

Regeling van 28 oktober 2014 tot wijziging van de Subsidieregeling Wurkje foar Fryslân.

Gedeputeerde Staten van Fryslân,
gelet op artikel 1.3, vierde lid, van de Algemene subsidieverordening provincie Fryslân 2013;
besluiten:
de Subsidieregeling Wurkje foar Fryslân te wijzigen als volgt:

Artikel I

In hoofdstuk 6 wordt een nieuwe paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 6.4 Financieringsregelingsociale huurprojecten

Artikel 6.4.1 Doel

De subsidie heeft tot doel het versnellen van de realisatie van rendabele projecten in de sociale huursector.

Artikel 6.4.2 Subsidiabele activiteiten

1. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag subsidie verstrekken in de vorm van een lening voor de realisatie van huurprojecten in de sociale huursector.
2. De subsidie wordt verstrekt voor projecten die betrekking hebben op:
 - a. tien of meer wooneenheden, of
 - b. drie tot en met negen wooneenheden.

Artikel 6.4.3 Doelgroep

1. Subsidie in de vorm van een lening wordt uitsluitend verstrekt aan privaatrechtelijke rechtspersonen, natuurlijke personen of samenwerkingsverbanden hiervan.
2. Indien de subsidie wordt verleend aan een samenwerkingsverband, dient de penvoerder de subsidieaanvraag namens het samenwerkingsverband in. De penvoerder is bij toekenning van de subsidie aanspreekpunt voor de uitvoering en eindverantwoordelijke voor het nakomen van alle opgelegde verplichtingen. De penvoerder ontvangt de termijnbetalingen en dient het verzoek tot vaststelling in.

Artikel 6.4.4 Aanvraagperiode

1. Een aanvraag voor subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in artikel 6.4.2, tweede lid, aanhef en onderdeel a kan worden ingediend vanaf 1 december 2014 tot en met 15 december 2014.
2. Een aanvraag voor subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in artikel 6.4.2, tweede lid, aanhef en onderdeel b kan worden ingediend vanaf 16 maart 2015 tot en met 31 maart 2015.

Artikel 6.4.5 Aanvraagvereisten

Een aanvraag voor subsidie wordt ingediend met behulp van een door Gedeputeerde Staten vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 6.4.6 Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de artikelen 4:25 en 4:35 van de Awb en artikel 6.4 van de ASV 2013 wordt subsidie geweigerd indien:
 - a. het project op minder dan drie wooneenheden betrekking heeft;
 - b. het aangevraagde subsidiebedrag minder dan €125.000 bedraagt;
 - c. aan de aanvrager of een aan de aanvrager gelieerde partij op grond van deze paragraaf danwel op grond van paragraaf 6.1 Participatieregeling bijzondere huurprojecten, paragraaf 6.2 Herbestemmingsregeling bestaande panden van de Subsidieregeling Wurkje foar Fryslân ofwel onder de noemer 'projectfinanciering urgente projecten' vanuit het Aanvalsplan Woningmarkt tezamen reeds voor € 2.500.000, subsidie is verstrekt.
2. Als gelieerde partij als bedoeld in het eerste lid onder c wordt in dit verband beschouwd een partij die direct of indirect financieel deelneemt in de betreffende projecten. Verplichtingen in dit kader tellen naar rato mee bij de bepaling van het aan de betreffende partij reeds toegekende bedrag

Artikel 6.4.7 Toetsingscriteria

Om voor subsidie in aanmerking te komen wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. het huurproject betreft de realisatie van wooneenheden in de sociale huursector in de provincie Fryslân;
- b. met de projectinformatie en de bijbehorende begrotingen van het gehele project wordt aangetoond dat het project rendabel is, een dekkend financieringsplan heeft, planologisch haalbaar is en dat de aanvrager kan voldoen aan de financieringsverplichtingen welke samenhangen met het ingediende project, en
- c. het huurproject is geografisch en organisatorisch verbonden.

