

Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;

overwegende:

- dat het college bevoegd is voor bepaalde vormen van subsidie nadere regels te stellen dan wel specifieke nadere regelingen vast te stellen;
- dat het gewenst is de realisatie van sociale huurwoningen te stimuleren en te verhuren aan de passende doelgroep;
- het college om deze reden het realiseren van sociale huurwoningen door inbreiding aanwijst als een dienst van algemeen economisch belang ("DAEB") als bedoeld in Besluit 2012/21/EU 1 en Verordening (EU) nr. 360/2012 2 waarvoor een compensatie kan worden verleend;
- het college op grond van deze regeling een subsidie beschikbaar stelt teneinde het aanbod van sociale huurwoningen te stimuleren
- de gemeenteraad ermee heeft ingestemd dat het door hem gereserveerde bedrag van € 1.800.000 volledig wordt ingezet ten behoeve van deze regeling;

gelet op artikel 160 van de Gemeentewet, titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene Subsidieverordening Harderwijk 2020;

BESLUITEN:

vast te stellen de

Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2025

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- Asv: Algemene subsidieverordening Harderwijk 2020;
- Bebouwde kom: de bebouwde kom zoals gedefinieerd in de beleidsregel houdende regels omtrent omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan, of de daarvoor in de plaats komende beleidsregel.
- College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk;
- DAEB-vrijstellingsbesluit (Besluit C(2011)9380): het Besluit 2012/21/EU van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (PbEU 2012, L 7).
- Diensten van algemeen economisch belang (DAEB): activiteiten zoals bedoeld in artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en het DAEB-vrijstellingsbesluit.
- Geclusterde woonvorm: nultreden woningen in een geclusterde woonvorm (minimaal 12 woningen), waarbij er een in pandige ontmoetingsruimte aanwezig is, of beschikbaar is op maximaal 150 meter. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventuele buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Ontmoeting tussen bewoners wordt actief gefaciliteerd. De ontmoetingsruimte heeft een minimale oppervlakte van 1,5 m2 per woning die deel uitmaakt van de betreffende geclusterde woonvorm.
- Gemeente: gemeente Harderwijk.
- Inbreiding: het ontwikkelen van woningen binnen de bestaande bebouwde kom, bijvoorbeeld via transformatie, sloop-nieuwbouw of optoppen.
- Huisvestingsverordening: Huisvestingsverordening gemeente Harderwijk 2024, of de daarvoor in de plaats komende verordening.
- Oplevering woning: het moment waarop het eerste huurcontract van de woning ingaat.
- Project: een woningbouwproject dat als één initiatief is vergund, of waarvoor als één initiatief een vergunning is aangevraagd binnen de gemeentegrenzen van gemeente Harderwijk.
- Sociale huurwoning: zelfstandige woonruimte in het bezit van een verhuurder waarvan de huurprijs lager is dan de in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag vermelde grens die



wordt verhuurd volgens de geldende huisvestingsverordening en is gelegen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Harderwijk.

- n. Start bouw: het moment van daadwerkelijk starten van de eerste (grond)werkzaamheden ten behoeve van het uiteindelijk te bouwen gebouw, zoals het heien van palen, het leggen van funderingen of de aanvang van de ruwbouw. In geval van transformatie van een bestaand gebouw gaat het om het moment dat de aannemer daadwerkelijk start met de fysieke werkzaamheden van de transformatie: sloop, afbouw of opbouw.
- o. Toegelaten instelling: toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
- p. Zorggeschikte woning: Sociale huurwoning die valt onder de definitie zorggeschikte woningen zoals omschreven in het afsprakenkader ouderenhuisvesting Noord-Veluwe, of eventueel opvolgend beleid.

Artikel 1.2 Toepasselijkheid Asv

Op deze regeling is de Asv van toepassing. Indien in deze regeling regels zijn gegeven die afwijken van de Asv, gaan de regels uit deze regeling voor op die uit de Asv, voor zover de Asv afwijking toestaat.

