

Specifieke nadere regels subsidieverstreking toegankelijke woningbouw Leidschendam-Voorburg

Burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg;

Gezien het voorstel van het college d.d. 25 maart 2025, nummer 4163;

gelet op Titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3 van de Algemene Subsidieverordening Leidschendam-Voorburg 2019;

gelet op het raadsbesluit Uitbreiding inzet Bestemmingsreserve Langer zelfstandig wonen d.d. 17 september 2024, nummer 3831;

overwegende dat de raad geen wensen en bedenkingen op de ontwerp subsidieregels heeft kenbaar gemaakt;

overwegende dat:

- de bevolkingsprognose voor 2050 laat zien dat het aantal inwoners vanaf 75 jaar en ouder in de gemeente Leidschendam-Voorburg de komende jaren steeds verder toeneemt;
- door de vergrijzing en de toename van het aantal inwoners met zorg en in een kwetsbare situatie meer behoefte ontstaat aan toegankelijke woonruimte;
- de gemeente Leidschendam-Voorburg van het Ministerie van BZK op grond van het Programma "Een thuis voor iedereen" een opgave heeft ontvangen voor het realiseren van ouderenhuisvesting tot 2030;
- het voor veel ouderen en mensen met een (lichamelijke) beperking en/of zorg noodzakelijk is om te wonen in een toegankelijke woonvorm en gebruik te kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten;
- om aan de stijgende behoefte aan deze woonvormen te voldoen de bouw van nieuwe toegankelijke woonvormen noodzakelijk is;
- het met het oog daarop wenselijk is om een subsidie beschikbaar te stellen om voorgaande mogelijk te maken;

besluiten vast te stellen de:

'Specifieke nadere regels subsidieverstreking toegankelijke woningbouw Leidschendam-Voorburg'

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

- a. Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- b. ASV: Algemene Subsidieverordening gemeente Leidschendam-Voorburg;
- c. Betaalbare huurwoningen: huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg;
- e. Geclusterde woonvorm: 10 of meer zelfstandige nultredenwoningen in het betaalbare huursegment die aan elkaar of bij elkaar in de buurt zitten, met daarbij een ontmoetingsruimte die is ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel tussen de bewoners;
- f. Nieuwbouw: nieuw gebouwde woningen en de omvorming van bestaande gebouwen met een andere functie tot woningen;
- g. Nultredenwoning: een woning die zowel intern als extern toegankelijk is. De woning is extern bereikbaar zonder trap te lopen en de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zijn intern zonder trappen te bereiken;
- h. Sociale verhuurder: verhuurder die betaalbare huurwoningen verhuurt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Het bepaalde in deze nadere regels is van toepassing op de verstrekking van subsidies door het college voor de in artikel 5 genoemde activiteiten.
2. De bepalingen uit de ASV zijn van toepassing voor zover daar in deze nadere regels niet van wordt afgeweken.

Artikel 3 Doel

Deze subsidieregeling heeft als doel het vergroten van het aantal betaalbare geclusterde woonvormen, waardoor bewoners van deze complexen, ouderen en mensen met een (lichamelijke) beperking, langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Artikel 4 Subsidieplafond

1. Het college stelt voor de periode van de dag van inwerkingtreding van deze nadere regels tot en met 31 december 2030 een subsidieplafond vast van € 7.000.000.
2. Het college kan besluiten om tussentijds het subsidieplafond op te hogen.
3. Het college verdeelt het maximaal beschikbare subsidiebedrag in de volgorde van ontvangst van de geregistreerde, volledige aanvragen.
4. Indien het subsidieplafond is bereikt, sluit het college de subsidieregeling. Dit wordt kenbaar gemaakt op de gemeentelijke website.

Artikel 5 Subsidiabele activiteiten

1. Het college verstrekt alleen subsidie voor de bouw van geclusterde woonvormen in het betaalbare huursegment, binnen het grondgebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg.
2. Het college kan uitsluitend subsidie verstrekken indien:
 - a. de te bouwen woningen geschikt en bestemd zijn voor mensen van 55 jaar of ouder en / of mensen met een (lichamelijke) beperking;
 - b. de te bouwen woningen deel uitmaken van een geclusterde woonvorm;
 - c. de te bouwen woningen voldoen aan de uitgangspunten voor de woning, het ontmoeten en de ontmoetingsruimte, en het samen leven in de Handreiking geclusterde woonvormen voor senioren, uitgegeven door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
 - d. de gesubsidieerde woningen beschikken over een voor bewoners toegankelijke centrale in pandige ontmoetingsruimte;
 - e. de te bouwen woningen minimaal 25 jaar na realisatie betaalbaar blijven.
3. De in lid 1 en 2 genoemde subsidie is bedoeld voor de bouwkosten. Hieronder vallen onder andere materiaalkosten, de kosten voor het ontwerp van een architect en de personeelskosten van de bouwers.
4. Niet subsidiabel zijn de inrichtingskosten, exploitatiekosten, onderhoudskosten en de kosten van de grond.

Artikel 6 Hoogte van de subsidie

1. De subsidie bedraagt:
 - a. € 20.000 inclusief BTW per te bouwen woning in het geval dat het woningbouwproject tevens de bouw van een nieuwe ontmoetingsruimte omvat;
 - b. € 15.000 inclusief BTW per te bouwen woning in het geval dat het woningbouwproject niet de bouw van een nieuwe ontmoetingsruimte omvat;
 - c. ten hoogste € 1.000.000 inclusief BTW per woningbouwproject.
2. De subsidie kan nooit meer bedragen dan de werkelijke kosten verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.

Artikel 7 Aanvragen

1. Alleen sociale verhuurders kunnen subsidie aanvragen.
2. Een subsidieaanvraag wordt ingediend via het digitaal subsidieportaal van de gemeente.
3. Een subsidieaanvraag wordt ingediend voor de start van de bouw.
4. De subsidieaanvraag gaat vergezeld van een beknopt projectplan met daarin tenminste de volgende informatie:
 - een beschrijving van het project (locatie, aantal woningen, prijsklassen, doelgroep, omschrijving en functie ontmoetingsruimte);
 - een planning;
 - de realiserende partij(en) waarmee samengewerkt wordt;

- een korte toelichting op de besteding van de aangevraagde subsidie (waar wordt de subsidie voor gebruikt);
 - een verklaring over overige aangevraagde subsidies, waaronder bv. de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO).
5. Indien een aanvraag niet volledig is, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om zijn aanvraag binnen een door het college gestelde termijn aan te vullen. Indien de gevraagde gegevens en bescheiden voldoende zijn om de aanvraag te beoordelen, wordt de aanvraag alsnog als een volledige aanvraag aangemerkt en als zodanig geregistreerd. Het college stelt de aanvrager daarvan zo spoedig mogelijk in kennis. Als datum van registratie geldt de datum waarop het college de aanvullende gegevens en bescheiden heeft ontvangen.
 6. Indien de aanvraag niet binnen de in lid 5 aangegeven termijn is gecompleteerd, stelt het college de aanvraag buiten behandeling.
 7. In afwijking van de ASV geeft het college een verleningsbeschikking af binnen 14 weken nadat de aanvraag is ontvangen, dan wel de ontbrekende gegevens, als bedoeld in artikel 7, lid 5, genoemd zijn aangevuld. Het college kan, indien daartoe naar het oordeel van het college gegronde redenen bestaan, deze termijn met ten hoogste 4 weken verlengen, mits het college de aanvrager daarvan in kennis stelt binnen de termijn van 14 weken.

Artikel 8 Voorschot

Het college verstrekt de subsidieontvanger uiterlijk binnen 8 weken na ontvangst van een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het woningbouwproject een voorschot van 90% van het subsidiebedrag.

Artikel 9 Verplichtingen

1. De aanvrager meldt aan het college wanneer de bouw start met gebruikmaking van een door het college beschikbaar gesteld formulier.
2. De subsidieontvanger is verplicht om de door het college daartoe aangewezen personen op door hen te bepalen tijdstippen:
 - toegang te verlenen tot de bouwplaats en de woning;
 - inzage te verlenen in de op de bouw betrekking hebbende bescheiden en tekeningen;
 - de op het treffen van de voorzieningen betrekking hebbende gegevens worden verstrekt;
 - alle inlichtingen te verstrekken die naar hun oordeel noodzakelijk zijn voor de beoordeling of aan de voorwaarden verbonden aan het verlenen van de subsidie wordt voldaan.
3. Het college kan alleen subsidie verstrekken, indien:
 - a. niet reeds een start is gemaakt met de bouw;
 - b. de bouw van de eerste te bouwen woningen kan starten binnen 3 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening en de woningen en eventuele ontmoetingsruimte binnen 5 jaar zijn opgeleverd.
4. Indien niet kan worden voldaan aan het bepaalde in lid 3, sub b, kan het college de genoemde termijnen op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de subsidieontvanger eenmalig met ten hoogste 2 jaar verlengen.
5. De subsidieontvanger is verplicht om gedurende de 5 jaren na de datum van oplevering van de ontmoetingsruimte te borgen dat de ontmoetingsruimte wordt gebruikt als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm.
6. In het geval dat het woningbouwproject niet de bouw van een ontmoetingsruimte omvat, dan dient de bestaande ontmoetingsruimte gedurende de 5 jaren na de datum van oplevering van de gesubsidieerde woningen gebruikt te worden als ontmoetingsruimte voor bewoners van de geclusterde woonvorm.

Artikel 10 Gereedmelding

1. De aanvrager meldt zo spoedig mogelijk nadat de werkzaamheden zijn voltooid deze werkzaamheden gereed aan het college.
2. De gereedmelding wordt ingediend met gebruikmaking van een door het college beschikbaar gesteld formulier.

Artikel 11 Subsidievaststelling en betaling

1. Vaststelling van de subsidie vindt plaats nadat:
 - a. de oplevering van de woningen met de bijbehorende voorzieningen gereed is gemeld;
 - b. er is voldaan aan de bepalingen in deze nadere regels;
 - c. er een volledige aanvraag tot vaststelling is ingediend bij het college.
2. Een aanvraag tot vaststelling van de subsidie wordt binnen 22 weken na afronding van de werkzaamheden ingediend via het digitaal subsidieportaal van de gemeente.
3. Bij de aanvraag tot vaststelling wordt door de subsidieontvanger:
 - verklaard uit hoeveel m² de gebouwde ontmoetingsruimte bestaat en uit hoeveel woonruimten de bijbehorende geclusterde woonvorm bestaat;
 - een toelichting gegeven op de definitieve besteding van de aangevraagde subsidie.
4. Het college stelt binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag tot subsidievaststelling de subsidie vast.
5. De subsidie wordt vastgesteld op een bedrag tot ten hoogste het in de verleningsbeschikking genoemde bedrag. De uitbetaling van het restant van het definitief vastgestelde subsidiebedrag vindt plaats binnen 4 weken na vaststelling van de subsidie door het college.

Artikel 12 Aanvullende weigerings- en terugvorderingsgronden

Onverminderd de artikelen 4:25, tweede lid en 4:35 van de Awb en artikel 9 van de ASV wordt geen subsidie verstrekt als:

1. de aanvrager zich niet houdt aan de bepalingen in de artikelen 7 en 9.
2. de aanvrager elders subsidie ontvangt voor het toegankelijk maken van dezelfde woningen of ontmoetingsruimte, waarmee de bouw redelijkerwijs kan worden bekostigd.
3. het subsidieplafond bij verlening wordt overschreden.

Artikel 13 Hardheidsclausule

Het college kan in bijzondere gevallen van het bepaalde in deze nadere regels afwijken of bepalingen buiten toepassing laten, voor zover toepassing ervan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 14 Verslaglegging

Het college doet ieder kalenderjaar verslag aan de raad over het verstrekken van subsidies op basis van deze nadere regels.

Artikel 15 Staatssteun

1. Subsidie voor de bouw van betaalbare geclusterde woonvormen binnen het grondgebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg op grond van deze subsidieregeling kwalificeert als staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.
2. De gesubsidieerde activiteit zoals omschreven in artikel 5 van deze subsidieregeling wordt aangezien als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) nu sprake is van marktfalen gelet op het feit dat bouw van de betaalbare geclusterde woonvormen financieel onaantrekkelijk/onrendabel is wegens de vereiste ontmoetingsruimten in combinatie met de verplichting om de woningen gedurende minimaal 25 jaar na realisatie betaalbaar te verhuren.
3. Subsidie verstrekt op grond van deze subsidieregeling wordt aangemerkt als compensatie voor het verrichten van de DAEB welke compensatie wordt verleend binnen de kaders van de DAEB de-minimisverordening (Verordening (EU) 2023/2832) of het DAEB Vrijstellingsbesluit (Besluit C(2011) 9380).
4. Ten behoeve van vaststelling van de correcte grondslag voor steunverlening dient de aanvrager bij een subsidieaanvraag die niet meer bedraagt dan € 750.000,- een de-minimisverklaring in. Hierin wordt schriftelijk verklaard over alle onder de-minimisverordeningen vallende de-minimissteun die de aanvrager gedurende een periode van drie jaar heeft ontvangen.
5. Indien uit de onder lid 4 vereiste verklaring volgt dat de de-minimisdrempel voor DAEB-steun niet wordt overschreden, vindt subsidieverlening plaats op grond van de DAEB de-minimisverordening. In de gevallen waarin sprake is van een subsidieverlening die meer bedraagt dan € 750.000,- dan wel van overschrijding van de de-minimisdrempel welke volgt uit de onder lid 4 vereiste verklaring, vindt subsidieverlening plaats op grond van het DAEB Vrijstellingsbesluit.

6. Nadere uitwerking van de formele vereisten van de DAEB de-minimisverordening of het DAEB Vrijstellingsbesluit vindt plaats in de verleningsbeschikking.

Artikel 16 Inwerkingtreding en looptijd

1. Deze nadere regels treden in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze nadere regels eindigen van rechtswege op 31 december 2030.

Artikel 17 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: 'Specifieke nadere regels subsidieverstrekking toegankelijke woningbouw Leidschendam-Voorburg'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg, in de vergadering van 25 maart 2025.

*De burgemeester,
M.W. Vroom*

*De secretaris,
R.J. Den Haan*