Artikel 6.4.8 Niet subsidiabele kosten

1. De volgende kosten komen niet voor subsidie in aanmerking:
 - a. leges, vergunningen, verzekeringen
 - b. advieskosten welke niet direct betrekking hebben op de bouw, overname of verbouwing van het huurproject;
 - c. kosten die gemaakt zijn voor de indiening van de aanvraag.
2. Onverminderd het eerste lid komen voor projecten als bedoeld in artikel 6.4.2, tweede lid, aanhef en onderdeel a de kosten voor de verwerving van het pand of grond niet voor subsidie in aanmerking.
3. Op de subsidiabele projectkosten wordt een verleende subsidie op grond van paragraaf 6.2 Herbestemmingsregeling bestaande panden en Subsidieregeling monumenten **Fryslân** in mindering gebracht.

Artikel 6.4.9 Subsidiehoogte

1. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.4.2, tweede lid, aanhef en onderdeel b bedraagt een lening:
 - a. maximaal 25% van de subsidiabele projectkosten tot een maximum van € 1.000.000, of
 - b. maximaal 50% van de subsidiabele projectkosten tot een maximum van € 1.000.000, indien sprake is van hypothecaire zekerheid in de vorm van een eerste hypotheekrecht ter hoogte van tenminste de provinciale lening.
2. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.4.2, tweede lid, aanhef en onderdeel a bedraagt een lening maximaal 25% van de subsidiabele projectkosten tot een maximum van € 2.500.000.

Artikel 6.4.10 Verdeelsystematiek

1. Indien de binnen de aanvraagperiode ingediende volledige subsidieaanvragen het vastgestelde subsidieplafond te boven gaan, maken Gedeputeerde Staten voor het bepalen van de volgorde van behandeling een afweging tussen de verschillende aanvragen op basis van het aandeel van de provinciale financiering op grond van deze regeling in de totale subsidiabele projectkosten.
2. Bij rangschikking als bedoeld in het eerste lid gaat een project met een lager aandeel provinciale financiering voor op een project met een hoger aandeel.
3. Als twee of meer aanvragen een gelijk aandeel provinciale financiering hebben en hun plaats in de rangschikking zodanig is dat de som van de toe te kennen maximale subsidiebedragen het subsidieplafond overstijgt, wordt met inachtneming van het subsidieplafond subsidie verleend voor het project met het hoogste absolute aangevraagde bedrag aan provinciale financiering.

Artikel 6.4.11 Conditie voor een lening

1. Gedeputeerde Staten bepalen de hoogte van de rente voor een lening aan de hand van:
 - a. de mededeling van de Commissie over de herziening van de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (2008/C/14/02);
 - b. de zekerheidsstelling en creditrating van de aanvrager.
2. Indien sprake is van een hoofdfinancier, anders dan de Provincie Fryslân, zal het door Gedeputeerde Staten te hanteren rentepercentage niet lager zijn dan de door de hoofdfinancier te hanteren rente bij een vergelijkbare looptijd.
3. Gedeputeerde Staten bepalen de looptijd van de lening aan de hand van de te overleggen businesscase met een minimum looptijd van 5 jaar en een maximum looptijd van 20 jaar.
4. De subsidie-ontvanger verschaft zekerheid voor de lening door middel van:
 - a. hypotheekstelling;
 - b. borgstelling;
 - c. verpanding, of
 - d. overige zekerheidsstelling.
5. De aanvrager overlegt taxatierapporten voor de zekerheidsstelling als bedoeld in het vierde lid.
6. Aflossing van de provinciale lening dient plaats te vinden in maximaal 20 jaar.

