

## Subsidieregeling transformatie bestaande gebouwen naar betaalbare woonruimten Fryslân 2026

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

Gelet op het bepaalde in art. 1.3, derde lid, van de Algemene subsidieverordening provincie Fryslân 2022;

Overwegende dat het op grond van activiteiten op het gebied van ruimte en wonen wenselijk is door middel van subsidie een stimulans te geven aan het beter benutten van bestaande gebouwen en bij te dragen aan de versnelling van de realisatie van 22.406 woningen tussen 2022 en 2030, waarvan minimaal twee derde betaalbare woningen zijn volgens afspraak uit de regionale woondeals;

Besluiten de Subsidieregeling transformatie bestaande gebouwen naar betaalbare woonruimten Fryslân 2026 als volgt vast te stellen:

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *Asv*: Algemene subsidieverordening provincie Fryslân 2022;
- b. *Awb*: Algemene wet bestuursrecht;
- c. *bestaand gebouw*: een gebouw dat op het moment van de subsidieaanvraag ten minste vijf jaar oud is;
- d. *betaalbare woonruimte*:
  - 1°. *betaalbare koopwoning*: koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de bovengrens, bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;
  - 2°. *huurwoning voor middenhuur*: huurwoning 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 het bedrag, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. In het geval van vermeerdering, kan dit niet meer bedragen dan genoemd in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;
  - 3°. *sociale huurwoning*: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- e. *de-minimissteun*: steun die voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van aanmelding als opgenomen in Verordening (EU) Nr. 2023/van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (PbEU L van 15.12.2023, blz. 1 e.v.), met inbegrip van eventueel in de toekomst vast te stellen wijzigingen;
- f. *externe deskundige*: persoon of organisatie die op grond van opleiding en ervaring gekwalificeerd moet worden geacht om een opdracht uit te voeren in het kader van een op grond van deze regeling te subsidiëren activiteit. De deskundige staat ingeschreven in het handelsregister en is onafhankelijk, zonder schijn van belangenverstrengeling met de subsidieaanvrager of de aangevraagde subsidiabele activiteit;
- g. *flexwoonruimte*: zelfstandige woonruimte die op grond van een besluit van het daartoe bevoegde bestuursorgaan slechts tijdelijk mag worden gebruikt voor bewoning, gedurende maximaal 15 jaar;
- h. *gebouw*: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- i. *niet-woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, niet geschikt is voor bewoning door een huishouden en geen woonfunctie heeft;
- j. *prestatiesubsidie*: subsidie waarbij geen specifieke kostenposten subsidiabel worden gesteld, maar een vast subsidiebedrag voor het realiseren van de subsidiabele activiteit wordt verstrekt;
- k. *nultredenwoningen*: zelfstandige woonruimte waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen (gelijkvloerse woningen/appartementen).
- l. *UAsv 2022*: Uitvoeringsregeling Asv provincie Fryslân 2022;
- m. *Wet Bibob*: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen voor het openbaar bestuur;
- n. *woning*: één of meerdere zelfstandige woonruimten;
- o. *woonruimte*: een ruimte omgeven door wanden, een vloer en een dak die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, vanuit bouwtechnisch oogpunt geschikt is voor bewoning door een huishouden en een woonfunctie heeft;
- p. *woonfunctie*: gebruiksfunctie voor het wonen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving;

- q. *zelfstandige woonruimte*: woonruimte, welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

### **Artikel 2 Doel**

Het doel van deze regeling is het transformeren van bestaande gebouwen in de provincie Fryslân te stimuleren, door projecten te subsidiëren die leiden tot de realisatie van nieuwe betaalbare zelfstandige woonruimten of flexwoonruimten met aandacht voor nultredenwoningen.

### **Artikel 3 Doelgroep**

Een subsidie voor een activiteit als genoemd in artikel 4 kan uitsluitend worden verstrekt aan de eigenaar van een bestaand gebouw of gedeelte daarvan ten behoeve waarvoor subsidie wordt aangevraagd.

