiging. Daarnaast gelden de in het artikel opgenomen aanvraagvereisten.

Als bij een aanvraag onvoldoende gegevens zijn gevoegd om te kunnen beoordelen of deze voldoet aan de voorwaarden van deze regeling, dan wordt de aanvrager gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld een aanvulling in te dienen. Van de mogelijkheid wordt in ieder geval gebruik gemaakt als de verplicht mee te sturen informatie ontbreekt. Vult de aanvrager niet binnen de gestelde termijn de aanvraag aan of is er na aanvulling nog steeds onvoldoende informatie, dan stellen burgemeester en wethouders de aanvraag buiten behandeling.

Artikel 9. Het steunplafond

Als plafond voor het verstrekken van steun op basis van deze regeling geldt een bedrag van €2,7 mln. Dit bedrag kan dus zowel worden aangewend om dekking te vinden in de gemeentelijke grondexploitatie voor het bieden van een lagere grondprijs als voor het verstrekken van subsidie. Dit bedrag kan later worden gewijzigd - bijvoorbeeld als de raad een groter bedrag beschikbaar stelt voor het stimuleren van sociale woningbouw.

Artikel 10. Verdeelregels

Aanvragers kunnen een aanvraag indienen binnen de door burgemeester en wethouders vastgestelde aanvraagtijdvakken. Als binnen een aanvraagtijdvak het op dat moment nog beschikbare bedrag (na aftrek van eerdere toekenningen) kleiner is dan het aangevraagde bedrag dan vindt een verdeling plaats op basis van dit artikel. Hierbij wordt een rangschikking gehanteerd (vergelijkende toets). Aanvragen die worden geweigerd / buiten behandeling gesteld worden niet meegenomen in de rangschikking. De weigeringsgronden staan opgenomen in artikel 11 van deze regeling. Een aanvraag kan buiten behandeling worden gesteld als niet is voldaan aan de aanvraagvereisten genoemd in artikel 8.

Daarna vindt - voor zover nodig - een verdere onderverdeling plaats op basis van de criteria die zijn opgenomen in de tabel. Als plannen daarbij even hoog scoren - en zij niet allebei toegekend kunnen worden - dan vindt loting plaats om vast te stellen welke aanvraag wordt toegekend. Voor de toepassing van het criterium "Aanwezigheid sociale huurwoningen binnen wijk/dorpskern" gaat het om het aantal bestaande sociale huurwoningen vóórdat het betrokken project waarvoor steun is aangevraagd wordt gerealiseerd. Hierbij gaat het allereerst om woningen die feitelijk al gerealiseerd zijn maar daarnaast ook om woningen in aanbouw. Het toetsingsmoment is het moment dat de steunaanvraag wordt ingediend: woningen waarvoor op dat moment ten minste een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend worden meegenomen bij het bepalen van het bestaand aantal sociale huurwoningen. Voor de begrenzing van wijken binnen Ede-stad wordt gebruik gemaakt van de CBS wijk- en buurtkaart.

Burgemeester en wethouders kunnen een adviescommissie instellen die een advies geeft over de rangschikking van de aanvragen. Dit kan ook een ambtelijke adviescommissie zijn. Voor het instellen van een adviescommissie zal eerder aanleiding zijn naarmate het complexer blijkt om de juiste rangschikking van de aanvragen te bepalen.

Artikel 11. Weigeringsgronden

Steun op basis van deze regeling kan allereerst worden geweigerd in alle gevallen die zijn opgenomen in artikel 9 van de Algemene subsidieverordening Ede 2017. Een voorbeeld daarvan is de situatie dat steunverlening zou leiden tot onrechtmatige staatssteun of niet is aangetoond dat steun noodzakelijk is voor uitvoering van de activiteiten.

