

Subsidieregeling herstructurering bebouwde omgeving gemeente Leudal

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal;

overwegende dat:

het realiseren van betaalbare woningen vaak een financiële uitdaging is door complexe ruimtelijke procedures, langlopende beroepsprocedures en hoge bouwkosten;

een gemeentelijke bijdrage lagere woningprijzen kan stimuleren door het afdekken van een onrendabele top, een bijdrage in sloopkosten, (her)inrichting van de openbare ruimte of de aanleg van verkeers- en parkeervoorzieningen;

gelet op:

- titel 4.2 Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 2 Algemene subsidieverordening gemeente Leudal 2016;
- de Versnellingsagenda Wonen gemeente Leudal,

besluit:

vast te stellen de **Subsidieregeling herstructurering bebouwde omgeving gemeente Leudal**:

Artikel 1 Definities

In deze regeling wordt verstaan onder:

- aanvrager: een natuurlijk persoon of rechtspersoon die eigenaar is van een locatie (zijnde een stuk grond met of zonder gebouwen) in de gemeente Leudal of aantoonbare overeenstemming heeft met de eigenaar van een locatie in de gemeente Leudal voor de realisatie van het project op deze locatie en subsidie aanvraagt op grond van deze regeling;
- Asv: Algemene subsidieverordening gemeente Leudal 2016;
- betaalbare woningen: woningen die kwalificeren als starterskoopwoningen, betaalbare koopwoningen, sociale huurwoningen of middenhuurwoningen en vallen binnen de daarvoor geldende prijsgrenzen, die respectievelijk als volgt zijn vastgesteld op peildatum 1 januari 2025;
 - o starterskoopwoningen: € 0,- tot € 310.000,- (volgens Verordening starterslening gemeente Leudal 2019);
 - o betaalbare koopwoningen: € 310.000,- tot € 405.000,- (volgens Huisvestingswet 2024);
 - o sociale huurwoningen: € 0,- tot € 900,07 per maand (volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte);
 - o middenhuurwoningen: € 900,07 tot € 1.184,82 per maand (volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte);
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal;
- conceptverzoek: een verzoek om een toets op hoofdlijnen – voorafgaand aan de aanvraag van een omgevingsvergunning of voorafgaand aan een aanvraag om een deel van het omgevingsplan te wijzigen – van de haalbaarheid van een project met daarin in elk geval een toets aan de regels van het omgevingsplan en een beoordeling op ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor de (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet;
- onrendabele top: het negatieve verschil tussen de economische kostprijs van een project (nieuwbouw of verbouw) en de getaxeerde verkoopwaarde bij oplevering. Onder economische kostprijs wordt verstaan: de som van alle direct en indirect toerekenbare kosten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het project, waaronder grondkosten, bouwkosten, ontwikkelkosten, financieringskosten en overige bijkomende kosten;
- werkzaamheden: het geheel van activiteiten dat concreet ziet op het project en betrekking heeft op het voorbereiden, uitvoeren en afronden van woningbouw.

Artikel 2 Doelgroep

1. Subsidie op basis van deze regeling wordt uitsluitend één keer verstrekt aan een aanvrager die een project aanvraagt en ontwikkelt dat voorziet in de realisatie van betaalbare woningen en een onrendabele top heeft.
2. Deze regeling is niet van toepassing op projecten waarbij de gemeente zelf eigenaar is van de grond, het plan zelf realiseert of een rol heeft in de realisatie.

Artikel 3 Subsidieerbare activiteiten

1. Subsidie wordt uitsluitend verstrekt voor werkzaamheden gericht op het realiseren van betaalbare woningen, waaronder voorbereiding, uitvoering en afronding van het project. Deze werkzaamheden zijn de subsidieerbare activiteiten.