### **Artikel 4 Subsidiabele activiteiten**

Subsidie kan uitsluitend worden verstrekt voor een project dat ziet op:

- a. het transformeren van een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, van niet-woonruimte naar minimaal twee of meer betaalbare zelfstandige woonruimten;
- b. het transformeren van een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, van niet-woonruimte naar minimaal twee of meer betaalbare flexwoonruimten;
- c. het transformeren van een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, van niet-woonruimte naar minimaal twee of meer betaalbare nultredenwoningen.

### **Artikel 5 Hoogte van de subsidie**

1. De subsidie voor nieuw te realiseren betaalbare zelfstandige woonruimte of flexwoonruimte is aan te merken als een prestatiesubsidie en bedraagt € 10.000,- per woonruimte, met een minimum van € 20.000,- en een maximum van € 40.000,- per aanvraag.
2. De subsidie voor nieuw te realiseren betaalbare nultredenwoning is aan te merken als een prestatiesubsidie en bedraagt € 15.000,- per woonruimte, met een minimum van € 30.000,- en een maximum van € 60.000,- per aanvraag.

### **Artikel 6 Subsidieplafond**

Het subsidieplafond bedraagt € 1.000.000.

### **Artikel 7 Aanvraag en aanvraagperiode**

1. Subsidie kan worden aangevraagd van 6 april 2026 tot en met 30 september 2026.
2. Een aanvraag voor subsidie wordt ingediend met behulp van een door het college ter beschikking gesteld formulier en gaat vergezeld van de daarin genoemde bijlagen.
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
  - a. Een projectplan, met een overzicht en omschrijving van de activiteiten waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
  - b. Een schriftelijke verklaring van het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de betreffende gemeente waarbinnen het gebouw is gelegen. Uit deze verklaring moet medewerking van de gemeente aan de transformatie blijken en de gemeente moet aangeven wat de huidige functie van het gebouw volgens het omgevingsplan is en of deze functie aangepast moet worden ter realisatie van de activiteiten;
  - c. Een ingevulde de-minimisverklaring volgens het daarvoor beschikbaar gestelde format;
  - d. Een recent uittreksel uit het Kadaster (maximaal zes maanden oud).

### **Artikel 8 Verdeelsystematiek**

1. Aanvragen worden behandeld op volgorde van ontvangst, waarbij de datum en het tijdstip waarop een aanvraag volledig is, geldt als moment van ontvangst.
2. Voor zover door verstrekking van subsidie voor aanvragen die op dezelfde dag en hetzelfde tijdstip zijn ontvangen, het subsidieplafond wordt overschreden, wordt de onderlinge rangschikking van die aanvragen vastgesteld door middel van loting.

### **Artikel 9 Toetsingscriteria**

Om voor een subsidie in aanmerking te komen, wordt in elk geval voldaan aan de volgende criteria:

- a. de activiteit waarvoor een subsidie wordt aangevraagd, wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw dat is gelegen in de provincie Fryslân;
- b. het bestaande gebouw of het gedeelte daarvan, waarin de subsidiabele activiteit wordt gerealiseerd, heeft:
  - i. geen woonfunctie; of

- ii. een functie waarbinnen een woonruimte is toegestaan, mits de aanvraag alleen betrekking heeft op het gedeelte van het gebouw waar nog geen woonruimte is toegestaan;
- c. het bestaande gebouw of het gedeelte daarvan, waarin de subsidiabele activiteit wordt gerealiseerd, is op het moment van ontvangst van de aanvraag vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien niet geschikt voor bewoning;
- d. het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de betreffende gemeente waarbinnen het gebouw is gelegen, heeft schriftelijk verklaard bereid te zijn medewerking te verlenen aan de transformatie naar betaalbare zelfstandige woonruimte.