In aanvulling op deze algemene weigeringsgronden zijn in de regeling een aantal aanvullende weigeringsgronden beschreven. Dit betreft:

- De aanvraag is ingediend buiten het aanvraagtijdvak

Aanvragen die zijn ingediend buiten het aanvraagtijdvak worden geweigerd. Hierbij bestaat uiteraard de mogelijkheid om - als er later opnieuw een aanvraagtijdvak wordt opengesteld - op dat moment een aanvraag in te dienen. Als een aanvraag wel binnen het aanvraagtijdvak is ingediend maar onvolledig is (omdat bepaalde gegevens ontbreken) dan wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om alsnog de ontbrekende gegevens te verstrekken binnen een bepaalde termijn. Worden deze gegevens dan niet tijdig verstrekt dan kan de aanvraag buiten behandeling worden gelaten op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

- Als de verlening zou leiden tot overschrijding van het steunplafond

Voor de toepassing van deze regeling is een maximumbudget beschikbaar dat op het moment van eerste vaststelling €2,7 miljoen bedraagt. Denkbaar is dat in de eerste ronde of in een eventuele latere rondes aanvragen worden ingediend voor een groter bedrag. In dat geval worden aanvragen alleen toegekend voor zover hiervoor ruimte is op basis van het beschikbare steunplafond. Hierbij geldt een rangschikking van aanvragen conform de criteria die zijn opgenomen in artikel 10.

- Als het project niet aansluit bij de doelstelling

Deze regeling is bedoeld om kwetsbare inwoners een betere kans te geven op het verwerven van een sociale huurwoning. Hiertoe wordt steun verleend aan projecten waarbij meer dan de bestaande norm aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Aanvragen die hier niet aan voldoen kunnen uiteraard worden afgewezen (bijvoorbeeld aanvragen waarbij geen extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd).

- Als de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden

Als de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in deze regeling dan kan deze uiteraard worden geweigerd. Het betreft hierbij alle voorwaarden die in de regeling staan en niet uitsluitend de voorwaarden die staan in artikel 5. Een voorbeeld is een aanvraag die wordt ingediend door een natuurlijk persoon en daarmee niet valt binnen de bepaalde doelgroep (artikel 4).

- Als aannemelijk is dat niet zal worden voldaan aan de verplichtingen

Het doel van de regeling is dat kwetsbare inwoners gedurende een langere periode een betere kans krijgen om een passende woning te verwerven. In deze regeling zijn een aantal verplichtingen opgenomen die hieraan bijdragen (zie artikel 12). Het doel hiervan is met name om gedurende de instandhoudingsperiode te verzekeren dat de doelgroep daadwerkelijk onder redelijke condities gebruik kan maken van woningen die met steun op basis van deze regeling worden gerealiseerd.

Deze verplichtingen zien met name op de instandhoudingsperiode van 25 jaar gerekend vanaf de datum van eerste ingebruikname aan bepaalde verplichtingen voldoen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verplichting om woningen toe te wijzen op basis van het regionale woonruimteverdeelsysteem. En de verplichting om een huurprijs te vragen die niet hoger is dan de maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen.

Artikel 12. Steunverplichtingen

Voor steun op basis van deze regeling gelden allereerst de algemene en bijzondere verplichtingen die zijn opgenomen in artikelen 11 en 12 van de Algemene subsidieverordening Ede 2017. Een voorbeeld daarvan is de verplichting om burgemeester en wethouders direct te informeren over beslissingen of procedures die zijn gericht op de activiteiten waarvoor subsidie wordt verstrekt. Of als er ontwikkelingen zijn waardoor de steunontvanger niet in staat zal zijn om de verplichtingen die zijn verbonden aan de subsidie (tijdig) na te komen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan schaarste aan bouwmaterialen.

Het doel van deze subsidieregeling is om de kansen van kwetsbare inwoners op het verkrijgen van een passende sociale huurwoning te vergroten. In dit artikel zijn een aantal aanvullende verplichtingen opgenomen die hieraan bijdragen. Dit betreft:

- De verplichting om sociale huurwoningen toe te wijzen conform het regionale woonruimteverdeelsysteem

Het gemeentebestuur wil alle inwoners een eerlijke kans geven op het verkrijgen van een sociale huurwoning. Toewijzing moet daarom plaatsvinden conform het regionale woonruimteverdeelsysteem, dat nu in gebruik is bij woningbouwcoöperaties. Daarbinnen kan selectie plaatsvinden op basis van de inschrijfduur (aanbodmodel) of op basis van loting (lotingmodel). In de regeling zit een zogenaamde dynamische verwijzing naar de gemeentelijke huisvestingsverordening. Indien in de verordening een ander model voor toewijzing wordt opgenomen werkt dit dus door naar deze steunregeling.

