

Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2026 gemeente Emmen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen;

- overwegende dat het gewenst is activiteiten te stimuleren die bijdragen aan het versneld realiseren van betaalbare woningen voor diverse doelgroepen in de gemeente Emmen, waaronder starters en senioren; ook is het doel van de regeling om woningen van goede kwaliteit toe te voegen die de uitstraling van de leefomgeving positief beïnvloeden.
- gelet op artikel 2, eerste lid onder e, en artikel 3, tweede en derde lid, van de Algemene subsidieverordening gemeente Emmen 2026

besluiten:

vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2026 gemeente Emmen

Artikel 1: Definitiebepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *anterieure overeenkomst*: privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij(en), als bedoeld in artikel 13.13, eerste lid, van de Omgevingswet of artikel 6.24, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- *asv*: de van kracht zijnde Algemene subsidieverordening van de gemeente Emmen;
- *bestaand stedelijk gebied*: het gebied als bedoeld in artikel 13.13, eerste lid, van de Omgevingswet dan wel artikel 1.1.1, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening;
- *betaalbare woning*: een sociale huurwoning, een midden huurwoning of een betaalbare koopwoning:
 - i. *sociale huurwoning*: een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens zoals deze jaarlijks door de minister wordt vastgesteld;
 - ii. *middenhuurwoning*: een woning met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot de huurprijs behorende bij het puntenaantal van 186 zoals vastgesteld in de geldende Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Hierbij wordt de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aangehouden. De huurprijs wordt bepaald op basis van het aantal punten in het woningwaarderingssysteem (aantal punten tussen 144 en maximaal 186).
 - iii. *betaalbare koopwoning*: een koopwoning met een maximale vrij op naam prijs van € 420.000,-. Dit is inclusief de grondkosten, meerkosten en energiebesparende maatregelen;
- *bewonersinitiatief*: een gezamenlijk initiatief van tenminste vier huishoudens die verbonden in een stichting of vereniging, gezamenlijk, een woningbouwplan uitwerken;
- *businesscase*: het begrotingsplan waarin de kosten en baten van het bouwproject zijn uitgewerkt, zoals de aankoopkosten van de grond/pand, de vervaardigingskosten, de winst en de verwachte opbrengsten van de wooneenheden;
- *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen;
- *DAEB-besluit*: diensten van algemeen economisch belang;
- *De-minimisverklaring*: de verklaring waarmee de subsidieaanvrager laat zien welke de-minimissteun in de twee voorafgaande jaren en het lopende belastingjaar is ontvangen;
- *financieel tekort*: het tekort in de businesscase dat ontstaat doordat bij woningbouwprojecten de opbrengsten van de woningen lager zijn dan de vervaardigingskosten (onrendabele top) en door de voor het woningbouwproject noodzakelijke investeringen;
- *gereedmelding*: de melding in het Omgevingsloket waarmee de aanvrager van de subsidie, vermeldt dat het bouwwerk waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, gereed is voor bewoning;

- *inbreiding*: het bouwen binnen bestaande bebouwing, oftewel binnenstedelijke (her-)ontwikkeling;
- *jongeren*: jongvolwassenen in de leeftijdsgroep van 18 tot en met 35 jaar, zoals omschreven in de woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030";
- *kleine huishoudens*: 1- en 2 persoonshuishoudens;
- *levensloopbestendige woning*: een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning moet het "Woonkeur Basis keurmerk" (certificaat voor woontechnische kwaliteit) hebben;
- *omgevingsvergunning*: een vergunning als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet;
- *optoppen*: het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen;
- *posterieure overeenkomst*: een privaatrechtelijke overeenkomst die een gemeente kan sluiten ná vaststelling van het exploitatieplan. Een posterieure overeenkomst mag niet afwijken van het exploitatieplan;
- *senioren*: een senior is een persoon die tot de oudere bevolkingsgroep wordt gerekend met een leeftijd van 65 jaar of ouder;
- *splitsen*: het splitsen van een bestaande woning in meerdere zelfstandige woningen;
- *starter*: een persoon die voor het eerst een zelfstandige woonruimte betreft en geen eerdere zelfstandige woonruimte achterlaat;
- *transformeren*: het veranderen van de gebruiksfunctie van een gebouw of gebouwen, naar de gebruiksfunctie wonen, conform de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- *Wet Bibob*: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- *woning*: een zelfstandige woonruimte;
- *woningcorporatie*: een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;
- *Woondeal 2022*: afspraak tussen het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Emmen over het aantal en het type te bouwen woningen in de provincie Drenthe tot 2030. Tevens bevat de regionale woondeal werkafspraken om tot deze gezamenlijke ambitie te komen;
- *woningbouwproject*: het gehele bouwproject dat door de ontwikkelaar wordt gerealiseerd en waar de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd onlosmakelijk onderdeel van zijn.

