

Subsidieregeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem;

overwegende dat het gewenst is de bouwproductie te stimuleren voor projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan het realiseren van de stedelijke doelen uit de Omgevingsvisie, het coalitieakkoord, het Volkshuisvestingsprogramma, de Woondeal-afspraken en de prestatieafspraken, gemaakt in het kader van het vergroten van het aantal sociale huurwoningen;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, Titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3 van de Algemene subsidieverordening gemeente Haarlem 2021;

Besluit:

vast te stellen de Subsidieregeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem.

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

1. In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:
 - a. Algemene subsidieverordening: de geldende Algemene subsidieverordening van de gemeente Haarlem;
 - b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem;
 - c. DAEB: Dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in:
 - Artikel 106, tweede lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en
 - Het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (PbEU 2012, L7) betreffende de toepassing van dat lid 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;
 - d. DAEB-sociale huurwoning: een DAEB-sociale huurwoning is een sociale huurwoning conform de definitie uit de Woningwet (zie artikel 1f) die administratief onder het DAEB-regime wordt verhuurd door een woningcorporatie;
 - e. Deelplafond: het geldende deelplafond als bedoeld in artikel 4:26, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
 - f. Instandhoudingstermijn: sociale huurwoningen moeten minimaal 25 jaar onder de sociale huurgrens blijven;
 - g. Marktpartij; organisatie die woningbouw realiseert of diensten aanbiedt of afneemt op de woningmarkt, niet zijnde een toegelaten instelling;
 - h. SPUK WOKT: Rijksregeling om woningbouwlocaties mogelijk maken door middel van een investering in bovenplanse infrastructuur en mobiliteitsmaatregelen;
 - i. Onrendabele top: het verschil tussen de investering in nieuwbouw (stichtingskosten) en de bedrijfswaarde van deze nieuwbouw;
 - j. Project: het bouwproject of de gebiedsontwikkeling waar de te realiseren DAEB-sociale huurwoningen onderdeel van zijn;
 - k. Sociale huurwoning:
 - I. huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag;
 - II. welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens;
 - III. waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na ingebruikname is verzekerd;
 - IV. huurwoning gelegen binnen de gemeente Haarlem, in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet;
 - l. Stichtingskosten: alle kosten die gemaakt worden voor het realiseren van een sociale huurwoning waaronder grondkosten, bouwkosten, personeelskosten en financieringskosten na aftrek van eventuele subsidies en terugvraagbare belastingen;
 - m. WBI: Woningbouwimpuls, het Rijk ondersteunt gemeenten met bij het bouwen van meer betaalbare nieuwbouwwoningen en stelt hiervoor middelen beschikbaar;
 - n. Woningcorporatie; toegelaten instelling in de zin van artikel 19, eerste lid van de Woningwet.

- o. Start van de bouwwerkzaamheden: Het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk met een woonfunctie waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd, waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend. Sloopwerkzaamheden gelden niet als start van de bouw.
2. Voor zover in deze Subsidieregeling begrippen worden gebruikt die niet nader worden omschreven, hebben deze begrippen dezelfde betekenis als in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Woningwet en de Algemene subsidieverordening.

Artikel 2. Afstemming Algemene subsidieverordening Haarlem

Voor zover in deze Subsidieregeling daarvan niet wordt afgeweken, is de geldende Algemene subsidieverordening van de gemeente Haarlem van toepassing.

Artikel 3. Doelstelling

Het stimuleren van projecten, die sterk bijdragen aan de stedelijke doelstellingen uit de omgevingsvisie en/of ambities uit het coalitieakkoord, door een (te) hoge onrendabele top te subsidiëren op het nieuw te bouwen DAEB-sociale woningbouw deel.

Artikel 4. Omschrijving subsidiabele activiteiten

Het college kan subsidie verstrekken om de onrendabele top te dekken voor de realisatie van DAEB-sociale huurwoningen binnen de gemeente Haarlem.

Artikel 5. Subsidieplafond

1. Voor deze subsidieregeling wordt een subsidieplafond vastgesteld van €5.000.000 met een verdeling in twee tranches:
 - a. Voor het eerste aanvraagstijdvak van 1 september 2026 tot en met 30 september 2026 is ten hoogste €4.000.000 beschikbaar (deelplafond).
 - b. Voor het tweede aanvraagstijdvak van 1 maart 2027 tot en met 31 maart 2027 is ten hoogste €1.000.000 beschikbaar (deelplafond).
2. Indien het deelplafond zoals opgenomen in lid 1 onder a. nog niet volledig is bereikt, wordt het bedrag dat resteert, nadat op alle op die tranche betrekking hebbende aanvragen is beslist, toegevoegd aan het deelplafond in lid 1 onder b. gedefinieerde deelplafond.

Artikel 6. Subsidieontvanger

Subsidie kan uitsluitend worden verstrekt aan rechtspersonen die DAEB-sociale huurwoningen exploiteren op grond van de woningwet.

