

Subsidieregeling "Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven"

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,
Overwegende dat het bouwen van sociale huurwoningen wordt bevorderd door het verstrekken van subsidies voor bouwactiviteiten die daaraan bijdragen;
Gelet op de ASV Eindhoven;
Gelet op Verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (PbEU 2013, L 352);
Gelet op de Verordening (EU) 2023/2832 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen (en het DAEB-Vrijstellingsbesluit);
besluit:
vast te stellen de Subsidieregeling "Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven".

Artikel 1. Definities

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

- Asv Eindhoven: Algemene subsidieverordening gemeente Eindhoven.
- Bijlage Indieningsvereisten: de berekening bij de subsidieaanvraag waarmee de Onrendabele Top wordt aangetoond en waarmee de hoogte van de subsidie per Sociale Huurwoning wordt onderbouwd.
- Combinatieproject: een Project waarbij naast de Woningcorporatie één of meerdere andere partijen een deel van de woningen zullen exploiteren.
- DAEB de-minimisverordening: Verordening (EU) 2023/2832 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen.
- De-minimisverordening: Verordening (EU) nr. 2023/2831 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun.
- Eerste Aftoppingsgrens: de maximale huur gelijk aan het door de overheid vastgestelde bedrag conform Artikel 20 tweede lid onder a, welke jaarlijks per 1 januari kan worden gewijzigd conform artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.
- Huurtoeslaggrens: de maximale rekenhuur waarboven geen huurtoeslag wordt toegekend zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en jaarlijks per 1 januari te wijzigen conform artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.
- Onrendabele Top: de onrendabele top is het verschil tussen de investeringskosten en de beleidswaarde 2.0 per Sociale Huurwoning, berekend conform het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" op basis van de meest actuele versie (actuele versie: Actualisatie peildatum 31 december 2023, Versie 29 maart 2024 zoals door Fakton is opgesteld).
- Ontvankelijke Vergunningaanvraag: een complete aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe Sociale Huurwoningen die als zodanig in behandeling kan worden genomen door het bevoegd gezag zonder dat er aanvullende gegevens nodig zijn, waarbij na vergunningverlening een direct bouwrecht ontstaat.
- Onzelfstandige Woning: een woning die niet voldoet aan de criteria voor "Zelfstandige Woning".
- Project: duidelijk afgebakend bouwplan voor onder andere de bouw van één of meerdere nieuwe Sociale Huurwoningen.
- Projectsubsidie: éénmalige subsidie voor een Project.
- Sociale Huurwoning: zelfstandige Woning met een aanvangshuurprijs onder de Huurtoeslaggrens.
- Start Bouw: het beginnen met de bouwkundige werkzaamheden aan de Sociale Huurwoning(en) zelf.
- Uitvoeringsbesluit: een ondertekend document van de Woningcorporatie voor een Project waaruit blijkt dat de financiering in de TI-DAEB valt en waaruit de Onrendabele Top van het Project valt af te leiden en gelijk is aan de Onrendabele Top zoals is berekend in de Bijlage Indieningsvereisten.
- Verkoop onder voorwaarden: een verkoop van een Sociale Huurwoning door een Woningcorporatie zoals gereguleerd door de Woningwet en het Reglement voor de Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV), waarbij de koper de woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde koopt, met als voorwaarde dat de woning voor een bepaalde periode onder restricties blijft vallen. Deze restricties kunnen betrekking hebben op het eigendom, de verkoopprijs bij doorverkoop, en het behoud van de woning voor sociale of betaalbare huisvesting.

- Woningcorporatie: één van de vier toegelaten instellingen waarmee de gemeente Eindhoven prestatieafspraken heeft gemaakt, te weten: Woonbedrijf, 'thuis, Trudo en Wooninc.
- Zelfstandige woning: een woning met eigen toegang en eigen keuken, badkamer en toilet.

Artikel 2. Toepasselijkheid Algemene subsidieverordening gemeente Eindhoven

De Asv Eindhoven is van toepassing, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3. Doel subsidieregeling en doelgroep

1. Deze regeling heeft tot doel het versnellen c.q. aanjagen van projecten voor de bouw van Sociale Huurwoningen met een Onrendabele Top.
2. Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan een Woningcorporatie.
3. Als binnen een Combinatieproject een subsidieaanvraag wordt ingediend, dan kan uitsluitend subsidie worden vertrekt voor de Onrendabele Top voor de nieuwe Sociale Huurwoningen die door de Woningcorporatie in exploitatie worden genomen.

Artikel 4. Subsidiabele activiteiten

1. Subsidie kan worden verstrekt voor een aantoonbare Onrendabele Top bij een project voor het bouwen van Sociale Huurwoningen.
2. Subsidie als bedoeld in het eerste lid wordt verstrekt in de vorm van een Projectsubsidie.
3. De subsidie, bedoeld in het eerste lid, leidt tot versnelling c.q. aanjagen van projecten voor de bouw van Sociale Huurwoningen in de gemeente Eindhoven.

Artikel 5. Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. Er kan maximaal €8.500.000,- aan subsidie worden uitgekeerd.
2. Aanvragen om subsidie worden behandeld op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het in lid 1 genoemde subsidieplafond is bereikt.
3. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aangevulde aanvraag door het College van B&W van Eindhoven is ontvangen.
4. Indien het vastgestelde subsidieplafond dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag door het College van B&W van Eindhoven wordt ontvangen, wordt de subsidie eerst verleend aan de Woningcorporatie die tot dan toe de minste subsidie op basis van deze regeling toegekend heeft gekregen. Een eventueel restant kan daarna aan de andere aanvrager worden toegekend. Mochten beide Woningcorporaties op die dag evenveel subsidie toegekend hebben gekregen, dan zal door loting worden bepaald welke aanvraag als eerste zal worden behandeld.