Artikel 2: Doel

1. Het doel van de regeling is:
 - a. het realiseren van het beoogde aantal toe te voegen woningen in de gemeente Emmen, zoals vastgelegd in de woonvisie "BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030" (4.000 woningen tot 2030) en het realiseren van de Woondeal 2022;
 - b. woningbouwprojecten met een financieel tekort realiseerbaar maken;
 - c. meer betaalbare woningen van een goede kwaliteit toevoegen aan het woningbestand in de gemeente Emmen; en
 - d. het transformeren van braakliggende terreinen of leegstaande/verouderde gebouwen door nieuwbouw, splitsen, optoppen en verbouw van woningen.
2. Het realiseren van de woningen door woningcorporaties als bedoeld in het eerste lid uitgevoerd onder de voorwaarden van deze regeling, wordt aangewezen als DAEB.

Artikel 3: Te subsidiëren activiteiten

Subsidie op grond van deze regeling kan worden verstrekt voor activiteiten die bijdragen aan de volgende twee doelen:

- a. het toevoegen van woningbouwprojecten die bijdragen aan het realiseren van woningen in de gemeente Emmen in de prijssegmenten sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen; en
- b. het toevoegen van woningbouwprojecten in de gemeente Emmen die die door inbreiding voor een kwalitatieve verbetering van, of toevoeging aan de woningvoorraad zorgen.

Artikel 4: Doelgroep

1. Subsidie op grond van deze regeling wordt uitsluitend verstrekt aan:
 - a. projectontwikkelaars;
 - b. woningcorporaties; of
 - c. bewonersinitiatieven;
2. In geval van een bewonersinitiatief moeten de leden van dat bewonersinitiatief de woningen waarvoor de subsidie wordt verleend zelf gaan bewonen, conform hetgeen hierover bepaald is in de statuten van het bewonersinitiatief.

Artikel 5: De aanvraag

1. Aanvragen moeten zijn ingediend voordat de werkzaamheden met betrekking tot het realiseren van het woningbouwproject zijn begonnen. Aanvragen die worden ingediend nadat de werkzaamheden zijn begonnen, worden afgewezen.
2. De aanvrager maakt gebruik van het door het college voorgeschreven (digitaal) aanvraagformulier.
3. De aanvrager overlegt een de-minimisverklaring.
4. In aanvulling op het gestelde in de Asv moet de aanvrager de volgende gegevens bij zijn aanvraag overleggen:
 - i. een businesscase (begrotingsplan);
 - ii. anterieure of posterieure overeenkomst mits beschikbaar;
 - iii. een projectplan.
5. Het aanvraagformulier dient volledig en naar waarheid ingevuld te worden met toevoeging van de gevraagde bewijsstukken en de bij artikel 5.4 genoemde stukken. Wanneer dit niet het geval is, is de aanvraag onvolledig. Het aanvraagformulier dient rechtsgeldig te zijn ondertekend door de daartoe bevoegde persoon.
6. Een bibob-onderzoek kan onderdeel uitmaken van de toetsing van de aanvraag.
7. Een verstrekte subsidie kan alleen met toestemming van het college worden overgedragen aan een andere partij. Deze toestemming wordt in ieder geval niet verleend als er al een voorschot is uitbetaald, of al met de activiteit waarvoor de subsidie is verstrekt, is begonnen.
8. Een aanvraag om subsidieverlening kan worden overgedragen als de termijn voor het indienen van een aanvraag nog niet is verstreken en de partij aan wie de aanvraag wordt overgedragen, voldoet aan alle voorwaarden van deze regeling. Voor het overdragen van de aanvraag is toestemming van het college nodig.