Hoofdstuk 2 Doel, doelgroep en te subsidiëren activiteiten

Artikel 2.1 Doel en doelgroep subsidie

- 1. Deze regeling heeft als doel het stimuleren van het aanbod van sociale huurwoningen door inbreiding in de gemeente Harderwijk dat langdurig beschikbaar is voor de doelgroep sociale huur.
- 2. Voor subsidie op grond van deze regeling komen uitsluitend in aanmerking toegelaten instellingen die (toekomstige) sociale huurwoningen in de gemeente Harderwijk verhuren.

Artikel 2.2 Subsidiabele activiteiten

- 1. Het college kan aan een aanvrager voor de volgende activiteiten subsidie verlenen onder de in deze regeling opgenomen voorwaarden:
 - a. het door inbreiding realiseren van één of meerdere sociale huurwoningen die langdurig beschikbaar blijven als sociale huurwoning
 - b. koop van een of meerdere nog door inbreiding te realiseren woningen die langdurig beschikbaar blijven als sociale huurwoning.
- 2. Woningen die zijn, dan wel worden gerealiseerd vanuit de projecten Waterfront, Harderweide, Kranenburg en Nieuw Weiburg zijn uitgesloten van subsidie.
- 3. De activiteiten in verband met de realisatie van sociale huurwoningen als bedoeld in het eerste lid zijn diensten van algemeen economisch belang (DAEB).
- 4. De volgende kosten komen in elk geval niet in aanmerking voor subsidieverlening:
 - a. kosten die niet zien op de subsidiabele activiteit.

Artikel 2.3 Subsidieplafond en verdeelregels

- 1. Het subsidieplafond, als bedoeld in artikel 4:22 van de Awb, bedraagt € 1.800.000.
- 2. De verlening van subsidies vindt plaats op volgorde van de datum waarop de volledige aanvraag is ingediend.
- 3. Volledige aanvragen die op dezelfde datum zijn ingediend, worden geacht tegelijkertijd te zijn ontvangen. Het beschikbare subsidiebudget wordt evenredig verdeeld over deze aanvragen, indien toekenning tot overschrijding van het subsidieplafond zou leiden.

Hoofdstuk 3 Aanvragen subsidie

Artikel 3.1 Aanvraag

- 1. Een aanvraag wordt ingediend op een door het college beschikbaar gesteld aanvraagformulier.
- 2. De aanvraag is volledig ingevuld en voorzien van alle informatie en bijlagen die op het aanvraagformulier verplicht zijn gesteld.
- 3. De aanvraag moet voldoen aan de eisen genoemd in artikel 4:2 Awb, de Asv en deze regeling.
- 4. In aanvulling op artikel 6 van de Asv legt de aanvrager bij de indiening van de aanvraag de volgende gegevens over:
 - a. de geplande start- en realisatiedatum van de bouw;
 - b. alle relevante vergunningen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de sociale huurwoning(en) waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning (indien op het moment van aanvraag beschikbaar);
 - c. documenten (zoals bouwtekening en WWS-telling per woning) waaruit blijkt dat er minimaal zoveel sociale huurwoningen worden gerealiseerd of aangekocht als waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, en waaruit blijkt of de woningen zorggeschikt en/of geclusterd zijn;



- d. een projectplan en projectbegroting met financiële onderbouwing op basis van de begrote uitgaven verbandhoudend met de te realiseren sociale huurwoningen, waaruit blijkt dat de subsidie tezamen met de overige compensatie die op grond van de Woningwet voor de realisatie van de sociale huurwoningen wordt ontvangen, niet resulteert in overcompensatie.
5. Het college is bevoegd ook andere dan, of slechts enkele van, de in de voorgaande leden genoemde gegevens te verlangen, indien die voor het nemen van de beslissing op de aanvraag noodzakelijk respectievelijk voldoende zijn.
6. Een aanvraag voor een subsidiabele activiteit zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder a moet uiterlijk voor start bouw worden ingediend.
7. Een aanvraag voor een subsidiabele activiteit zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder b moet uiterlijk voor het sluiten van de aankoopovereenkomst én voor start bouw worden ingediend.
8. De woning(en) moeten uiterlijk vier jaar na aanvraag worden opgeleverd.