Artikel 7. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidie

Subsidie kan uitsluitend worden verstrekt als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het moet gaan om te realiseren DAEB-sociale huurwoningen;
- b. indien sprake is van sloop/nieuwbouw, gaat het om de DAEB-sociale huurwoningen die bovenop het gesloopte/te slopen aantal sociale huurwoningen op de desbetreffende locatie c.q. binnen het project worden toegevoegd/gerealiseerd;
- c. de sociale huurwoningen worden gerealiseerd op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van gemeente Haarlem;
- d. het gaat om permanente sociale huurwoningen;
- e. Het project kent een aantoonbare onrendabele top, volgens het vastgestelde rekenmodel.
- f. de start van de bouw is voorzien vóór 1 januari 2028 en dient uiterlijk te zijn opgeleverd vóór 1 januari 2030.
- g. Op het moment van indienen van de aanvraag zijn binnen het project nog geen bouwactiviteiten verricht met betrekking tot realisatie DAEB-sociale huurwoningen (sloopwerkzaamheden uitgezonderd).
- h. een subsidie is noodzakelijk om de begroting van het project financieel sluitend te krijgen zoals bedoeld in artikel 10;
- i. landelijke en provinciale subsidieregelingen zijn eerst benut voordat gebruik kan worden gemaakt van deze subsidieregeling;
- j. indien er sprake is van een aanvraag door een marktpartij, dient de subsidie terecht te komen bij een DAEB-sociale huurwoning van de organisatie die de woningen exploiteert, waarmee Haarlem prestatieafspraken heeft gemaakt en/of een anterieure overeenkomst voor het betreffende project heeft afgesloten.

Artikel 8. Aanvraagprocedure

1. Een aanvraag voor subsidie wordt schriftelijk ingediend met behulp van een door het college vastgesteld aanvraagformulier.

2. De subsidie wordt enkel toegekend voor zover ten behoeve van de betreffende woningen niet eerder subsidie is toegekend door de gemeente Haarlem op basis van de Subsidieregeling Aan-jagen Realisatie Sociale Woningbouw.
3. Een aanvraag op grond van deze subsidieregeling kan uitsluitend worden ingediend binnen de volgende aanvraagtijdvakken:
 - a. een eerste aanvraagtijdvak van 1 september 2026 tot en met 30 september 2026;
 - b. een tweede aanvraagtijdvak van 1 maart 2027 tot en met 31 maart 2027.
4. Bij een aanvraag om subsidie overlegt de aanvrager de volgende gegevens:
 - a. adres en aanduiding van de locatie en/of projectnaam van het project, alsmede een aandui-ding van de woningen waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. het tekort op de ontwikkeling moet objectief en toetsbaar worden aangetoond met een duidelijke begroting waaruit de onrendabele top van het bouwproject blijkt, op basis van een door het college vastgesteld model;
 - c. een stichtingskostenopzet met onderbouwing bouw-, grond-, en bijkomende kosten;
 - d. een overzicht van de aangevraagde en/of verleende subsidies op grond van een andere (landelijke of provinciale) subsidieregeling voor dezelfde subsidiabele activiteiten;
 - e. een duidelijke planning met mijlpalen van start bouw tot oplevering van het project;
 - f. een motivatie hoe het project voldoet aan de voorwaarden uit deze subsidieregeling;
5. In aanvulling op lid 3 overlegt een marktpartij bij de aanvraag nog de volgende gegevens:
 - a. een onderbouwing dat de uitgekeerde bijdragen daadwerkelijk terecht komen bij de organi-satie die de DAEB-sociale huurwoning exploiteert, waarmee Haarlem prestatieafspraken heeft gemaakt en/of een anterieure overeenkomst voor het betreffende project heeft afge-sloten;
 - b. een bewijs van verkoopovereenstemming met de desbetreffende woningcorporatie met daarin informatie over de afnameprijzen en afnamecondities van het projectplan. Het college kan een onafhankelijke deskundige aanwijzen die de door de aanvrager opgestelde bereke-ning, zoals gevoegd bij de aanvraag, toetst op marktconformiteit.

Artikel 9. Beoordelingscriteria / verdeelregels

1. Indien binnen een aanvraagtijdvak honorering van alle aanvragen die voor subsidie in aanmerking komen en die niet worden geweigerd op grond van de Algemene subsidieverordening of deze subsidieregeling, zou leiden tot een overschrijding van het subsidieplafond, is de in dit artikel bepaalde verdeling van toepassing.
2. De volgende aanvragen worden als eerste gehonoreerd: projecten waar tijdige realisatie van de sociale huurwoningen bijdraagt aan het zekerstellen van de door de gemeente Haarlem van het Rijk ontvangen WBI-subsidie of die bijdragen aan andere door de gemeente Haarlem ontvangen subsidies zoals bijvoorbeeld de toegekende SPUK WOKT-gelden.
3. Overige aanvragen worden gerangschikt op een prioriteitenlijst. De volgorde op deze lijst wordt in aflopend gewicht bepaald door de volgende criteria:
 - a. projecten waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven (2 punten);
 - b. projecten waarvoor een omgevingsplan of een nog niet onherroepelijke omgevingsvergun-ning is/zijn afgegeven (1 punt);
 - c. projecten waarvoor nog geen omgevingsplan is (0 punten).
4. Een aanvraag op grond van lid 3 wordt hoger gerangschikt naarmate er meer punten aan worden toegekend, conform de volgorde van verdeelregels uit lid 3.
5. Als meerdere aanvragen op dezelfde plaats zijn gerangschikt en toekenning zou leiden tot over-schrijding van het subsidieplafond, dan vindt verdeling plaats op basis van loting. De loting geldt ook wanneer het subsidieplafond al zou worden overschreden bij toekenning van aanvragen uit lid 2.