Artikel 6: Toetsingscriteria

1. Het woningbouwproject waarvoor de subsidie wordt aangevraagd wordt getoetst aan de volgende criteria:
 - a. Het woningbouwproject bevat minimaal vier woningen;
 - b. Het woningbouwproject wordt gerealiseerd op een locatie binnen de gemeente Emmen die voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - i. De locatie bevindt zich in het bestaand stedelijk gebied of grenst direct aan bestaand stedelijk gebied.
 - ii. Het woningbouwproject moet bestaan uit een aaneengesloten plangebied. Dit geldt zowel voor percelen als voor te transformeren of te slopen panden.
 - c. Het aandeel woningen binnen het project moet tenminste voor 30% bestaan uit de volgende prijssegmenten:
 - i. sociale huur;
 - ii. middenhuur;
 - iii. betaalbare koopwoningen.

Dit mag een verdeling zijn over de segmenten, maar ook het volledige percentage binnen één segment.
 - d. Het woningbouwproject, de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de inrichting van de directe omgeving binnen het projectgebied definitief bepaald zijn en akkoord zijn bevonden door het college en zijn vastgelegd in een anterieure- of posterieure overeenkomst;

- e. Het woningbouwproject is onderdeel van de Woondeal 2022 tussen de gemeente Emmen, de Provincie Drenthe en het Rijk. Dit wordt bepaald en gecontroleerd door het college. Nieuwe projecten kunnen in overleg worden toegevoegd aan de Woondeal;
- f. De bouw van het project is nog niet gestart. Uit de aanvraag blijkt dat het woningbouwproject binnen drie jaar na het verlenen van de Omgevingsvergunning gerealiseerd en opgeleverd kan worden;
- g. Het woningbouwproject kent een aantoonbaar financieel tekort. De maatregelen die leiden tot het financieel tekort, zijn maatregelen die voor woningbouw noodzakelijk zijn. Het maximale winstpercentage, waarmee gerekend kan worden in de business case (begrotingsplan), is 8%;
- h. De te realiseren woningen hebben betrekking op tenminste één van de in de woonvisie 'BuitenGewoon Thuis in Emmen 2022-2030', genoemde aandachtsgroepen, dit zijn:
 - i. starters;
 - ii. jongeren;
 - iii. kleine huishoudens; en
 - iv. senioren.
- i. De ontwikkelaar van het woningbouwproject beschikt over een afbouwgarantie (een BouwGarant-keurmerk, Woningborg-certificaat of SWK-waarborgcertificaat).
- j. Voor woningcorporaties geldt dat zij deelnemer zijn van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Artikel 7: Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de weigeringsgronden uit de Algemene wet bestuursrecht en de Asv, kan een subsidie in ieder geval worden geweigerd, indien:
 - i. niet voldaan wordt aan de eisen en criteria in deze regeling;
 - ii. met de activiteit waarvoor subsidie wordt aangevraagd al is begonnen voordat de aanvraag is ontvangen/ingediend;
 - iii. de aanvrager al eerder subsidie heeft ontvangen (van het college) voor hetzelfde woningbouwproject, *tenzij het subsidie betreft voor de aanschaf van de grond*;
 - iv. de subsidie is aangemerkt als ontoelaatbare staatssteun;
 - v. er een negatief resultaat is gekomen uit het bibob-onderzoek;
 - vi. als de waarden in de business case (begrotingsplan) te veel afwijken van de normen in het bouwkostenkompas, zoals vermeld op de site bouwkostenkompas.nl;
 - vii. met de subsidie het reguliere de-minimisplafond van € 300.000,- wordt overschreden. Dit geldt niet voor woningcorporaties
2. Indien het gerealiseerde woningbouwproject na het doen van de gereedmelding af blijkt te wijken van het projectplan of de anterieure overeenkomst, behoudt het college het recht om de subsidie terug te vorderen.
3. De subsidieverstrekking op grond van deze regeling, is beperkt tot het bestaand stedelijk gebied of direct hieraan grenzend. Industrie- en bedrijventerreinen zijn buitengesloten.

Artikel 8: Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

1. De subsidie heeft uitsluitend betrekking op de in redelijkheid gemaakte kosten die resteren na aftrek van bijdragen van derden en die naar het oordeel van het college noodzakelijk zijn voor en direct verband houden met de uitvoering van de activiteiten zoals genoemd in artikel 3.
2. De subsidie wordt verstrekt voor het aantoonbaar financieel tekort van een woningbouwproject.
3. De maatregelen die leiden tot het financieel tekort zijn investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.
4. Deze subsidieregeling is niet voor voorfinanciering van een woningbouwproject.

