

Nadere regels subsidie stimuleringsfonds sociale woningbouw Helmond 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond;

Gelet op de bepalingen in titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 1.4, tweede lid, van de Algemene Subsidieverordening Helmond 2020;

Besluit:

- Vast te stellen de Nadere regels subsidie stimuleringsfonds sociale woningbouw Helmond 2024

Artikel 1 Definities

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

- a. het college: het college van burgemeester en wethouders van Helmond;
- b. subsidie: financiële middelen door de gemeente aan een corporatie verstrekt als bijdrage in het exploitatietekort van nieuw te bouwen, te herontwikkelen of te renoveren sociale huurwoningen;
- c. sociale huurwoning:
een huurwoning:
 - a) met een huurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; deze grens wordt jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld;
 - b) welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; 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.
- d. corporatie: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet;
- e. woning: een gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek door de eigenaar of huurder als hoofdbewoner permanent wordt bewoond;
- f. exploitatietekort: een exploitatietekort is het verschil tussen de investering in de nieuwbouwwoning en de beleggingswaarde van deze nieuwbouwwoning. De beleggingswaarde wordt berekend met een discounted cashflow methode (DCF) over een exploitatieperiode van 25 jaar. Dit betekent dat de contante waarde van de toekomstige huuropbrengsten minus de toekomstige lasten gedurende deze exploitatieperiode wordt berekend. Daarbij wordt rekening gehouden met een restwaarde per afsluitingsdatum van de exploitatieperiode en een discontovoet. Het tekort, wat wordt veroorzaakt door locatiespecifieke omstandigheden, moet worden aangetoond middels het hiervoor bestemde invulformulier.
- g. Locatiespecifieke omstandigheden: hierbij kan worden gedacht aan eisen ten aanzien van het project door de gemeente, investeringen in ontsluiting, openbare ruimte of saneren van de grond.
- h. ASV Helmond 2020: Algemene Subsidieverordening Helmond 2020.

Artikel 2 Reikwijdte en doelstelling

1. Deze regeling is van toepassing op nieuw te bouwen of te herontwikkelen sociale huurwoningen in de gemeente Helmond.
2. Subsidie op basis van deze regeling wordt slechts verleend aan een corporatie.
3. Subsidie wordt slechts verleend bij een aantoonbaar exploitatietekort, veroorzaakt door locatiespecifieke omstandigheden.

Artikel 3 Verhouding tot ASV Helmond 2020

Van de ASV Helmond 2020 zijn de volgende onderdelen niet van toepassing:

- artikel 2.1, eerste en tweede lid, artikel 2.9 en artikel 2.15 van hoofdstuk 2;
- artikel 3.7 van hoofdstuk 3.

Artikel 4 Subsidie criterium

Subsidie op grond van deze regeling wordt slechts verleend als er sprake is van een exploitatietekort bij nieuwbouw of herontwikkeling van sociale huurwoningen door corporaties, veroorzaakt door locatiespecifieke omstandigheden.

Artikel 5 Subsidieplafond en maximale subsidie per woning

1. Het subsidieplafond voor deze regeling bedraagt € 200.000,- in het jaar 2024 en 1.250.000,- voor het jaar 2025.
2. Per sociale huurwoning kan maximaal € 5.000,- aan subsidie worden verleend.
3. De verdeling van de subsidiegelden vindt plaats op basis van volgorde van binnenkomst van complete aanvragen totdat het vastgestelde subsidieplafond is bereikt.

Artikel 6 Subsidieaanvraag

1. Een aanvraag voor subsidie moet minimaal 10 weken voorafgaande aan de start van de werkzaamheden aan de sociale huurwoningen schriftelijk bij het college worden ingediend.
2. De aanvraag wordt ingediend middels een daartoe beschikbaar gesteld aanvraagformulier.
3. Bij de aanvraag wordt een exploitatieopzet van het woningbouwproject overlegd, waarbij ook wordt aangegeven wat de locatiespecifieke omstandigheden zijn.

Artikel 7 Beslistermijn voor de subsidieverlening

1. Het college beslist binnen een termijn van acht weken na ontvangst van een volledige aanvraag op het verzoek tot verlening van de subsidie.
2. De beslissing als bedoeld in het vorige lid kan éénmaal met ten hoogste vier weken worden verlengd.

Artikel 8 Weigering subsidieverlening

In aanvulling op de in de ASV Helmond 2020 genoemde weigeringsgronden wordt een aanvraag op basis van deze regeling geweigerd als:

- a. de aanvraag niet in het belang dan wel in strijd is met de doelstelling van deze regeling als geformuleerd in artikel 1.2;
- b. niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 1.4 van deze regeling.
- c. wanneer de sociale huurwoning wordt ontwikkeld met als doel deze te verkopen (al dan niet in maatschappelijk gebonden eigendom).

Artikel 9 Aanvraag en besluit tot subsidievaststelling

1. Het college stelt de subsidie (definitief) vast op basis van een schriftelijk bericht van de corporatie dat de woning gereed is. Dit moet controleerbaar zijn via de BAG (ingebruikname).
2. De beslissing over definitieve vaststelling van de subsidie wordt binnen acht weken na ontvangst van het schriftelijk bericht van de corporatie genomen.

Artikel 10 Verplichtingen

1. De subsidieontvanger zorgt ervoor dat de sociale huurwoning tenminste 25 jaar in stand blijft als sociale huurwoning.
2. De subsidieontvanger zorgt ervoor dat binnen 2 jaar na subsidieverlening de woning in aanbouw is.
3. Als niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 en 2 wordt voldaan, is dit een schending van de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 4:49 lid 1 onderdeel c van de Algemene wet bestuursrecht. Het college kan het besluit tot subsidievaststelling om die reden intrekken, met als gevolg dat de subsidie moet worden terugbetaald.

Artikel 11 Inwerkingtreding

1. Deze Nadere regels treden in werking de eerstvolgende dag na publicatie.
2. Deze Nadere regels worden aangehaald als: Nadere regels stimuleringsfonds sociale woningen Helmond 2024.

Besloten in de vergadering van 12 november 2024

Burgemeester en wethouders van Helmond,

*De burgemeester,
Dhr. mr. S.C.C.M. Potters*

*De secretaris,
Dhr. drs. P.J. Buijtels*