Artikel 4 Subsidieerbare kosten

1. De volgende kosten komen voor subsidie in aanmerking, mits deze concreet zien op het project en noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden:
 - a. kosten ter dekking van de onrendabele top;
 - b. kosten voor voorbereidende onderzoeken;
 - c. kosten voor duurzaamheidsmaatregelen, en
 - d. kosten voor projectgebonden (her)inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 5 Subsidievereisten

De subsidie wordt uitsluitend verstrekt als het project:

1. vooraf met een conceptverzoek aan het college is voorgelegd en het college dit conceptverzoek heeft goedgekeurd;
2. voorziet in de realisatie van betaalbare woningen met een aantoonbare onrendabele top;
3. ten minste 2/3 van het project bestaat uit betaalbare woningen, en
4. met de bijdrage het project uitvoerbaar en financieel haalbaar is op basis van de aangeleverde stukken.

Artikel 6 Subsidiehoogte

1. De subsidie bedraagt maximaal:
 - a. € 30.000,- per starterskoopwoning;
 - b. € 15.000,- per betaalbare koopwoning;
 - c. € 30.000,- per sociale huurwoning;
 - d. € 15.000,- per middenhuurwoning.
2. Indien de woningen worden gerealiseerd in een monument (rijks- of gemeentelijk), wordt het subsidiebedrag per woning verdubbeld.
3. De totale subsidie bedraagt nooit meer dan:
 - a. de onrendabele top van het project, en
 - b. € 500.000,- per project, voor zover toegestaan binnen de Europese staatssteunregels.

Artikel 7 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. Aanvrager dient binnen zes maanden na ontvangst van de subsidieverleningsbeschikking een aanvraag om een omgevingsvergunning in.
2. Na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning moeten de werkzaamheden binnen twaalf maanden zijn gestart. Onder 'start' wordt verstaan: de fysieke aanvang van bouwwerkzaamheden.
3. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, moeten de werkzaamheden binnen 24 maanden zijn afgerond.
4. Het college kan uitstel verlenen van de genoemde termijnen in het eerste, tweede en derde lid op grond van een gemotiveerd schriftelijk verzoek. Herhaalde verlengingsverzoeken zijn mogelijk zolang het college deze redelijk acht.
5. Bij niet-naleving van bovenstaande verplichtingen kan het college de subsidie geheel of gedeeltelijk intrekken en reeds uitgekeerde bedragen terugvorderen.

Artikel 8 Aanvraag subsidie

1. De subsidieaanvraag wordt ingediend met het vastgesteld aanvraagformulier.
2. Naast het aanvraagformulier bevat de subsidieaanvraag ten minste een:
 - a. bewijs van eigendom of aantoonbare overeenstemming tussen de aanvrager en de eigenaar voor de realisatie van het project;
 - b. schriftelijke goedkeuring van het college op het conceptverzoek;
 - c. projectplan, met daarin opgenomen een:
 1. tijdsplanning;
 2. onderbouwde begroting op basis van economische kostprijs, en
 3. getaxeerde verkoopwaarde bij oplevering, en
 - d. de-minimisverklaring.

Artikel 9 Subsidieplafond

Het college stelt jaarlijks een subsidieplafond vast.

Artikel 10 Wijze van verdeling (eerst-komt-eerst-maalt)

1. Subsidieaanvragen worden behandeld in volgorde van volledige indiening. Bij volledige indiening wordt het beschikbare subsidiebedrag voorlopig gereserveerd voor de betreffende aanvraag.
2. Het college beslist na volledige indiening van de subsidieaanvraag op de voorlopige reservering middels subsidieverleningsbeschikking.
3. Als op één dag meer dan één volledige aanvragen binnenkomen en niet herleidbaar is welke aanvraag eerder is ontvangen en het subsidieplafond daardoor wordt overschreden, dan vindt onder toezicht van een notaris een loting plaats om de wijze van verdeling te bepalen. De uitslag is bindend en wordt schriftelijk vastgelegd en medegedeeld aan de betrokken aanvragers.