Artikel 6. Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 7, tweede lid, van de Asv Eindhoven, kan een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 4 worden ingediend van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026.

Artikel 7. Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

1. In aanvulling op artikel 6 Asv Eindhoven worden bij de subsidieaanvraag de volgende gegevens en stukken overgelegd:
 - a. Een kopie van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen voor het betreffende Project zoals is ingediend bij het bevoegd gezag.
 - b. Een kopie van de brief van het bevoegd gezag waaruit blijkt dat de vergunningaanvraag ontvankelijk is.
 - c. Indien van toepassing een kopie van de andere vergunningaanvragen die vereist zijn om het Project te realiseren met een kopie van de bevestiging dat de aanvragen ontvankelijk zijn.
 - d. Een berekening met toelichting conform Bijlage Indieningsvereisten waarmee de Onrendabele Top wordt aangetoond en waarmee de hoogte van de subsidie per Sociale Huurwoning wordt onderbouwd.

- e. Een kopie van het Uitvoeringsbesluit.
2. Het bepaalde in artikel 6 lid 2 en lid 3 van de Asv Eindhoven is een bij subsidieaanvraag niet van toepassing.

Artikel 8. Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal € 7.500,- per te realiseren Sociale Huurwoning met een aanvangshuur onder de Eerste Aftoppingsgrens.
2. Sociale Huurwoningen met een aanvangshuur vanaf de Eerste Aftoppingsgrens tot en met de Huurtoeslaggrens ontvangen een subsidie tussen de € 7.500,- (Eerste Aftoppingsgrens) en € 0,- (boven de Huurtoeslaggrens), waarbij de subsidie naar rato van de aanvangshuur wordt berekend.

Artikel 9. Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 4 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. De Onrendabele Top doet zich voor bij een Project dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit Sociale Huurwoningen.
- b. De Onrendabele Top als bedoeld onder a. bedraagt meer dan €15.000,- per Sociale Huurwoning.
- c. Voor het betreffende Project is een omgevingsvergunning-aanvraag voor de activiteit bouwen ingediend in de periode van 1 november 2024 tot en met 31 december 2025 bij het bevoegd gezag.
- d. Er wordt correspondentie overgelegd van het bevoegd gezag waaruit blijkt dat de vergunningaanvraag als bedoeld onder c ontvankelijk is.
- e. Het Project moet binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Eindhoven worden gerealiseerd.

Artikel 10. Weigeringsgronden

In aanvulling op de artikel 9 van de Asv Eindhoven wordt subsidie als bedoeld in artikel 4 geweigerd:

- a. Als er voor de Onrendabele Top van de betreffende Sociale Huurwoningen reeds subsidie is verstrekt op grond van deze regeling.
- b. Voor zover het Project betrekking heeft op de bouw van tijdelijke woningen.
- c. Voor zover het Project betrekking heeft op de bouw van studentenhuisvesting.
- d. Als naar het oordeel van het College van B&W van Eindhoven sprake is van een Project waarvoor financiering op grond van een andere overheidsregeling is voorgeschreven of mogelijk is, waardoor er geen Onrendabele Top groter dan €15.000,- meer is.

Artikel 11. Betaling

Indien een beschikking tot subsidievaststelling wordt gegeven, vindt de betaling van de subsidie, in afwijking van artikel 11 van de Asv Eindhoven, in één keer plaats binnen acht weken na Start Bouw.

Artikel 12. Prestatieverantwoording

1. In afwijking van artikel 10, artikel 15, artikel 16 en artikel 17 van de Asv Eindhoven toont de subsidieontvanger binnen een jaar na oplevering van de betreffende Sociale Huurwoningen schriftelijk aan wat de gehanteerde aanvangshuurprijzen van de betreffende woningen zijn.
2. Het College van B&W kan de huurprijzen steekproefsgewijs controleren.

Artikel 13. Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. In aanvulling op de artikelen 18 en 19 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:
 - a. De Start Bouw van het Project vindt plaats binnen zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het Project onherroepelijk is geworden.
 - b. De Sociale Huurwoning(en) waarvoor subsidie is verleend voor de Onrendabele Top dient/dienen voor een periode van ten minste 15 jaar na oplevering als Sociale Huurwoning te worden geëxploiteerd.

- c. Twee jaar na oplevering van de Sociale Huurwoning kan deze verkocht worden als Verkoop onder voorwaarden, onder de voorwaarde dat deze voor het restant van de termijn als bedoeld onder b. behouden blijft als Verkoop onder voorwaarden.
- d. Subsidieontvanger is verplicht om zo spoedig mogelijk aan het College van B&W van Eindhoven de exacte data van Start Bouw en oplevering door te geven.
2. Het College van B&W van Eindhoven kan na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, besluiten tot het opleggen van andere termijnen dan de in het eerste lid genoemde termijnen, indien zwaarwegende omstandigheden naar het oordeel van het College van B&W van Eindhoven daartoe aanleiding geven.

Artikel 14. Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 januari 2025.
2. Deze subsidieregeling vervalt op 1 oktober 2026.
3. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling "Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven".

Toelichting

Deze toelichting maakt integraal onderdeel uit van de "Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven". Deze toelichting valt uiteen in twee delen:

- a. Algemene toelichting.
- b. Artikelsgewijze toelichting.