- De verplichting om binnen 26 weken een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen

Om te voorkomen dat er een 'claim' op de beschikbare middelen blijft van projecten waar weinig voortgang in zit is een verplichting opgenomen om binnen 26 weken na de toekenning van steun een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen waarmee wordt voorzien in realisatie van de sociale huurwoningen.

- De verplichting om binnen 3 jaar na de datum van steunverlening de woningen op te leveren voor eerste ingebruikname

Zoals hiervoor toegelicht is het niet de bedoeling dat projecten waar weinig voortgang in zit een 'claim' houden op de beschikbare middelen. Tegen deze achtergrond is de verplichting opgenomen dat binnen 3 jaar na de datum van steunverlening de te realiseren sociale huurwoningen worden opgeleverd voor eerste ingebruikname. Deze termijn kan worden verlengd als een aanvrager door externe factoren niet in staat is om de woningen tijdig te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als realisatie niet mogelijk is vanwege beroepsprocedures of als bepaalde bouwmaterialen niet beschikbaar zijn (geweest). In dat geval kunnen burgemeester en wethouders de termijn voor realisatie van de woningen verlengen. De mogelijkheid om de termijn te verlengen staat in het derde lid. Opgemerkt wordt dat de steunontvanger burgemeester en wethouders direct moet informeren wanneer dit soort gebeurtenissen plaatsvinden die ertoe kunnen leiden dat de woningen niet tijdig opgeleverd kunnen worden (zie artikel 12, eerste lid, van deze regeling en artikel 11, tweede lid, onder c van de Algemene subsidieverordening Ede 2017).

Om te voorkomen dat er een 'claim' op de beschikbare middelen blijft van projecten waar weinig voortgang in zit is een verplichting opgenomen om binnen 26 weken na de toekenning van steun een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen waarmee wordt voorzien in realisatie van de sociale huurwoningen. Vervolgens moeten binnen 3 jaar na de datum van steunverlening de woningen worden opgeleverd voor eerste ingebruikname. Deze laatste termijn kan worden verlengd als een aanvrager door externe factoren niet in staat is om de woningen tijdig te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als realisatie niet mogelijk is vanwege beroepsprocedures of als bepaalde bouwmaterialen niet beschikbaar zijn (geweest). In dat geval kunnen burgemeester en wethouders de termijn voor realisatie van de woningen verlengen.

- De verplichting om woningen die worden gebouwd met steun op basis van deze regeling ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep als sociale huurwoning beschikbaar te houden

In het wetsvoorstel wet Versterking Regie Volkshuisvesting ligt in de definitie van sociale huurwoning een instandhoudingstermijn van 25 jaar besloten. Deze termijn geldt tevens als norm voor prestatieafspraken tussen het Rijk en gemeenten. Om deze redenen is in deze regeling een instandhoudingstermijn van 25 jaar opgenomen.

- De verplichting om de woning te verhuren tegen een huurprijs die niet hoger is dan de maximale huurprijsgrens

Het gemeentebestuur vindt het van belang om te borgen dat sociale huurwoningen die worden gerealiseerd met steun op basis van deze regeling daadwerkelijk bereikbaar zijn voor inwoners met een lager inkomen. Daarom wordt aan de steun de verplichting verbonden om een huurprijs te vragen die niet hoger is dan de maximale aanvangshuurprijs die is opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Daarnaast mag de huur jaarlijks niet meer worden verhoogd dan met het overeenkomstig deze wet vastgestelde percentage van de maximale huurprijsverhoging.