Artikel 9: Berekening van de subsidie

1. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd binnen een woningbouwproject. De hoogte van de subsidie per woning is afhankelijk van het prijssegment, genoemd in artikel 6, lid 1 onder c, waarin de woning op woningmarkt wordt aangeboden:
 - voor sociale huurwoningen bedraagt de maximale subsidie per woning € 7.500, -;
 - voor midden huurwoningen bedraagt de maximale subsidie per woning € 7.500, -;
 - voor betaalbare koopwoning met een verkoopprijs tot € 250.000,-, -, bedraagt de maximale subsidie per woning € 12.500,- -;
 - voor betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs van € 250.000,-, - tot € 330.000, -, bedraagt de maximale subsidie per woning € 10.000,-;
 - voor betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs van € 330.000, - tot € 420.000, -, bedraagt de maximale subsidie per woning 5.000, -, -.

2. Indien binnen een woningbouwproject, woningen worden gerealiseerd die vallen in verschillende prijssegmenten, wordt alleen subsidie verstrekt voor woningen die vallen in de prijssegmenten als genoemd in lid 1.
3. Als de totale subsidie hoger is dan het aantoonbaar financieel tekort, dan wordt alleen het bedrag uitgekeerd om het financieel tekort te dekken.
4. De subsidie voor een woningbouwproject, bedraagt maximaal € 300.000, --.
5. De subsidie mag worden gestapeld met andere subsidies verkregen van het Rijk of de provincie, mits het totaal aan verstrekte gestapelde subsidies niet hoger is/wordt dan € 300.000, --.

Artikel 10: Verplichtingen

1. De aanvrager is verplicht om uiterlijk twee weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk de gereedmelding te doen via het Omgevingsloket. Deze zal getoetst worden door een daartoe bevoegde medewerker van het team Toezicht en Handhaving zodra het project is afgerond;
2. Het woningbouwproject moet na toekenning van de subsidie binnen 3 jaar worden afgerond na het verlenen van de onherroepelijke Omgevingsvergunning. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met één jaar op basis van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager.

Artikel 11: Verlening, betaling en vaststelling

1. De subsidie wordt als voorschot als volgt in drie delen betaald:
 - i. 10% wordt betaald binnen 6 weken na het ontvangen van de beschikking tot verlening van de subsidie;
 - ii. 40% wordt betaald nadat de initiatiefnemer een Omgevingsvergunning voor de bouw van het project heeft ontvangen van het college;
 - iii. 50% wordt betaald nadat de gereedmelding van het woningbouwproject is getoetst door een daartoe bevoegde medewerker van het team Toezicht en Handhaving van de gemeente Emmen.
2. Bij subsidies hoger dan € 25.000, - dient de subsidieontvanger een aanvraag tot vaststelling in bij het college. Deze aanvraag dient uiterlijk 12 weken nadat de gereedmelding is getoetst, door het college te zijn ontvangen.
3. In afwijking van artikel 15, lid 4, van de Asv, is de aanvrager verplicht om bij de aanvraag tot de vaststelling van subsidies hoger dan € 75.000, -. Een controle verklaring van de accountant te overleggen.

Artikel 12: Subsidieplafond en verdeelregels

1. Het subsidieplafond voor de duur van deze regeling bedraagt € 5.000.000,-
2. Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Wanneer de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.

Artikel 13: Hardheidsclausule

1. Het college kan van de bepalingen in deze regeling afwijken, indien toepassing hiervan zou leiden tot onbillijkheden van overwegende aard.
2. In gevallen waarin deze subsidieregeling niet voorziet of onduidelijk is, beslist het college.

Artikel 14: Overgangsrecht

Op subsidies die zijn verstrekt voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling, blijft de "Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2025 gemeente Emmen" van toepassing.

Artikel 15: Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt een dag na publicatie in werking en eindigt op 31 december 2027.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: "Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2026 gemeente Emmen".
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 14 van deze regeling, wordt de "Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2025 gemeente Emmen" ingetrokken.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen, gehouden op 18 augustus 2026.

burgemeester en wethouders van Emmen,

*de gemeentesecretaris,
N.A. Plantinga*

de burgemeester,

H.F. van Oosterhout