

Nadere Subsidieregels Stimulering Wonen 2020-2023

Gedeputeerde Staten van Limburg

maken ter voldoening aan het bepaalde in de Provinciewet en de Algemene Subsidieverordening Provincie Limburg 2017 e.v. bekend dat zij in hun vergadering van 16 juni 2020 hebben vastgesteld:

Nadere subsidieregels Stimulering Wonen 2020-2023

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap onderscheiden we twee vormen. Één voor de realisatie van koopwoningen waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor de gehele realisatie van de woningen. En één voor de realisatie van huurwoningen waarbij de toekomstige huurders gezamenlijk en onder begeleiding en binnen kaders van de toekomstige eigenaar verantwoordelijk zijn voor het ontwerp van de woningen.
2. Flexwonen: Een woonvorm waarbij sprake is van kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar en/of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten van de woning een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoners of de locatie.
3. Middeldure huursegment: Woningen met een huurprijs hoger dan € 737,14 (dit is de liberalisatiegrens op 1 januari 2020), met inachtneming van de indexering van de Rijksoverheid. De bovengrens van het segment bedraagt € 1.000,00, eveneens met inachtneming van de indexering van de Rijksoverheid die geldt voor woningen tot de liberalisatiegrens.
4. Onrendabele Top: Het financieel tekort op een project uitgaande van marktconforme investeringen, exploitatie en restwaarde.
5. Passend Wonen: Een woonvorm voor begeleid en/of beschermd wonen passend bij de levensomstandigheden van mensen in een kwetsbare positie.
6. Regionale Structuurvisie Wonen: Door gemeenten vastgestelde visie waarmee gemeenten in een regio gezamenlijk sturing geven aan de regionale woningmarkt.
7. Sociale huursegment: Woningen met een huurprijs tot en met € 737,14 (prijsspeil 1 januari 2020), met inachtneming van de indexering van de Rijksoverheid.
8. Social return on investment (SROI): Het opnemen van sociale voorwaarden in aanbestedingstrajecten zodat leverancier en subsidieontvanger een bijdrage kunnen leveren aan het provinciaal beleid ten aanzien van het bieden van werkgelegenheid aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De concrete invulling hiervan gebeurt aan de hand van het creëren van reguliere banen, leerwerkplekken, stageplekken en (werk)ervaringsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of jongeren zonder startkwalificatie.
9. Wooncoöperatie: Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, met als doel de leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woningen.

Artikel 2 Doel van de regeling

Het doel van deze regeling is het stimuleren van projecten die tegemoet komen aan de vraag naar voldoende woningaanbod in het sociale huur en middeldure huursegment in de Nederlandse provincie Limburg waarbij rekening wordt gehouden met de plankwaliteit en de behoefte van de verschillende specifieke doelgroepen. Binnen deze regeling kunnen projecten in twee verschillende fasen worden gesubsidieerd:

- a) de planvormingsfase van projecten zoals bedoeld in hoofdstuk 2, en/of
- b) de realisatiefase van projecten zoals bedoeld in hoofdstuk 3.

Artikel 3 Aanvrager

Rechtspersonen (privaatrechtelijk of publiekrechtelijk) kunnen binnen deze nadere subsidieregels voor subsidie in aanmerking komen.

Artikel 4 Vooroverleg

1. Vóór het indienen van een subsidieaanvraag dient de subsidieaanvrager in vooroverleg te treden met de Provincie Limburg. Hierbij wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan het bepaalde in deze nadere subsidieregels. In het vooroverleg worden eerst andere vormen van provinciale ondersteuning (zoals garantstellingen en leningen) nader bekeken binnen het geldende provinciale kader Sturing In Samenwerking.
2. Voor verzoeken om ondersteuning voor de planvormingsfase dient de aanvrager voorafgaand aan het vooroverleg het concept projectplan aan te leveren met daarin opgenomen:
 - de omschrijving van de doelen, doelgroepen en resultaten;

- een overzicht van de kosten met bijbehorende dekking van het project.
3. Voor verzoeken om ondersteuning voor de realisatiefase dient de aanvrager voorafgaand aan het vooroverleg de volgende stukken aan te leveren:
- a) het projectplan met daarin opgenomen:
 - de omschrijving van de doelen, doelgroepen en resultaten;
 - het bouwplan met situatietekening en (schets)ontwerp;
 - de planning voor de realisatie met bijbehorende mijlpalen.
 - b) de businesscase met daarin opgenomen:
 - de investeringsbegroting;
 - de meerjaren exploitatiebegroting en de geprognosticeerde restwaarde na 15 jaar;
 - de financieringsbegroting;
 - een toelichting op oorzaak en opbouw van de Onrendabele Top en de beoogde dekking daarvan.

Artikel 5 Subsidieplafond

1. Gedeputeerde Staten stellen jaarlijks het subsidieplafond voor deze nadere subsidieregels vast.
2. De wijze van verdeling van het subsidieplafond kunt u raadplegen op www.limburg.nl/subsidies>subsidieplafonds.

Hoofdstuk 2 Aanvragen voor de planvormingsfase

Artikel 6 Beoogde projecten

De volgende projecten komen in aanmerking voor subsidie in de planvormingsfase: Projecten in de Nederlandse provincie Limburg voor Passend Wonen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Wooncoöperaties, Flexwonen en de ontwikkeling van innovatieve instrumenten waaronder instrumenten die de betaalbaarheid van woningen verbeteren. Voor innovatieve instrumenten geldt dat sprake moet zijn van concept-, product- of procesinnovatie die niet eerder is toegepast in de Limburgse woningbouwsector en die de mogelijkheid biedt op te schalen en/of waarvan de leereffecten elders kunnen worden toegepast.

Artikel 7 Subsidiebedrag

Het subsidiebedrag voor projecten in de planvormingsfase bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten van de planvormingsfase zoals opgenomen in artikel 9 én bedraagt maximaal € 10.000,00 per project en per aanvrager.

Artikel 8 Afwijzingsgronden

In aanvulling op artikel 17 van de Algemene Subsidieverordening Provincie Limburg 2017 e.v., wordt de subsidieaanvraag afgewezen, indien:

- a) het project niet aansluit bij de doelstelling van deze nadere subsidieregels zoals gesteld in artikel 2;
- b) het project niet is ingediend door een aanvrager zoals gesteld in artikel 3;
- c) geen vooroverleg heeft plaatsgevonden zoals bepaald in artikel 4;
- d) er geen sprake is van een project zoals gesteld in artikel 6;
- e) de Provincie Limburg dezelfde activiteit(en) al op een andere wijze subsidieert en/of financiert;
- f) de subsidieaanvraag is ontvangen buiten de periode zoals vermeld in artikel 17.

Artikel 9 Subsidiabele en niet-subsidiabele kosten

- a) Subsidiabel zijn alle planvormingskosten met uitzondering van eigen uren die de aanvrager ten behoeve van het project maakt.
- b) Naast de niet-subsidiabele kosten zoals opgenomen in artikel 15, eerste lid van de Algemene Subsidieverordening Provincie Limburg 2017 e.v. zijn ook de volgende kosten niet-subsidiabel:
 - consumptieve kosten;
 - onvoorziene kosten.

Hoofdstuk 3 Aanvragen voor de realisatiefase

Artikel 10 Algemene subsidiecriteria

Om voor subsidie voor de realisatiefase in aanmerking te komen dient een project te voldoen aan de volgende algemene criteria:

- a) het project wordt gerealiseerd op het grondgebied van de Nederlandse provincie Limburg;
- b) het project betreft fysieke woningbouw in de vorm van nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw bestemd voor het sociale en/of middeldure huursegment. Uitzonderd zijn logiesfaciliteiten en woningen die gerealiseerd worden in het kader van reguliere zorgtaken van zorgpartijen met meer dan twintig werknemers;
- c) de aanvrager garandeert dat de huurwoningen gedurende een periode van ten minste 15 jaar na subsidieverlening niet worden omgezet naar koopwoningen en dat de huurprijzen gedurende de hiervoor genoemde periode maximaal stijgen met de huurprijsverhoging die geldt voor sociale huurwoningen. Dit geldt zowel voor woningen in het sociale huursegment als woningen het middeldure huursegment en bij opnieuw te verhuren woningen;
- d) het project heeft de schriftelijke instemming van de gemeente(n) waar het project wordt gerealiseerd. De gemeente geeft daarbij tevens aan dat zij bereid is haar publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten. Het is aan de aanvrager om dit aan te tonen;
- e) het project past in het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL 2014) dan wel de opvolger daarvan, de geldende Provinciale Omgevingsvisie (POVI);
- f) het project is regionaal afgestemd en past binnen de regionale Structuurvisie Wonen;
- g) de financiële dekking van het project is, met uitzondering van de eventueel te verstrekken provinciale subsidie op grond van deze regeling, aantoonbaar geborgd.

Artikel 11 Specifieke subsidiecriteria

Om voor subsidie voor de realisatiefase in aanmerking te komen dient een project te voldoen aan minstens één van de volgende specifieke criteria, zoals bedoeld onder a t/m g:

- a) Het project is specifiek *bestemd* voor één of meer van de volgende doelgroepen:
 - personen die afhankelijk zijn van begeleid wonen en/of zorg behoeven;
 - internationale werknemers, uitgezonderd kenniswerkers en grenswerkers. Voor deze doelgroep geldt dat het project moet voldoen aan de normen voor huisvesting en het inhuurregister van de Stichting Normering Flexwonen (www.normeringflexwonen.nl);
 - personen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking.
- b) Het project is *passend* voor bewoners met een hulpvraag door één of meer van de volgende kenmerken:
 - 24-uurs toezicht is aanwezig;
 - er is sprake van verpleging en/of verzorging en voorzieningen zoals maaltijdverzorging, receptie of een gemeenschappelijke recreatieruimte;
 - er is sprake van ingrijpende aanpassingen voor bewoners met een lichamelijke beperking;
 - het betreft nultredenwoningen zowel qua interne als externe toegankelijkheid;
 - het betreft Passend Wonen.
- c) Het project verhoogt de *flexibiliteit*: het betreft Flexwonen.
- d) Het project is *innovatief*: er is sprake van een concept-, product- of procesinnovatie die niet eerder is toegepast in de Limburgse woningbouwsector en die de mogelijkheid biedt om op te schalen en/of waarvan de leereffecten elders kunnen worden toegepast.
- e) Het project verbetert de *leefbaarheid* door één of meer van de volgende kenmerken:
 - het betreft een herbestemming van een rijks- of gemeentelijk monument of beeldbepalend pand;
 - het betreft een herbestemming waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het tegengaan van leegstand en verpaupering;
 - het betreft een project met een kwaliteitsimpuls in het openbaar gebied of met uitbreiding van gemeenschappelijke voorzieningen.
- f) Het project is *duurzaam* vanwege één of meer van de volgende kenmerken:
 - er is sprake van een aantoonbare bovenwettelijke energiebesparing en/of duurzame energieopwekking;
 - er is sprake van circulair bouwen: het project wordt gerealiseerd op basis van duurzame sloop, een gesloten grondbalans en minimaal 20% hergebruik van materialen;
 - er is sprake van natuurinclusief bouwen: het project draagt bij aan het vergroenen van centra, het versterken van biodiversiteit of de uitbreiding van stadsnatuur.
- g) Het project draagt bij aan het realiseren van *meerdere provinciale doelen* en de met het oog hierop geformuleerde beleidskaders.

Artikel 12 Verplichtingen subsidieontvanger

In aanvulling op de artikelen 20, 21 en 24 van de Algemene Subsidieverordening Provincie Limburg 2017 e.v., is de subsidieontvanger verplicht:

- a) de administratie tot 5 jaar na de vaststelling van de subsidie te bewaren;
- b) de fysieke bouw van het project te starten binnen één jaar nadat de subsidie in het kader van deze regeling is verstrekt;
- c) de fysieke bouwwerkzaamheden binnen 2 jaar na de start van de bouw te voltooien;
- d) de woningen gedurende een periode van ten minste 15 jaar na subsidieverlening niet om te zetten naar koopwoningen en de huurprijzen gedurende de hiervoor genoemde periode maximaal stijgen met de huurprijsverhoging die geldt voor sociale huurwoningen. Dit geldt zowel voor woningen in het sociale huursegment als woningen het middeldure huursegment en bij opnieuw te verhuren woningen;
- e) bij een minimale projectomvang van € 200.000,00 exclusief btw, te voldoen aan de eisen van Social Return On Investment (SROI). Hierbij dient 2% van de projectomvang te worden besteed door middel van het inzetten van één of meerdere SROI-doelgroepen. Indien SROI niet kan worden toegepast dan dient dit te worden onderbouwd door de aanvrager in de subsidieaanvraag.

Artikel 13 Afwijzingsgronden

In aanvulling op artikel 17 van de Algemene Subsidieverordening Provincie Limburg 2017 e.v., wordt de subsidieaanvraag afgewezen, indien:

- a) het project niet aansluit bij de doelstelling van deze nadere subsidieregels zoals gesteld in artikel 2;
- b) het project niet is ingediend door een aanvrager zoals gesteld in artikel 3;
- c) geen vooroverleg heeft plaatsgevonden zoals bepaald in artikel 4;
- d) niet wordt voldaan aan (één van) de algemene criteria in artikel 10;
- e) niet wordt voldaan aan minstens één van de specifieke criteria zoals opgenomen in artikel 11 sub a tot en met g;
- f) de subsidieaanvraag is ontvangen buiten de periode zoals vermeld in artikel 17.

Artikel 14 Subsidiabele en niet-subsidiabele kosten

- a) Subsidiabel is de Onrendabele Top van het project voor zover die wordt veroorzaakt door het voldoen aan één van de specifieke criteria zoals opgenomen in artikel 11.
- b) Naast de niet-subsidiabele kosten zoals opgenomen in artikel 15, eerste lid van de Algemene Subsidieverordening Provincie Limburg 2017 e.v. zijn ook de volgende kosten niet-subsidiabel:
 - consumptieve kosten;
 - onvoorziene kosten;
 - inrichtingskosten van vastgoedobjecten;
 - rentekosten.

Artikel 15 Subsidiebedrag

Het te verlenen subsidiebedrag bedraagt maximaal de Onrendabele Top van het project voor zover die wordt veroorzaakt door het voldoen aan één van de specifieke criteria zoals opgenomen in artikel 11 met een maximum van € 12.500,00 per woning en een maximum van € 200.000,00 per project en per aanvrager.

Hoofdstuk 4 Aanvraagprocedure

Artikel 16 Indienen aanvraag

1. Een subsidieaanvraag kan uitsluitend worden ingediend bij Gedeputeerde Staten met gebruikmaking van het standaard (digitaal) aanvraagformulier dat geplaatst is op de website van de Provincie Limburg: www.limburg.nl/subsidies > actuele subsidieregelingen.
2. Het standaard (digitaal) aanvraagformulier dient volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend te worden en te zijn voorzien van alle bijlagen zoals aangegeven op het formulier en dient te worden verzonden naar het op het aanvraagformulier aangegeven adres (Gedeputeerde Staten van Limburg, Cluster Subsidies, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht), dan wel digitaal middels eHerkenning (aanvragen van organisaties) te worden ingediend. Een aanvraag per e-mail is niet mogelijk.

Artikel 17 Termijn voor indienen aanvraag

1. De subsidieaanvraag dient uiterlijk 17 november 2023 te zijn ontvangen door Gedeputeerde Staten.
2. Voor de datum van ontvangst is de datum van de ontvangststempel van de Provincie Limburg bepalend en bij digitale aanvragen de datum van digitale ontvangst.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 18 Hardheidsclausule

1. In alle gevallen waarin deze regeling niet voorziet beslissen Gedeputeerde Staten.
2. Indien toepassing van het bepaalde in deze regeling, naar het oordeel van Gedeputeerde Staten, tot kennelijke onbillijkheden leidt, dan kunnen Gedeputeerde Staten van enige bepaling afwijken.

Artikel 19 Inwerkingtreding, beëindiging en citeertitel

1. Deze nadere subsidieregels treden in werking vanaf de dag na publicatie in het Provinciaal Blad.
2. Deze Nadere subsidieregels vervallen op 1 januari 2024, met dien verstande dat zij van toepassing blijven op subsidieaanvragen die tijdig door Gedeputeerde Staten zijn ontvangen en op subsidiebesluiten die vóór die datum zijn genomen.
3. Deze regeling kan worden aangehaald als "Nadere Subsidieregels Stimulering Wonen 2020-2023".

Aldus besloten in de vergadering van Gedeputeerde Staten, gehouden op 16 juni 2020

*Gedeputeerde Staten voornoemd
voorzitter,
de heer drs. Th.J.F.M. Bovens*

*secretaris
de heer drs. G.H.E. Derks MPA*