

Bekendmaking subsidieplafonds Subsidieregeling Wurkje foar Fryslân, Paragraaf 6.7 Financieringsregeling huurprojecten

Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân hebben in het kader van de Subsidieregeling Wurkje foar Fryslân, Paragraaf 6.7 Financieringsregeling huurprojecten het volgende vastgesteld:

- a. het subsidieplafond voor deze regeling voor subsidies van kleinschalige projecten als bedoeld onder artikel 6.7.2 onderdeel a is vastgesteld op: € 688.704
- b. het onder a vermelde subsidieplafond geldt van 15 maart 2016 tot en met 31 maart 2016.
- c. het subsidieplafond voor deze regeling voor subsidies van grootschalige projecten met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 6.7.2. onderdeel b is vastgesteld op: € 2.011.450
- d. het subsidieplafond voor deze regeling voor subsidies van grootschalige projecten met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens of ten behoeve van bijzondere doelgroepen als bedoeld in artikel 6.7.2. onderdeel c of voor grootschalige projecten zonder zelfstandige wooneenheden zoals bedoeld in artikel 6.7.2 onderdeel d: is vastgesteld op: € 10.782.842
- e. het onder c en d vermelde subsidieplafonds gelden van 15 november tot en met 30 november 2015.
- f. de verdeling van de middelen vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.7.10 van de Subsidieregeling Wurkje foar Fryslân.

Nadere details over de regeling zijn te vinden via www.fryslan.nl/wurkjefoarfryslan. Op deze website staan ook de volledige tekst van de regeling, het aanvraagformulier en informatie over de aanvraagprocedure.

Regeling van 29-09-2015 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 6.7 Financieringsregeling huurprojecten

Artikel 6.7.1 Doel

De subsidie in de vorm van een lening heeft tot doel het versnellen van de realisatie van rendabele projecten in de huursector.

Artikel 6.7.2 Subsidiabele activiteiten

Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag subsidie verstrekken in de vorm van een lening voor de realisatie van projecten in de huursector. De subsidie in de vorm van een lening wordt verstrekt voor projecten die betrekking hebben op:

- a. kleinschalige projecten voor de realisatie van zelfstandige wooneenheden met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en
- b. grootschalige projecten voor de realisatie van zelfstandige wooneenheden met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en
- c. grootschalige projecten voor de realisatie van zelfstandige wooneenheden met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens of ten behoeve van bijzondere doelgroepen.
- d. grootschalige projecten met onzelfstandige wooneenheden.

Artikel 6.7.3 Doelgroep

1. Subsidie in de vorm van een lening wordt uitsluitend verstrekt aan privaatrechtelijke rechtspersonen, natuurlijke personen of samenwerkingsverbanden hiervan.
2. Indien de subsidie in de vorm van een lening wordt verleend aan een samenwerkingsverband dient de penvoerder de subsidieaanvraag namens het samenwerkingsverband in. De penvoerder is bij verlening van de subsidie in de vorm van een lening 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 6.74 Aanvraagperiode

1. Een aanvraag voor subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in artikel 6.72, eerste lid onderdeel b en c en d, kan worden ingediend vanaf 15 november 2015 tot en met 30 november 2015.
2. Een aanvraag voor subsidie in de vorm van een lening als bedoeld in artikel 6.72, eerste lid onderdeel a, kan worden ingediend vanaf 15 maart 2016 tot en met 31 maart 2016.

Artikel 6.75 Aanvraagvereisten

Een aanvraag voor subsidie in de vorm van een lening wordt ingediend met behulp van een door Ge-deputeerde Staten vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 6.76 Weigeringsgronden

1. In aanvulling op artikel 4:25 en 4:35 Awb en artikel 6.7 ASV wordt subsidie in de vorm van een lening geweigerd indien:
 - a. het aangevraagde subsidiebedrag in de vorm van een lening minder dan € 125.000 bedraagt;
 - b. aan de aanvrager of aan de aanvrager gelieerde partij voor het project of voor een project op dezelfde locatie reeds subsidie in de vorm van een lening is verstrekt op grond van dit paragraaf anders dan het realiseren van wooneenheden zowel boven als onder de liberalisatiegrens.
 - c. het subsidiabele project het realiseren van minder dan 3 wooneenheden betreft.
 - d. aan de aanvrager of een aan de aanvrager gelieerde partij op grond van deze paragraaf reeds voor € 2.500.000, dan wel op grond van paragraaf 6.1, 6.2, 6.4 of 6.6 van de Subsidie-regeling Wurkje foar Fryslân ofwel onder de noemer 'projectfinanciering urgente projecten' vanuit het Aanvalsplan Woningmarkt subsidie is verstrekt .
2. In het eerste lid, onderdeel b wordt onder locatie verstaan een groep van aaneengesloten kadastrale percelen.
3. Als gelieerde partij als bedoeld in het eerste lid onder d wordt in dit verband beschouwd een partij die direct of indirect deelneemt in de betreffende projecten. Verplichtingen in dit kader tellen naar rato mee bij de bepaling van de aan de betreffende partij reeds toegekende bedrag.