Algemene toelichting

Doel regeling

In het verleden is gebleken dat nieuwbouw van sociale huurwoningen gepaard gaat met hoge onrendabele investeringen. Deze onrendabele investeringen tasten het eigen vermogen van de Woningcorporatie aan. Omdat er een grote maatschappelijke behoefte is aan Sociale Huurwoningen is deze regeling opgezet. Woningcorporaties kunnen subsidie aanvragen voor de bouw van Sociale Huurwoningen, waarbij de subsidie de Onrendabele Top verkleint. Met het verlenen van subsidie wordt beoogd om de bouw van sociale woningen aantrekkelijker te maken en bouwprojecten voor sociale woningen toch doorgang te laten vinden, die anders "op de plank zouden blijven liggen" door het financieel onrendabel zijn.

Met het bouwen van sociale huurwoningen worden zowel nieuwbouwprojecten bedoeld als het verbouwen van oude kantoorpanden/bedrijfspanen tot sociale woningen. Het doel is om sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad (vergroten woningvoorraad).

Staatssteun

Er vier woningcorporaties actief in de gemeente Eindhoven waarmee de gemeente Eindhoven prestatieafspraken heeft gemaakt: Thuis, Trudo, Woonbedrijf en Wooninc.

Ervan uitgaande dat iedere woningcorporatie een deel van de beoogde gemeentelijk bijdrage zal ontvangen, zal de gemeentelijke bijdrage voor ieder van hen staatssteun opleveren. De gemeente mag deze staatssteun rechtmatig verlenen, mits zij waarborgt dat deze staatssteun voldoet aan de voorwaarden van het DAEB-Vrijstellingsbesluit.

Artikel 4 van het DAEB-Vrijstellingsbesluit schrijft voor dat de gemeente bij besluit (i) de betrokken activiteiten moet aanmerken als DAEB en (ii) de Woningcorporaties moet belasten met de uitvoering van die DAEB. De gemeente moet motiveren waarom de bekostigde activiteiten een algemeen economisch belang dienen én dat de markt de bekostigde activiteiten onvoldoende oppakt. Op grond van het DAEB-Vrijstellingsbesluit mag de gemeente vervolgens de onrendabele top vermeerderd met een redelijke winst vergoeden. De DAEB-aanwijzing (en dus het beroep op het DAEB-Vrijstellingsbesluit) wordt verricht door middel van de vaststelling van deze subsidieregeling. Hierdoor geldt als uitgangspunt dat er een wettelijke grondslag nodig is voor subsidieverstreking. Op grond van de Algemene subsidieverordening kan het college van B&W van Eindhoven subsidieregelingen vaststellen, waarin de te subsidiëren activiteiten (woningbouw) en de doelgroepen (woningcorporaties) worden omschreven, met inachtneming van de in de gemeentebegroting opgenomen financiële middelen.

Het DAEB-Vrijstellingsbesluit beschrijft een aantal (vorm)vereisten voor aanwijzing van DAEB en ter voorkoming van overcompensatie (boven de onrendabele top vermeerderd met een redelijke winst):

- i. de inhoud en de duur van de DAEB-verplichting (welke niet meer dan tien jaar mag bedragen);
- ii. de betrokken onderneming en, in voorkomend geval, het betrokken grondgebied;

- iii. de aard van alle uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming door het toewijzende overheidsorgaan zijn verleend;
- iv. een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie;
- v. de regelingen om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen;
- v1. een verwijzing naar het DAEB Vrijstellingsbesluit.

De regeling “Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven” voldoet aan de voorwaarden van het DAEB-Vrijstellingsbesluit, waardoor de staatssteun rechtmatig wordt verleend.

Voor het voldoen aan de bovengenoemde voorwaarden wordt het volgende opgemerkt:

- Deze regeling loopt van (ongeveer) 1 januari 2025 tot 1 oktober 2026 en blijft dus ruimschoots binnen de termijn van 10 jaar.
- In de regeling is expliciet opgenomen dat alleen de vier woningcorporaties waarmee de gemeente Eindhoven prestatieafspraken heeft gemaakt (Woonbedrijf, ‘thuis, Trudo en Wooninc) subsidie op grond van deze regeling kunnen aanvragen. Woningcorporaties hebben namelijk een bijzondere positie op grond van de Woningwet die hen bovendien uitdrukkelijk met de gemeente verbindt:
 - * Woningcorporaties zijn verplicht uitsluitend werkzaam op het gebied van volkshuisvesting te zijn.
 - * Woningcorporaties zetten hun middelen slechts in ten behoeve van het algemeen belang.
 - * Woningcorporaties moeten bijdragen aan de woonvisie van de gemeente en zijn verplicht prestatieafspraken na te komen over de realisatie van sociale huurwoningen.
- De wijze van berekening van de onrendabele top is een waarderingmethode die op objectieve en transparante wijze door Fakton is vastgesteld in opdracht van de Autoriteit Wonen. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde dat de DEAB-aanwijzing een beschrijving geeft van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie.
- In deze regeling is expliciet opgenomen dat er alleen subsidie wordt verstrekt als de onrendabele top groter is dan €15.000,-. Met een subsidie van maximaal €7.500,- zal dus nooit meer dan de helft van de onrendabele top gesubsidieerd kunnen worden en zal er van overcompensatie geen sprake zijn.
- De verwijzing naar het DAEB-Vrijstellingsbesluit (en staatssteun) zijn terug te vinden in de begripsbepalingen en het daarboven staande beslissingskader van deze regeling.

Met betrekking tot de leesbaarheid wordt opgemerkt dat als er in deze regeling begrippen met een hoofdletter zijn geschreven, deze zijn gedefinieerd onder “Artikel 1. Definities”

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Definities

- Asv Eindhoven: *Algemene subsidieverordening gemeente Eindhoven.*
- Bijlage Indieningsvereisten: *de berekening bij de subsidieaanvraag waarmee de Onrendabele Top wordt aangetoond en waarmee de hoogte van de subsidie per Sociale Huurwoning wordt onderbouwd.* Bij de subsidieaanvraag dient door aanvrager middels een berekening de Onrendabele Top te worden aangetoond en dient te worden onderbouwd op welk subsidiebedrag aanspraak wordt gemaakt. Zie voor de verdere berekening de toelichting onder “Onrendabele Top”.
- Combinatieproject: *een Project waarbij naast de Woningcorporatie één of meerdere andere partijen een deel van de woningen zullen exploiteren.* Bij een combinatieproject worden zowel de woningcorporatie als de commerciële partij(en) deels eigenaar van de te bouwen woningen en partijen gaan hun eigen woningen vervolgens verhuren/exploiteren. De subsidieverlening is alleen bedoeld voor woningcorporaties, waardoor alleen het deel wat wordt geëxploiteerd door de woningcorporatie voor subsidie in aanmerking komt. Als de woningen door een derde partij worden gebouwd in opdracht van een woningcorporatie en de woningcorporatie vervolgens de gehele exploitatie op zich neemt dan heeft de subsidie wel betrekking op het gehele woningbouwproject.
- DAEB de-minimisverordening: *Verordening (EU) 2023/2832 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun verleend aan diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen.*
- De-minimisverordening: *Verordening (EU) nr. 2023/2831 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun.*
- Eerste Aftoppingsgrens: *de maximale huur gelijk aan het door de overheid vastgestelde bedrag conform Artikel 20 tweede lid onder a, welke jaarlijks per 1 januari kan worden gewijzigd conform artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.* De aftoppingsgrens is de grens waarboven de huurtoeslag

wordt verlaagd. De eerste aftoppingsgrens bedraagt in 2024 € 650,44 (artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd en bepalend is de grens op het moment van het nemen van de subsidiebeschikking.

Het bedrag genoemd in artikel 20 lid 2 sub a van de Wet op de huurtoeslag wordt aangehouden bij het berekenen van de hoogte van de subsidie op grond van deze regeling, ook als het huishouden van de betreffende sociale huurwoning uit drie of meer personen zal gaan bestaan.

- *Huurtoeslaggrens: de maximale rekenhuur waarboven geen huurtoeslag wordt toegekend zoals bepaald in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en jaarlijks per 1 januari te wijzigen conform artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag.*

Deze grens wordt jaarlijks landelijk vastgesteld en bepalend is de grens op het moment van het nemen van de subsidiebeschikking. Deze grens bedraagt in 2024 €879,66 (aan huur per maand) en is bedoeld om aan te geven met welke huur er nog sprake is van een sociale huurwoning (feitelijk is het wat met de liberalisatiegrens werd bedoeld van voor 1 juli 2024).

- *Onrendabele Top: de onrendabele top is het verschil tussen de investeringskosten en de beleidswaarde 2.0 per Sociale Huurwoning, berekend conform het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" op basis van de meest actuele versie (actuele versie: Actualisatie peildatum 31 december 2023, Versie 29 maart 2024 zoals door Fakton is opgesteld.* Er is gekozen om de onrendabele top te berekenen aan de hand van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", om te komen tot een eenduidige en realistische manier van berekenen. Er is expliciet opgenomen dat de beoordeling van de Onrendabele Top per nieuwe Sociale Huurwoning dient te worden vastgesteld. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om alle woningen binnen een project "op een hoop te gooien" en daar dan een gemiddelde van te nemen. Ook dient bij de aanvraag een berekening te worden ingediend waaruit blijkt op welk subsidiebedrag er aanspraak wordt gemaakt. Aanvragers kunnen hiervoor gebruikmaken van bijlage 2 behorende bij deze regeling.

Mocht het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" worden geactualiseerd, dan dient de meest actuele versie te worden toegepast. Bepalend is de versie die geldt op het moment van het nemen van de subsidiebeschikking/-vaststelling.

- *Ontvankelijke Vergunningaanvraag: een complete aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe Sociale Huurwoningen die als zodanig in behandeling kan worden genomen door het bevoegd gezag zonder dat er aanvullende gegevens nodig zijn, waarbij na vergunningverlening een direct bouwrecht ontstaat.* Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, waarbij na vergunningverlening een direct bouwrecht ontstaat. Dit geldt voor zowel nieuwbouw van woningen als het verbouwen van bestaande (kantoor)panden naar sociale woningen. Vergunningaanvragen voor alleen het ruimtelijk of alleen het technisch deel komen niet voor deze subsidieregeling in aanmerking. Belangrijk is dat de vergunningaanvraag volledig is en door de gemeente Eindhoven daadwerkelijk in behandeling is genomen. Zolang de vergunningaanvraag niet compleet is, zal er geen subsidie op worden verstrekt. De bedoeling van deze subsidieregeling is om concrete nieuwbouwprojecten die op relatief korte termijn gerealiseerd kunnen worden maar financieel niet rendabel zijn, te ondersteunen. Deze subsidieregeling is daarom niet van toepassing op vergunningaanvragendie onvoldoendeconcreet of onvolledig zijn.

De procedure om tot de omgevingsvergunning te komen is niet van belang: de subsidieregeling is zowel van toepassing op vergunningaanvragen voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (en via zowel de reguliere als de uitgebreide procedure).

- *Onzelfstandige Woning: een woning die niet voldoet aan de criteria voor "Zelfstandige Woning".* In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen een zelfstandige woning en een onzelfstandige woning. Dit betekent dat een woning of zelfstandig of onzelfstandig is.

- *Project: duidelijk afgebakend bouwplan voor onder andere de bouw van één of meerdere nieuwe Sociale Huurwoningen.* Het bouwplan kan bestaan uit louter sociale huurwoningen, maar kan ook bestaan uit een groter plan waarbij als onderdeel van dat plan ook sociale huurwoningen worden gebouwd. De subsidie heeft alleen betrekking op de onrendabele top van de sociale huurwoningen.