### **Artikel 10 Weigeringsgronden**

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.4 van de Asv wordt de subsidie in ieder geval geweigerd indien en voor zover:

- a. vóór ontvangst van de aanvraag reeds is gestart met de feitelijke bouwwerkzaamheden ter verwezenlijking van de subsidiabele activiteit;
- b. subsidieverstrekking niet in overeenstemming is met het in artikel 2 genoemde doel van deze regeling;
- c. de subsidieaanvrager niet behoort tot de in artikel 3 genoemde doelgroep van deze regeling;
- d. geen sprake is van een subsidiabele activiteit als bedoeld in artikel 4;
- e. de aanvraag is ontvangen buiten de in artikel 7, eerste lid, bedoelde aanvraagperiode;
- f. de aanvrager op grond van deze regeling reeds een subsidie heeft ontvangen gedurende hetzelfde indieningstijdvak, zoals bedoeld in artikel 7, eerste lid;
- g. niet is voldaan aan de in artikel 9 genoemde toetsingscriteria;
- h. de activiteit sloop van het gebouw of het gedeelte van het gebouw en/of nieuwbouw betreft;
- i. voor dezelfde activiteit waarvoor een subsidie wordt aangevraagd, of een deel daarvan, op het moment van ontvangst van de aanvraag reeds een andere subsidie is aangevraagd bij, of verstrekt door, de provincie Fryslân;
- j. er sprake is van een situatie zoals genoemd onder artikel 3 van de Wet Bibob.

### **Artikel 11 Opschortende voorwaarde**

1. Subsidie wordt verstrekt onder de opschortende voorwaarde dat binnen een jaar na de verzenddatum van het subsidieverleningsbesluit door het daartoe bevoegde bestuursorgaan de voor het project vereiste besluiten zijn genomen en een afschrift daarvan door Gedeputeerde Staten is ontvangen. Daartoe behoort in ieder geval het besluit waaruit volgt dat het gedeelte van het gebouw waarvoor subsidie is verleend mag worden gebruikt als zelfstandige woonruimte of flexwoonruimte.
2. Gedeputeerde Staten kunnen op verzoek van de subsidieontvanger eenmalig besluiten de in het eerste lid genoemde termijn te verlengen met maximaal een jaar, mits de subsidieontvanger daarvoor naar het oordeel van Gedeputeerde Staten gegronde redenen aanvoert.

### **Artikel 12 Verplichtingen**

Onverminderde de verplichtingen in paragraaf 2.4 van de Asv en de UAsv, is de subsidieontvanger verplicht om:

- a. medewerking te verlenen aan een onderzoek zoals bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob, welk onderzoek standaard wordt uitgevoerd na subsidieverlening (behalve aanvragen van gemeenten en woningbouwcorporaties);
- b. de gesubsidieerde activiteit binnen drie jaar na de verzenddatum van het subsidieverleningsbesluit volledig uit te voeren;
- c. de te realiseren woonruimten moeten betaalbaar zijn in de zin van artikel 1, aanhef en onder d;
- d. de gesubsidieerde activiteit zelf uit te voeren of deze te laten uitvoeren door een of meer externe deskundigen;
- e. desgevraagd, op een door Gedeputeerde Staten te bepalen wijze, aan te tonen dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend zijn verricht en dat is voldaan aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen;
- f. de in het kader van de subsidieverstrekking gevoerde administratie tot vijf jaar na de datum van de beschikking tot subsidievaststelling te bewaren.

### **Artikel 13 Staatssteun**

1. Subsidie aan ondernemingen in het kader van deze regeling worden verstrekt met toepassing van de de-minimisverordening.
2. Het voordeel met toepassing van de de-minimissteun mag nooit hoger zijn dan € 300.000,- over een periode van drie belastingjaren per zelfstandige onderneming en dient ook anderszins te voldoen aan de voorwaarden voor de-minimissteun.

### **Artikel 14 Bevoorschotting**

1. Bij een subsidie tot € 25.000 wordt, na het voldoen aan de opschortende voorwaarde en het met goed gevolg doorlopen van het onderzoek genoemd in artikel 12, eerste lid, aanhef en onder a, ambtshalve 100% van het verleende subsidiebedrag als voorschot uitbetaald.
2. Bij een subsidie vanaf € 25.000 wordt, na het voldoen aan de opschortende voorwaarde en het met goed gevolg doorlopen van het onderzoek genoemd in artikel 12, eerste lid, aanhef en onder a, ambtshalve 80% van het verleende subsidiebedrag als voorschot uitbetaald. Betaling van het eventueel resterende bedrag vindt plaats na vaststelling van de subsidie.

### **Artikel 15 Verantwoording en vaststelling**

1. De subsidieontvanger dient een vaststellingsaanvraag in. De aanvraag moet worden ingediend binnen 13 weken na de datum waarop de gesubsidieerde activiteiten moeten zijn verricht of, indien dat eerder is, binnen 13 weken nadat de activiteiten feitelijk zijn verricht.
2. Bij de in het eerste lid bedoelde aanvraag wordt overlegd:
  - a. een activiteitenverslag, als bedoeld in artikel 3.2, eerste lid, Asv;
  - b. een verklaring waaruit blijkt dat de aanvangshuurprijs of de koopprijs in het jaar van oplevering betaalbaar is in de zin van artikel 1, eerste lid, onder d van de regeling, volgens het daarvoor beschikbaar gestelde format.

### **Artikel 16 Inwerkingtreding en werkingsduur**

1. Deze regeling treedt in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze regeling vervalt op 31 december 2029, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op subsidies die voor die datum zijn verstrekt.

### **Artikel 17 Intrekking en overgangsrecht**

1. De Subsidieregeling herbestemming 2025 wordt ingetrokken.
2. De Subsidieregeling herbestemming 2025 blijft van toepassing op subsidies die op grond van die regeling zijn aangevraagd en verstrekt.

### **Artikel 18 Citeertitel**

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling transformatie bestaande gebouwen naar betaalbare woonruimten Fryslân 2026.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van Gedeputeerde Staten van Fryslân van 24 maart 2026*

*Voorzitter drs. A.A.M. Brok*

*Secretaris drs. ing. J.J. Algra*

## **TOELICHTING**

### **Algemeen**

Er is sprake van een historisch woningtekort in Nederland. Er zijn ruim 400.000 huishoudens op zoek naar een passende woning. Er is jarenlang te weinig gebouwd om de groeiende vraag, die het gevolg is van demografische ontwikkelingen en de veranderende samenstelling van huishoudens, te kunnen bijbenen. Daarnaast zijn er te weinig betaalbare woningen gebouwd waardoor mensen met een laag- en middeninkomen in de knel komen. In de regionale Woondeals zijn afspraken gemaakt om in de periode tussen 2022 en 2030 in Fryslân 22.406 woningen te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. Het gaat om zowel koop als huur en om zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen.

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Volgens het Rijk is de opgave voor de provincie Fryslân het realiseren van 2900 nultredenwoningen.

Deze subsidieregeling (hierna: de regeling) heeft tot doel om projecten die leiden tot de realisatie van nieuwe betaalbare zelfstandige woonruimten in bestaande gebouwen te subsidiëren, met speciale aandacht voor nultredenwoningen. Met de regeling wordt beoogd een impuls te geven aan de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied en daarbuiten in de provincie Fryslân en (daarmee) een aantrekkelijk woon- en leefmilieu te behouden.

### **Artikel 2 Doel**

Deze subsidieregeling heeft betrekking op projecten die leiden tot de realisatie van nieuwe zelfstandige woonruimten of flexwoonruimte in bestaande gebouwen in de provincie Fryslân, met speciale aandacht voor nulredenwoningen.