Artikel 10. Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de weigeringsgronden genoemd in de artikelen 4:25, tweede lid en 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht en in de Algemene subsidieverordening weigert het college de subsidie indien:
 - a. de aanvraag of de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd, niet voldoet aan het gestelde in deze subsidieregeling;
 - b. de verlening zou leiden tot overschrijding van het vastgestelde subsidieplafond, gezien de opgestelde rangschikking in artikel 9;
 - c. Er is al eerder subsidie toegekend door het college op basis van de Subsidieregeling Aan-jagen Realisatie Sociale Woningbouw.

Artikel 11. Hoogte en berekening van de subsidie

1. De subsidie bedraagt maximaal de onrendabele top van het project met een maximum van € 12.500, - per gerealiseerde DAEB-sociale huurwoning. De subsidie wordt verstrekt zonder btw, de btw-kosten komen niet in aanmerking voor subsidie.
2. De onrendabele top wordt berekend op basis van een door het college vastgesteld model, dat is opgenomen in bijlage 1.
3. Indien sprake is van een reeds verstrekte subsidie op grond van een andere (landelijke of provinciale) subsidieregeling, wordt die subsidie bij de vaststelling in mindering gebracht op de eerder bij de aanvraag ingediende onrendabele top.
4. De totale subsidie aan per aanvrager bedraagt maximaal €3.000.000,- op grond van deze subsidieregeling.
5. Indien sprake is van een project op gemeentegrond en al een korting op de grondkosten of een ander financieel arrangement is afgesproken voor de desbetreffende woning, dan is de hoogte van een subsidie op grond van deze subsidieregeling maximaal € 12.500, - per woning. Korting op de grondkosten én subsidie bedragen niet meer dan € 19.000, - per woning. In het geval van stapeling van korting en subsidie vindt eerst de verlaging van de grondprijzen plaats.
6. Indien sprake is van een toegevoegde woning in houtbouw, dan bedraagt de maximale subsidiebijdrage per woning €15.000.

Artikel 12. Voorschot

1. De subsidieontvanger heeft de mogelijkheid een voorschot van 75% van de verleende subsidie aan te vragen.
2. Het resterende bedrag wordt uitbetaald bij vaststelling van de definitieve subsidie, na oplevering van de laatste woning.

Artikel 13. Verantwoording en vaststelling van de subsidie

1. De subsidieontvanger dient uiterlijk binnen 13 weken na oplevering van de sociale huurwoningen een aanvraag tot vaststelling van de subsidie in met daarbij de volgende gegevens (verantwoording):
 - a. een verslag waaruit blijkt of de activiteiten waarvoor subsidie is verleend, zijn verricht en de aan de subsidie verbonden verplichtingen tot dusver zijn nageleefd;
 - b. een financiële verantwoording van de stichtingskosten voor het project alsmede een toelichting op afwijkingen ten opzichte van de begroting en de bijbehorende aangepaste onrendabele top.

Artikel 14. Toepasselijk staatssteunkader

1. Het college verleent steun op grond van deze regeling met toepassing van: het Europees steunkader voor diensten van algemeen economisch belang, voor de activiteiten die zijn aangewezen op grond van artikel 47 van de Woningwet.
2. Voor zover toepassing van het eerste lid niet mogelijk is, belast het college de betrokken onderneming met een aanvullende dienst van algemeen economisch belang, overeenkomstig artikel 14 van deze subsidieregeling.
3. Elke aanvraag wordt getoetst aan het toepasselijk staatssteunkader.

Artikel 15. Aanwijzing aanvullende dienst van algemeen economisch belang

1. Het college wijst het aanbieden van huisvesting in een sociale huurwoning als bedoeld in deze regeling aan als een dienst van algemeen economisch belang in de zin van artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie.
2. Het aanwijzingsbesluit wordt opgesteld overeenkomstig het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 (PbEU 2012, L7) betreffende de toepassing van dat lid 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. Het aanwijzingsbesluit bevat in ieder geval de volgende elementen:
 - a. de omschrijving en de duur van de DAEB-taken;
 - b. een omschrijving van de onderneming die met de DAEB belast is en de sector en regio waarin hij actief is;
 - c. de parameters voor de berekening van de compensatie;
 - d. controle en herzieningsgronden voor de compensatie;
 - e. terugbetalingsregelingen voor overcompensatie.
3. In afwijking van het vorige lid belast het college de betrokken onderneming met een dienst van algemeen economisch belang overeenkomstig de Verordening (EU) Nr.2023/2832 van de Europese 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 de-minimissteun verleend aan

diensten van algemeen economisch belang verrichtende ondernemingen voor zover het totale bedrag dat wordt verleend aan een onderneming die diensten van algemeen economisch belang verricht, niet hoger ligt dan 500.000 EUR over een periode van drie belastingjaren en ook overigens aan de voorwaarde van voornoemde verordening is voldaan.