- *Projectsubsidie: éénmalige subsidie voor een Project.* Er wordt maximaal één keer subsidie verstrekt voor een project waarbij minimaal één Sociale Huurwoning met een onrendabele top gerealiseerd.

- *Sociale Huurwoning: zelfstandige Woning met een aanvangshuurprijs onder de Huurtoeslaggrens.* Deze subsidieregeling heeft specifiek betrekking op sociale huurwoningen. Voor de definitie hiervan wordt aangesloten bij de Wet op de huurtoeslag (huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag) en de bovengenoemde Huurtoeslaggrens.

- *Start Bouw: het beginnen met de bouwkundige werkzaamheden aan de nieuwe Sociale Huurwoning(en).* Bij de vraag of de bouw is gestart zal gekeken worden naar de start van het woningbouwproject. Zo zal bij woningen boven een parkeergarage uitgegaan worden van de start van de bouwkundige werkzaamheden (bijvoorbeeld het slaan van de eerste paal of de eerste betonstort) aan de parkeergarage. Bij (blokken met) eengezinswoningen die niet bouwkundig met elkaar verbonden zijn, zal dus voor elk blok afzonderlijk moeten worden beoordeeld wanneer er gestart

- wordt met de bouwkundige werkzaamheden. Voorbereidende werkzaamheden als bouw- of woonrijp maken en slopen worden niet gerekend tot de start van de bouw.
- Uitvoeringsbesluit: *een ondertekend document van de Woningcorporatie voor een Project waaruit blijkt dat de financiering in de TI-DAEB valt en waaruit de Onrendabele Top van het Project valt af te leiden en gelijk is aan de Onrendabele Top zoals is berekend in de Bijlage Indieningsvereisten.*
 - Verkoop onder voorwaarden: *een verkoop van een Sociale Huurwoning door een Woningcorporatie zoals gereguleerd door de Woningwet en het Regelement voor de Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV), waarbij de koper de woning tegen een lagere prijs dan de marktwaarde koopt, met als voorwaarde dat de woning voor een bepaalde periode onder restricties blijft vallen. Deze restricties kunnen betrekking hebben op het eigendom, de verkoopprijs bij doorverkoop, en het behoud van de woning voor sociale of betaalbare huisvesting.* De verkoop van de woning relatief kort na oplevering heeft geen invloed op de subsidie als de verkoop onder dussdanige condities plaatsvindt dat er sprake is van een sociale koop c.q. betaalbare koop, waardoor er een sociale component aanwezig blijft (maatschappelijk gebonden eigendom).
 - Woningcorporatie: *één van de vier toegelaten instellingen waarmee de gemeente Eindhoven prestatieafspraken heeft gemaakt, te weten: Woonbedrijf, 'thuis, Trudo en Wooninc.* Alleen de woningcorporaties die actief zijn binnen de gemeente Eindhoven kunnen op grond van deze regeling subsidie aanvragen en uitgekeerd krijgen.
 - Zelfstandige woning: *een woning met eigen toegang en eigen keuken, badkamer en toilet.* De subsidie heeft alleen betrekking op zelfstandige Sociale Huurwoningen. Wordt aan één of meerdere genoemde voorwaarden vereisten niet voldaan, dan is sprake van een onzelfstandige woning en kan geen aanspraak op subsidie op grond van deze regeling worden gemaakt.

Artikel 2. Toepasselijkheid Algemene subsidieverordening gemeente Eindhoven

De Asv Eindhoven is van toepassing, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken. In de Asv Eindhoven zijn de spelregels met betrekking tot subsidieverlening vastgelegd. In deze subsidieregeling worden de bepalingen uit de Asv Eindhoven niet herhaald; er wordt alleen aangegeven waar van de Asv Eindhoven wordt afgeweken of waar wordt aangevuld op hetgeen in de Asv Eindhoven is bepaald.

Artikel 3. Doel subsidieregeling en doelgroep

1. Deze regeling heeft tot doel het versnellen c.q. aanjagen van projecten voor de bouw van Sociale Huurwoningen met een Onrendabele Top.
2. Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan een Woningcorporatie.
3. Als binnen een Combinatieproject een subsidieaanvraag wordt ingediend, dan kan uitsluitend subsidie worden vertrekt voor de Onrendabele Top voor de nieuwe Sociale Huurwoningen die door de Woningcorporatie in exploitatie worden genomen.
In het verleden is gebleken dat nieuwbouw van sociale huurwoningen gepaard gaat met hoge onrendabele investeringen. Deze onrendabele investeringen tasten het eigen vermogen van de Woningcorporatie aan. Omdat er een grote maatschappelijke behoefte is aan Sociale Huurwoningen is deze regeling opgezet. Woningcorporaties kunnen subsidie aanvragen voor de bouw van Sociale Huurwoningen, waarbij de subsidie de Onrendabele Top verkleint. Hierdoor kunnen sociale woningbouwprojecten toch doorgang vinden, die anders "op de plank zouden blijven liggen" door het financieel onrendabel zijn.
De subsidie is uitsluitend bedoeld voor woningcorporaties. Aan commerciële partijen zal geen subsidie op grond van deze regeling worden verstrekt. Bij een samenwerking tussen een woningcorporatie en een commerciële partij zal daarom alleen subsidie kunnen worden verstrekt voor de woningen in het project die de woningcorporatie gaat exploiteren. Bij een samenwerking waarbij een commerciële partij de woningen bouwt en de woningcorporatie deze vervolgens allemaal exploiteert, komt wel volledig voor subsidie in aanmerking.

