Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026

Geldend van xx-xx-xxxx t/m heden

Intitulé

Verordening Woonfonds gemeente Heerlen 2026

De raad van de gemeente Heerlen;

Gelet op artikel 83 en 149 van de Gemeentewet;

besluit de volgende verordening vast te stellen:

VERORDENING WOONFONDS GEMEENTE HEERLEN 2026

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

a. Adviescommissie Woonfonds Heerlen: de commissie die de gemeente adviseert over Investeringsvoorstellen.
b. Betaalbare koopwoning: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam die niet hoger is dan de op het moment van aanvraag geldende kostengrens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), zoals jaarlijks vastgesteld door het Rijk.
c. Businesscase: een omschrijving van het project met een onderbouwde analyse in maatschappelijke, economische en financiële zin, conform het vastgestelde aanvraagformulier.
d. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen.
e. De-minimissteun: steun die voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van aanmelding als bedoeld in Verordening (EU) 2023/2831 van de Commissie van 30 november 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun, met inbegrip van eventuele toekomstige wijzigingen of vervangingen daarvan.
f. Functiewijziging: het wijzigen van de hoofdfunctie van bestaand vastgoed, waaronder het omzetten van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie of het

wijzigen van het type woonfunctie, mits dit leidt tot een aantoonbare verbetering van de woningvoorraad.

g. Garantieduur: termijn waarvoor garantie wordt gegeven.

h. Herstructurering: een samenhangend geheel van maatregelen, waaronder sloop, nieuwbouw, samenvoeging, splitsing of functiewijziging, gericht op het structureel verbeteren van de kwaliteit, samenstelling en toekomstbestendigheid van de woningvoorraad binnen een gebied.

i. Kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad: maatregelen die leiden tot een aantoonbare verbetering van de bouwkundige staat, woonkwaliteit, duurzaamheid, levensloopbestendigheid of gebruikswaarde van woningen.

j. Middenhuurwoning: een zelfstandige huurwoning met een aanvangshuurprijs boven de geldende liberalisatiegrens en tot en met de jaarlijks door het Rijk vastgestelde bovengrens voor middenhuur, zoals vastgesteld in het kader van het landelijke woonbeleid.

k. Nieuwbouw: het realiseren van één of meer nieuwe woningen op een locatie waar voorheen geen woning aanwezig was, of na volledige sloop van bestaande bebouwing, waarbij de woningvoorraad kwantitatief wordt uitgebreid of vernieuwd.

l. Peildatum: het moment waarop de ontvangstbevestiging is gestuurd op basis waarvan de aanvraag in goede orde is ontvangen.

m. Projectontwikkelaar: een rechtspersoon die beroeps- of bedrijfsmatig, voor eigen rekening en risico, woningbouw- of woningtransformatieprojecten initieert, ontwikkelt en/of realiseert, en daarbij optreedt als hoofdaannemer, risicodragend initiatiefnemer of exploitant van het project binnen de gemeente Heerlen.

n. Publiek financieel tekort: het na toetsing door het college vastgestelde financiële tekort in een project, zijnde het verschil tussen de totale projectomvang en de marktconform te verwachten opbrengsten, voor zover dit tekort niet kan worden opgevangen door eigen of vreemd vermogen en uitsluitend kan worden gedekt door publieke middelen.

o. Sociaal-ruimtelijk: de samenhang tussen de fysieke inrichting van een gebied en de sociale samenstelling, leefbaarheid en gebruikswaarde daarvan, waarbij ruimtelijke ingrepen bijdragen aan het bevorderen van gemengde woonmilieus, het voorkomen of verminderen van kwetsbaarheidsconcentraties, het versterken van sociale samenhang en het verbeteren van de leefkwaliteit van bewoners.

p. Sociale huurwoning: een zelfstandige huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de geldende liberalisatiegrens als bedoeld in de Wet op de huurtoeslag

q. Sloop: het volledig en duurzaam verwijderen van een bestaande woning of woongebouw, inclusief het onttrekken daarvan aan de woningvoorraad, met het oog op herontwikkeling, vervangende nieuwbouw of kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad.

r. Sluitende businesscase: een volledige, consistente en controleerbare financiële onderbouwing van een project, bestaande uit ten minste een projectbegroting, een dekkingsplan en een opbrengstenraming, waaruit blijkt dat – met inzet van de gevraagde subsidie of garantstelling – alle kosten zijn gedekt, dat voor het overige deel van de financiering aantoonbare afspraken zijn gemaakt en dat het project financieel uitvoerbaar is en binnen één jaar na subsidieverlening kan starten.

s. Toevoeging van woningen: het vergroten van het aantal zelfstandige woningen binnen de gemeente Heerlen door nieuwbouw, transformatie en functiewijziging.

t. Totale projectomvang: het totaal van alle kosten die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de voorbereiding, realisatie en afronding van het project waarop de subsidieaanvraag betrekking heeft, zoals opgenomen in de goedgekeurde projectbegroting, inclusief eventuele kosten voor verwerving, ontwerp, bouw, sloop, transformatie, verduurzaming, financiering en onvoorzien, en exclusief verrekenbare of compenseerbare btw.

u. Transformatie: het bouwkundig en functioneel aanpassen van bestaand vastgoed met een andere hoofdfunctie dan wonen, of met een niet-passende woonfunctie, naar één of meer zelfstandige woningen die voldoen aan de geldende wettelijke en gemeentelijke eisen.

v. Verduurzaming: het treffen van maatregelen aan bestaande woningen die leiden tot een aantoonbare verbetering van de energieprestatie, vermindering van de CO_2-uitstoot en/of verbetering van het binnenklimaat, waaronder isolatie, installatietechniek en energieopwekking.

w. Wet Bibob: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

x. Worst-case scenario: het scenario waarbij de alle in de risicoanalyse opgenomen risico's zich voordoen.

Artikel 2 Doel

1. Deze verordening heeft tot doel een juridisch kader te bieden voor het verstrekken van subsidies en garantstellingen ter uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid zoals vastgelegd in het Nieuw Heerlens Woonfundament en de woonpijlers Investeren, Koesteren en Reguleren, gericht op verbetering, transformatie en verduurzaming van de Heerlense woningvoorraad.

2. De verordening regelt de voorwaarden, criteria en procedures op grond waarvan het college op aanvraag kan besluiten tot subsidieverlening of het verstrekken van een garantstelling uit het Woonfonds Heerlen.
3. De uitvoering van deze verordening vindt plaats binnen de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders op het gebied van wonen.

Artikel 3 Subsidieaanvragers

1. Subsidie kan aangevraagd worden door:
   a. Woningcorporaties.
   b. Projectontwikkelaars.
   c. Particuliere eigenaren.
   d. De gemeente Heerlen.

Artikel 4 Te subsidiëren activiteiten

1. Een eenmalige subsidie (al dan niet na een eerdere garantstelling door het Woonfonds) kan worden verstrekt voor realisatie van (her)ontwikkelingsprojecten die geheel of gedeeltelijk bestaan uit één of meer van de volgende activiteiten: nieuwbouw, sloop, transformatie, herstructurering, verduurzaming of functiewijziging van woningen mits voldaan wordt aan alle navolgende voorwaarden:

   a. Het project moet aantoonbaar bijdragen aan het Nieuw Heerlens Woonfundament en aan de drie woonpijlers:

      i. Investeren. Hieronder vallen de volgende activiteiten:
         - Toevoeging van woningen (nieuwbouw, transformatie, splitsing), waarbij dit moet leiden tot een meer diverse samenstelling van de wijk en geen eenzijdige uitbreiding van het bestaande aanbod;
         - Verduurzamingsmaatregelen en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad die uitstijgen boven het wettelijk verplichte minimale kwaliteits-en energieprestatie-eisen en boven het reguliere planmatige onderhoud van de eigenaar.

      ii. Koesteren. Hieronder vallen de volgende activiteiten:
         - Behoud of versterking van leefbaarheid en woonkwaliteit;
         - Realiseren van passend woningaanbod in alle levensfasen.

      iii. Reguleren. Hieronder vallen de volgende activiteiten:
         - Bevorderen van gemengde wijken, waarbij toevoegingen aan de woningvoorraad aantoonbaar moeten bijdragen aan differentiatie van het bestaande woningaanbod;
         - Voorkomen of verminderen van ongewenste kwetsbaarheidsconcentraties;
         - De spreiding van doelgroepen.

b. Het project moet leiden tot toegevoegde waarde voor de Heerlense woningvoorraad: kwantitatief, kwalitatief of sociaal-ruimtelijk.
c. De aanvraag dient aan te tonen dat zonder bijdrage uit het Woonfonds:
    - Het project niet of onvoldoende tot uitvoering kan komen, of
    - De start van de realisatie van het project niet binnen twee jaar kan aanvangen.
d. Het project draagt bij aan een evenwichtige wijkontwikkeling, met aandacht voor gemengd wonen, leefbaarheid en spreiding.
e. De aanvraag niet leidt tot ongewenste verdringing of verslechtering van de sociale balans in een wijk.

Artikel 5 Subsidieverlening al dan niet in de vorm van een garantstelling

1. Subsidieverlening op grond van deze verordening kan plaatsvinden:
    a. in de vorm van een geldelijke subsidie, of;
    b. in de vorm van een garantstelling.
2. Een geldelijke subsidie kan worden verstrekt indien:
    a. aannemelijk is gemaakt dat het project zonder subsidie niet, niet tijdig of niet volledig kan worden gerealiseerd;
    b. sprake is van een aantoonbaar publiek financieel tekort.
3. Een garantstelling is een voorwaardelijke vorm van subsidieverlening waarbij het college zich verbindt om tot een vooraf vastgesteld maximum, een financiële bijdrage te leveren uitsluitend indien en voor zover zich een concreet, vooraf in de beschikking omschreven risico voordoet, waardoor ondanks aantoonbare inspanningen van de aanvrager de businesscase niet financieel sluitend kan worden afgerond.
4. De garantstelling is nadrukkelijk niet bedoeld om structurele of voorzienbare tekorten in de businesscase af te dekken. Uitkering op grond van een garantstelling vindt alleen plaats indien het college vaststelt dat:
    a. het overeengekomen risico zich daadwerkelijk heeft voorgedaan;
    b. de aanvrager aantoonbaar alle redelijke en gebruikelijke maatregelen heeft getroffen om het project financieel sluitend te realiseren; en
    c. het resterende tekort niet op andere wijze kan worden opgevangen. De garantstelling fungeert als vangnet en kan uitsluitend worden aangesproken indien na realisatie van het project blijkt dat sprake is van een daadwerkelijk financieel tekort.
5. De garantstelling wordt verleend voor een periode van maximaal vijf jaar. Indien binnen deze periode geen beroep is gedaan op de garantstelling, vervalt deze van rechtswege.
6. De definitieve vaststelling van een subsidie die is verleend in de vorm van een garantstelling vindt plaats op basis van de financiële verantwoording na afronding van het project.

Artikel 6 Financiële uitgangspunten en hoogte van de subsidie

1. De subsidie of garantstelling op grond van deze verordening bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten of het aantoonbare publieke financiële tekort, met inachtneming van de financiële uitgangspunten uit artikel 5 met een maximum van € 1.000.000.
2. Indien het totaal van de ontvankelijke aanvragen het beschikbare budget van het Woonfonds overstijgt, kan het college besluiten:
   a. aanvragen te rangschikken op basis van de mate waarin zij bijdragen aan de doelstellingen van deze verordening;
   b. aanvragen gedeeltelijk toe te kennen.
3. Het college kan, indien de aard, omvang of maatschappelijke impact van een project daartoe aanleiding geeft, besluiten een aanvraag te combineren met andere beschikbare financieringsinstrumenten, mits dit past binnen de doelstellingen van deze verordening en de toepasselijke regelgeving.
4. Voor sloop van sociale huurwoningen kan een bijdrage worden verstrekt van maximaal € 20.000 per gesloopte eenheid, waarbij deze sloop onderdeel is van een integrale transformatieopgave en aantoonbaar samenhangt met vervangende nieuwbouw of herontwikkeling.
5. Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen bedraagt de maximale onrendabele top € 100.000 per woning (prijspeil 2026). De maximale bijdrage vanuit het Woonfonds bedraagt 50% hiervan.
6. Voor verduurzaming, kwaliteitsverbetering en transformatie van sociale huurwoningen kan een bijdrage worden verstrekt tot maximaal 50% van de subsidiabele kosten.
   De subsidiabele kosten hebben uitsluitend betrekking op maatregelen die uitstijgen boven wettelijk verplichte verduurzamingsstappen en regulier planmatig onderhoud.
7. Voor nieuwbouw of transformatie naar middenhuurwoningen bedraagt de maximale onrendabele top € 50.000 per woning, waarvan maximaal 50% uit het Woonfonds kan worden gefinancierd.
8. Voor nieuwbouw of transformatie naar betaalbare koopwoningen bedraagt de maximale onrendabele top € 40.000 per woning, waarvan maximaal 50% uit het Woonfonds kan worden gefinancierd.
9. Per subsidieaanvraag wordt maximaal een subsidie of garantstelling verleend tot een bedrag van € 1.000.000.

Artikel 7 Subsidievereisten

1. Een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 4 moet aan de volgende vereisten voldoen:

    a. het project voldoet aan de doelstelling zoals geformuleerd in artikel 2, aan de activiteiten zoals opgenomen in artikel 4 en aan de voorwaarden in artikel 6;
    b. het project wordt uitgevoerd binnen de gemeente Heerlen;
    c. de aanvrager investeert, hetzij uit eigen middelen, hetzij uit het aantrekken van vreemd vermogen minimaal 50% van de totale projectomvang;
    d. er is sprake van een deugdelijk en inzichtelijk onderbouwde businesscase waaruit blijkt dat sprake is van een financieel tekort, waarbij de gevraagde subsidie of garantstelling het laatste noodzakelijke onderdeel vormt om tot een financieel sluitende projectopzet te komen, en dat voor het resterende deel van de financiering aantoonbare dekking is geregeld, zodat het project binnen één jaar na subsidieverlening kan starten;
    e. ten genoegen van het college is aangetoond dat het project zonder subsidie of garantstelling niet gerealiseerd kan worden;
    f. het project waar de aanvraag betrekking op heeft, start binnen een jaar na datum subsidiebeschikking dan wel garantstelling, waarbij het college de bevoegdheid heeft deze termijn één keer met 1 jaar te verlengen.
2. Indien een aanvraag betrekking heeft op een garantstelling, toont de aanvrager aan dat hij primair zelf verantwoordelijk is voor het realiseren van een financieel sluitende businesscase. De aanvrager maakt aannemelijk dat hij zich maximaal heeft ingespannen om het project zonder inzet van de garantstelling financieel haalbaar te maken, onder meer door inzet van eigen middelen, externe financiering, kostenbeheersing en risicobeperkende maatregelen.

Artikel 8 Subsidiabele kosten

1. Subsidiabele kosten zijn uitsluitend de kosten die rechtstreeks toerekenbaar zijn aan de subsidiabele activiteiten als bedoeld in artikel 4 en die passen binnen de financiële uitgangspunten en maxima zoals opgenomen in artikel 6.
2. Voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie komen alle kosten voor subsidie in aanmerking met uitzondering van de volgende kosten:

    a. BTW die op grond van de Wet op de Omzetbelasting 1968 kan worden verrekend;
    b. BTW die op grond van de Wet op het BTW compensatiefonds 2003 kan worden gecompenseerd;
    c. Boekwaarde van de vaste activa indien die naar boven afwijken van de op moment van aanvraag geldende marktwaarde.

Artikel 9 Weigeringsgronden

1. Het college weigert een subsidie of garantstelling als:

    a. niet wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 6;
    b. niet wordt voldaan aan de subsidievereisten zoals opgenomen in artikel 7;
    c. niet aannemelijk is gemaakt dat sprake is van een aantoonbaar publiek financieel tekort;
    d. het project uitsluitend voorziet in de toevoeging van sociale huurwoningen binnen Heerlen-Noord, zonder samenhang met sloop, transformatie of differentiatie van de bestaande woningvoorraad;
    e. het project leidt tot een ongewenste concentratie van kwetsbare doelgroepen of tot verdringing;
    f. de aanvraag betrekking heeft op een garantstelling die naar het oordeel van het college wordt ingezet om een structureel of voorzienbaar tekort in de businesscase af te dekken, dan wel indien onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvrager zich maximaal heeft ingespannen om het project financieel sluitend te realiseren
    g. de subsidieaanvrager niet voldoet aan toepasselijke wettelijke voorschriften, waaronder begrepen de regels inzake staatssteun;
    h. ten aanzien van de subsidieaanvrager een bevel tot terugvordering voor onrechtmatig verleende staatssteun uitstaat;
    i. vaststaat of aannemelijk is dat verstrekking van de subsidie of garantstelling zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun;
    j. de subsidieaanvrager of het project valt onder weigerings- of intrekkingsgronden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

2. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid kan het college een subsidie of garantstelling weigeren als:
    a. het college van oordeel is dat de inzet van middelen uit het Woonfonds, gelet op de beschikbare middelen, de verhouding tussen kosten en maatschappelijke opbrengsten of de prioriteiten binnen het woonbeleid, niet doelmatig of niet proportioneel is;
    b. de beschikbare middelen in het Woonfonds ontoereikend zijn om de aangevraagde subsidie of garantstelling te verlenen;
    c. de beschikbare middelen binnen het Woonfonds weliswaar toereikend zijn, maar op grond van de herkomst van deze middelen en de daaraan verbonden voorwaarden uitsluitend mogen worden ingezet voor andere projecten of gebieden dan waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 10 Aanvraag

1. Aanvragen worden ingediend met gebruikmaking van een daartoe vastgesteld aanvraagformulier.
2. Een aanvraag bevat ten minste het volledig ingevulde aanvraagformulier en de daarin voorgeschreven bijlagen en in ieder geval een omschrijving van:
    a. Het project en de bij het project betrokken partijen;
    b. De aantoonbare bijdrage aan het Nieuw Heerlens Woonfundament en de drie woonpijlers en daarmee een onderbouwing waarom het project in aanmerking komt voor een bijdrage;
    c. Een financiële analyse van het project in de vorm van minimaal een begroting en kasstromen model;
    d. Een verantwoording op basis waarvan blijkt dat het project past en voldoet aan de subsidiecriteria en op basis waarvan blijkt hoe hoog de subsidieaanvraag is.

Artikel 11 Proces van subsidieaanvragen

1. Aanvragen worden ingediend bij het college.
2. Het college wint advies in bij de Adviescommissie Woonfonds Heerlen; zij stelt een concept-beschikking op.
3. Het college besluit over de aanvraag bij beschikking, al dan niet in de vorm van een geldelijke subsidie of een garantstelling.
4. In de beschikking tot subsidieverlening kunnen bepalingen worden opgenomen over:
    a. de vorm van de subsidie (geldelijke subsidie of garantstelling);
    b. de hoogte van de subsidie of het maximale bedrag van de garantstelling;
    c. de voorwaarden waaronder de subsidie of garantstelling wordt verleend;
    d. de bevoorschotting, indien sprake is van een geldelijke subsidie;
    e. de wijze en het moment van vaststelling van de subsidie.
5. Indien de subsidie wordt verleend in de vorm van een garantstelling, wordt in de beschikking in ieder geval vastgelegd:
    a. de duur van de garantstelling;
    b. het maximale bedrag waarvoor de garantstelling geldt;
    c. de voorwaarden waaronder een beroep kan worden gedaan op de garantstelling;
    d. de wijze waarop en het moment waarop de definitieve vaststelling plaatsvindt.
6. Uitkering op grond van een verleende garantstelling vindt uitsluitend plaats nadat het college heeft vastgesteld dat het in de beschikking omschreven risico zich heeft voorgedaan en is voldaan aan de voorwaarden verbonden aan de garantstelling.

Artikel 12 Adviescommissie

1. Het college stelt een Adviescommissie in die ten doel heeft het College te adviseren over de Businesscase waarbij zij beschikt over voldoende kennis en ervaring om hier een oordeel over te vormen.
2. De Adviescommissie toetst de subsidieaanvraag aan de vereisten zoals opgenomen in artikel 2, artikel 4, artikel 6, artikel 7 en artikel 8.