- De verplicht om de sociale huurwoningen te verhuren aan de daarvoor aangewezen doelgroep

Huurwoningen die worden gerealiseerd met steun op basis van deze regeling mogen uitsluitend worden verhuurd aan de doelgroep die is aangewezen in de Woningwet. Het betreft dan met name personen met een lager inkomen. Het gaat om een inkomen van €44.035 voor een eenpersoonshuishouden en een inkomen van €48.625 voor een meerpersoonshuishouden (inkomensgrens 2023). Toegelaten instellingen zijn vrijgesteld van deze verplichting. De reden hiervoor is dat zij op basis van de Woningwet al de verplichting hebben om minimaal 80% van hun woningen passend toe te wijzen. Hierop vindt controle plaats vanuit de Autoriteit woningcoöperaties. Het zou toegelaten instellingen met ongewenste administratieve lasten opzadelen als zij daarnaast nog apart verantwoording zouden moeten afleggen over toewijzing op het niveau van de gemeente Ede.

- De verplichting om gedurende de instandhoudingsperiode te handelen als goed verhuurder

Aan steun op basis van deze regeling wordt de verplichting verbonden om te handelen als 'goed verhuurder' in de zin van de Wet goed verhuurderschap. Dit betekent - kort samengevat - dat verhuurders zich moeten onthouden van elke vorm van discriminatie of intimidatie ten opzichte van hun huurders. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gezag voor handhaving van de Wet goed verhuurderschap. Door naleving van de Wet goed verhuurderschap te verbinden als verplichting voor steun op basis van deze regeling kan bij schending daarvan tevens de ontvangen steun worden ingetrokken.

- Bij steun op basis van een DAEB-besluit: de verplichting om daarin opgenomen verplichtingen na te leven

In hoofdstuk 4 van deze regeling is opgenomen hoe steun in overeenstemming wordt gebracht met de staatssteunregels. Hiertoe wordt allereerst gekeken naar de mogelijkheden om de ruimte onder de de-minimisverordening te benutten of - waar het steun aan toegelaten instellingen betreft - de bestaande dienst van algemeen economisch belang (DAEB) onder de Woningwet. In gevallen waarin deze opties onvoldoende mogelijkheden bieden belasten burgemeester en wethouders de betrokken onderneming met een (aanvullende) DAEB. Hierbij moeten de daarin opgenomen voorwaarden worden nageleefd. Het gaat hierbij onder meer om administratieve verplichtingen en de verplichting om in geval van overcompensatie teveel ontvangen steun terug te betalen.

- Bij flexwonen: de verplichting om wooneenheden gedurende 25 jaar beschikbaar te houden binnen de gemeente Ede

Voor projecten die geheel of gedeeltelijk bestaan uit verplaatsbare wooneenheden (flexwonen) geldt dat deze in principe gedurende 25 jaar beschikbaar moeten worden gehouden binnen de gemeente

Ede. Indien (her)plaatsing feitelijk onmogelijk is dan is de steunontvanger vanwege overmacht ontheven van deze verplichting. Als een bepaalde locatie niet langer beschikbaar is dan moet allereerst worden gekeken of verplaatsing mogelijk is naar andere gronden waarover de steunontvanger beschikt of (eventueel tegen betaling) kan beschikken. Als dit geen soelaas biedt dan wordt gezocht naar mogelijkheden binnen de openbare ruimte, bijvoorbeeld op grond van de gemeente. Levert ook dit geen mogelijkheden op voor herplaatsing dan kan een beroep worden gedaan op overmacht.

Artikel 13. Vaststelling

Zoals bij (grotere) subsidies gebruikelijk vindt een vaststelling plaats of activiteiten hebben plaatsgevonden overeenkomstig de gestelde voorwaarden. Aanvragers dienen daartoe een aanvraag in binnen 13 weken nadat de sociale huurwoningen zijn opgeleverd (gereed gemeld). Het is niet vereist dat de woningen al daadwerkelijk zijn verhuurd.

De verantwoording vindt plaats op basis van een inhoudelijk verslag waaruit moet blijken of de activiteiten zijn verricht. Dit wil in dit geval zeggen dat de sociale huurwoningen gerealiseerd moeten zijn conform de daarvoor geldende voorwaarden. Daarnaast wordt toegelicht - voor zover al van toepassing - of de aan de subsidie verbonden verplichtingen zijn nageleefd. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de situatie waarbij al woningen zijn toegewezen en wordt toegelicht of dit conform de geldende regels is gebeurd.