Artikel 6.77 Toetsingscriteria

1. Om voor subsidie in de vorm van een lening in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:
 - a. het huurproject betreft de realisatie van wooneenheden in de 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;
 - c. het huurproject is geografisch en organisatorisch verbonden;
2. Onverminderd het eerste lid, betreffen de subsidiabele activiteiten voor kleinschalige projecten als bedoeld in artikel 6.72, aanhef en onderdeel a, 3 tot 9 zelfstandige wooneenheden met eigen sanitaire voorzieningen en een eigen entree met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.
3. Onverminderd het eerste lid, betreffen de subsidiabele activiteiten voor grootschalige projecten als bedoeld in artikel 6.72, aanhef en onderdeel b, 10 of meer zelfstandige wooneenheden met eigen sanitaire voorzieningen en een eigen entree met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens.
4. Onverminderd het eerste lid, betreffen de subsidiabele activiteiten voor grootschalige projecten als bedoeld in artikel 6.72, aanhef en onderdeel c, 10 of meer zelfstandige wooneenheden met eigen sanitaire voorzieningen en een eigen entree met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens of bedoeld voor bijzondere doelgroepen.
5. Onverminderd het eerste lid, betreffen de subsidiabele activiteiten als bedoeld in artikel 6.72, aanhef en onderdeel d, 50 of meer onzelfstandige wooneenheden.

Artikel 6.78 Niet subsidiabele kosten

1. De volgende kosten komen niet voor subsidie in de vorm van een lening in aanmerking:
 - a. leges, vergunningen verzekeringen, (bouw)rente, provisies, courtage
 - 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 6.7.2 aanhef en onderdelen b, c en d, de kosten voor de verwerving of grond niet voor subsidie in aanmerking.
3. Kosten waarover eerder provinciale subsidie of subsidie in de vorm van een lening is verleend zijn niet subsidiabel en worden op de subsidiabele kosten in mindering gebracht.

Artikel 6.7.9 Subsidiehoogte

1. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.7.2, eerste lid onderdeel a bedraagt een lening maximaal 25% van de subsidiabele projectkosten tot een maximum van € 500.000
2. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.7.2, eerste lid onderdeel b, c en d bedraagt een lening maximaal 25% van de subsidiabele projectkosten tot een maximum van € 2.500.000.

Artikel 6.7.10 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 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 in de vorm van een lening verleend voor het project met het hoogste absolute aangevraagde bedrag aan provinciale financiering.

Artikel 6.7.11 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 nooit 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:
 - a. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.7.2, eerste lid onderdeel a en b: 20 jaar.
 - b. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.7.2, eerste lid onderdeel c en d: 15 jaar
4. De subsidie-ontvanger verschafft zekerheid voor de lening door middel van:
 - a. hypotheekstelling
 - b. borgstelling
 - c. verpanding of
 - d. overige zekerheidsstelling
5. De aanvrager overlegt een door de Nederlands Woning Waarde Instituut gevalideerd taxatierapport waaruit de waarde van het object na realisatie is bepaald ten behoeve van de zekerheidsstelling als bedoeld in het vierde lid.
6. Aflossing van de provinciale lening dient plaats te vinden in maximaal 15 respectievelijk 20 jaar.
7. Aflossing van de provinciale lening dient plaats te vinden met ingang van de datum van oplevering van het project en geschiedt op basis van een lineaire aflossing.
8. Achterstelling van de provinciale lening jegens andere financiers is uitgesloten.
9. Vervroegde aflossing is te allen tijde mogelijk zonder dat daar een boete over verschuldigd is.

Artikel 6.7.12 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. Aan de subsidieontvanger worden de volgende verplichtingen opgelegd:
 - a. de subsidie-ontvanger sluit een subsidieovereenkomst met de provincie;
 - b. de subsidie-ontvanger biedt met het huurproject minimaal 1 opleidingsplaats 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 indiening van de aanvraag 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 communicatie uitingen melding te maken van ontvangen steun van de provincie Fryslân.
2. Voor projecten als bedoeld in artikel 6.7.2, eerste lid onderdeel a geldt de verplichting als bedoeld in het eerste lid onder b dat het deel van de provinciale lening ten behoeve van eventuele verwerkings- en grondkosten in mindering mag worden gebracht voor het bepalen van het aantal opleidingsplaatsen.

Artikel 6.7.13 Staatssteun

1. Voor zover de subsidie in de vorm van een lening 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 mag nooit hoger zijn dan € 200.000 over een periode van drie belastingjaren per zelfstandige onderneming en dient ook anderszins 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 inwerking de dag na publicatie in het Provinciaal blad.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 6.7.1 Doel van de regeling

De financieringsregeling huurprojecten heeft als doel het stimuleren van woningbouwprojecten in de huursector die als gevolg van de moeizame toegang tot de kapitaalmarkt niet van de grond komen door het ontbreken van een deel van de financiering. Het gaat dan om op zichzelf rendabele projecten binnen de huursector.

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

Deze afspraken betreffen de bereidheid van de corporaties om 25% van het overnamebedrag als participatie of financiering ter beschikking te stellen. De vorm waarin dit gebeurt, is in overleg tussen de aanvrager en de betreffende corporatie.

Ook zijn de woningcorporaties bereid 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 6.7.2 Subsidiabele activiteiten

De subsidiabele activiteiten betreffen het realiseren van projecten in de huursector. In het kader van de regeling kan het daarbij gaan om nieuwbouw van woningen in de huursector, maar ook om de herbesteding van panden met een andere functie tot huurwoningen. 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.

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

Voor de verdeling van de beschikbare gelden wordt onderscheid gemaakt op basis van de hoogte van de aanvangshuur, grootte van projecten en of het al dan geen zelfstandige woonruimten betreft. De huurliberalisatie-grens kent een peildatum per 1 januari van het betreffende jaar. Deze regeling volgt de periodieke rijks aanpassingen van deze grens. De aanpassingen worden via rijks circulaire bekend gemaakt.

Artikel 6.7.3. Doelgroep

De regeling richt zich op investeerders/beleggers in huurwoningen in de 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 met de provincie aan te gane verplichtingen.

Artikel 6.7.4 Aanvraagperiode

Aanvragen voor subsidie in het kader van de grootschalige huurprojecten met 10 of meer eenheden (onderdelen b, c en d uit artikel 6.7.2) kunnen worden ingediend in de periode tussen 15 november 2015 en 1 december 2015.

Na 1 december 2015 vindt beoordeling van de aanvragen plaats en wordt er zonedig gerangschikt zoals vermeldt in artikel 6.7.10.

Voor kleinschalige projecten met 3 tot en met 9 eenheden (onderdeel a uit artikel 6.7.2) kunnen aanvragen voor subsidie worden ingediend in de periode tussen 16 maart 2016 en 31 maart 2016.

Na 31 maart 2016 vindt beoordeling van de aanvragen plaats en wordt er zonedig gerangschikt zoals vermeldt in artikel 6.7.10. Eerder ingediende aanvragen worden niet in behandeling genomen.

Artikel 6.7.6 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 huurprojecten een financiering aan te vragen. Het is echter niet mogelijk om een project in delen op te knippen om voor hetzelfde project twee keer in aanmerking te komen voor subsidie, behoudens het onderscheid in de onderscheid voor woningen boven of onder de liberalisatiegrens. Een voorbeeld hiervan is als volgt: Stel u heeft een project voor het realiseren van 16 zelfstandige woonheden in de huursector met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens. Dit is één project en wordt dan als zodanig behandeld. Indien u twee aanvragen indient, waarvan één voor kleinschalige projecten voor 5 woningen en de ander voor grootschalige projecten voor 11 woningen, wordt alleen maar subsidie verstrekt voor één van deze projecten.

Alleen in de gevallen dat bijvoorbeeld het grootschalige project betrekking heeft op woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens worden allebei uw aanvragen in behandeling genomen.

Kortom, het knippen van projecten, anders dan op grond van de aanvangshuur (boven of onder de liberalisatiegrens) of zelfstandigheid van de wooneenheden is niet toegestaan.

Het totaal aan ontvangen provinciale financiering op grond van de financieringsregeling mag echter niet meer dan € 2.500.000 bedragen per aanvrager. Daarbij worden tevens eventuele leningen betrokken die zijn ontvangen 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.

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 zou in totaal aan A met de projecten X en Y een bedrag van € 1.750.000 toegerekend en is het plafond 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 (50% x 1.0 miljoen) 1,25 (50% van 2,5 miljoen) 0,6 (60% van 1.0 miljoen) = € 2,35 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 € 150.000 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, wanneer sprake zou zijn rentepercentages onder hetgeen kan worden aangemerkt als marktconforme rente. Als onderneming wordt in dit verband aangemerkt het uitoefenen van een economische activiteit, ongeacht de entiteit waarin dit gebeurt. Het kan dus ook om een natuurlijk persoon gaan die bijvoorbeeld panden verhuurt.

Artikel 6.7.7 Toetsingscriteria

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

- Bijzondere doelgroepen (artikel 6.7.2 categorie c) worden in dit verband opgevat als woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens of woningen voor de bijzondere huur zoals studentenwoningen en zorgwoningen. Ten aanzien van zorgwoningen geldt als uitgangspunt dat daadwerkelijk in zorgfaciliteiten dient te zijn voorzien op de betreffende locatie en deze zorg deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond.
- Voor zover sprake is van 50 of meer eenheden (artikel 6.7.2 categorie d) is de regeling ook van toepassing indien sprake is van wooneenheden waar sprake is van gemeenschappelijk sanitair en/of keuken. Voorbeelden zijn studentenhuisvesting en intramurale zorgeenheden.
- 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 geografische en/of organisatorische samenhang bestaat tussen de verschillende projectonderdelen om als een project te worden beschouwd. Dit ook in relatie tot de weigeringsgrond onder 6.7.6, eerste lid onderdeel b.

Voorbeeld

Een samenhangend project (geografisch en locatie verbonden) telt 22 wooneenheden met allen een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens. De aanvrager besluit om 2 aanvragen in te dienen, te weten 1 aanvraag voor een financiering van 25% voor 13 wooneenheden in de categorie b en 1 aanvraag voor een financiering van 50% voor 9 wooneenheden in de categorie a. Dit is niet toegestaan. Het project wordt opgevat als 1 project met 22 eenheden en kent dus een maximale financiering van 25% van de subsidiabele projectkosten. Indien sprake zou zijn van 22 eenheden, waarvan 9 met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens en 13 boven de liberalisatie is wel sprake van twee aanvragen.

• 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 business-case met onderliggende exploitatie- en balansprognoses, waaruit deze ruimte blijkt.

Artikel 6.7.8 Niet subsidiabele kosten

Voor het bepalen van de subsidiabele kosten als grondslag voor de provinciale financiering wordt onderscheid gemaakt in grootschalige en kleinschalige projecten. 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 kleinschalige projecten tot 9 eenheden (artikel 6.7.2, onderdeel a) mogen de verwervings- en grondkosten tot de subsidiabele kosten worden gerekend. Voor grootschalige projecten met 10 of meer eenheden (artikel 6.7.2, onderdelen b, c en d) worden verwervings- en grondkosten niet tot de subsidiabele kosten gerekend.

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

Subsidies en bijdragen die zijn verkregen op de opgevoerde kosten, bijvoorbeeld op grond van paragraaf 6.2 of 6.6 Herbestemmingsregeling bestaande panden, of monumentenregelingen (provinciaal, gemeentelijk of Rijksregelingen), worden in mindering gebracht op de projectkosten die meetellen voor het bepalen van maximale leningbedrag.

Artikel 6.7.9 Subsidiehoogte

Binnen de financieringsregeling huurprojecten wordt steun verleend door het verstrekken van een lening. Daarbij gaat het om een lening tot een hoogte van maximaal 50% van de subsidiabele projectkosten voor kleinschalige projecten als bedoeld in artikel 6.7.2, onderdeel a, en een lening van maximaal 25% van de subsidiabele projectkosten voor de overige projecten.

Voor kleinschalige projecten geldt een maximum leningsbedrag van €500.000 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 eenheden geldt een maximum leningsbedrag per project van € 2.5 miljoen en eveneens een maximum van € 2,5 miljoen per aanvrager.

Artikel 6.7.10 Verdeelsystematiek

Voor het geval dat het totaal aan ingediende aanvragen meer is dan het beschikbare budget 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 6.7.11 Conditie voor een lening

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 rentevast periode 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 15 respectievelijk 20 jaar en wordt uitgegaan van een lineaire aflossing beginnend in de maand volgend op de datum van oplevering van het project.

Artikel 6.7.12 Verplichtingen

- Op het moment dat Gedeputeerde staten besluiten 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 huurprojecten beoogt de provincie eveneens het creëren van opleidingsplaatsen in de bouw. Daarom 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. De kosten van eventuele verwervingen in het geval van projecten met 3 – 9 eenheden hoeven hierbij 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 opzichte 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 bijstellingen van de hoogte van de te verstrekken lening of de leningcondities ten nadele van de subsidie-ontvanger. 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 6.7.14 Staatssteun

De condities voor leningen worden in eerste instantie vastgesteld op basis van marktconformiteit volgens de Europese mededeling. Indien wordt afgeweken in het voordeel van de begunstigde 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 renteverskil gedurende 15 jaar, in dit geval € 187.895,-

Procedure

De regeling zal worden opengesteld voor aanvragen van projecten welke kunnen worden ingediend tussen 15 november 2015 en 1 december 2015. Voor projecten tussen de 3 en 9 eenheden met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens geldt dat de aanvragen ingediend kunnen worden van 15 maart 2016 tot en met 31 maart 2016. Op de aanvraag volgt in eerste instantie een besluit van GS over het al dan niet beschikbaar stellen van een lening onder opschortende voorwaarden van het sluiten van een overeenkomst

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.