Artikel 16. Verplichtingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4:37 van de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene subsidieverordening is de ontvanger van een subsidie verplicht:

- a. de sociale huurwoningen te realiseren op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van gemeente Haarlem;
- b. de sociale huurwoningen permanent niet leeg te laten staan gedurende de exploitatieperiode (niet zijnde mutatieleegstand);
- c. de bouw van de sociale huurwoningen te starten vóór 1 januari 2028 en uiterlijk op te leveren vóór 1 januari 2030;
- d. de te realiseren sociale huurwoningen hebben een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar binnen het DAEB-regime.

Artikel 17. Hardheidsclausule

Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze regeling, naar het oordeel van het college, zou leiden tot een onevenredige uitkomst dan wel een uitkomst strijdig met het belang van volkshuisvesting is het college bevoegd van deze regeling af te wijken, mits de aard en de strekking van de verordening niet worden aangetast.

Artikel 18. Publicatie

Deze subsidieregeling wordt na vaststelling door het college bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Artikel 19. Inwerkintreding en vervaldatum

Deze Subsidieregeling treedt in werking op de dag na bekendmaking en loopt tot en met 31 december 2027. Deze subsidieregeling blijft van toepassing op subsidies die vóór de vervaldatum op grond van deze subsidieregeling zijn verstrekt.

Artikel 20. Citeertitel

Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem 2026-2027

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d.

Burgemeester en wethouders

Bijlage 1: Rekenmodel vaststellen onrendabele top

Uitgangspunten zoveel mogelijk gebaseerd op 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde; actualisatie peildatum 31 december 2023, versie oktober 2023 (31-10-2023); Fakton. Alle genoemde bedragen zijn, conform het handboek, op peildatum 31 december 2023.

Artikel 1; definities

In deze bijlage wordt verstaan onder:

Investeringskosten: het totale bedrag aan kosten die gemaakt worden voor het project waaronder bouwkosten, grondkosten en bijkomende kosten. Ten aanzien van de bouwkosten geldt dat kosten voor extra kwaliteit (duurzaamheid, gebouwd parkeren, etc.) alleen kunnen worden opgevoerd als dit een uitdrukkelijke gemeentelijke eis is.

Artikel 2. Berekening hoogte onrendabele top

1. De onrendabele top wordt berekend conform de volgende formule: onrendabele top = investeringskosten - beleidswaarde - restwaarde.
2. Alleen de investeringskosten die naar oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk zijn voor een investering onder marktconforme voorwaarden worden meegenomen bij het bepalen van de hoogte van de onrendabele top.

Artikel 3 Berekening beleidswaarde

1. De beleidswaarde wordt berekend op basis van de jaarlijkse kasstroom voor de betreffende sociale huurwoning, exclusief rente, over een exploitatieperiode van 60 jaren. Hierin wordt rekening gehouden met de componenten huur, huurderving, beheer en onderhoud.
2. De jaarlijkse huurprijs wordt berekend door de aanvangshuurprijs (€8.767,93 per jaar; prijspeil 1 januari 2024; gemiddelde van 65% van de woningen tot de 1e aftoppingsgrens en 35% tot de liberalisatiegrens) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie. Deze geprognosticeerde indexatie bedraagt het in de onderstaande tabel opgenomen percentage.

Index (tabel 23; Opslagen, grondslagen en huurindexen contracthuren gereguleerde woningen vóór harmonisatie; paragraaf 5.2.7.1 pagina 48)

Jaar	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prognose indexatie huurprijs	5,7	6,8	5,1	2,9	2,9

3. Jaarlijkse huurderving wordt berekend als 1% van de totale huursom en afgerond op hele euro's (tabel 26; huurderving oninbaar; paragraaf 5.2.10 op pagina 53)
4. De jaarlijkse beheerkosten worden berekend door de aanvangsbeheerkosten (€ 499,- per jaar; tabel 20; Beheerkosten naar type, paragraaf 5.2.6.2 op pagina 47) te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie. Deze geprognosticeerde indexatie bedraagt het in de onderstaande tabel opgenomen percentage.

Index (tabel 1; Prijsinflatie, paragraaf 4.1 pagina 29)

Prijsinflatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	%3,0	2,4%	% 2,9%	2,4% 2,4%	2,4	2,1

5. Jaarlijkse onderhoudskosten; conform doorexploiteerscenario, bouwjaar na 2005. Uitgangspunt is MGW (tabel 14; Onderhoud MGW in doorexploiteerscenario; paragraaf 5.2.5.1 pagina 45), te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie. Deze geprognosticeerde indexatie bedraagt het in de tabel daaronder opgenomen percentage.

Bouwjaar / Grootte	>= 2005
< 40	€ 1.566
>= 40 < 60	€ 1.687
>= 60 < 80	€ 1.837
>= 80 < 100	€ 2.020
>= 100 < 120	€ 2.188

>= 120	€ 2.315
--------	---------

Index (tabel 1; Prijsinflatie, paragraaf 4.1 pagina 29)

Prijsinflatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,0%	2,4%	2,9%	2,4%	2,4%	2,1%

6. De jaarlijkse zakelijke lasten (OZB, rioolheffing, verzekeringen) worden berekend door een vast aanvangsbedrag van EUR 450,- per woning te vermenigvuldigen met de geprognosticeerde jaarlijkse indexatie. Deze geprognosticeerde indexatie bedraagt het in de onderstaande tabel opgenomen percentage.