Artikel 3.2 Beslissing op aanvraag

1. Het college neemt binnen twaalf weken na de ontvangst van de volledige aanvraag een beslissing.
2. Het college kan deze termijn eenmalig met vier weken verlengen.
3. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht inzake subsidieverlening van rechtswege is niet van toepassing.

Hoofdstuk 4 Subsidieverlening

Artikel 4.1 Voorwaarden

Het college kan aan de aanvrager een subsidie verlenen onder de volgende voorwaarden en verplichtingen:

1. De sociale huurwoning(en) voldoet of voldoen aan de relevante wet- en regelgeving en de aanvrager beschikt over alle benodigde vergunningen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de sociale huurwoning(en), waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning. Indien de subsidieaanvrager op het moment van ontvangst van de subsidieaanvraag niet beschikt over de benodigde vergunningen kan de subsidie worden verleend onder de opschortende voorwaarde dat binnen één jaar na subsidieverlening de benodigde omgevingsvergunningen zijn afgegeven en kopieën aan het college zijn gezonden.
2. De realisatie van het project waarvoor de subsidie wordt aangevraagd leidt tot minimaal evenveel sociale huurwoningen als het aantal sociale huurwoningen waarvoor de subsidie wordt toegekend.
3. De woning moet worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwde kom van gemeente Harderwijk.
4. De door inbreiding gerealiseerde woning moet minimaal 15 jaar worden verhuurd volgens de op dat moment geldende huisvestingsverordening.

Artikel 4.2 Hoogte subsidie

1. De subsidie bedraagt maximaal € 10.000,00 per gerealiseerde zorggeschikte woning.
2. De subsidie bedraagt maximaal € 10.000,00 per gerealiseerde sociale huurwoning in een geclusterde woonvorm.
3. De subsidie bedraagt maximaal € 7.000,00 per gerealiseerde sociale huurwoning, niet zijnde een sociale huurwoning als bedoeld in lid 1 en 2.
4. De maximale subsidie per project is € 400.000,00.

Artikel 4.3 Verplichtingen

1. Het college kan bij de subsidieverlening aanvullende verplichtingen opleggen die strekken tot verwezenlijking van het doel van de subsidie.
2. De subsidieontvanger administreert de nettokosten die zijn verbonden met de activiteiten zoals bedoeld in artikel 2 op een zodanige wijze dat inzicht kan worden verkregen in de hoogte van deze kosten, zulks afgescheiden van de reguliere bedrijfsvoering, in relatie tot de voor deze activiteiten verstrekte subsidie;
3. Binnen dertien weken na afronding van de activiteiten maakt de aanvrager hiervan een schriftelijke melding onder overlegging van de volgende informatie:
 - a. een overzicht van de gemaakte bouwkosten;
 - b. de puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS)
4. Aan de subsidieverlening kunnen voorts voorwaarden worden verbonden die noodzakelijk zijn voor verenigbaarheid van de subsidie met het DAEB-vrijstellingsbesluit.
5. De aan de subsidieverlening verbonden verplichtingen dienen te worden doorgelegd aan een eventuele koper van de sociale huurwoning indien de sociale huurwoningen binnen de periode van 15 jaar na de subsidieverlening wordt verkocht.