Artikel 11 Aanvullende weigeringsgronden

1. Naast de weigeringsgronden in artikel 7 Asv kan de subsidie worden geweigerd als:
 - a. op grond van de Wet Bibob of gemeentelijk beleid een voor aanvrager negatieve uitkomst volgt uit het Bibob-onderzoek;
 - b. niet kan worden aangetoond dat sprake is van een project met een onrendabele top;
 - c. in de financiering van de beoogde activiteiten kan worden voorzien of is voorzien door andere subsidies, steunmaatregelen of financieringsbronnen van de gemeente, provincie of het Rijk (ministeries);
 - d. er onvoldoende zekerheden zijn dat bij faillissement subsidievoorschotten kunnen worden teruggevorderd, of
 - e. de subsidie in strijd is met Europese staatssteunregels en dit ongeoorloofde staatssteun oplevert.

Artikel 12 Voorschotten

1. Op verzoek van de aanvrager kan de subsidie in delen worden uitbetaald:
 - a. 25% als voorschot bij een in werking getreden omgevingsvergunning;
 - b. 25% als voorschot bij start van de werkzaamheden, en
 - c. 50% na goedkeuring van de eindrapportage bij subsidievaststelling.
2. Het college kan aanvullende voorwaarden stellen aan het voorschot, zoals het overleggen van een bankgarantie.

Artikel 13 Subsidie vaststelling

1. Een aanvraag om vaststelling van de subsidie wordt ingediend uiterlijk drie maanden na voltooiing van de werkzaamheden. Voltooiing houdt in: het volledig uitvoeren van de activiteiten zoals opgenomen in het projectplan.
2. De aanvraag om vaststelling bevat ten minste een:
 - a. eindrapportage met bewijs van uitvoering;
 - b. bewijs van subsidiabele kosten van het project (facturen, betalingen, foto's), en
 - c. opleveringsdocumenten, indien van toepassing.

Artikel 14 Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.
2. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling herstructurering bebouwde omgeving gemeente Leudal.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 30 september 2025.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

*De gemeentesecretaris,
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts*

*De burgemeester,
D.H. Schmalschläger*

Toelichting: tijdlijn subsidieverlening

1. Indiening conceptverzoek
Aanvrager dient een volledig en ontvankelijk conceptverzoek in bij de gemeente. Het college beoordeelt de haalbaarheid van het plan met daarin in elk geval een toets aan de regels van het omgevingsplan en een beoordeling op ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
2. Indiening aanvraag subsidie
De aanvraag om subsidie mag worden ingediend zodra de conceptverzoekfase is afgerond middels schriftelijke goedkeuring van het college op het conceptverzoek. De aanvraag moet volledig zijn.
3. Subsidieverlening
Het college neemt het formele subsidieverleningsbesluit. De aanvraag moet aan alle inhoudelijke criteria voldoen en binnen het subsidieplafond passen.
4. Indiening aanvraag omgevingsvergunning
De aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden ingediend binnen zes maanden na ontvangst van de subsidieverleningsbeschikking.
5. Besluit omgevingsvergunning
De gemeente verleent de omgevingsvergunning. Vanaf dit moment start de termijn waarin bezwaar of beroep mogelijk is.
6. Start werkzaamheden
De werkzaamheden moeten binnen twaalf maanden na de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning zijn gestart.
7. Onherroepelijke omgevingsvergunning
De vergunning wordt onherroepelijk als de bezwaar- of beroepstermijn is verstreken zonder bezwaar of beroep, of wanneer deze procedures zijn afgerond.
8. Voltooiing werkzaamheden
De werkzaamheden moeten binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden afgerond.
9. Indiening aanvraag subsidievaststelling
Een aanvraag om vaststelling van de subsidie wordt ingediend uiterlijk drie maanden na voltooiing van de werkzaamheden. Voltooiing houdt in: het volledig uitvoeren van de activiteiten zoals opgenomen in het projectplan.
10. Subsidievaststelling
Het college stelt de subsidie definitief vast op basis van het verzoek tot subsidievaststelling met de eindrapportage en bewijs van gemaakte subsidiabele kosten.