7. Vervroegde aflossing is te allen tijde mogelijk zonder dat daar een boete over verschuldigd is.

Artikel 6.4.12 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. Aan de subsidieontvanger worden de volgende verplichtingen opgelegd:
 - a. de subsidie-ontvanger sluit een uitvoeringsovereenkomst met de provincie;
 - b. de subsidie-ontvanger biedt met het huurproject minimaal 1 opleidingsplaatsen aan per van de provincie ontvangen €500.000 of gedeelte daarvan gedurende de realisatieperiode van het project. Een volledige opleidingsplaats wordt hier opgevat als 1.200 opleidingsuren;
 - c. de subsidieontvanger start uiterlijk binnen 1 jaar na subsidieverlening met de realisatie van het project;
 - d. de subsidie-ontvanger levert het project op uiterlijk 2 jaar na start realisatie;
 - e. de subsidie-ontvanger overlegt tenminste jaarlijks een voortgangsrapportage die bestaat uit een activiteitenverslag en een financieel verslag;
 - f. de subsidie-ontvanger verschaft desgevraagd inzicht in de stukken waaruit de planologische en economische haalbaarheid van het project en de kredietwaardigheid van de subsidie-ontvanger kunnen worden afgeleid;
 - g. indien zich in de periode tussen de subsidieverlening en de oplevering van het project wijzigingen voordoen, is de subsidieontvanger verplicht hiervoor toestemming te vragen aan de subsidieverlener. Wijzigingen kunnen nimmer leiden tot een hogere provinciale financiering noch in absolute, noch in relatieve zin;
 - h. de subsidie-ontvanger wordt verzocht in communicatieuitingen melding te maken van ontvangen steun in het kader van Wurkje Foar Fryslân.
2. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.4.2, tweede lid, aanhef en onderdeel b geldt ten aanzien van de verplichting als bedoeld in het eerste lid onder b dat eventuele verwervings- en grondkosten in mindering mogen worden gebracht voor het bepalen van het aantal opleidingsplaatsen.

Artikel 6.4.13 Staatssteun

1. Voor zover de subsidie leidt tot voordeel voor een onderneming wordt de subsidie verstrekt met inachtneming van de Verordening (EU) Nr. 1407/2013 van de Europese Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun.
2. Het voordeel met toepassing van de de-minimisverordening is niet hoger dan € 200.000 over een periode van drie belastingjaren per zelfstandige onderneming en dient te voldoen aan de voorwaarden voor de-minimissteun. Voor de sector transport geldt een drempelbedrag van € 100.000.
3. De in dit artikel genoemde de-minimissteun betreft het bruto subsidie-equivalent zoals omschreven in de-minimisverordening.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 6.4.1 Doel van de regeling

De financieringsregeling sociale huur heeft als doel het stimuleren van woningbouwprojecten in de sociale huursector die als gevolg van de moeizame toegang tot de kapitaalmarkt niet van de grond komen door het ontbreken van het laatste deel van de financiering. Het gaat dan om op zichzelf rendabele projecten binnen de sociale huur. Sociale huur wordt in dit verband opgevat als huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens. Per 1 januari 2014 is de liberalisatiegrens vastgesteld op een aanvangshuur van € 699,48 per maand.

De huurliberalisatie-grens kent een peildatum per 1 januari van het betreffende jaar. Deze regeling volgt de periodieke rijksaanpassingen van deze grens. De aanpassingen worden via rijkscirculaire bekend gemaakt.

Artikel 6.4.2 Subsidiabele activiteiten

De subsidiabele activiteiten betreffen het realiseren van projecten in de sociale huursector. In het kader van de regeling kan het daarbij gaan om nieuwbouw van woningen in de sociale huursector, maar ook om de herbestemming van panden met een andere functie tot huurwoningen in dit segment. Tevens wordt in dit verband onder "realisatie" de overname van bestaande huurwoningen van woningcorporaties in dit segment verstaan, al dan niet in combinatie met renovatie.

Binnen de financieringsregeling sociale huur wordt steun verleend door het verstrekken van een lening. Daarbij gaat het om een lening tot een hoogte van maximaal 50% van de subsidiabele kosten, afhankelijk van de projectomvang en wijze van zekerheidsstelling.

De overige financiering dient te worden vertrekt door derden, danwel te worden voldaan uit eigen vermogen.

In dit kader zijn op 13 mei 2014 afspraken gemaakt met de Friese woningcorporaties voor die situatie waarin sprake is van realisatie van een project door middel van overname van bestaande sociale huurwoningen van de woningcorporaties, al dan niet in combinatie met renovatie.

Deze afspraken zijn als bijlage A toegevoegd aan deze toelichting en betreffen de volgende onderdelen:

- de bereidheid van de corporaties om 25% van het overnamebedrag als financiering ter beschikking te stellen;
- de bereidheid van de corporaties om ook na overdracht de verhuuradministratie en het verhuurbeheer van de overgedragen huurwoningen ten behoeve van de overnemende partij uit te voeren.

Het staat de aanvrager vrij om al dan niet gebruik van te maken van het hiervoor genoemde aanbod van de corporaties.

Artikel 6.4.3. Doelgroep

De regeling richt zich op investeerders/beleggers in huurwoningen in de sociale huursector.

Indien sprake is van een samenwerkingsverband tussen meerdere partijen anders dan in de vorm van een juridische entiteit dient een penvoerder door de aanvragers te worden benoemd als contactpersoon. Dat staat los van het feit dat alle samenwerkingspartners altijd hoofdelijk aansprakelijk blijven voor de verplichtingen die worden aangegaan met de provincie.

Artikel 6.4.4 Aanvraagperiode

Aanvragen voor subsidie in het kader van de financieringsregeling sociale huurprojecten kunnen voor de projecten met 10 of meer wooneenheden worden ingediend in de periode vanaf 1 december 2014 tot en met 15 december 2014.

Na 15 december 2014 vindt beoordeling van de aanvragen plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.10.

Voor projecten van 3 tot en met 9 wooneenheden kunnen de aanvragen voor subsidie worden ingediend in de periode vanaf 16 maart 2015 tot en met 31 maart 2015. Eerder ingediende aanvragen worden niet in behandeling genomen. Na 31 maart 2015 vindt beoordeling van de aanvragen plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.10.

Artikel 6.4.6 Weigeringsgronden

In verband met de efficiëntie van de regeling worden alleen aanvragen voor een bijdrage meer dan € 125.000 in behandeling genomen.

Het is mogelijk om voor meerdere projecten in het kader van de financieringsregeling sociale huur een financiering aan te vragen. Het totaal aan ontvangen provinciale financiering op grond van deze financieringsregeling, danwel eventuele leningen uit hoofde van andere maatregelen die zijn voortgekomen uit het aanvalsplan Woningmarkt, zoals vastgesteld door provinciale Staten van de provincie Fryslân op 6 november 2013, mag echter niet meer dan € 2.500.000 bedragen per aanvrager. Bij het bepalen van de maximale financiering per aanvrager wordt ook rekening gehouden met aan de aanvrager gelieerde partijen en bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden waarin de aanvrager deelneemt. Als grondslag wordt daarvoor gekeken naar het aandeel van de aanvrager in deze samenwerkingsverbanden. Dit kan het beste worden geïllustreerd aan de hand van een tweetal voorbeelden.

Voorbeeld 1: samenwerking

Partij A neemt voor 30% deel in een samenwerking welke een aanvraag voor een lening heeft ingediend voor project X ter hoogte van € 2,5 miljoen. Partij A dient ook een aanvraag in voor een eigen project Y en vraagt daarvoor een financiering van € 1 miljoen.

Met project Y komt A nog niet aan het maximum, dus kan deze aanvraag in behandeling worden genomen. Aangezien A voor 30% deelneemt in project X, telt deze aanvraag voor 30% mee, derhalve voor € 750.000. Daarmee wordt in totaal aan A een bedrag van € 1.750.000 toegerekend en is het maximale subsidiebedrag voor A na toekenning van de aanvragen voor X en Y nog niet overschreden.

Voorbeeld 2: gelieerde partijen

A is voor 50% aandeelhouder in B die een aanvraag indient voor project X voor een lening van € 1.000.000. Daarnaast is A eveneens voor 50% aandeelhouder in project C, die een leningsaanvraag doet van € 2,5 miljoen voor project Y. Tot slot besluit A om voor 60% deel te nemen in D die op haar beurt een aanvraag indient voor project Z van € 1.000.000.

Bij het bepalen van de verleende steun gaat het in dit geval om A, die daarmee in totaal voor € 0,5 + 1,25 + 0,3 = € 2,05 miljoen aanvragen heeft gedaan. Dit ligt nog steeds onder de grens van € 2,5 miljoen. Zou A met nog een project willen komen voor eigen rekening, dan zou hiervoor maximaal € 495.000 lening kunnen worden verstrekt.

Het bovenstaande laat onverlet dat de aanvrager die een onderneming drijft, ongeacht het percentage van deelname aan het project, nimmer meer subsidie kan ontvangen dan het maximum dat op grond van de-minimissteun is toegestaan. Als onderneming wordt in dit verband een ieder aangemerkt die een economische activiteit uitoefent, ongeacht de entiteit waarin dit gebeurt. Het kan dus ook om een natuurlijk persoon gaan die bijvoorbeeld panden verhuurt.

Artikel 6.4.7 Toetsingscriteria

Naast de eisen ten aanzien van de doelgroep en de aard van de projecten, is een aantal voorwaarden aan de steunverlening verbonden:

- Het moet gaan om tenminste 3 wooneenheden. Wooneenheden zijn in dit verband fysiek zelfstandige woningen met eigen voorzieningen als sanitair en keuken en een eigen entree. Kamerverhuur met gemeenschappelijk sanitair en/of keuken voldoet hier dus niet aan.
- Ten aanzien van de minimum omvang van projecten worden projecten afzonderlijk beoordeeld. Het bij elkaar voegen van (kleinere) projecten op verschillende locaties om aan de minimumomvang te voldoen is niet toegestaan. In de praktijk betekent dat sprake dient te zijn van een aaneengesloten projectlocatie ten hoogste gescheiden door bijvoorbeeld een openbare weg o.i.d. Daarbij is eveneens van belang dat er een functionele en/of organisatorische samenhang bestaat tussen de verschillende projectonderdelen om als een project te worden beschouwd.
- Er dient sprake te zijn van een haalbaar project met voldoende ruimte voor het kunnen voldoen aan de verplichtingen ten aanzien van het voldoen van rente en aflossing. Dit dient te worden onderbouwd door het overleggen van een onderbouwde businesscase met onderliggende exploitatie- en balansprognoses, waaruit deze ruimte blijkt.

Artikel 6.4.8 Niet subsidiabele kosten

Voor het bepalen van de subsidiabele kosten als grondslag voor de provinciale financiering wordt onderscheid gemaakt in projecten met 3 tot en met 9 wooneenheden en projecten met 10 of meer wooneenheden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat met name wordt gekeken naar de projectkosten die leiden tot directe werkzaamheden in de realisatie en de bijbehorende voorbereiding. In het geval van projecten met 3 tot en met 9 wooneenheden mogen de verwervings- en grondkosten tot de subsidiabele kosten worden gerekend. Voor projecten met 10 of meer wooneenheden worden verwervings- en grondkosten niet tot de subsidiabele kosten gerekend.

Kosten welke zijn gemaakt voor de indiening van de aanvraag worden niet meegenomen.

De wel toe te rekenen posten zijn onder meer: verwerving bij projecten met minder 10 eenheden, voorbereidingskosten, bouw- en verkoopkosten en bouwbegeleiding, allen voor zover de verplichtingen zijn aangegaan na indiening van de aanvraag.

Subsidies en bijdragen die zijn verkregen op de opgevoerde kosten, bijvoorbeeld op grond van paragraaf 6.2 Herbestemmingsregeling bestaande panden of Subsidieregeling Monumenten Fryslan, worden in mindering gebracht op de projectkosten die meetellen voor het bepalen van het maximale subsidiepercentage en uiteindelijke leningbedrag.

Artikel 6.4.9 Subsidiehoogte

Voor projecten met 3 tot en met 9 wooneenheden geldt een maximum leningsbedrag van € 1.0 miljoen per project, met een maximum leningsbedrag van € 2,5 miljoen per aanvrager in het geval van meerdere projecten. In het geval van projecten met 10 of meer wooneenheden geldt een maximum leningsbedrag per project van € 2.5 miljoen en eveneens een maximum van € 2,5 miljoen per aanvrager.

Artikel 6.4.10 Verdeelsystematiek

Voor het geval dat het totaal aan ingediende aanvragen het subsidieplafond overschrijdt, zal een keuze worden gemaakt voor de volgorde van de te honoreren projecten. Daarvoor wordt de relatieve hoogte van de gevraagde financiering als criterium gehanteerd.

Ten aanzien van de hoogte van de financiering volgt de regeling de doelstelling van Wurkje foar Fryslân om zoveel mogelijk investeringen in de provincie los te trekken. Dit betekent dat naarmate het aandeel van de provinciale financiering in het project lager is, het project hoger zal scoren.

Artikel 6.4.11 Leningcondities

Voor de vaststelling van leningcondities wordt aangesloten bij de mededeling van de Commissie over de herziening van de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld (2008/C/14/02) ter voorkoming van staatssteun. Daarbij wordt op basis van de door de aanvrager te stellen zekerheid en de kredietwaardigheid een marktconforme rente bepaald overeenkomstig de regels van de mededeling.

Opslagen voor leningen in basispunten

Ratingcategorie	Zekerheidstelling		
	Hoog	Normaal	Laag
Zeer goed (AAA-A)	60	75	100
Goed (BBB)	75	100	220
Bevredigend (BB)	100	220	400
Zwak (B)	220	400	650
Slecht/Financiële moeilijkheden (CCC en lager)*	400	650	1000

Zekerheden

- * Hoog: 70% of meer
- * Normaal: tussen 69% en 41%
- * Laag: 40% of minder

Indien sprake is van een andere partij als hoofdfinancier zal de te hanteren rente echter nooit onder de door de hoofdfinancier te hanteren rente liggen. Het betreft de rente die de hoofdfinancier voor het project gaat hanteren, met dien verstande dat deze referentie rente een vergelijkbare rentevastperiode dient te hebben als de rentevastperiode van de provincie, zijnde de looptijd van de geldlening. Onder hoofdfinancier wordt in dit verband de financier verstaan met de zekerheden welke voorgaan op de zekerheden van de provincie, bijvoorbeeld in de vorm van een eerste hypothecaire inschrijving op het betreffende onroerend goed dat binnen het project gerealiseerd gaat worden, dan wel het onroerend goed waar het project betrekking op heeft.

Eventuele afwijkingen worden getoetst op de regels ten aanzien van de-minimissteun.

Als zekerheid worden in dit kader opgevat hypotheekstellingen en borgstellingen.

Voor de aflossing geldt een looptijd van maximaal 20 jaar en wordt uitgegaan van een lineaire aflossing.

Artikel 6.4.12 Verplichtingen

Op het moment dat gedeputeerde Staten besluit tot het beschikbaar stellen van een lening zullen de definitieve afspraken rond de leningcondities en zekerheden worden vastgelegd in een leningovereenkomst. Behalve de leningcondities worden daarin eveneens de afspraken met betrekking tot de betaalbaarstelling vastgelegd.