Hoofdstuk 5 Verantwoording en vaststelling

Artikel 5.1 Verantwoording en subsidievaststelling

1. De aanvraag tot vaststelling van de verleende subsidie wordt maximaal twee jaar na afronding van de activiteiten ingediend en bevat:
 - a. overzicht gemaakte bouwkosten
 - b. overzicht van eerste huurprijzen per woning
 - c. een financiële onderbouwing waaruit blijkt dat de subsidie, bedoeld in artikel 2, tezamen met de overige compensatie die op grond van de Woningwet voor de realisatie van de sociale huurwoningen wordt ontvangen, niet resulteert in overcompensatie;
2. Indien bij de eindcontrole blijkt dat (op onderdelen) wordt afgeweken van de subsidietoekenning kan het college de in eerste instantie verleende subsidie verlagen of op 'nihil' vaststellen.
3. Bij de subsidievaststelling wordt de subsidie nooit hoger vastgesteld dan het verleende subsidiebedrag, dus ook niet als de kosten hoger zijn uitgevallen.
4. Het college stelt een subsidie vast binnen 13 weken na de ontvangst van een aanvraag tot subsidievaststelling.
5. De in het vierde lid genoemde termijn kan eenmalig met ten hoogste 10 weken worden verdaagd.
6. Paragraaf 4.1.3.3 Awb inzake subsidievaststelling van rechtswege is niet van toepassing.
7. Indien de termijn van vijftien jaar, bedoeld in artikel 4.1, lid 4 als gevolg van wijzigingen door onvoorziene omstandigheden niet is nageleefd en de subsidieontvanger deze onvoorziene omstandigheden afdoende heeft onderbouwd in zijn aanvraag, kan het college de subsidie lager vaststellen op basis van de formule x maal $1/15$ van het totale subsidiebedrag voor de betreffende woning. x staat daarbij voor het verschil tussen vijftien jaar en het aantal jaren aan de sociale huurwoning daadwerkelijk is verhuurd in overeenstemming met deze regeling.

Hoofdstuk 6 Weigering, intrekking en terugvordering

Artikel 6.1 Subsidie weigeren, intrekken en/of terugvorderen

1. De subsidie wordt in ieder geval geweigerd indien:
 - a. er sprake is van een situatie beschreven in artikel 4:35 of afdeling 4.2.6 van de Awb of in artikel 9 van de Asv, met uitzondering van artikel 9, derde lid, onderdeel g, van de Asv;
 - b. de aanvraag niet voldoet aan het doel van de regeling, zoals genoemd in artikel 2.1 lid 1;
 - c. de aanvrager niet behoort tot de doelgroep, zoals genoemd in artikel 2.1 lid 2;
 - d. de aanvraag geen betrekking heeft op de subsidiabele activiteiten zoals genoemd in artikel 2.2;
 - e. de aanvraag niet tijdig is ingediend;
 - f. er anderszins niet wordt voldaan aan de vereisten zoals genoemd in deze regeling;
 - g. er geen sprake is van een sociale huurwoning als bedoeld in artikel 1.1;
 - h. er gegronde reden is te vermoeden dat de aanvrager de te realiseren sociale huurwoning(en) niet zal realiseren en/of niet gedurende een periode van 15 jaar ter beschikking zal stellen als sociale huurwoning;
 - i. er gegronde reden is te vermoeden dat de woning onvoldoende leefbaar of verhuurbaar is of binnen 15 jaar gaat zijn.
 - j. er voor dezelfde subsidiabele activiteit voor het gehele aangevraagde bedrag vanuit deze of een andere regeling of voorziening (ook van andere overheids(instellingen) al een subsidie of budget in welke vorm dan ook aan de aanvrager beschikbaar is gesteld en toekenning van de aanvraag tot een dubbeling zou leiden. Er kan voor eenzelfde activiteit geen dubbele subsidie worden aangevraagd.
 - k. er gegronde reden is dat de subsidie voor de toegelaten instelling niet voldoet aan de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit;
 - l. blijkt dat de gerealiseerde woning niet wordt verhuurd als sociale huurwoning volgens de regels van de geldende huisvestingsverordening.
2. De subsidie wordt in ieder geval ingetrokken, indien achteraf komt vast te staan dat zich een weigeringsgrond als omschreven in het eerste lid heeft voorgedaan.
3. De subsidie wordt teruggevorderd, indien de subsidie is ingetrokken.

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Artikel 7.1 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt in werking op de dag na die van bekendmaking, onder gelijktijdige intrekking van Subsidieregeling stimulerings sociale huurwoningen Harderwijk 2017.
2. Deze regeling wordt aangehaald als "Subsidieregeling stimulerings sociale huurwoningen Harderwijk 2025".



Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders 16 december 2025

mevrouw F.H.W. de Jong
secretaris

de heer J. Joon
burgemeester