Aanvraagformulier

1. Gegevens aanvrager

- Naam aanvrager:
- Rechtsvorm: ☐ Natuurlijke persoon ☐ Rechtspersoon (bv, stichting, etc.)
- KvK-nummer (indien van toepassing):
- Adres (vestiging of woonadres):
- Postcode en woonplaats:
- Telefoonnummer:
- E-mailadres:
- Correspondentieadres (indien afwijkend):

2. Gegevens projectlocatie

- Adres projectlocatie:
- Kadastrale gegevens (sectie, nummer):
- Eigendom: ☐ Eigen grond ☐ Erfpacht ☐ Ander zakelijk recht, namelijk:
- Bewijs van eigendom of zakelijk recht ☐ Ja ☐ Nee
- Bijgevoegd:

3. Projectgegevens

- Naam project (optioneel):
- Korte omschrijving van het project:
- Type woningen die gerealiseerd worden (aantal per categorie):
 - ☐ Starterskoopwoningen: ...
 - ☐ Betaalbare koopwoningen: ...
 - ☐ Sociale huurwoningen: ...
 - ☐ Middenhuurwoningen: ...

- ☐ Monumentale woningen: ☐ Ja ☐ Nee
- Aantal woningen totaal:
- Is het project gesitueerd in een rijks- of gemeentelijk monument? ☐ Ja ☐ Nee

4. Status vergunningen

- Datum afhandeling conceptverzoek:
- Zaaknummer of kenmerk conceptverzoek:
- Is de vergunningaanvraag inmiddels ingediend? ☐ Ja, per ... ☐ Nee
- Is de vergunning inmiddels onherroepelijk? ☐ Ja, per ... ☐ Nee

5. Planning

- Verwachte startdatum werkzaamheden:
- Verwachte opleverdatum project:
- Bijgevoegd: gedetailleerde tijdsplanning van de werkzaamheden: ☐ Ja

6. Financiële onderbouwing

- Economische kostprijs project (incl. begroting): € ...
- Inschatting marktwaarde bij oplevering: € ...
- Onrendabele top (verschil tussen kostprijs en waarde): € ...
- Is een onderbouwde begroting bijgevoegd? ☐ Ja
- Is een inschatting van de marktwaarde bijgevoegd? ☐ Ja
- Overzicht subsidiabele kosten (artikel 4 regeling):
- ☐ Onrendabele top
 - ☐ Voorbereidende onderzoeken
 - ☐ Duurzaamheidsmaatregelen
 - ☐ (Her)inrichting openbare ruimte
- Totaal gevraagde subsidie: € ...
(max. € 30.000,- / € 15.000,- per woning en max. € 500.000,- per aanvraag)

7. De-minimisverklaring

- Is de ingevulde de-minimisverklaring bijgevoegd? ☐ Ja
(vereist op grond van Europese staatssteunregels indien van toepassing)

8. Bijlagencontrole

Graag onderstaande stukken toevoegen aan uw aanvraag:

- ☐ Bewijs van eigendom of zakelijk recht
- ☐ Projectplan met:
- Tijdsplanning
 - Onderbouwde begroting (economische kostprijs)
 - Inschatting van marktwaarde
 - ☐ Bewijs van indiening aanvankelijke omgevingsvergunning
 - ☐ De-minimisverklaring
 - ☐ Eventuele aanvullende relevante stukken (bijv. monumentenstatus)
 - Schriftelijke goedkeuring van het college op het conceptverzoek

9. Ondertekening

Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld en alle vereiste bijlagen te hebben toegevoegd.
Naam aanvrager / tekenbevoegde:

Datum:

Handtekening: