

Beleidsregel Transitiefonds Limburgse woningmarkt

Gedeputeerde Staten van Limburg

Maken ter voldoening aan het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht bekend de gewijzigde Beleidsregel Transitiefonds Limburgse Woningmarkt zoals vastgesteld op 19 april 2016

Artikel 1 Algemene criteria

Een project of initiatief kan in aanmerking komen voor een lening of een garantie indien:

- A. de aanvrager een zakelijke initiatiefnemer met rechtspersoonlijkheid is;
- B. het project bijdraagt aan de aanpak van de transitieopgave in de Limburgse woningmarkt. Deze opgave is als volgt:
 - kwantitatieve vermindering (regionaal gedifferentieerd) van de woningvoorraad;
 - realiseren van groei in kwaliteit en diversiteit van het (bestaande) woningaanbod;
 - de (mogelijk tijdelijke) toenemende vraag naar huur- in verhouding tot koopwoningen faciliteren; en/of
 - nieuwe ideeën, constructies en instrumenten ontwikkelen die de doorstroming op gang brengen.
- C. het project voldoet aan de specifieke criteria van artikel 2, eerste lid;
- D. het project past binnen tenminste één van de vijf, en bij voorkeur meerdere, categorieën – te weten ‘Particuliere voorraad’, ‘Doelgroepen’, ‘Leefbaarheid’, ‘Duurzaamheid’ en ‘Innovatie’ (conform de kadernota Transitiefonds Limburgse woningmarkt) – zoals nader uitgewerkt in artikel 2, tweede lid;
- E. het project voldoet aan de financiële criteria van artikel 3.

Artikel 2 Specifieke criteria

Toelichting

1. Aan alle onderstaande criteria moet zijn voldaan:

1. Het project wordt in Limburg gerealiseerd. Het project dient gerealiseerd te worden op het grondgebied van Nederlands Limburg.
2. Het betreft een fysiek woningbouwproject. Het betreft de transformatie van een gebied of gebouw waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het kwantitatief en kwalitatief in balans brengen van vraag en aanbod op het vlak van wonen en woonomgeving.
3. Het project heeft de instemming van de gemeente(n) waar het project wordt gerealiseerd. Aangezien projecten mogelijk invloed hebben op de woningbouwprogrammering en de Provincie Limburg geen projecten wil steunen die de gemeente niet wenselijk acht, is opgenomen dat gemeente(n) schriftelijk moeten instemmen met het project. Het is aan de aanvrager om dit aan te tonen.
4. Het betreft een toekomstbestendig project. Er dient sprake te zijn van een toekomstbestendig project. Dat wil zeggen het project dient te passen in het toekomstbestendig perspectief van het betreffende dorp, wijk of stad in de regionale woon- en herstructureringsopgaven, zoals weergegeven in POL 2014 en regionaal is/wordt afgestemd in de regionale structuurvisies wonen. De initiatiefnemer moet aantonen dat de eventuele netto woningtoevoegingen aansluiten bij de kwantitatieve vraag. Ook moet aangetoond worden dat het project aansluit bij de kwaliteitsvraag bestaande uit verschillende aspecten zoals: rato huur/koop, prijs-categorie, ligging in woonmilieu, type geschiktheid voor specifieke doelgroepen en nabijheid c.q. bereikbaarheid van voorzieningen.
5. Het project start binnen één jaar en is binnen drie jaar afgerond. De initiatiefnemer moet met behulp van een mijlpalenplanning aannemelijk maken dat het project binnen één jaar na indiening van de aanvraag kan starten en binnen drie jaar na indiening van de aanvraag is afgerond.
6. Er wordt (op basis van haalbaarheid en realisme) een aantoonbare bijdrage geleverd aan Social Return On Investment. Bij projecten met een looptijd van minimaal 6 maanden en met een minimale projectomvang van € 200.000,00 exclusief BTW, is SROI van toepassing. In dat geval dient 2% van de projectomvang besteed te worden door middel van het inzetten van één of meerdere van de onderstaande SROI-doelgroepen:
 - werkloos en werkzoekend, ongeacht de uitkeringssituatie (het betreft WWB-ers, WW-ers, WAO herintreders, WIA-ers, Nuggers/ANW-ers);
 - met werkloosheid bedreigde inwoners (voor wie een ontslag aanvraag is ingediend bij het UWV);
 - WSW-ers; en/of
 - leerlingen in het kader van BOL/BBL opleidingen.
 Indien SROI niet kan worden toegepast dan dient dit onderbouwd te worden door de aanvrager.

2. Toelichting

Aan ten minste één van de vijf, en bij voorkeur meerdere, van de onderstaande criteria (te weten ‘Particuliere voorraad’, ‘Doelgroepen’, ‘Leefbaarheid’, ‘Duurzaamheid’ en ‘Innovatie’) moet zijn voldaan:

Particuliere voorraad:

Het betreft een woningbouwproject in de particuliere huur-/koopsector en moet minimaal voldoen aan één van onderstaande eisen:

1. Sanering woningvoorraad

2. Toevoegen huurwoningen

3. Verhogen kwaliteit woningvoorraad, door één van de volgende mogelijkheden:

a. realiseren levensloopbestendige woningen door nieuwbouw of renovatie

b. realiseren flexibele woningen door nieuwbouw of renovatie

Doelgroepen:

Het betreft een woningbouwproject ten behoeve van één van de volgende doelgroepen:

- zorgbehoevenden (waaronder ouderen);
- woonurgenden (waaronder arbeidsmigranten);
- jongeren (waaronder studenten);
- verblijfsgerechtigden;
- kwetsbare doelgroepen (zoals minder validen en jeugdzorg cliënten).

Leefbaarheid:

Het betreft een herbestemming van een leegstaand pand

Innovatie:

Het betreft een innovatief project.

Duurzaamheid:

Het project voldoet minimaal aan één van onderstaande duurzaamheidseisen:

Het aantal woningonttrekkingen binnen het project is groter dan het aantal woningtoevoegingen.

De verwachting is dat in de toekomst een substantiële behoefte bestaat aan huurwoningen (met name in het duurdere boven DAEB segment i.c. woningen met een huur boven € 700,00 per maand) en dat deze woningen op dit moment maar beperkt voorradig zijn.

Woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor ouderen en mensen met beperkingen. Er is daarbij sprake van:

• Beschermd wonen:

Een woonvorm waar 24-uurs zorg en toezicht permanent (in pandig) aanwezig is.

• Verzorgd wonen:

Woningen geschikt voor ouderen (in de leeftijd van 55 jaar of ouder) en mensen met beperkingen en waarbij zo nodig gebruik gemaakt kan worden van verpleging en/of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt. Bij voorkeur is er sprake van een bewonersinitiatief zoals een zorgcoöperatie of zorgcollectief.

• Overige geschikte huisvesting:

Woningen geschikt voor ouderen en mensen met beperkingen met de volgende kenmerken:

- de woning is een ouderenwoning als onderdeel van een complex met extra diensten zoals maaltijdverzorging, receptie, gemeenschappelijke recreatieruimte, etc. (wonen met diensten);
- de woning is een ouderenwoning, niet vallend onder verzorgd wonen of wonen met diensten (overige ouderenwoning) en is speciaal bestemd voor ouderen;
- ingrijpend aangepaste woning: de woning is ingrijpend aangepast omdat er vanwege een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Daarbij kan worden gedacht aan b.v. een traplift of een hellingbaan naar de voordeur;
- de woning is een nultredenwoning;

Een woning is een nultredenwoning als wordt voldaan aan twee voorwaarden, te weten:

- externe toegankelijkheid: de woonkamer van de woning of woonruimte is vanaf de straat te bereiken zonder traplopen;
- interne toegankelijkheid: vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken.

Door gebouwen een minder permanent karakter te geven (bijvoorbeeld demontabele woningen), blijven gebieden flexibel en kan het grondgebruik ook in de toekomst nog aangepast worden aan demografische veranderingen. Hierdoor kan ingespeeld worden op een huidige woningbehoefte, maar wordt ook al rekening gehouden met een afname van de woningbehoefte in de toekomst.

Met het oog op een excellent vestigingsklimaat en hoge tevredenheid van de bevolking is de vraagzijde een bepalende factor op de woningmarkt. Daarbij verdienen doelgroepen die moeite hebben met het vinden van geschikte huisvesting extra aandacht. Doel is het aanbod voor alle woningzoekenden passend te maken. De initiatiefnemer moet aantonen dat de woningtoevoegingen aansluiten bij de kwantitatieve vraag. Ook moet aangetoond worden dat het project aansluit bij de kwaliteitsvraag bestaande uit verschillende aspecten zoals: rato huur/koop, prijscategorie, ligging in woonmilieu, type geschiktheid voor specifieke doelgroepen en nabijheid c.q. bereikbaarheid van voorzieningen.

Het betreft een herbestemming (gericht op de woningmarkt) van een Rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand waarbij een bijdrage wordt geleverd aan het tegengaan van leegstand en verpaupering. Onder een beeldbepalend pand wordt verstaan een pand, dat niet als monument is beschermd, maar dat naar het oordeel van de betreffende gemeente een kenmerkend onderdeel vormt van een stads- of dorpsgezicht of een grootschalig leegstaand gebouw, waarvan geheel of gedeeltelijk via een combinatie van herontwikkeling en/of sloop de oorspronkelijke bestemming zal wijzigen.

In het project is sprake van een product- of procesinnovatie die nog nooit toegepast is in de Limburgse woningbouwsector. De projectinnovatie levert een bijdrage aan een snellere, goedkopere en/of betere transitie van de Limburgse woningmarkt.

Bij voorkeur wordt aangehaakt op de arrangementen zoals beschreven in de brochure 'Kansrijke financiële arrangementen voor de transitie van de vastgoedvoorraad (zie provinciale website: <http://limburg.nl>).

1. Aantoonbare bovenwettelijke ambitie ten aanzien van energiebesparing en/of duurzame energieopwekking

De EPC-waarde van nieuwbouw is minimaal 0,2 lager dan wettelijk verplicht. Het Energielabel van een renovatieproject is (gemiddeld) 'groen' (label A) of er wordt (gemiddeld) een verbetering van 2 labelsprongen gemaakt met als resultaat minimaal label B.

2. Bovenwettelijke ambitie ten aanzien van kringlopen voor grondstoffen en materialen

Het reduceren van het gebruik van grondstoffen en materialen door het sluiten van kringlopen:

- aantoonbaar sprake van een gesloten grondbalans;
- aantoonbaar sprake van duurzaam slopen (conform Limburgs Duurzaam Sloopprotocol); of
- aantoonbaar sprake van hergebruik van materialen (ten minste 20% van het totale volume van materialen in het project bestaat uit hergebruikte materialen).

Artikel 3. Financiële criteria Toelichting

In het 'Uitvoeringskader sturing in samenwerking' is u itgewerkt aan welke voorwaarden de financiering dient te voldoen. Aanvullend, of in ieder geval bijzondere aandacht, vragen de volgende voorwaarden

1. Er moet sprake zijn van marktfalen.

Aangetoond moet worden dat geen (volledige) projectfinanciering mogelijk is via banken of externe partijen.

2. Financiering tegen marktconforme condities.

Marktconforme condities worden gehanteerd voor leningen en garanties. Naast condities met betrekking tot looptijd, zekerheden en dergelijke wordt de marktconforme rente van leningen bepaald aan de hand van de Mededeling van de Europese Commissie over de herziening van de methode waarmee de referentie- en disconteringspercentages worden vastgesteld. Een vergelijkbare mededeling is door de Europese Commissie afgegeven voor garanties ten aanzien van de in rekening te brengen garantstellingsprovisie.

3. Financiering van minimaal € 25.000,00 tot maximaal € 1.000.000,00.

Uit het oogpunt van een evenwichtige projectportfolio bedraagt de financiering minimaal € 25.000,00 en maximaal € 1.000.000,00, waarbij de provinciale inbreng afhankelijk is van de in te brengen zekerheden.

4. Voor leningen en garanties geldt dat de provinciale bijdrage maximaal 50% van de totale projectkosten bedraagt.

In het kader van een adequate risicoafweging is de mate waarin de aanvrager en externe financiers bereid zijn om mee te financieren in het betreffende project een belangrijk criterium. Als blijkt dat de bereidheid van aanvrager en externe financiers om voor ten minste 50% mee te financieren niet aanwezig is, dan zal de Provincie geen financiering verstrekken omdat het risico dan als te groot moet worden beschouwd.

5. In te brengen eigen vermogen is minimaal 20% van de totale projectkosten.

Substantiële inbreng van eigen vermogen (welke door aanvrager genoegzaam dient te worden aangetoond) toont commitment van de initiatiefnemer aan.

6. Alleen projectfinanciering is geoorloofd.

Er dient sprake te zijn van projectfinanciering, aan te tonen door middel van een business case.

7. Informatieverstrekking: de aanvrager dient periodiek de nader over een te komen informatie aan de Provincie beschikbaar te stellen.

De soort informatie betreft maatwerk, waarbij in ieder geval periodieke informatie met betrekking tot de jaarrekening (voorzien van controleverklaring) en begroting wordt gevraagd.

8. Initiatiefnemer is akkoord dat behandeling openbaar is.

Initiatiefnemer dient ervan bewust te zijn dat provinciale besluitvorming in principe openbaar is.

Artikel 4 Beschikbare middelen en verdeling

1. Voor deze beleidsregel is maximaal € 9.600.000,00 beschikbaar gesteld.

2. Aanvragen worden op volgorde van binnenkomst beoordeeld. De datum van de ontvangststempel van de Provincie Limburg is daarbij bepalend.

Artikel 5 Inwerkingtreding, beëindiging en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking de dag na publicatie in het Provinciaal Blad en werkt terug tot 20 juni 2014.

2. Deze beleidsregels vervallen met ingang van 1 januari 2020 met dien verstande dat zij van toepassing blijven op aanvragen die voor die datum zijn ingediend en besluiten die voor die datum zijn genomen.

3. Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Transitiefonds Limburgse woningmarkt.

Toelichting Beleidsregel Transitiefonds Limburgse woningmarkt

Het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt is een financieel instrument van de Provincie Limburg om de Limburgse woningmarkt een duwtje in de rug te geven. De Limburgse woningmarkt is momenteel niet, of onvoldoende, in beweging en er is een onbalans tussen vraag en aanbod. Het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt stimuleert en ondersteunt projecten financieel die een aantoonbare bijdrage leveren waardoor de woningmarkt wél weer in beweging komt. Het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt bestaat uit verschillende compartimenten met elk zijn eigen voorwaarden. In compartiment 1A van het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt zijn de leningen en garanties ondergebracht, waarmee inhoud wordt gegeven aan het revoluerend deel van het fonds.

Voor het gehele compartiment 1A is voor het structuurversterkende project Transitiefonds Limburgse woningmarkt tot 2017 € 32.300.000,00 vrijgemaakt. Uitgangspunt is dat van de gevraagde middelen

tot 2017 € 22.700.000,00 bestemd is voor particulieren. De resterende € 9.600.000,00 is bestemd voor zakelijke initiatiefnemers.

Voorliggende Beleidsregel Transitiefonds Limburgse woningmarkt biedt het kader waaraan ingediende projectvoorstellen van zakelijke initiatiefnemers worden getoetst alvorens zij in aanmerking komen voor een lening of garantie uit compartiment 1A van het Transitiefonds Limburgse Woningmarkt. Valt deze toets positief uit, dan wordt in samenwerking met de initiatiefnemer het proces opgestart om te komen tot een concept overeenkomst waarin beide partijen zich kunnen vinden. De financiële aanvraag inclusief overeenkomst wordt ter besluitvorming voorgelegd aan GS.

Dit geldt overigens ook voor een afwijzing voor een lening of garantie. Als voldaan is aan de voorwaarden van de door GS goedgekeurde overeenkomst, zal de lening of garantie conform de in de overeenkomst gestelde condities verstrekt worden.

Gedeputeerde Staten voornoemd

de voorzitter,
dhr. drs. Th.J.F.M. Bovens

secretaris
dhr. mr. A.C.J.M. de Kroon