Artikel 4. Subsidiebele activiteiten

1. *Subsidie kan worden verstrekt voor een aantoonbare Onrendabele Top bij een project voor het bouwen van Sociale Huurwoningen.*
2. *Subsidie als bedoeld in het eerste lid wordt verstrekt in de vorm van een Projectsubsidie.*
3. *De subsidie, bedoeld in het eerste lid, leidt tot versnelling c.q. aanjagen van projecten voor de bouw van Sociale Huurwoningen in de gemeente Eindhoven.*
Subsidie op basis voor deze regeling kan worden verstrekt als (gedeeltelijke) tegemoetkoming voor de onrendabele top bij het bouwen van sociale huurwoningen. Met "bouwen" wordt zowel nieuwbouw van woningen bedoeld als het verbouwen van bestaande (kantoor)panden naar sociale huurwoningen. Logischerwijze is het aan de aanvrager van de subsidie om de onrendabele top aan te tonen. De aangevraagde subsidie wordt eenmalig per project verstrekt. De bedoeling

van de subsidie is om het woningbouwproject te ondersteunen door financieel “een steuntje in de rug te geven”.

Artikel 5. Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. *Er kan maximaal €8.500.000,- aan subsidie worden uitgekeerd.*
2. *Aanvragen om subsidie worden behandeld op volgorde van ontvangst van complete aanvragen, totdat het in lid 1 genoemde subsidieplafond is bereikt.*
3. *Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aangevulde aanvraag door het College van B&W van Eindhoven is ontvangen.*
4. *Indien het vastgestelde subsidieplafond dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag door het College van B&W van Eindhoven wordt ontvangen, wordt de subsidie eerst verleend aan de Woningcorporatie die tot dan toe de minste subsidie op basis van deze regeling toegekend heeft gekregen. Een eventueel restant kan daarna aan de andere aanvrager worden toegekend. Mochten beide Woningcorporaties op die dag evenveel subsidie toegekend hebben gekregen, dan zal door loting worden bepaald welke aanvraag als eerste zal worden behandeld.*

De subsidiepot bevat bij aanvang van deze regeling €8.500.000,-. Vooralsnog is deze regeling eenmalig en houdt de regeling op als de €8.500.000,- is uitgekeerd (of op 1 juli 2026).

“Wie het eerst komt, het eerst maalt”, mits de aanvraag compleet is: Incomplete aanvragen worden pas in behandeling genomen op het moment dat deze zijn aangevuld. Bepalend voor de volgorde van behandeling van de subsidieaanvragen is de datum waarop door de gemeente Eindhoven de aanvraag compleet is bevonden. Mochten er op een bepaalde datum meerdere aanvragen compleet zijn bevonden, dan wordt de aanvraag van de woningcorporatie die tot aan die datum de minste subsidie op grond van deze regeling heeft gekregen, als eerste behandeld. Mocht er na het afhandelen van de aanvraag nog geld resteren in de subsidiepot, dan zal de tweede aanvraag worden behandeld. Mochten er op een bepaalde datum meerdere aanvragen compleet zijn bevonden en de aanvragers hebben op dat moment een gelijk bedrag aan subsidie op grond van deze regeling toegekend hebben gekregen (dit hoeft nog niet te zijn uitbetaald), dan zal door loting worden bepaald welke aanvraag als eerste zal worden behandeld. Mocht er na het afhandelen van de eerste aanvraag nog geld resteren in de subsidiepot, dan zal de tweede aanvraag worden behandeld, al zal deze aanvraag dan niet voor de volle 100% kunnen worden gehonoreerd omdat het subsidieplafond is bereikt.

Zodra het subsidieplafond is bereikt zullen daarna ingediende aanvragen om subsidie worden geweigerd.

Artikel 6. Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 7, tweede lid, van de Asv Eindhoven, kan een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 4 worden ingediend van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026.

Aanvragen om subsidie kunnen worden ingediend in van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2026. Mocht het subsidieplafond eerder zijn bereikt, dan zal de regeling echter worden stopgezet op het moment van het bereiken van het plafond.

Een vereiste voor het verkrijgen van subsidie is dat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het Project is aangevraagd. Dit kan, om voor subsidie in aanmerking te komen, tot en met 31 december 2025. Vervolgens heeft aanvrager tot en met 30 juni 2026 de tijd om de aanvraag ontvankelijk te maken (eventueel ontbrekende stukken in te dienen), de verklaring van een ontvankelijke aanvraag te verkrijgen en de subsidie aan te vragen.

Artikel 7. Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

1. In aanvulling op artikel 6 Asv Eindhoven worden bij de subsidieaanvraag de volgende gegevens en stukken overgelegd:
 - a. Een kopie van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen voor het betreffende Project zoals is ingediend bij het bevoegd gezag.
 - b. Een kopie van de brief van het bevoegd gezag waaruit blijkt dat de vergunningaanvraag ontvankelijk is.
 - c. Indien van toepassing een kopie van de andere vergunningaanvragen die vereist zijn om het Project te realiseren met een kopie van de bevestiging dat de aanvragen ontvankelijk zijn.
 - d. Een berekening met toelichting conform Bijlage Indieningsvereisten waarmee de Onrendabele Top wordt aangetoond en waarmee de hoogte van de subsidie per Sociale Huurwoning wordt onderbouwd.
 - e. Een kopie van het Uitvoeringsbesluit.
2. Het bepaalde in artikel 6 lid 2 en lid 3 van de Asv Eindhoven is een bij subsidieaanvraag niet van toepassing.

