

NADERE REGELS STIMULERINGSFONDS SOCIALE WONINGBOUW HELMOND 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond;

gelet op de bepalingen in titel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 1.5, tweede lid van de Algemene Subsidieverordening Helmond 2009;

b e s l u i t :

Vast te stellen de Nadere regels subsidie stimuleringsfonds sociale woningbouw Helmond 2017

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. het college: het college van burgemeester en wethouders van Helmond;
- b. subsidie: financiële middelen door de gemeente aan een toegelaten instelling, projectontwikkelaar/bouwer verstrekt als bijdrage in het exploitatietekort van nieuw te bouwen c.q. te herontwikkelen sociale huurwoningen;
- c. sociale huurwoningen: een woning met een huurprijs van maximaal € 635,05 (aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2017) zoals bedoeld in de Wet op de Huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. Indien op enig moment het ministerie een degelijke grens niet meer vastgesteld, dan wordt de huurprijs per 1 januari van enig jaar geïndexeerd met de gemiddelde landelijke huurstijging over het voorafgaande kalenderjaar;
- d. toegelaten instelling: een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid of een stichting die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten;
- e. woning: een gebouwde onroerende zaak die als zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek door de eigenaar of huurder als hoofdbewoner permanent wordt bewoond.;
- f. exploitatietekort sociale huurwoning: het verschil tussen de investering in nieuwbouw en de bedrijfswaarde van deze nieuwbouw. De bedrijfswaarde wordt bepaald door (de contante waarde van) de toekomstige huuropbrengsten minus de toekomstige lasten;
- g. ASV Helmond 2009: Algemene Subsidieverordening Helmond 2009.

Artikel 1.2 Reikwijdte en doelstelling

1. Deze regeling is van toepassing op nieuw te bouwen of te herontwikkelen sociale huurwoningen in de gemeente Helmond.
2. Met deze regeling wordt beoogd waar nodig enige compensatie te bieden voor de extra kosten die een gevolg zijn van hogere eisen van de gemeente Helmond op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, bezoek- en aanpasbaarheid en beeldkwaliteit.

Artikel 1.3 Verhouding tot ASV Helmond 2009

Van de Algemene Subsidieverordening Helmond 2009 zijn de volgende onderdelen niet van toepassing:

- artikel 2.1, eerste en tweede lid, artikel 2.3 en artikel 2.6 van hoofdstuk 2;
- artikel 3.2 van hoofdstuk 3.

Artikel 1.4 Subsidiecriteria

Subsidie op grond van deze regeling wordt slechts verleend indien:

- a. er sprake is van een exploitatietekort waarbij de sociale huurwoningen naar oordeel van het college niet zonder subsidie gerealiseerd kunnen worden;
- b. er sprake is van exploitatietekorten bij nieuwbouw van sociale huurwoningen die aantoonbaar binnen maximaal één jaar na oplevering in eigendom zijn van een toegelaten instelling;
- c. het exploitatietekort wordt veroorzaakt door hogere eisen die door de gemeente Helmond zijn gesteld, zoals benoemd onder artikel 1.2, tweede lid van deze regeling;
- d. de subsidie dient op het moment dat de sociale huurwoningen niet meer als zodanig wordt geëxploiteerd aan de gemeente te worden terug betaald.

Artikel 1.5 Subsidiebudget en -limiet

1. Het totale bedrag aan uit te keren subsidiemiddelen is nooit meer dan de in het Volkshuisvestingsfonds totaal aanwezige middelen.
2. Per sociale huurwoning kan maximaal € 5.000,00 worden gesubsidieerd, dit ter beoordeling van het college op basis van een aantoonbaar exploitatietekort, het maatschappelijk belang van het woningbouwproject en het ontbreken van alternatieve financieringsbronnen.
3. Bij aanvang van het Volkshuisvestingsfonds bedraagt het budget € 1.5000.000,00.
4. Het college kan besluiten het in het tweede lid genoemde bedrag te wijzigen indien daartoe naar oordeel van het college aanleiding bestaat.
5. De verdeling van de subsidie vindt plaats op basis van de volgorde van binnenkomst van aanvragen in de tijd.

Hoofdstuk 2 Subsidieverlening

Artikel 2.1 Subsidieaanvraag

1. Een aanvraag om subsidie moet minimaal 10 weken voorafgaande aan de start van bouw van de te subsidiëren woningen schriftelijk bij het college in tweevoud worden ingediend.
2. Bij de indiening van de aanvraag dient in ieder geval te worden overgelegd:
 - a. een exploitatieopzet van het woningbouwproject;
 - b. een beschrijving van het nadelig saldo waarvoor subsidie wordt aangevraagd en
 - c. een beschrijving hoe de investering past binnen het beleid (vastgelegd in de notitie Flankerende Maatregelen Wonen) van de gemeente.

Artikel 2.2 Beslistermijn

1. Het college beslist binnen een termijn van twaalf weken na ontvangst van een volledige aanvraag op het verzoek tot verlening van de subsidie.
2. De beslissing als bedoeld in het vorige lid kan éénmaal met ten hoogste zes weken worden verdaagd.

Artikel 2.3 Weigering subsidieverlening

In aanvulling op de in de ASV Helmond 2009 genoemde weigeringsgronden wordt een aanvraag op basis van deze regeling geweigerd indien:

- a. de aanvraag niet in het belang dan wel in strijd is met de doelstelling van deze regeling als geformuleerd in artikel 1.2;
- b. niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 1.4 van deze regeling;
- c. met het treffen van de voorzieningen is begonnen voor het in werking treden van deze regeling.

Hoofdstuk 3 Subsidievaststelling, intrekking, wijziging en betaling

Artikel 3.1 Aanvraag en besluit tot subsidievaststelling

1. Het college stelt de subsidie (definitief) vast op basis van een door de aanvrager in te dienen gereedmeldingsformulier.
2. De beslissing over definitieve vaststelling van de subsidie wordt binnen zes weken na ontvangst van het gereedmeldingsformulier genomen.
3. De beslissing als bedoeld in het vorige lid kan eenmaal met ten hoogste drie weken worden verdaagd.
4. Het college kan de subsidieverlening intrekken of ten nadele van de subsidieontvanger wijzigen indien:
 - a. de woningen waarvoor een gemeentelijke subsidie is verleend niet zijn gerealiseerd of niet worden gerealiseerd;
 - b. de subsidieontvanger niet voldoet aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen;
 - c. de subsidieontvanger onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de verstrekking van juiste en volledige gegevens tot een andere beschikking of de aanvraag tot subsidieverlening zou hebben geleid;
 - d. de subsidieverlening anderszins onjuist was en de subsidieontvanger dit wist of behoorde te weten.
5. De intrekking of wijziging werkt terug tot en met het tijdstip waarop de subsidie is verleend, tenzij bij de intrekking of wijziging anders is bepaald;

Artikel 3.2 Betaling

Het subsidiebedrag wordt binnen tien weken na de bekendmaking van het besluit tot subsidievaststelling uitbetaald, tenzij het college in het besluit een andere termijn heeft aangegeven.

Hoofdstuk 4 Slotbepaling

Artikel 4.1 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt na bekendmaking in werking op 1 april 2017.

Besloten in de vergadering van 2017.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester,
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

De secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bekend gemaakt op:
..... 2017
De secretaris
mr. drs. A.P.M. ter Voert

CONCEPT