### **Artikel 3 Doelgroep**

Aanvrager moet op het moment van ontvangst van de aanvraag en op het moment van subsidieverlening eigenaar zijn van het gebouw waarin de activiteit plaatsvindt waarvoor hij subsidie aanvraagt. Om te kunnen controleren of de aanvrager ook eigenaar is, moet bij de aanvraag een recent uittreksel uit het Kadaster worden overgelegd. Als de aanvraag wordt gedaan door iemand anders dan de eigenaar, moet deze persoon een rechtsgeldige machtiging overleggen waaruit blijkt dat de eigenaar hem of haar gemachtigd heeft de aanvraag in te dienen. Subsidie wordt geweigerd indien de aanvrager niet valt binnen de doelgroep.

### **Artikel 4 Subsidiabele activiteiten**

Dit artikel bestaat uit drie verschillende subsidiabele activiteiten:

- a. het transformeren van een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, van niet-woonruimte naar minimaal drie of meer betaalbare zelfstandige woonruimten (artikel 4, aanhef, onder a);
- b. het transformeren van een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, van niet-woonruimte naar minimaal drie of meer betaalbare flexwoonruimten (artikel 4, aanhef, onder b);
- c. het transformeren van een bestaand gebouw of een gedeelte daarvan, van niet-woonruimte naar minimaal drie of meer betaalbare nulredenwoningen (artikel 4, aanhef, onder c).

Het is aan de aanvrager om te bepalen of subsidie wordt gevraagd op grond van onderdeel a, onderdeel b of onderdeel c. Dat zal in de eerste plaats afhankelijk zijn van het besluit dat de aanvrager bij het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de betreffende gemeente heeft aangevraagd, of zal aanvragen. Als de aanvrager heeft verzocht medewerking te verlenen aan tijdelijk gebruik als zelfstandige woonruimte voor 15 jaar of korter, ligt het voor de hand om subsidie aan te vragen op grond van onderdeel b.

### **Artikel 5 Hoogte van de subsidie**

De subsidie die op grond van deze regeling wordt verleend is aan te merken als een prestatiesubsidie. Dat wil zeggen een subsidie waarbij geen specifieke kostenposten subsidiabel worden gesteld, maar een vast subsidiebedrag wordt verstrekt voor het realiseren van de subsidiabele activiteit.

In dit geval wordt een vast bedrag van € 10.000,- verstrekt voor het realiseren van een nieuwe zelfstandige woonruimte of flexwoonruimte, met een minimum van € 20.000,- en een maximum van € 40.000,- per gebouw. Of indien het de realisatie van nieuwe nulredenwoningen betreft wordt een vast bedrag van € 15.000 verstrekt met een minimum van € 30.000,- en een maximum van € 60.000,- per gebouw.

Het doet aldus niet ter zake welke kosten de aanvrager maakt om een nieuwe zelfstandige woonruimte of flexwoonruimte te realiseren, zo lang deze maar wordt gerealiseerd. Voor het verkrijgen van de subsidie moet uiteraard wel zijn voldaan aan alle vereisten die de regeling daaraan stelt.

### **Artikel 8 Verdeelsystematiek**

#### Eerste lid

Verdeling van subsidie vindt plaats op basis van het principe "wie het eerst komt, het eerst maakt"; de aanvraag die het eerst binnenkomt, wordt in beginsel het eerste behandeld. Daarbij is de volledigheid van de aanvraag bepalend voor de datum van binnenkomst. Dit betekent dat indien een aanvraag onvolledig is, bijvoorbeeld omdat een verplichte bijlage ontbreekt, de datum van binnenkomst wordt bepaald op de datum van ontvangst van de aanvullende informatie door Gedeputeerde Staten (mits de aanvraag op dat moment ook daadwerkelijk volledig is). Na ontvangst van een volledige aanvraag wordt de aanvraag inhoudelijk beoordeeld aan de hand van de regeling en zal worden beoordeeld of de aanvraag voor subsidie in aanmerking komt.

