

Nadere regel subsidie Startbouwimpuls gemeente Noordoostpolder

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder

- gelet op artikel 2 van de Algemene Subsidieverordening gemeente Noordoostpolder;

Gezien:

- De Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 december 2023, nr. 2023-0000698825, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ter stimulering van woningbouwprojecten (Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls)

Overwegende dat:

- door veranderde economische omstandigheden, zoals gestegen rente en gestegen bouwkosten en toegenomen bevolkingsgroei, de woningbouwproductie stagneert;
- de urgentie om in een versneld tempo voldoende betaalbare woningen te bouwen, toeneemt;
- aan de gemeente Noordoostpolder een specifieke uitkering (Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls) is verleend op basis van het door het Rijk gedateerd 6 december 2023 verstrekte toekenningsbeschikking Startbouwimpuls gemeente Noordoostpolder;
- om het effect van de veranderde economische omstandigheden voor 4 Bouwprojecten in de gemeente Noordoostpolder op te vangen, stelt de gemeente Noordoostpolder subsidie beschikbaar ter compensatie van het aan te tonen in de bouwexploitatie van deze bouwprojecten;
- de uitkomsten van het rapport 'Tegenwind in gebiedsontwikkeling' die het noodzakelijk maken de bouw van woningen op korte termijn mogelijk te maken;
- 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, deze in de subsidiebeschikking onder verwijzing van DAEB vrijstellingsbesluitnummer 20 december 2011 (9380) 2012/21/EU, wordt 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 Nadere regel subsidie Startbouwimpuls gemeente Noordoostpolder;

Artikel 1 Definities

Deze nadere regel verstaat onder:

- Asv*: de Algemene subsidieverordening Noordoostpolder;
- betaalbare woning*: betaalbare woning als bedoeld in artikel 1 lid c. van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
- burgemeester en wethouders*: burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder;
- Daeb*: diensten van algemeen economisch belang waarbij overheidsoptreden noodzakelijk is vanwege marktfalen door het realiseren in de 4 woningbouwprojecten waarvoor de gemeente een specifieke uitkering op grond van de Regeling Specifieke Uitkering Startbouwimpuls van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft ontvangen, zoals vastgelegd in het DAEB-aanwijzingsbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder, d.d. @@;
- ondersteuningsverklaring*: verklaring van de onderneming over diens woningbouwproject, waarbij sprake is van uitstel van de start bouw door een financieel tekort als gevolg van de huidige economische omstandigheden, die bij de aanvraag van de specifieke uitkering op basis van de specifieke uitkering (SPUK-regeling) door de gemeente aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is gevoegd, ter ondersteuning van deze aanvraag;
- 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 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;

- j. *woning*: elke door nieuwbouw of transformatie aan de woningvoorraad toe te voegen zelfstandige of niet zelfstandige woonruimte, niet zijnde een tijdelijk bouwwerk;
- k. *woningbouwproject*: een woningbouwproject als bedoeld in artikel 2 van de regeling specifieke uitkering startbouwimpuls.
- l. *minister*: de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- m. *definitie in geval van toepassing van de de-minimisverordening*:
- n. *de-minimisverklaring*: verklaring als bedoeld in 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;
- o. *overcompensatie*: het bedrag dat de onderneming die de DAEB beheert ontvangt bovenop de vergoeding die wordt ontvangen om de netto kosten van de DAEB taken (inclusief een redelijke winst) te dekken.

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 de beschikking Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls genoemde startdatum 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 in artikel 4 van deze Nadere regel genoemde datum 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 Noordoostpolder 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 gelijk aan de door de minister aan de gemeente Noordoostpolder verleende uitkering(en) startbouwimpuls.