De verantwoording bestaat daarnaast uit een financieel verslag over de stichtingskosten (investeringskosten). Afwijkingen ten opzichte van de begroting worden daarvoor toegelicht. Over de verwachte inkomsten en uitgaven in de exploitatiefase (die mede de onrendabele top bepalen) hoeft geen verantwoording te worden afgelegd. Dat is nog niet goed mogelijk na het afronden van de bouwfase. Om deze reden is tevens afgezien van het vragen van een accountantsverklaring.

Artikel 14. Na steunverlening voortdurende verplichtingen

Het doel van deze regeling is om de kansen voor inwoners te vergroten op het verkrijgen van een passende sociale huurwoning. Om dit doel te bereiken is het noodzakelijk dat de meeste verplichtingen voortduren na de bouwfase en gedurende de gehele instandhoudingstermijn van 25 jaar. Het betreft dan de in artikel 12 onder c tot en met h genoemde verplichtingen. Dit betreft bijvoorbeeld de verplichting om de woning uitsluitend te verhuren aan de doelgroep die is bepaald in de Woningwet en dat de huren niet meer mogen stijgen dan met het door de Rijksoverheid vastgestelde percentage.

Om duidelijk te krijgen of de verplichtingen worden nageleefd legt de aanvrager elke vijf jaar een kort verslag over de verhuur van de sociale huurwoningen. Dit stelt de gemeente in staat om te monitoren of het doel van deze regeling wordt behaald. Vóór 1 mei van de betreffende periode (dus voor het eerst in het zesde jaar na gereedmelding van de woningen) zenden burgemeester en wethouders hiertoe een uitnodiging aan de aanvrager.

Artikel 15. Toepasselijk staatssteunkader

In hoofdstuk 4 van deze regeling is opgenomen hoe steun in overeenstemming wordt gebracht met de staatssteunregels. Hiertoe wordt allereerst gekeken naar de mogelijkheden om de ruimte onder de de-minimisverordening te benutten of - waar het steun aan toegelaten instellingen betreft - de bestaande dienst van algemeen economisch belang (DAEB) onder de Woningwet. In gevallen waarin deze opties onvoldoende mogelijkheden bieden belasten burgemeester en wethouders de betrokken onderneming met een (aanvullende) DAEB.

Artikel 16. Aanwijzing aanvullende dienst van algemeen economisch belang

In dit artikel wordt beschreven dat burgemeester en wethouders zo nodig het aanbieden van sociale huurwoningen aan de daarvoor in de Woningwet gedefinieerde doelgroep aanwijzen als aanvullende dienst van algemeen belang. Dit aanwijzingsbesluit wordt vastgesteld overeenkomstig het DAEB-besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 en bevat ten minste de daarin verplicht voorgeschreven parameters (onderdelen a tot en met e).

Voor onderneming die voldoen aan de voorwaarden van de DAEB-de minimisverordening wordt op basis van deze verordening een aanwijzingsbesluit vastgesteld. Op basis van de DAEB de-minimisverordening (Verordening (EU) nr. 360/2012) kunnen ondernemingen die een DAEB verrichten over een periode van drie belastingjaren tot maximaal € 500.000,- aan de-minimissteun ontvangen.

Artikel 17. Hardheidsclausule

In dit artikel wordt beschreven van welke onderdelen van deze steunregeling kan worden afgeweken wegens bijzondere omstandigheden. Het gaat om de volgende onderdelen:

- De eis van een toename van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van de eerder voor het project vastgelegde norm;

- Een eis over het minimum aantal totale sociale huurwoningen;
- De eis dat voor de sociale huurwoningen nog geen lagere grondprijs is gerekend in verband met de bouw van een sociale huur- of koopwoning (conform de gemeentelijke grondprijzenbrief).

Deze hardheidsclausule dient (mede) als uitwerking van het amendement van de gemeenteraad van 7 december 2023 op de kaders voor het Fonds Woningbouw. Hierin heeft de raad als kaders meegegeven dat het gaat om het realiseren van extra woningen;

a. boven het beleidsuitgangspunt van 30% c.q. boven eerder contractueel vastgelegde afspraken met een uitzondering voor plannen met Tijdelijke sociale huurwoningen (flexwoningen) die volledig in aanmerking komen”;

b. door het versnellen van bestaande projecten, waardoor er weer eerder capaciteit voor beschikbaar is die benodigd is voor planontwikkeling;

c. door het vergroten - plangebied en aantal woningen- van bestaande projecten, ook passend in beleidsuitgangspunten 30% indien deze niet onder normale omstandigheden te ontwikkelen zijn; ter beoordeling aan het college;

d. door het versnellen van doorstroom uit de sociale huur categorie, waardoor er veel (verlaat) woningen beschikbaar komen.

Het uitgangspunt voor het gemeentebestuur is dat bestaande normen over het aantal te bouwen sociale huurwoningen worden nageleefd: steun voor het voldoen bestaande verplichtingen is daarom in beginsel niet aan de orde. Hier kan van worden afgeweken als dit bijdraagt aan vergroting van plangebied en aantal woningen en deze anders niet op een normale wijze te ontwikkelen zijn. Burgemeester en wethouders hebben hierbij beleidsvrijheid (ter beoordeling aan het college).

Vanuit een oogpunt van efficiency zijn eisen gesteld aan het totaal aantal te realiseren sociale huurwoningen in het project. Dit vanwege de administratieve lasten die verbonden zijn aan het beoordelen van steunaanvragen. In bijzondere gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan projecten die wel in de buurt komen van de vastgestelde minimale aantallen en waar bijvoorbeeld vanwege de locatie of doelgroep in het bijzonder wordt bijgedragen aan de plaatselijke behoefte aan sociale huurwoningen.

Binnen het gemeentelijk grondprijzenbeleid zijn er al mogelijkheden om een lagere grondprijs te rekenen voor grond waarop een sociale huur- of sociale koopwoning wordt gerealiseerd. Het is in beginsel niet wenselijk dat deze worden gestapeld met de steunmogelijkheden op basis van deze regeling. Dit in verband met het belang van doelmatige besteding van schaarse publieke middelen.

Bijlage 1

In de bijlage wordt de wijze waarop de onrendabele top wordt berekend nader uitgewerkt. De berekening van de onrendabele top is enerzijds gebaseerd op de investeringskosten. Deze kunnen per project verschillen en informatie hierover wordt aangeleverd door de aanvrager. Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om de (te subsidiëren) investeringskosten vast te stellen op een lager bedrag, als naar hun oordeel de opgegeven investeringskosten niet marktconform zijn. Het is immers niet de bedoeling dat eventuele te hoge inkoopkosten van bijvoorbeeld materialen of grond wordt afgewenteld op de gemeente. Burgemeester en wethouders kunnen hiertoe een deskundige aanwijzen.

De berekening is daarnaast gebaseerd op de zogenaamde ‘beleidswaarde’ die afhangt van de (verwachte) jaarlijkse huurstijging, huurderiving, beheer- en onderhoudskosten. Op dit punt is het gewenst om te werken met uniforme parameters die op alle aanvragen op gelijke wijze worden toegepast. Het gaat immers om een prognose voor toekomstige onzekere factoren. Daarbij speelt tevens mee het gewenst is aanvragen voor dit soort parameters hetzelfde te behandelen. De parameters die ten grondslag liggen aan de (verwachte) jaarlijkse huurstijging, huurderiving, beheer- en onderhoudskosten zijn ontleend aan de publicatie Leidraad economische parameters dPi 2023 van de Autoriteit woningcorporaties. Het is niet mogelijk om af te wijzen van de parameters die in deze subsidieregeling zijn vastgesteld - ook niet als bijvoorbeeld de verwachte beheerkosten volgens een aanvrager in werkelijkheid hoger zijn dan de waarde die is opgenomen in het model.

De onrendabele top wordt berekend over een exploitatieperiode van 60 jaar. Ook dit is gebaseerd op de uitgangspunten die gebruikelijk zijn bij het bepalen van de waarde van sociale huurwoningen. Op één punt wijkt deze subsidieregeling af. Binnen de landelijke systematiek is het gebruikelijk om ervan uit te gaan dat huurwoningen geen restwaarde hebben. In het model wordt gerekend met een restwaarde van €75.000.