Met de financieringsregeling sociale huur beoogt de provincie eveneens het creëren van opleidingsplaatsen in bouw. Daartoe wordt de verplichting opgelicht om gedurende de realisatieperiode opleidingsplaatsen aan te bieden. Voor iedere € 500.000 ontvangen lening gaat dit om 1.200 opleidingsuren. Dit kunnen stageplaatsen zijn, maar ook leer-werktrajecten of andere vormen van opleidingsplaatsen. Bij de bepaling van het aantal opleidingsuren hoeven de kosten van eventuele verwervingen niet te worden meegenomen.

Coöperatie A neemt 6 sociale huurwoningen over van corporatie B voor € 600.000 en renoveert die voor een bedrag van € 300.000. Van de provincie wordt een lening ontvangen voor verwerving en renovatie van 50% = € 450.000. Van het leningbedrag wordt dan eveneens 50% van de renovatiekosten aangemerkt als grondslag voor de inzet van opleidingsplaatsen, in dit geval derhalve voor 360 uur.

In de looptijd van een project is het altijd mogelijk dat wijzigingen ontstaan ten opzichten van de oorspronkelijke verwachtingen. Dat kan betrekking hebben op kosten, maar ook op inhoudelijke aspecten van het project. Als zich wijzigingen voordoen is de subsidie-ontvanger verplicht deze wijzigingen te melden aan de provincie Fryslân. Wijzigingen in het project kunnen leiden tot bijstelling van de hoogte van de te verstrekken lening. Bijstelling kan nooit leiden tot een hoger leningbedrag.

Met het verstrekken van een lening wordt een langdurige relatie aangegaan. Als financier wil de provincie Fryslân tenminste eenmaal per jaar een financieel verslag (jaarrekening) en een activiteitenverslag van de subsidieontvanger krijgen uiterlijk binnen 6 maanden na het verstrijken van het betreffende verslagjaar. Op basis hiervan vindt een persoonlijk gesprek plaats met de provinciale accountmanager. Bij afwijkingen op de oorspronkelijke verwachtingen kunnen nadere eisen worden gesteld aan de frequentie van de verstrekking worden gesteld.

Artikel 6.4.14 Staatssteun

De condities voor leningen worden in eerste instantie vastgesteld op basis van marktconformiteit volgens de Europese mededeling. Indien wordt afgeweken van de aldus bepaalde condities wordt deze afwijking beschouwd als staatssteun. Daaraan zijn grenzen gesteld op basis van Europese regelgeving. In dit verband worden alle entiteiten die een economische activiteit uitoefenen aangemerkt als onderneming. De waarde van deze steun wordt bepaald op basis van de looptijd van de betreffende lening in het jaarlijks verschil tussen de marktconforme voorwaarden en de daadwerkelijk gehanteerde voorwaarden. Zou bijvoorbeeld bij een lening van € 1.0 miljoen een marktconforme rente van 7,06% gelden (normale zekerheid, geen creditrating) en wordt er in werkelijkheid een rente van 4,5% gehanteerd, dan is bij een looptijd van 15 jaar de steun te berekenen als de netto contante waarde van het jaarlijks renteverhaal gedurende 15 jaar, in dit geval € 187.895,-

Procedure

Na vrijgave van het budget voor de regeling door Provinciale Staten (24 september 2014) is door GS de regeling vastgesteld op 28 oktober 2014

Vervolgens zal de regeling worden opengesteld voor aanvragen van projecten met 10 of meer wooneenheden, welke kunnen worden ingediend vanaf 1 december 2014 tot en met 15 december 2014. Voor projecten met 3 tot en met 9 wooneenheden geldt dat de aanvragen ingediend kunnen worden van 16 maart 2015 tot en met 31 maart 2015. Op de aanvraag volgt in eerste instantie een besluit van GS over het al dan niet beschikbaar stellen van een lening.

Op basis van het betreffende besluit vindt vervolgens het opstellen van de leningsovereenkomst plaats, waarin opgenomen de resulterende condities, invulling van de zekerheden en de wijze van beschikbaarstelling van de middelen.

BIJLAGE