

Subsidieregeling transformatie en woningsplitsing Drenthe

Gedeputeerde Staten van Drenthe;

gelet op artikel 3, derde lid, en artikel 4 van de Algemene subsidieverordening provincie Drenthe 2023;

BESLUITEN:

de Subsidieregeling transformatie en woningsplitsing Drenthe vast te stellen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

Asv: Algemene subsidieverordening provincie Drenthe 2023;

betaalbare wooneenheid: een huurwooneenheid met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte of een koopwooneenheid met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;

financieel tekort: negatief saldo van alle kosten en baten die onderdeel zijn van een project, berekend voor de gehele looptijd van het project;

grondexploitatie: exploitatieplan als bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening of opzet van kosten en opbrengsten als bedoeld in paragraaf 13.6.3 van de Omgevingswet;

provinciale omgevingsvisie: omgevingsvisie van de provincie Drenthe als bedoeld in afdeling 3.1 van de Omgevingswet;

regionale woondeals: werkafspraken tussen het Rijk, de provincie, gemeenten en corporaties om te komen tot de in de Woondeal Drenthe neergelegde gezamenlijke ambitie over het aantal en het type te bouwen woningen in de provincie Drenthe tot 2030;

sociale huurwooneenheid: wooneenheid met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

transformatie: het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen;

woningsplitsing: het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande wooneenheid in twee of meer zelfstandige wooneenheden of het realiseren van één of meer zelfstandige wooneenheden binnen de aaneengesloten hoofdbouw-wing;

wooneenheid: een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door een particulier huishouden;

woonvisie: visie waarin alle aspecten van wonen aan bod komen, zoals kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen en de rol van woningcorporaties.

Artikel 2 Doel

De subsidie heeft tot doel het versnellen van de realisatie van de Drentse woningbouwopgave door het wegnemen van een deel van het financieel tekort bij transformatie en woningsplitsing.

Artikel 3 Subsidiabele activiteiten

Gedeputeerde Staten kunnen een projectsubsidie verstrekken in de vorm van een geldbedrag voor het permanent toevoegen van zelfstandige wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad in Drenthe door:

- a. transformatie
- b. woningsplitsing

Artikel 4 Doelgroep

Subsidie kan worden aangevraagd door een Drentse gemeente.

Artikel 5 Aanvraag

Een aanvraag voor subsidie wordt schriftelijk en ondertekend ingediend met behulp van een door Gedeputeerde Staten beschikbaar gesteld aanvraagformulier en gaat vergezeld van de volgende bescheiden:

- a. een omschrijving van het project, het projectgebied en de projectactiviteiten
- b. de kosten en baten van het project
- c. een plan van aanpak voor de uitvoering van het project, inclusief fasering van de uitvoering van de activiteiten
- d. de verwachte begin- en einddatum van het project

Artikel 6 Aanvraagperiode

Een aanvraag voor subsidie kan worden ingediend vanaf 20 januari 2025 tot en met 29 oktober 2026.

Artikel 7 Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de weigeringsgronden van de Asv wordt de subsidie geweigerd als:
 - a. het project in strijd is met de provinciale omgevingsvisie;
 - b. de gemeente kostenverhaal toepast en deze geheel kostendekkend is of verzuimd heeft kostenverhaal toe te passen;
 - c. de aanvraag betrekking heeft op een project waarvoor eerder een provinciale subsidie is verstrekt, tenzij het een subsidie betreft die op grond van de Subsidieregeling inzet personele capaciteit versnelling woningbouw is verstrekt;
 - d. het project betrekking heeft op wooneenheden die tijdelijk aan de woningvoorraad worden toegevoegd;
 - e. de aanvrager is gestart met de uitvoering van het project voordat de aanvraag voor subsidie is ingediend.
2. In aanvulling op het eerste lid kan de subsidie worden geweigerd als:
 - a. het project niet betrekking heeft op een permanente toevoeging aan de bestaande woningvoorraad in Drenthe van minimaal 30% sociale huurwooneenheden of minimaal 40% betaalbare wooneenheden;
 - b. blijkt dat de instandhouding van de sociale huurwooneenheid niet voor tenminste 25 jaar is gewaarborgd of de instandhouding van de betaalbare huurwooneenheid niet voor tenminste 10 jaar is gewaarborgd.