Naast de in de Asv Eindhoven genoemde indieningsvereisten, zal door de subsidieaanvrager moeten worden aangetoond dat voor het betreffende woningbouwproject alle benodigde vergunningen zijn aangevraagd. Subsidie wordt alleen verstrekt voor woningbouwprojecten die op relatief korte termijn (binnen enkele jaren) ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Er wordt daarom om een kopie van alle relevante vergunningaanvragen gevraagd, ook vergunningaanvragen die bij bijvoorbeeld een waterschap of provincie moeten worden aangevraagd. Ook dient te subsidieaanvrager zelf bij het bevoegd gezag te vragen om een schriftelijke bevestiging dat de vergunningaanvraag ontvankelijk is. Zonder deze schriftelijke bevestiging zal de subsidieaanvraag niet in behandeling worden genomen. Dit is om te voorkomen dat er subsidiegelden worden gereserveerd of beschikbaar worden gesteld voor aanvragen waarvoor geen vergunning zal worden verleend wegens onvolledigheid van de aanvrager. Uiteraard dient ook door de aanvrager de onrendabele top te worden aangetoond en zal met een berekening moeten worden onderbouwd op welk subsidiebedrag de aanvrager aanspraak maakt.

Artikel 8. Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal € 7.500,- per te realiseren Sociale Huurwoning met een aanvangshuur onder de Eerste Aftoppingsgrens.
2. Sociale Huurwoningen met een aanvangshuur vanaf de Eerste Aftoppingsgrens tot en met de Huurtoeslaggrens ontvangen een subsidie tussen de € 7.500,- (Eerste Aftoppingsgrens) en € 0,- (boven de Huurtoeslaggrens), waarbij de subsidie naar rato van de aanvangshuur wordt berekend.

De subsidie voor de Onrendabele Top bedraagt maximaal €7.500,- per nieuw te realiseren Sociale Huurwoning (bij nieuwbouw of verbouwen van een bestaand (kantoor)pand). Met "nieuw te realiseren" wordt bedoeld dat het moet gaan om nieuw toe te voegen woningen aan de woningmarkt. De subsidie is niet bedoeld om eerst bestaande woningen aan de woningvoorraad te onttrekken en vervolgens als Sociale Huurwoning weer aan de woningvoorraad toe te voegen.

In artikel 9 sub b is bepaald dat er alleen subsidie wordt verstrekt als de Onrendabele Top meer dan €15.000,- per Sociale Huurwoning bedraagt. Met een maximale subsidie van €7.500,- per nieuw te realiseren Sociale Huurwoning, bedraagt de subsidie dus niet meer dan 50% van de Onrendabele Top. De hoogte van de subsidie hangt af van de aanvangshuurprijs. Bij een aanvangshuur-prijs < €650,43 per maand (Eerste Aftoppingsgrens, prijspeil 2024) kan er bij een Onrendabele Top > €15.000,- een subsidie van €7.500,- worden verstrekt. Bij een huurprijs die hoger is dan de Huurtoeslaggrens (€879,66 per maand, prijspeil 2024) zal er geen subsidie worden verstrekt (dit is immers geen sociale huurwoning). Bij maandhuren van €650,43 tot en met €879,66 wordt de hoogte van de subsidie bij een Onrendabele Top die groter is dan €15.000,- naar rato vastgesteld.

Rekenvoorbeeld: Bij een maandhuur van €765,05 (dit zit precies tussen de Eerste Aftoppingsgrens en Huurtoeslaggrens in, prijspeil 2024)) bedraagt de subsidie dan 50% van €7.500,- = €3.750,-.

Artikel 9. Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 4 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. *De Onrendabele Top doet zich voor bij een Project dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit Sociale Huurwoningen.*
- b. *De Onrendabele Top als bedoeld onder a. bedraagt meer dan €15.000,- per Sociale Huurwoning.*
- c. *Voor het betreffende Project is een omgevingsvergunning-aanvraag voor de activiteit bouwen ingediend in de periode van 1 november 2024 tot en met 31 december 2025 bij het bevoegd gezag.*
- d. *Er wordt correspondentie overgelegd van het bevoegd gezag waaruit blijkt dat de vergunningaanvraag als bedoeld onder c ontvankelijk is.*
- e. *Het Project moet binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Eindhoven worden gerealiseerd.*

De Onrendabele Top moet zich voordoen bij Sociale Huurwoningen. De bouw van deze Sociale Huurwoningen mag een op zichzelf staand bouwproject zijn, maar kan ook deel uitmaken van een groter bouwproject zoals de bouw van een winkelcentrum waarbij er ook Sociale Huurwoningen worden gerealiseerd.

Een van de uitgangspunten van deze regeling is dat maximaal de helft van de Onrendabele Top voor subsidie in aanmerking komt. Omdat het subsidiebedrag op maximaal €7.500,- is bepaald, betekent dit dat de Onrendabele Top meer dan €15.000,- moet bedragen.

De subsidie zal alleen worden verstrekt voor Projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (bouwvergunning) is aangevraagd in de periode van 1 november 2024 tot en met 31 december 2025. Deze termijn is gesteld om te voorkomen dat er subsidie wordt aangevraagd/verstrekt voor al lopende projecten. De doelstelling van deze regeling is immers om Projecten die dreigen vast te lopen voort te trekken en niet om al lopende Projecten te co-financieren.

Zoals eerder is opgemerkt dient te subsidieaanvrager zelf bij het bevoegd gezag te vragen om een schriftelijke bevestiging dat de vergunningaanvraag ontvankelijk is.

Tenslotte geldt als vereiste dat het Project binnen de grenzen van de gemeente Eindhoven wordt gerealiseerd.

Artikel 10. Weigeringsgronden

In aanvulling op de artikel 9 van de Asv Eindhoven wordt subsidie als bedoeld in artikel 4 geweigerd:

- a. *Als er voor de Onrendabele Top van de betreffende Sociale Huurwoningen reeds subsidie is verstrekt op grond van deze regeling.*
- b. *Voor zover het Project betrekking heeft op de bouw van tijdelijke woningen.*
- c. *Voor zover het Project betrekking heeft op de bouw van studentenhuisvesting.*
- d. *Als naar het oordeel van het College van B&W van Eindhoven sprake is van een Project waarvoor financiering op grond van een andere overheidsregeling is voorgeschreven of mogelijk is, waardoor er geen Onrendabele Top groter dan €15.000,- meer is.*

Er kan maar één keer per Sociale Huurwoning een subsidie worden verkregen. Subsidie kan hierbij alleen verkregen worden voor permanente eengezinswoningen/ appartementen. Tijdelijke woningen (woningen waarvoor een tijdelijke vergunning wordt afgegeven en illegaal geplaatste woningen) en studentenhuisvesting vallen niet onder deze regeling.

Cumulatie van verschillende subsidieregelingen, waaronder ook provinciale en rijksregelingen, om de onrendabele top te financieren/verkleinen staan aan deze subsidieregeling niet in de weg, tenzij er door de andere regelingen feitelijk geen onrendabele top van meer dan €15.000,- meer is.

Artikel 11. Betaling

Indien een beschikking tot subsidievaststelling wordt gegeven, vindt de betaling van de subsidie, in afwijking van artikel 11 van de Asv Eindhoven, in één keer plaats binnen acht weken na Start Bouw. De betaling van de subsidie vindt plaats vlak na de start van de bouwwerkzaamheden van de betreffende Sociale Huurwoningen. Hierdoor is er de zekerheid dat het betreffende Project waarvoor de subsidie is verleend ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Het is aan de subsidieontvanger om de start van de bouwwerkzaamheden te melden.

Het uitbetalen van de subsidie gebeurt naar aanleiding van een eerder genomen besluit op de aanvraag om subsidie. Het uitbetalen is feitelijk uitvoering geven aan het eerder genomen besluit tot vaststelling van de subsidie.

Artikel 12. Prestatieverantwoording

1. *In afwijking van artikel 10, artikel 15, artikel 16 en artikel 17 van de Asv Eindhoven toont de subsidieontvanger binnen een jaar na oplevering van de betreffende Sociale Huurwoningen schriftelijk aan wat de gehanteerde aanvangshuurprijzen van de betreffende woningen zijn.*
2. *Het College van B&W kan de huurprijzen steekproefsgewijs controleren.*

Het is aan subsidieaanvrager om aan te tonen dat de aanvangshuurprijzen uit de subsidieaanvraag overeenkomen met de werkelijk gehanteerde huurprijzen. Door het tijdverloop tussen het nemen van het besluit op de subsidieaanvraag en de oplevering van de woningen kunnen de Eerste Aftoppingsgrens en Huurtoeslaggrens zijn geïndexeerd. Hiermee wordt bij de controle rekening gehouden. Ook kan het voorkomen dat er steekproefsgewijs wordt gecontroleerd op de gehanteerde aanvangshuurprijs.

Artikel 13. Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. *In aanvulling op de artikelen 18 en 19 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:*
 - a. *De Start Bouw van het Project vindt plaats binnen zes maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van het Project onherroepelijk is geworden.*
 - b. *De Sociale Huurwoning(en) waarvoor subsidie is verleend voor de Onrendabele Top dient/dienen voor een periode van ten minste 15 jaar na oplevering als Sociale Huurwoning te worden geëxploiteerd.*
 - c. *Twee jaar na oplevering van de Sociale Huurwoning kan deze verkocht worden als Verkoop onder voorwaarden, onder de voorwaarde dat deze voor het restant van de termijn als bedoeld onder b. behouden blijft als Verkoop onder voorwaarden.*
 - d. *Subsidieontvanger is verplicht om zo spoedig mogelijk aan het College van B&W van Eindhoven de exacte data van Start Bouw en oplevering door te geven.*
2. *Het College van B&W van Eindhoven kan na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, besluiten tot het opleggen van andere termijnen dan de in het eerste lid genoemde termijnen, indien zwaarwegende omstandigheden naar het oordeel van het College van B&W van Eindhoven daartoe aanleiding geven.*

Aan de verstrekking van subsidie op grond van deze regeling worden twee verplichtingen verbonden:

1. Start bouw binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (bouwvergunning). Deze verplichting is opgenomen om te zorgen dat de Sociale Huurwoningen binnen afzienbare termijn daadwerkelijk worden gerealiseerd.
2. De Sociale Huurwoning dient minimaal 15 jaar als zodanig geëxploiteerd te worden of te worden verkocht als Verkoop onder voorwaarden. Deze verplichting is opgenomen om te zorgen dat niet direct na subsidieverlening de sociale component verdwijnt door verkoop als reguliere woning. De subsidie draagt dan immers niet bij aan het toevoegen van Sociale Huurwoningen aan de woningvoorraad. Bij Verkoop onder voorwaarden dient het maatschappelijk gebonden eigendom behouden te blijven tot minimaal 15 jaar na oplevering van de betreffende woning.

Van de in lid 1 genoemde termijnen kan worden afgeweken bij zwaarwegende (en vaak onvoorziene) omstandigheden. Met het afwijken van de genoemde termijnen zal zeer terughoudend worden omgegaan en zal hooguit bij overmacht aan de orde komen.

Artikel 14. Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 januari 2025.
2. Deze subsidieregeling vervalt op 1 oktober 2026.
3. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling "Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven".

Deze bepalingen behoeven geen nadere toelichting.

Eindhoven 17 december 2024,
Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris,