

Nadere regel subsidie Startbouwimpuls gemeente Hoorn 2024 - 2027

Zaaknummer: 2137357

Nadere regel subsidie Startbouwimpuls gemeente Hoorn

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn;

- gelet op artikel 156 lid 3 Gemeentewet;
- gelet op artikel 2 lid 3 van de Algemene Subsidieverordening gemeente Hoorn 2023;

Gezien:

De Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 december 2023, nr. 2023-0000652636, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ter stimulering van woningbouwprojecten (Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls) Overwegende dat:

- de uitkomsten van het rapport 'Tegenwind in gebiedsontwikkeling' die het noodzakelijk maken de bouw van woningen op korte termijn mogelijk te maken;
- de gemeente Hoorn de verstrekker is van de specifieke uitkering die aan de gemeente Hoorn is verleend op basis van het door het Rijk op 8 december 2023 vastgestelde besluit;
- indien de aanvrager een woningcorporatie is, is deze op grond van de Woningwet aangewezen als toegelaten instelling voor de volkshuisvesting. Bij besluit van EC 15 december 2009 (9963) is geen sprake van een steunmaatregel in de zin van de artikelen 106, 107 en 108 VWEU omdat een niet-marktconform voordeel uitblijft;
- indien de aanvrager een onderneming is, wordt deze in de subsidiebeschikking onder verwijzing van DAEB vrijstellingsbesluitnummer 20 december 2011 (9380) 2012/21/EU, aangewezen als DAEB belast waardoor de openbare dienst verenigbaar is met de interne markt en vrijgesteld is van in artikel 108 lid 3 genoemde aanmeldingsverplichting.

Besluiten vast te stellen de volgende

Nadere regel subsidie Startbouwimpuls gemeente Hoorn 2024 - 2027.

Artikel 1 Definities

Deze nadere regel verstaat onder:

Asv: Algemene subsidieverordening gemeente Hoorn 2023;

betaalbare woning: betaalbare woning als bedoeld in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;

Daeb: diensten van algemeen economisch belang waarbij overheidsoptreden noodzakelijk is vanwege marktfalen;

Daeb project: het onderdeel sociale woningbouw binnen het woningbouwproject;

college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn;

overcompensatie: het bedrag dat de onderneming die de DAEB beheert, ontvangt bovenop de vergoeding die wordt ontvangen om de netto kosten van de uitvoering van de DAEB-taken (inclusief een redelijke winst) te dekken.

regeling specifieke uitkering Startbouwimpuls (verder te noemen de regeling): Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 december, nr. 2023-0000652636, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ter stimulering van woningbouwprojecten;

specifieke uitkering: een specifieke uitkering als bedoeld in artikel 3 van de regeling specifieke uitkering startbouwimpuls;

start bouw: start van de bouwkundige werkzaamheden (heiwerk of sloopwerk) voor alle bouwkundig met elkaar verbonden woningen binnen het woningbouwproject;

transformatie: het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen;

woning: elke door nieuwbouw of transformatie aan de woningvoorraad toe te voegen zelfstandige of niet zelfstandige woonruimte, niet zijnde een tijdelijk bouwwerk;

woningbouwproject: een woningbouwproject als bedoeld in artikel 2 van de regeling specifieke uitkering startbouwimpuls;

woningbouwprojectspecificatie: een voorgeschreven format waarmee de voortgang van het project wordt gemonitord in aantallen, netto kosten en overcompensatie.

minister: de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Artikel 2 Doel

Met de Startbouwimpuls worden gemeenten beter in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan: 1) het versnellen van de woningbouw en 2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Deze nadere regel draagt bij aan het doel om woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024 te starten met bouwen, maar door de veranderende economische omstandigheden de businesscase niet meer rond kunnen rekenen alsnog te laten starten met bouwen en uiterlijk 31 december 2028 op te leveren.

Artikel 3 Eisen aan de subsidieaanvrager

De subsidie kan worden aangevraagd door: een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid; die een woningbouwproject uitvoert waarvoor de gemeente Hoorn een aanvraag heeft gedaan bij de minister van BZK in het kader van de regeling specifieke uitkering Startbouwimpuls en voor welke de aanvraag geheel of gedeeltelijk is verleend.

Artikel 4 Vaststellen subsidieplafond

Het subsidieplafond is vastgesteld op een totaal uit te keren bedrag Startbouwimpuls ter grootte van € 3.294.300.

Artikel 5 Subsidiabele activiteiten

1. De volgende activiteiten komen voor subsidie in aanmerking: de realisatie van de in de beschikking van de minister genoemde woningbouwprojecten, die zijn aangevraagd en door de minister zijn verleend in het kader van de Regeling.
2. In aanvulling op artikel 8 van de Asv kan het college een aanvraag weigeren indien en voor zover:
 - a. de aanvraag van het woningbouwproject afwijkt van de door de minister gestelde eisen aan het woningbouwproject zoals gesteld in de regeling of in de beschikking van de minister aan de gemeente Hoorn.
 - b. subsidie voor het betreffende woningbouwproject ongeoorloofde staatssteun zou opleveren.
 - c. de aanvraag afwijkt van het ingediende projectvoorstel dat het college bij de minister heeft ingediend.

Artikel 6 Subsidiabele kosten

1. Voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie komen de volgende kosten voor subsidie in aanmerking:
 - a. de variabele projectkosten
 - b. een proportioneel deel van de constante kosten
 - c. een redelijke winstmarge
2. De volgende kosten komen niet voor subsidie in aanmerking: btw, die is verschuldigd over kosten voor de uitvoering van woningbouwprojecten, bedoeld in het eerste lid, voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW compensatiefonds of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 7 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt ten hoogste 100% van de in artikel 6 genoemde subsidiabele kosten.

Artikel 8 Eisen aan de aanvraag

De aanvraagdocumenten zoals in oktober 2023 ingediend bij de minister zijn in het bezit van de gemeente.

1. De aanvraag wordt geactiveerd door hierom per brief te verzoeken.

2. De brief bevat een ingevulde woningbouwprojectspecificatie.
3. De start bouw dient plaats te vinden voor 31 december 2024 en het woningbouwproject dient uiterlijk 31 december 2027 te worden opgeleverd.

Artikel 9 Indieningstermijn aanvraag

De subsidieaanvraag kan vanaf 1 juni 2024 tot 31 december 2024 worden ingediend.

Artikel 10 Maximale subsidie

Per aanvraag wordt maximaal het in de beschikking van de minister aan de gemeente Hoorn in het kader van de Regeling genoemde subsidie per woningbouwproject vermindert met BTW en gemeentelijke verplichtingen verleend. E.e.a. zoals is genoemd in artikel 4.

Artikel 11 Beslistermijn

Het college beslist op een aanvraag binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag.

Artikel 12 Verplichtingen

In aanvulling op de verplichtingen uit hoofdstuk 6 van de Asv gelden de volgende verplichtingen:

- a. Het project dient te worden uitgevoerd, binnen de in de door de minister verleende beschikking aan het college aangegeven data van start bouw en oplevering.
- b. Subsidieontvanger informeert het college op hun verzoek binnen twee weken over de voortgang van de activiteiten waarvoor de subsidie is verstrekt.
- c. De realisatie van het totaal aantal woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de subsidieontvanger ondersteunde projectvoorstel dat door het college is ingediend bij de minister.
- d. De realisatie van het totaal aantal betaalbare woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de subsidieontvanger ondersteunde projectvoorstel dat door het college is ingediend bij de minister.
- e. De subsidieontvanger monitort de subsidiabele activiteiten en subsidiabele kosten jaarlijks volgens de woningbouwprojectspecificatie.
- f. De subsidieontvanger dient uiterlijk op 1 oktober 2028 een aanvraag tot subsidievaststelling in bij het college.

Artikel 13 Meldingsplicht

In de volgende gevallen wordt door subsidieontvanger melding gedaan:

- a. Er worden minder woningen opgeleverd dan bepaald in de beschikking.
- b. Er worden minder betaalbare woningen gerealiseerd dan bepaald in de beschikking.
- c. Het aantal betaalbare woningen blijft gelijk, maar het aantal van elk type betaalbare woning verschuift.
- d. Het aandeel betaalbare woningen in het project zakt onder de 50%.
- e. De ontvangen middelen worden uitgegeven aan een ander project.
- f. Het moment van start bouw wijkt af van het kwartaal in de beschikking.

Artikel 14 Verlenging projectduur

De start- en oplevertermijnen, bedoeld in de door de minister verleende beschikking, kan door het college met ten hoogste een jaar verlengd worden. De subsidieontvanger dient bij iedere afwijking van de start of opleverdatum van het woningbouwproject hiervoor een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in bij het college. Het college stuurt het verzoek van de subsidieontvanger door naar de minister. Indien de minister akkoord geeft, kan de gevraagde verlenging door het college worden toegestaan.

Artikel 15 Bevoorschotting en betaling

In aanvulling op artikel 11 van de Asv bedraagt het voorschot maximaal 50% van het verleende subsidiebedrag.

Artikel 16 Verplichtingen voor de aanvraag tot vaststelling van de subsidie

In aanvulling op de verplichtingen voor de aanvraag tot vaststelling (eindverantwoording)

die voortvloeien uit de Asv en de beschikking, levert subsidieontvanger de volgende gegevens aan op basis waarvan het restantbedrag van 50% wordt uitbetaald:

1. Een verslag van het woningbouwproject.
2. Een geactualiseerde woningbouwprojectspecificatie.
3. Een overzicht van opgeleverde woningen met prijzen (huur of koop).

Artikel 17 Lagere definitieve vaststelling

Het subsidiebedrag kan lager worden vastgesteld indien:

- a. De doelstelling (aantal opgeleverde betaalbare woningen) niet wordt gehaald.
- b. Er sprake is van overcompensatie.
- c. Het terugvorderingbeleid van BZK dit anderszins rechtvaardigt.

Artikel 18 Opschortende voorwaarde

De subsidie wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat aanvrager voor dit project beschikt over een bruikbare (niet geschorste) omgevingsvergunning.

Artikel 19 Inwerkingtreding

Deze nadere regel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 20 Citeertitel

Deze nadere regel wordt aangehaald als: Nadere regel subsidie Startbouwimpuls Gemeente Hoorn 2024 - 2027.

Hoorn, 20 juni 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris, de burgemeester,

Bekendmaking:

- via www.officielebekendmakingen.nl
- door opname in het Gemeenteblad