Index (tabel 1; Prijsinflatie, paragraaf 4.1 pagina 29)

Prijsinflatie	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,0%	2,4%	2,9%	2,4%	2,4%	2,1%

7. De beleidswaarde wordt berekend als de huidige nettowaarde van een investering met een discontopercentage van 5,17%. Dit is gebaseerd op de methodiek van bepaling zoals beschreven in paragraaf 5.2.18 Disconteringsvoet woongelegenheden: EGW en MGW (pagina 69). Onderstaand de uitgangspunten voor de berekening:

Bepaling disconteringsvoet:

• DvRef (tabel 33, disconteringsvoet ultimo 2022)	: 5,18%
• Bouwjaar (tabel 34, na 2013)	: - 0,27%
• Type (tabel 35, MGW)	: 0,00%
• Regio (tabel 36, Agglomeratie Haarlem)	: 0,01%
• Gebied (tabel 37, overig gebied)	: 0,00%
• Scenario (tabel 38 doorexpluiten)	: 0,00%
• Markt (tabel 39, Agglomeratie Haarlem)	: 0,25%
• Te hanteren disconteringsvoet	: 5,17%

Artikel 4; Bepaling restwaarde

Omdat in de te overleggen beleidswaardeberekening, d.m.v. een cashflow van 60 jaar een eeuwigdurende cashflow wordt gesimuleerd (doorexploteerscenario), mag worden gerekend met een restwaarde van 0.

Toelichting bij de Subsidieregeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw Haarlem

Aanleiding

De aanleiding voor het vaststellen van de Subsidieregeling Aanjagen Realisatie Sociale Woningbouw is het effectief op gang brengen van woningbouwprojecten die door de veranderde omstandigheden nu in de knel komen. In 2024 heeft de regeling eerder opengestaan en is 6,5 miljoen euro verdeeld over 12 projecten in Haarlem die aan de subsidievoorwaarden voldeden. Door subsidie toe te kennen aan deze projecten werd de onrendabele top op de bouw van in totaal 765 sociale huurwoningen verkleind en zo een financieel knelpunt weggenomen om tot de bouw van deze woningen over te gaan. Het gaat om projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan het realiseren van de stedelijke doelen uit de Omgevingsvisie, het coalitieakkoord, het Volkshuisvestingsprogramma, de Woondeal-afspraken en de prestatieafspraken gemaakt in het kader van het vergroten van het aantal sociale huurwoningen. De Haarlemse gemeenteraad heeft met een motie opgeroepen tot een nieuwe openstelling, welke vervolgens is uitgewerkt na evaluatie van de eerdere tranches met de corporaties.

Grondslag voor de subsidieregeling

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat een verstrekking van subsidie moet zijn gebaseerd op een wettelijk voorschrift (artikel 4:23, eerste lid, Awb). Dit wettelijk voorschrift moet regelen welke activiteiten voor subsidie in aanmerking kunnen komen. Ook andere onderwerpen, zoals een subsidieplafond, de te hanteren verdeelregels, de weigeringsgronden en diverse verplichtingen, hebben een grondslag in een wettelijk voorschrift nodig.

Op grond van artikel 3, tweede en derde lid, van de Algemene subsidieverordening gemeente Haarlem 2021 heeft het college de bevoegdheid om subsidieregelingen vast te stellen. Het college maakt voor deze subsidieregeling gebruik van deze bevoegdheid.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In dit artikel wordt een aantal begrippen verduidelijkt, dat in de Subsidieregeling wordt gehanteerd. In het navolgende wordt nader ingegaan op een aantal belangrijke begrippen uit deze Subsidieregeling.

DAEB sociale huurwoning: een DAEB-sociale huurwoning is een sociale huurwoning conform de definitie uit de Woningwet (zie artikel 1f) die administratief onder het DAEB-regime wordt verhuurd bij een toegelaten instelling zijnde een woningcorporatie. Een toegelaten instelling kan namelijk kiezen voor een administratieve, hybride óf juridische scheiding, of voor verlicht regime. Deze scheiding zorgt ervoor dat staatssteun alleen voor sociale (DAEB) activiteiten kan worden gebruikt. En niet voor commerciële (niet-DAEB) activiteiten.

Sociale huurwoningen: met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) en invoering van de Omgevingswet is ook de definitie van een sociale huurwoning volgens het Rijk aangepast. **Stichtingskosten** bevatten zowel de grond- als bouwkosten. Bouwkosten bestaan zowel uit de kosten voor aanschaf van materiaalinzet van personeel. Daarnaast tellen ook financieringskosten mee. Eventuele subsidies of bijdragen van het Rijk en/of provincie worden afgetrokken van de stichtingskosten.