Indien het subsidieplafond, dat voor deze regeling in het openstellingsbesluit beschikbaar is gesteld, door verstrekking van een subsidie zou worden overschreden, wordt de subsidie op grond van artikel 4:25, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht geweigerd, ook al voldoet de aanvraag aan de vereisten om voor subsidie in aanmerking te komen.

#### Tweede lid

Denkbaar is dat op dezelfde dag meerdere subsidieaanvragen binnenkomen en honorering van al die aanvragen tot een overschrijding van het beschikbaar gestelde subsidieplafond zou leiden. Daarom is een voorziening opgenomen om voor die situatie een nadere rangorde aan te kunnen brengen in de aanvragen van de desbetreffende dag. Die rangorde wordt bepaald door middel van loting van volledige aanvragen. Alle aanvragen die op dezelfde dag zijn ontvangen en volledig zijn – onvolledige aanvragen gaan niet mee in de loting – maken gelijke kans om voor subsidie in aanmerking te komen. Het maakt

niet uit hoe laat de aanvraag op de desbetreffende dag is ontvangen. Het indienen van meerdere aanvragen voor hetzelfde project beïnvloedt de loting niet: per project wordt slechts één subsidieaanvraag in behandeling genomen en kan ook maar één aanvraag deelnemen aan de loting.

### **Artikel 9 Toetsingscriteria**

Om voor subsidie in aanmerking te komen, moet zijn voldaan aan een aantal toetsingscriteria. Indien niet wordt voldaan aan één of meer van deze criteria, komt de aanvraag niet in aanmerking voor subsidie en levert dat een weigeringsgrond op.

#### Aanhef en onder a

De activiteit waarvoor een subsidie wordt aangevraagd, moet worden gerealiseerd in een bestaand gebouw: een gebouw dat op het moment van de subsidieaanvraag ten minste 5 jaar oud is. Er wordt dus geen subsidie verleend voor het realiseren van zelfstandige woonruimte in een nieuw te bouwen gebouw of een gebouw dat korter dan 5 jaar geleden gebouwd is.

#### Aanhef en onder b

Het beoordelen van de woonfunctie wordt gedaan aan de hand van de verklaring van de gemeente waarin aangegeven is wat de huidige functie van het (gedeelte van het) gebouw is en aan de hand van het omgevingsplan. De feitelijke (bouwkundige) situatie staat los van dit toetsingscriterium en valt onder aanhef en onder c.

Gebouwen of gedeelten daarvan met een woonfunctie, of een gemengde functie zoals winkels of andere gebruiksfuncties waar wonen van uit het omgevingsplan ook al mogelijk is, zijn uitgesloten van subsidie. Ook het splitsen van bestaande woningen of het geschikt maken van (bij)gebouwen op locaties waar wonen volgens het omgevingsplan al is toegestaan zijn uitgesloten van subsidie.

Om voor subsidie in aanmerking te kunnen komen mag (het gedeelte van) het gebouw, waarin de subsidiabele activiteit wordt gerealiseerd, nog geen woonfunctie hebben. Dat betekent dat het planologisch-juridisch niet is toegestaan om ter plaatse te wonen, omdat het daarvoor vereiste besluit (bijvoorbeeld een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning van het daartoe bevoegde bestuursorgaan) ontbreekt. Als in het betreffende gedeelte van het gebouw bewoning reeds is toegestaan, wordt er dus niet voldaan aan dit criterium en wordt de subsidie geweigerd.

Wanneer gemengde functies zijn toegestaan, kan de activiteit slechts in aanmerking komen voor subsidie, indien de aanvraag betrekking heeft op het gedeelte van het gebouw waarin bewoning niet is toegestaan. Als bewoning binnen het hele gebouw is toegestaan is in het geheel geen subsidie mogelijk. Uitgangspunt van de regeling is namelijk dat er een functiewijziging in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning nodig is om te kunnen wonen. Dat is bijvoorbeeld het geval als er expliciet op de begane grond geen bewoning is toegestaan en hier een zelfstandige woonruimte zal worden gerealiseerd. Ook kan het zijn dat er in het omgevingsplan eenduidig is aangegeven dat de bestaande woonfunctie gelimiteerd is tot een maximaal aantal woningen. Voor de extra woningen die met de daarvoor benodigde omgevingsplanwijziging of omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd is dan subsidie mogelijk.