De gemeente Noordoostpolder heeft totaal € 1.495.637,00 exclusief compenseerbare btw, exclusief de afdracht van € 74.363,00 aan het BTW-compensatiefonds) van de minister ontvangen. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

nr	project	SBI bedrag	Maximaal te verstrekken subsidie (plafond)	Aantal woningen project	Aantal betaalbare woningen	Oorspronkelijke start bouw	Nieuwe start bouw	Oplevering
1	De Stiepe Rutten	€ 240.000	€ 198.347	20	20	Q1-2024	Q1-2024	Q1-2027
2	Emmelhage fase 3A	€ 700.000	€ 700.000	81	50	Q3-2024	Q3-2024*	Q3-2027
3	De Kaghe Espel	€ 190.000	€ 157.290	16	16	Q1-2024	Q1-2025	Q1-2027
4	De Deel Emmeloord transitie	€ 440.000	€ 440.000	44	38	Q2-2024	Q1 2025	Q2-2027

* voor 26 sociale huurwoningen is een vertraging gemeld.

Artikel 5 Subsidiabele activiteiten

- De volgende projecten/activiteiten komen voor subsidie in aanmerking: de realisatie van de in de beschikking van de minister genoemde woningbouwprojecten (zie artikel 4 van deze Nadere regel subsidie Start Bouwimpuls gemeente Noordoostpolder), die zijn aangevraagd en door de Minister zijn verleend in het kader van de Regeling.

Artikel 6 Subsidiabele kosten

- Voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie komen de volgende kostensoorten voor subsidie in aanmerking, allen in lijn met de oorspronkelijke gemeentelijke

- aanvraag per project ten behoeve van de rijksbijdrage in het kader van de Regeling Startbouwimpuls:
- a. de variabele projectkosten
 - b. een proportioneel deel van de constante kosten
 - c. een redelijke winstmarge
2. De volgende activiteiten komen voor subsidie in aanmerking: de realisatie van de in de beschikking van de minister genoemde woningbouwprojecten met bijbehorende aantallen te realiseren woningen én het aantal te realiseren betaalbare woningen die zijn aangevraagd en door de Minister zijn verleend in het kader van de Regeling.
 3. Ten minste de volgende kosten komen niet voor subsidie in aanmerking: de kosten met betrekking tot de 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 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 8 van de Asv kunnen burgemeester en wethouders in de volgende gevallen een aanvraag tot subsidieverlening geheel of gedeeltelijk weigeren indien:

- a. de aanvraag afwijkt van het ingediende projectvoorstel, dat burgemeester en wethouders bij de minister ten behoeve van de Regeling Start Bouwimpuls hebben ingediend;
- b. 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 Noordoostpolder;
- c. de te verlenen subsidie voor het betreffende woningbouwproject ongeoorloofde staatssteun oplevert.
- d. Indien de verantwoording van het betreffende woningbouwproject naar de minister tussentijds wijzigt of nadien geweigerd wordt.

Artikel 8 Eisen aan de aanvraag

1. De aanvraag tot subsidieverlening wordt schriftelijk per brief ingediend bij de gemeente Noordoostpolder en dient te voldoen aan de eisen die in artikel 6 van de Algemene Subsidieverordening Noordoostpolder aan een aanvraag worden gesteld
2. Bij de aanvraag worden de volgende documenten aangeleverd:
 - a. een omschrijving die gelijklopend is aan het projectvoorstel een woningbouwspecificatie met een overzicht van de daarbij behorende activiteiten en begroting waarvoor de aanvrager bij burgemeester en wethouders een ondersteuningsverklaring heeft ingediend. Het overzicht moet voldoen aan de eisen die de minister aan burgemeester en wethouders heeft gesteld in de beschikking en in de Regeling.
 - b. een de-minimisverklaring.
3. Als een aanvrager in de voorgaande drie jaar geen subsidie bij burgemeester en wethouders heeft aangevraagd of indien de onderstaande gegevens zijn gewijzigd, levert de aanvrager bij de aanvraag ook de volgende gegevens aan:
 - a. kopie bankafschrift waarop in ieder geval het rekeningnummer en de naam van de aanvrager duidelijk zichtbaar zijn;
 - b. een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel;
 - c. de statuten, als de aanvrager een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid is.
4. De start bouw dient plaats te vinden uiterlijk in het kwartaal genoemd in artikel 4 van deze Nadere regel subsidie Start Bouwimpuls gemeente Noordoostpolder en het woningbouwproject dient uiterlijk te worden opgeleverd in het kwartaal zoals opgenomen in artikel 4 van deze Nadere regel subsidie Start Bouwimpuls gemeente Noordoostpolder.

Artikel 9 Indieningstermijn aanvraag

De aanvraag tot subsidieverlening kan tot 15 juni 2025 worden ingediend.

Artikel 10 Maximale subsidie

Per aanvraag wordt maximaal het in de beschikking van de minister aan de gemeente Noordoostpolder in het kader van de artikel 4 genoemde plafond deze Nadere regel subsidie Start Bouwimpuls gemeente Noordoostpolder per woningbouwproject verleend.

Artikel 11 Beslistermijn

Burgemeester en wethouders beslissen binnen 8 weken over de aanvraag.

Artikel 12 Verplichtingen

In aanvulling op de verplichtingen uit hoofdstuk 11 van de Asv gelden de volgende verplichtingen:

- a. Het project dient te worden uitgevoerd, binnen de in de door de minister verleende beschikking aan burgemeester en wethouders aangegeven data van start bouw en oplevering, zie ook artikel 4 van deze Nadere regel subsidie Start Bouwimpuls gemeente Noordoostpolder
- b. De start- en oplevertermijnen, bedoeld in de door de minister verleende beschikking, kunnen door burgemeester en wethouders met ten hoogste een jaar verlengd worden mits akkoord wordt gegeven door het Rijk. De subsidieontvanger dient bij iedere afwijking van de start of opleverdatum van het woningbouwproject hiervoor tijdig en voorafgaand aan de gebeurtenis een schriftelijk en gemotiveerd verzoek in bij burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders sturen het verzoek van de subsidieontvanger door naar de Minister. Indien de minister akkoord geeft, kan de gevraagde verlenging door burgemeester en wethouders worden toegestaan.
- c. Subsidieontvanger informeert burgemeester en wethouders op verzoek van burgemeester en wethouders binnen twee weken van de voortgang van de activiteiten waarvoor de subsidie is verstrekt.
- 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 burgemeester en wethouders is ingediend bij de minister inzake de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls.
- e. De subsidieontvanger monitort de subsidiabele activiteiten en subsidiabele kosten jaarlijks volgens de woningbouwspecificatie.
- f. De subsidieontvanger dient uiterlijk 1 juli 2028 een aanvraag tot subsidievaststelling welke voldoet aan de daaraan gestelde eisen 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 daalt onder de 50%.
- e. De ontvangen middelen niet of niet rechtmatig worden besteed.
- f. Het moment van start bouw en/of oplevermoment wijkt af van de in artikel 4 van deze Nadere regel subsidie Start Bouwimpuls gemeente Noordoostpolder genoemde

Artikel 14 Bevoorschotting en betaling

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

Artikel 15 Verplichtingen voor de aanvraag tot vaststelling van de subsidie (eindverantwoording)

In aanvulling op de verplichtingen voor de aanvraag tot vaststelling die voortvloeien uit de ASV en de beschikking, levert voor de subsidieontvanger de volgende gegevens aan:

1. de rechtmatigheid van de besteding van de subsidie;
2. de wijze waarop kan worden aangetoond dat het woningbouwproject tijdig is gestart en tijdig is opgeleverd;
3. een overzicht van de daadwerkelijke kosten versus de begrote kosten van de aanvraag;
4. een verslag van het woningbouwproject;
5. een geactualiseerde woningbouwspecificatie;
6. een overzicht van opgeleverde woningen met prijzen (huur of koop).

Artikel 16 Lagere definitieve vaststelling

Het subsidiebedrag wordt lager vastgesteld indien:

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

Artikel 17 Opschortende voorwaarde

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

Artikel 18 Inwerkingtreding

Deze nadere regel treedt in werking de dag na bekendmaking.

Artikel 19 Citeertitel

Deze nadere regel wordt aangehaald als Nadere regel subsidie Startbouwimpuls Noordoostpolder.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder, in de vergadering van 1 april 2025.

*De burgemeester,
dhr. R. de Groot*

*De gemeentesecretaris,
dhr. E. de Vries*