Artikel 8 Subsidiecriteria

Om voor subsidie in aanmerking te komen moet voldaan worden aan de volgende criteria:

- a. er is aantoonbaar sprake van een financieel tekort;
- b. er worden (netto) wooneenheden van permanente aard aan de bestaande woningvoorraad in Drenthe toegevoegd;
- c. het project draagt bij aan de doelstellingen zoals verwoord in de regionale woondeals Drenthe;
- d. er is aantoonbaar sprake van een behoefte aan het project op basis van een lokaal of regionaal behoefteonderzoek of een vastgestelde woonvisie;
- e. het projectgebied ligt in de provincie Drenthe;
- f. de uitvoering van het project kan binnen drie jaar na subsidieverlening starten;
- g. het toevoegen van wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad vindt plaats binnen vijf jaar na subsidieverlening of binnen 2 jaar na de start van uitvoering van het project.

Artikel 9 Subsidieverplichtingen

1. Aan de subsidie worden de volgende subsidieverplichtingen verbonden:
 - a. de uitvoering van het project start binnen drie jaar na subsidieverlening;
 - b. het toevoegen van wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad vindt plaats binnen vijf jaar na subsidieverlening of binnen 2 jaar na de start van uitvoering van het project.
2. Gedeputeerde Staten kunnen op verzoek van de subsidieontvanger de in het eerste lid genoemde termijnen telkens met ten hoogste één jaar verlengen, indien sprake is van onvoorziene omstandigheden op grond waarvan het aannemelijk is dat het project niet binnen die termijn kan worden afgerond.

Artikel 10 Subsidiabele kosten

Subsidiabel zijn de volgende kosten, voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie: sloop- en saneringskosten, kosten van haalbaarheidsstudies en planvoorbereiding, (grond- en bodem)onderzoek, architect kosten, opmetingskosten, voorbereiding en begeleiding van de uitvoering en administratie, kosten van installaties, bouwkundige en installatietechnische werken, leges en precariokosten.

Artikel 11 Niet-subsidiabele kosten

Niet subsidiabel zijn in ieder geval de volgende kosten:

- a. kosten die gemaakt worden voor activiteiten die buiten het projectgebied vallen;
- b. waardedaling van gronden of opstallen veroorzaakt door markt- en economische factoren;
- c. verwervingen of inbrengwaarde van onroerende zaken die in de exploitatie van het project zijn opgenomen met een hogere waarde dan de actuele getaxeerde marktwaarde op basis van het huidige gebruik of leegstand;
- d. kosten van planschade.

Artikel 12 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal € 5.000,-- per toe te voegen wooneenheid. Als de toe te voegen wooneenheid een sociale huurwooneenheid betreft, bedraagt de hoogte van de subsidie maximaal € 10.000,--per toe te voegen sociale huurwooneenheid.

Artikel 13 Verdeelsystematiek

1. Het voor subsidie beschikbare bedrag wordt verdeeld op volgorde van datum van binnenkomst van de subsidieaanvragen.
2. Voor zover door verstrekking van subsidie voor aanvragen, die op dezelfde dag en tijdstip zijn ontvangen, het subsidieplafond wordt overschreden, wordt de onderlinge rangschikking van die aanvragen vastgesteld door middel van loting.

Artikel 14 Subsidieplafond

Het subsidieplafond bedraagt voor de looptijd van de regeling: € 3.000.000,--.

Artikel 15 Subsidievaststelling en eindverantwoording subsidies tot € 25.000,--

In afwijking van artikel 21 van de Asv is artikel 22 van de Asv ook van toepassing op subsidies tot € 25.000,--.

Artikel 16 Inwerkingtreding en horizonbepaling

Deze regeling treedt in werking met ingang van 20 januari 2025 en vervalt met ingang van 31 december 2026.

Artikel 17 Overgangsrecht

Deze regeling blijft van toepassing op subsidies die voor 31 december 2026 zijn aangevraagd op grond van deze regeling.

Artikel 18 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling transformatie en woningsplitsing Drenthe.

Gedeputeerde Staten voornoemd,

drs. J. Klijnsma, voorzitter

W.F. Brenkman MSc, secretaris

Assen, 8 oktober 2024

Kenmerk RW/2024001395