#### Aanhef en onder c

Op het moment van ontvangst van de subsidieaanvraag mag het gebouw, of gedeelte daarvan, bouwkundig niet reeds geschikt zijn voor bewoning. Er moeten dus wel bepaalde werkzaamheden worden verricht om het gebouw, of gedeelte daarvan, geschikt te maken voor bewoning. Als bijvoorbeeld enkel nog voorzieningen (zoals een keuken en een badkamer) geplaatst moeten worden, zonder dat daarvoor aanvullende bouwkundige werkzaamheden verricht hoeven worden, is het gebouw wel bouwkundig geschikt voor bewoning. Er is dan geen sprake van niet-woonruimte.

#### Aanhef en onder d

Het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de betreffende gemeente waarbinnen het gebouw is gelegen, moet schriftelijk verklaren bereid te zijn medewerking te verlenen aan de transformatie naar woonruimte. Een dergelijke verklaring moet bij de aanvraag worden overgelegd. Om aan dit toetsingscriterium te voldoen is niet noodzakelijk dat het bestuursorgaan een toezegging heeft gedaan, de enkele bereidheid tot het verlenen van medewerking is voldoende, mits deze schriftelijk is gedaan. Schriftelijk kan zowel fysiek als elektronisch worden verstrekt.

### **Artikel 10 Weigeringsgronden**

#### Aanhef en onder a

Uitgangspunt is dat de subsidie wordt geweigerd indien vóór ontvangst van de aanvraag reeds is gestart met de feitelijke bouwwerkzaamheden om de niet-woonruimte te transformeren naar een of meer zelfstandige woonruimten, flexwoonruimten of nultredenwoningen.

#### Aanhef en onder f

Dit artikel geeft een weigeringsgrond in het geval er aan dezelfde aanvrager reeds op grond van deze subsidieregeling en gedurende dezelfde aanvraagperiode, zoals genoemd in artikel 7, eerste lid, subsidie is verstrekt. Per aanvraagperiode kan er ten hoogste één aanvraag in het kader van deze subsidieregeling per aanvrager gehonoreerd worden. Zo wordt zoveel mogelijk subsidieverstreking over verschillende aanvragers gestimuleerd.

#### Aanhef en onder h

In dit artikel is een weigeringsgrond opgenomen voor het slopen en nieuwbouwen van het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarin de subsidiabele activiteit wordt gerealiseerd. Bij sloop ten behoeve van nieuwbouw is geen sprake meer van behoud van het bestaande gebouw. Onder nieuwbouw wordt ook verstaan het uitbreiden van het bestaande gebouw.

#### **Artikel 11 Opschortende voorwaarde**

Dit artikel bepaalt dat subsidie wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat binnen een jaar na de verzenddatum van het subsidieverleningsbesluit door het daartoe bevoegde bestuursorgaan de voor het project vereiste besluiten zijn genomen en een afschrift daarvan door Gedeputeerde Staten is ontvangen. De subsidieontvanger moet er aldus voor zorgen dat hij tijdig over de vereiste besluiten beschikt. Daartoe zal hij zich (tijdig) moeten wenden tot het daartoe bevoegde bestuursorgaan – veelal het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad van de betreffende gemeente waarin het gebouw waarvoor subsidie wordt aangevraagd is gelegen.

Op grond van dit artikel moet in ieder geval het besluit waaruit volgt dat (het gedeelte van) het gebouw waarvoor subsidie is verleend mag worden gebruikt als zelfstandige woonruimte, flexwoonruimte of nultredenwoning worden overgelegd. Daarbij kan gedacht worden aan een wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Naast besluiten die dat gebruik toestaan, is denkbaar dat ook andere besluiten zijn vereist, bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument. In voorkomend geval moeten ook die besluiten tijdig zijn verkregen en aan Gedeputeerde Staten worden overgelegd.

#### **Artikel 12 Verplichtingen**

##### Aanhef en onder a

De subsidieaanvrager dient medewerking te verlenen aan een onderzoek zoals bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob, welk onderzoek standaard wordt uitgevoerd bij alle verleende subsidieaanvragen. Dit geldt niet wanneer de aanvrager een gemeente of een woningbouwcorporatie is.

Na ontvangst van de subsidieverleningsbeschikking neemt de provincie Fryslân contact op met aanvrager voor het opstarten van het Bibob-onderzoek en wordt aanvrager verzocht om het Bibob-vragenformulier in te vullen en met bijlagen in te dienen. Deze informatie wordt, evenals de resultaten van het bronnenonderzoek, meegenomen in het onderzoek. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in aanvulling op het eigen onderzoek een advies aan te vragen bij het Landelijk Bureau Bibob. Dit alles dient om de mate van gevaar te bepalen dat de toegekende subsidie (mede) gebruikt zal worden om criminele voordelen te benutten of strafbare feiten te plegen. Wanneer de subsidieontvanger weigert mee te werken aan het Bibob-onderzoek zal de subsidieverleningsbeschikking worden ingetrokken.

In de Beleidsregel Wet Bibob provincie Fryslân 2024 staat het beleid van de provincie Fryslân met betrekking tot de Wet Bibob

##### Aanhef en onder c

De betaalbaarheidsgrenzen voor woningen worden jaarlijks geïndexeerd. Voor 2026 gelden de volgende betaalbaarheidsgrenzen:

- betaalbare koopwoning: maximaal € 420.000,-;
- betaalbare huurwoning voor middenhuur: huurprijs vanaf € 932,94 tot maximaal € 1.228,07;
- betaalbare sociale huurwoning: huurprijs maximaal € 932,93.

In het aanvraagformulier moet de subsidieontvanger verklaren de woonruimten in het jaar van de oplevering te gaan verhuren of verkopen voor betaalbare prijzen. De te realiseren woonruimten moeten betaalbaar zijn in de zin van artikel 1, aanhef en onder d. Bij de aanvraag tot vaststelling voegt de subsidieontvanger een verklaring volgens het daarvoor beschikbaar gestelde format toe. Uit deze verklaring moet blijken dat de aanvangshuurprijzen of de koopprijzen in het jaar van oplevering betaalbaar zijn in de zin van artikel 1, eerste lid, onder d van de regeling. Indien dit niet het geval is, wordt de subsidie op nihil vastgesteld, omdat dan geen sprake is van betaalbare woonruimten en dus niet voldaan wordt aan de subsidiabele activiteiten uit de regeling.

#### **Artikel 13 Staatssteun**

Het steunkader waarbinnen subsidie wordt verstrekt in het kader van deze regeling is de de-minimissteun, geregeld in VERORDENING (EU) 2023/2831 VAN DE COMMISSIE van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (PbEU L van 15.12.2023, bzl 1 ev.). Op grond van deze verordening kunnen Gedeputeerde Staten aan MKB-ondernemingen over een periode van drie belastingjaren tot € 300.000,- aan voordeel verstrekken zonder dat dit staatssteun oplevert. Om te kunnen beoordelen of dat bedrag niet wordt overschreden met de subsidieverstrekking op grond van deze regeling, dient bij de aanvraag een ingevulde de-minimisverklaring te worden overgelegd.

**Artikel 15 Verantwoording en vaststelling**

Om de betaalbaarheid in het jaar van oplevering te kunnen toetsen is het wenselijk dat alle subsidieontvangers een vaststellingsaanvraag indienen. Er wordt binnen deze regeling dus niet direct of ambtshalve vastgesteld bij subsidiebedragen tot € 25.000.