Artikel 3 Doelstelling

Het doel van de Subsidieregeling is om effectief woningbouwprojecten op gang te brengen die door de veranderende omstandigheden nu in de knel komen. Projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan het realiseren van de stedelijke doelen uit de Omgevingsvisie, het coalitieakkoord, het Volkshuisvestingsprogramma, de Woondeal-afspraken en de prestatieafspraken gemaakt in het kader van het vergroten van het aantal sociale huurwoningen. Deze regeling is specifiek gericht op het stimuleren van bouw van sociale huurwoningen. De regeling kan worden ingezet om een impasse in planrealisatie te voorkomen bij met name projecten en/of gebiedsontwikkelingen in prioritaire gebieden in de stedelijke ontwikkeling en/of bovengemiddelde kwaliteit als gevolg van gemeentelijke eisen/doelstellingen te realiseren bij sociale woningbouwprojecten. Uitgangspunt bij dit laatste is nadrukkelijk dat de in visies en beleid door de raad vastgelegde eisen en randvoorwaarden overeind kunnen worden gehouden. De regeling fungeert daarmee als katalysator voor nieuwe woningbouwplannen of als hefboom voor de bredere gebiedsontwikkeling in bijvoorbeeld de prioritaire zones of herstructureringsgebieden.

De sociale huurwoningen die met steun van deze regeling worden gerealiseerd moeten vervolgens worden beheerd op de wijze zoals deze gebruikelijk is bij woningbouwcorporaties. Hiermee wordt geborgd dat Haarlemse inwoners een eerlijke kans krijgen om woningen te verwerven die met behulp van deze regeling worden gerealiseerd. Zo moet toewijzing plaatsvinden aan de doelgroep die is vastgelegd in de Woningwet. Toewijzing van woonruimte moet plaatsvinden conform het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Artikel 4. Omschrijving subsidiabele activiteiten

Het betreft hier steun voor het bouwen van DAEB-sociale huurwoningen die niet van de grond komen door een (te) hoge onrendabele top. De regeling is alleen van toepassing op projecten die worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De steunmaatregel is bedoeld voor projecten die zonder gemeentelijke bijdrage niet gerealiseerd zouden worden vanwege de (te) hoge onrendabele top. Het college zal daarom toetsen of de uitgangspunten van de aanvrager gebaseerd zijn op marktconforme investeringen, inkomsten en uitgaven.

Artikel 5. Subsidieplafond

Een subsidieplafond is een bedrag dat maximaal beschikbaar gesteld wordt voor de subsidieregeling. Een subsidieplafond dient op grond van artikel 4:25 Awb te berusten op een wettelijk voorschrift. Daarin is voorzien door middel van artikel 5.

Uit het eerste lid blijkt dat het college een maximumbedrag en daarmee het subsidieplafond voor de regeling als zodanig vaststelt op 5 miljoen euro. Het tweede lid brengt tot uitdrukking dat het gemeentebestuur de verstrekking van subsidie gefaseerd wil laten verlopen, namelijk in twee momenten van openstelling: in september 2026 en maart 2027 met ieder een eigen deelplafond.

Artikel 6. Subsidieontvanger

Ten aanzien van de ontvanger zijn beperkingen gesteld om te voorkomen dat iedereen een aanvraag zou kunnen doen voor subsidie op basis van deze subsidieregeling. De subsidieregeling staat open voor alle partijen die sociale huur (volgens de wettelijke definitie) realiseren en exploiteren.

Artikel 7. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor subsidie

Op basis van de subsidievoorwaarden toetst het college in hoeverre een aanvraag voor toewijzing in aanmerking komt.

Een aanvraag zal o.a. worden getoetst op het feit of de subsidie die wordt aangevraagd gericht is op DAEB-sociale huurwoningen. Als de aanvraag wordt gedaan door een marktpartij moet aantoonbaar worden gemaakt dat de uitgekeerde bijdragen daadwerkelijk bij een DAEB-sociale huurwoning van een organisatie die de woningen exploiteert, terecht komen waarmee Haarlem prestatieafspraken heeft gemaakt en/of een anterieure overeenkomst voor het betreffende project heeft afgesloten.

Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om andere financiële bijdragen te verkrijgen, bijvoorbeeld op basis van steunmaatregelen vanuit het Rijk of de provincie. Deze steunmaatregelen moeten eerst benut worden alvorens een aanvraag op basis van deze gemeentelijke regeling in te dienen. Hiermee kan de onrendabele top van een project verlaagd worden en daarmee de gemeentelijke subsidie. Op basis van deze regel kan de subsidie evenrediger verdeeld worden. Een aanvrager dient subsidies waarvoor reeds een positieve beschikking is ontvangen te verwerken in de bepaling van de beleidswaarde en onrendabele top. Subsidieaanvragen die nog niet beschikt zijn moeten worden vermeld als lopende aanvraag, maar hoeven vooraf nog niet financieel in de berekening te worden verwerkt. Echter een subsidie in aanvraag waarvoor ten tijde van de feitelijke oplevering van de woningen wel een positieve beschikking is ontvangen moet op dat moment in de finale begroting en stichtingskosten-opzet worden verwerkt. Op deze wijze zal de onrendabele top dan worden aangepast en wordt het uit te keren subsidiebedrag vanuit deze regeling kleiner.

Artikel 8. Aanvraagprocedure

In aanvulling op de verplichtingen die voor de subsidieontvanger reeds uit de Algemene subsidieverordening van toepassing zijn wordt in de subsidieregeling de verplichting geregeld dat een aanvraag uitsluitend ingediend kan worden binnen de (twee) vastgestelde momenten van openstelling. Daarna wordt beoordeeld welke aanvragen, die binnen het betreffende tijdvak zijn ingediend, voor subsidie in aanmerking komen.

