

Wijzigingsbesluit Nadere Subsidierregels 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 30 november 2021 hebben vastgesteld:

WIJZIGINGSBESLUIT NADERE SUBSIDIEREGELS STIMULERING WONEN 2020-2023

Artikel I Wijziging Nadere Subsidierregels Stimulering Wonen 2020-2023

De Nadere Subsidierregels Stimulering Wonen 2020-2023 (laatstelijk gewijzigd bij besluit van 25 mei 2021, Pb. 7 juni 2021, 4339) worden als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1 Begripsomschrijvingen , luidende

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 (prijspeil 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.

Wordt vervangen door

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.	Jongerenhuisvesting	Huisvesting in het sociale huursegment voor jongeren als bedoeld in artikel 7:274c BW, niet zijnde studentenhuusvesting, met een huurcontract met een looptijd van maximaal 5 jaar.
4.	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.
5.	Onrendabele Top:	Het financieel tekort op een project uitgaande van marktconforme investeringen, exploitatie en restwaarde, blijkende uit de door aanvrager in te vullen modelberekening onrendabele top Provincie Limburg.
6.	Passend Wonen:	Een woonvorm voor begeleid en/of beschermd wonen passend bij de levensomstandigheden van mensen in een kwetsbare positie.
7.	Regionale Structuurvisie Wonen:	Door gemeenten vastgestelde visie waarmee gemeenten in een regio gezamenlijk sturing geven aan de regionale woningmarkt.
8.	Sociale huursegment:	Woningen met een huurprijs tot en met € 737,14 (prijspeil 1 januari 2020), met inachtneming van de indexering van de Rijksoverheid.
9.	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.
10.	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.

B. Artikel 4 Vooroverleg, luidende:

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."

wordt in zijn volledigheid vervangen door:

"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

Het vooroverleg wordt gevoerd op basis van de door aanvrager ingevolge het tweede (planningsfase) respectievelijk derde lid (realisatiefase) te overleggen documenten.

2. Voor verzoeken om ondersteuning voor de planvormingsfase dient de aanvrager ten behoeve van en voorafgaand aan het vooroverleg het concept projectplan aan te leveren met daarin in ieder geval opgenomen:
 - de omschrijving van de doelen, doelgroepen en resultaten;
 - een overzicht van de kosten met bijbehorende dekking van het project;
 - de wijze waarop de aanvrager in de eigen bijdrage van 50% zal voorzien.
3. Voor verzoeken om ondersteuning voor de realisatiefase dient de aanvrager voorafgaand aan het vooroverleg de volgende stukken aan te leveren:
 - a) het concept projectplan met daarin in ieder geval opgenomen:
 - de omschrijving van de doelen, doelgroepen en resultaten;
 - het bouwplan met situatietekening en (schets)ontwerp;
 - de planning voor de realisatie met bijbehorende mijlpalen, waaronder in ieder geval de verkrijging van noodzakelijke vergunningen, de start van de aanbesteding, gunning van de opdracht en start bouw
 - b) de businesscase met daarin opgenomen:
 - de investeringsbegroting;
 - de meerjaren exploitatiebegroting en de geprognosticeerde restwaarde na 15 jaar;
 - de financieringsbegroting;
 - de omvang van de onrendabele top conform modelberekening onrendabele top Provincie Limburg, een toelichting op oorzaak en opbouw van de Onrendabele Top en de beoogde dekking daarvan.

C. Artikel 6 Beoogde projecten, luidende:

"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."

wordt in zijn volledigheid vervangen door:

Artikel 6 Beoogde projecten

"De volgende projecten komen in aanmerking voor subsidie in de planvormingsfase:

- a) projecten in de Nederlandse provincie Limburg voor Passend Wonen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Wooncoöperaties, Flexwonen;
- b) projecten voor huisvesting van 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.normering-flexwonen.nl);
- c) 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."

D. Artikel 10 Algemene subsidiëcriteria onder b, luidende:

- b) het project betreft fysieke woningbouw in de vorm van nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw bestemd voor het sociale en/of middeldure huursegment. Uitgezonderd zijn logiesfaciliteiten en woningen die gerealiseerd worden in het kader van reguliere zorgtaken van zorgpartijen met meer dan twintig werknemers;"

Word in zijn volledigheid vervangen door :

Artikel 10 Algemene subsidiëcriteria lid b

- b) het project betreft fysieke woningbouw in de vorm van nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw bestemd voor het sociale en/of middeldure huursegment. Uitgezonderd zijn logiesfaciliteiten en woningen die gerealiseerd worden door en eigendom worden van zorgpartijen met meer dan twintig werknemers.

E. In Artikel 11 Specifieke subsidiëcriteria onder a wordt als vierde onderdeel toegevoegd :

- Jongeren van 18 tot 28 jaar, niet zijnde studenten.

F. In Artikel 13 Afwijzingsgronden, wordt het volgende nieuwe onderdeel toegevoegd:

- g. bij het indienen van de aanvraag de aanneemovereenkomst al is ondertekend.

Artikel II Overgangsrecht

1. Voor besluiten die zijn genomen vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingen blijven de bepalingen van de Nadere Subsidierregels Stimulering Wonen 2020-2023 van kracht zoals die golden vóór de inwerkingtreding van deze wijzigingen.
2. Aanvragen die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding en waarover bij inwerkingtreding van deze wijziging nog niet is beslist, worden geacht op basis van de gewijzigde Nadere Subsidierregels Stimulering Wonen 2020 – 2023 te zijn ingediend, tenzij Gedeputeerde Staten van oordeel zijn dat de aanvrager in zijn belangen wordt geschaad. In dat laatste geval handelen Gedeputeerde Staten overeenkomstig de Nadere Subsidierregels Stimulering Wonen 2020-2023 (laatstelijk gewijzigd bij besluit van 25 mei 2021, Pb. 7 juni 2021, nr. 4339)

Artikel III Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 21 december 2021.

*Aldus besloten in de vergadering van Gedeputeerde Staten, gehouden op 30 november 2021.
Gedeputeerde Staten voornoemd,*

*de voorzitter,
de heer
dhr. J.W. Remkes*

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