Als bij een aanvraag onvoldoende gegevens zijn gevoegd om te kunnen beoordelen of deze voldoet aan de voorwaarden van deze regeling dan wordt de aanvrager gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld een aanvulling in te dienen. Van de mogelijkheid wordt in ieder geval gebruik gemaakt als de verplicht mee te sturen informatie ontbreekt. Vult de aanvrager niet binnen de gestelde termijn de aanvraag aan of is er na aanvulling nog steeds onvoldoende informatie, dan stelt het college de aanvraag buiten behandeling (artikel 4:5 Awb).

Artikel 9. Beoordelingscriteria / verdeelregels

Op grond van artikel 4:26 Awb moet de subsidieregeling bepalen hoe het subsidieplafond wordt verdeeld. In artikel 8 wordt hieraan voldaan.

Aanvragers kunnen een aanvraag indienen binnen de door het college vastgestelde tijdvakken. Als binnen een aanvraagtijdvak het op dat moment nog beschikbare bedrag kleiner is dan het aangevraagde bedrag dan vindt een verdeling plaats op basis van dit artikel.

De gemeente hanteert hiervoor een aantal criteria om plannen tegen elkaar af te kunnen wegen wanneer het budget niet toereikend blijkt voor het aantal ingediende aanvragen. Aanvragen waar tijdige realisatie van de sociale huurwoningen bijdraagt aan het zekerstellen van de door de gemeente Haarlem ontvangen WBI-subsidie of die bijdragen aan andere door de gemeente Haarlem ontvangen subsidies zoals bijvoorbeeld de toegekende SPUK WOKT-gelden krijgen voorrang en worden als eerste in behandeling genomen. Als plannen daarbij even hoog scoren (en niet allebei toegekend kunnen worden) dan vindt loting plaats om vast te stellen welke aanvraag wordt toegekend.

Artikel 10. Weigeringsgronden

In aanvulling op de algemene weigeringsgronden zijn in dit artikel een aantal aanvullende weigeringsgronden beschreven.

Voor de toepassing van deze regeling is een maximumbudget beschikbaar dat op het moment van vaststelling 5 miljoen bedraagt. De kans is aanwezig dat in de eerste ronde, of in eventuele latere rondes, aanvragen worden ingediend voor een hoger bedrag. In die situatie worden aanvragen alleen toegekend zover hiervoor ruimte is op basis van het beschikbare steunplafond.

Artikel 11. Hoogte en berekening van de subsidie

In dit artikel staat op hoofdlijnen beschreven op welke wijze de hoogte van de subsidie op basis van deze regeling wordt berekend.

De subsidie kent een maximumbedrag van € 12.500 per gerealiseerde DAEB-sociale huurwoning en er moet sprake zijn van een (te) hoge onrendabele top. Om de onrendabele top te kunnen berekenen wordt een rekenmodel gehanteerd dat tegelijkertijd met deze regeling door het college wordt vastgesteld. Steun wordt uitsluitend verleend voor kosten die naar oordeel van het college redelijkerwijs noodzakelijk zijn ter afdekking van de onrendabele top bij een investering onder marktconforme voorwaarden. Tevens geldt voor een woningcorporatie een maximum subsidiebedrag op basis van deze regeling van €3.000.000. Het college kan een deskundige aanwijzen die de investeringen toets op marktconformiteit. Hierbij wordt uitgegaan van de in de sector voor sociale huur gebruikelijke stichtingskosten.

Als de aanvrager btw plichtig is, maakt de btw geen deel uit van de subsidiabele kosten. De btw maakt alleen deel uit van de subsidiabele kosten als deze niet kan worden teruggevorderd door de aanvrager.

Artikel 13. Verantwoording en vaststelling van de subsidie

Zoals bij (grotere) subsidies gebruikelijk vindt een vaststelling plaats of activiteiten hebben plaatsgevonden overeenkomstig de gestelde voorwaarden. Hiertoe wordt door de aanvrager binnen 13 weken nadat de sociale huurwoningen zijn opgeleverd een aanvraag tot vaststelling ingediend.

De verantwoording vindt plaats op basis van een inhoudelijk en financieel verslag. Uit het inhoudelijke verslag moet blijken of de activiteiten zijn verricht, de sociale huurwoningen zijn gerealiseerd conform de daarvoor geldende voorwaarden en of voldaan is aan de aan de subsidie verbonden voorwaarden. In het financiële verslag worden de stichtingskosten (investeringskosten) en eventuele afwijkingen ten opzichte van de begroting toegelicht.

De verantwoording bestaat daarnaast uit een financieel verslag over de stichtingskosten (investeringskosten). Afwijkingen ten opzichte van de begroting worden daarvoor toegelicht. Bijvoorbeeld: als er op het moment van indiening wel een aanvraag voor subsidie bij het Rijk, provincie of andere instantie is gedaan maar hierover nog geen (positief) besluit is ontvangen. Op moment van verantwoording van de gemeentelijke subsidie moet dan alsnog worden aangegeven of en hoeveel subsidie is ontvangen. Hiermee kan het zijn dat de onrendabele top en daarmee de definitieve subsidie lager wordt vastgesteld. Over de verwachte inkomsten en uitgaven in de exploitatiefase (die mede de onrendabele top bepalen) hoeft geen verantwoording te worden afgelegd. Dat is nog niet goed mogelijk na het afronden van de bouwfase. Om deze reden is tevens afgezien van het vragen van een accountantsverklaring.

Artikel 14. Toepasselijk staatssteunkader

In dit artikel is opgenomen hoe steun in overeenstemming wordt gebracht met de staatsteunregels. Elke aanvraag wordt getoetst aan het toepasselijk staatssteunkader. Hiertoe wordt gekeken waar het steun aan toegelaten instellingen betreft naar de bestaande dienst van algemeen belang (DAEB) onder de woningwet. In gevallen waarin deze optie onvoldoende mogelijkheden biedt belast het college de betrokken onderneming met een (aanvullende) DAEB.

Artikel 15. Aanwijzing aanvullende dienst van algemeen economisch belang

In dit artikel wordt beschreven dat het college zo nodig het aanbieden van sociale huurwoningen aan de daarvoor in de Woningwet gedefinieerde doelgroep aanwijzen als aanvullende dienst van algemeen belang. Dit aanwijzingsbesluit wordt vastgesteld overeenkomstig het DAEB-besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 en bevat tenminste de daarin verplicht voorgeschreven parameters (onderdelen a tot en met e).

Voorzover subsidie kan worden verstrekt met toepassing van artikel 14 of 15. Indien hier niet aan voldaan wordt en sprake is van ongeoorloofde staatssteun, moet de subsidieaanvraag worden geweigerd op grond van artikel 4:35 Awb.

Artikel 16. Verplichtingen

In de regeling is als verplichting opgenomen dat de sociale huurwoning een minimale instandhoudings-termijn van 25 jaar binnen het DAEB-regime heeft. Het doel hiervan is met name om gedurende de instandhoudingsperiode te verzekeren dat de doelgroep daadwerkelijk onder redelijke condities gebruik kan maken van woningen die met steun op basis van deze regeling worden gerealiseerd. De prestatie-

afspraken die de gemeente afsluit met de corporatie zijn gericht op het behoud en groei van de sociale voorraad. Ook bij gronduitgifte van gemeenteground worden voorwaarden over de exploitatietermijn van sociale huurwoningen gemaakt en soms ook in de doelgroepen verordening. Ook is opgenomen in de prestatieafspraken dat wanneer een corporatie woningen wil verkopen, zij hiervoor een zienswijze van de gemeente vragen.

Artikel 17. Hardheidsclausule

Als er sprake is van onbillijkheden van overwegende aard is het college bevoegd om van het bepaalde in de subsidieregeling af te wijken.

Bijlage 1 Rekenmodel onrendabele top

In de bijlage wordt de wijze waarop de onrendabele top wordt berekend nader uitgewerkt. De berekening van de onrendabele top is enerzijds gebaseerd op de investeringskosten, deze kunnen per project verschillen en informatie hierover wordt aangeleverd door de aanvrager. Het college heeft de mogelijkheid om de (te subsidiëren) investeringskosten vast te stellen op een lager bedrag, als naar hun oordeel de opgegeven investeringskosten niet marktconform zijn. Het is immers niet de bedoeling dat eventuele te hoge inkoopkosten van bijvoorbeeld materialen of grond wordt afgewenteld op de gemeente. Het college kan hiervoor een deskundige aanwijzen.

De berekening is daarnaast gebaseerd op de zogenaamde beleidswaarde die afhangt van de (verwachte) jaarlijkse huurstijging, huurdering, beheer- en onderhoudskosten. Op dit punt is het gewenst om te werken met uniforme parameters die op alle aanvragen op gelijke wijze worden toegepast. Het gaat immers om een prognose voor toekomstige onzekere factoren. Bovendien speelt mee dat het gewenst is aanvragen voor dit soort parameters hetzelfde te behandelen. De parameter die ten grondslag liggen aan de (verwachte) jaarlijkse huurstijging, huurdering, beheer- en onderhoudskosten zijn ontleend aan het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde; actualisatie peildatum 31 december 2023, versie oktober 2023 (31-10-2023); Fakton. Verder is in samenspraak met de drie Haarlemse woningcorporaties een vast bedrag opgenomen voor jaarlijkse zakelijke lasten (op deze wijze is de berekening niet meer afhankelijk van een WOZ-bepaling).

Het is niet mogelijk af te wijken van de parameters die in deze subsidieregeling zijn vastgesteld ook niet als bijvoorbeeld de verwachte beheerkosten volgens een aanvrager in werkelijkheid hoger zijn geworden dan de waarde die is opgenomen in het model.

De onrendabele top wordt berekend over een exploitatieperiode van 60 jaar. Ook dit is gebaseerd op de uitgangspunten die gebruikelijk zijn bij het bepalen van de waarde van sociale huurwoningen. Omdat in de te overleggen beleidswaardeberekening, d.m.v. een cashflow van 60 jaar een eeuwigdurende cashflow wordt gesimuleerd (doorexploiteerscenario), mag conform het handboek worden gerekend met een restwaarde van 0.