Artikel 13 Verplichtingen

1. Aan de beschikking tot subsidieverlening worden in ieder geval de volgende voorschriften verbonden:
    a. de subsidieontvanger rapporteert een keer per jaar over de voortgang en de financiële stand van zaken, aan de hand van verantwoordingsformulier;
    b. de subsidieontvanger houdt een administratie bij van aan de activiteiten verbonden uitgaven en inkomsten als bedoeld in artikel 4:37, eerste lid, onder b, van de Awb;
    c. de subsidieontvanger doet onverwijld melding zodra aannemelijk is dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend niet, niet tijdig of niet geheel zullen worden verricht;
    d. de subsidieontvanger doet onverwijld melding zodra aannemelijk is dat niet, niet tijdig of niet geheel aan de aan de beschikking tot subsidieverlening verbonden verplichtingen zal worden voldaan.

Artikel 14 Wijze van vaststelling subsidie / verantwoording

1. De subsidieontvanger dient een aanvraag tot subsidievaststelling in uiterlijk op de in de subsidiebeschikking opgenomen datum. Deze aanvraag tot vaststelling bevat:
    a. Een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat de te verrichten activiteiten waarvoor de subsidie is verleend zijn verricht, de in de beschikking genoemde beoogde effecten zijn behaald en een overzicht waaruit blijkt dat aan de subsidie verbonden verplichtingen is voldaan;
    b. Een overzicht van de activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten (financieel verslag of jaarrekening) met daarin opgenomen:
        i. een balans van het afsluitende boekjaar met een toelichting daarop;
        ii. een exploitatieoverzicht van de subsidieperiode;
        iii. een controleverklaring voor subsidies van meer dan €200.000,-, overeenkomstig het daartoe door het college op te stellen controleprotocol.
    c. Binnen 12 weken na ontvangst van de aanvraag tot subsidievaststelling wordt de subsidie vastgesteld.

Artikel 15 Toezicht

Het college wijst toezichthouders aan die zijn belast met het toezicht op de naleving van de aan de subsidieontvanger opgelegde voorschriften en verplichtingen.

Artikel 16 Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen kan het college van b&w besluiten een of meerdere artikelen van deze verordening buiten toepassing te laten of daarvan afwijken, met uitzondering van de artikelen 2, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 voor zover toepassing gelet op het belang van de aanvrager of subsidieontvanger indien dat leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

Artikel 18 Citeertitel

Deze Subsidieverordening wordt aangehaald als Verordening Woonfonds Heerlen 2026.

Toelichting bij de Verordening Woonfonds Heerlen

Algemeen

Deze verordening vormt het juridisch kader voor het verstrekken van subsidies en garantstellingen uit het Woonfonds Heerlen. Met het Woonfonds geeft de gemeente uitvoering aan het vastgestelde woonbeleid en de daarin opgenomen doelstellingen. De verordening is kaderstellend van aard; de uitvoering en besluitvorming over individuele aanvragen berusten bij het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Dit artikel bevat de begripsomschrijvingen die in de verordening worden gehanteerd. Door begrippen te definiëren wordt beoogd de rechtszekerheid te vergroten en een eenduidige uitleg en toepassing van de verordening te waarborgen. De begripsbepalingen sluiten aan bij gangbare terminologie binnen het volkshuisvestings- en subsidierecht.

Artikel 2 Doel

Deze verordening heeft in juridische zin tot doel een grondslag te bieden voor subsidiebesluiten die door het college van burgemeester en wethouders op aanvraag worden genomen (artikel 2). De verordening vormt daarmee het kader waarbinnen het college subsidies en garantstellingen kan verlenen (artikel 6). De inhoudelijke beleidsdoelstellingen waarop deze subsidieverstrekking is gebaseerd, zijn opgenomen in afzonderlijke visies en beleidsdocumenten en worden in deze toelichting nader geduid.

Met deze verordening geeft de gemeente uitvoering aan het Nieuw Heerlens Woonfundament en aan de daarin vastgelegde ambities om de Heerlense woningvoorraad te versterken, te versnellen en gericht te sturen op een gezonde en evenwichtige samenstelling. Het Woonfonds is daarbij een belangrijk instrument. Een belangrijk uitgangspunt is het aanpakken van leegstand die ontstaat als gevolg van de uitvoering van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Deze leegstand wordt niet alleen als probleem gezien, maar nadrukkelijk ook als kans om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren door transformatie en herontwikkeling (artikel 4).

Het Woonfonds draagt bij aan het realiseren en versnellen van voldoende, duurzame en gevarieerde woningen, aan het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en aan het bevorderen van een evenwichtige spreiding van woonmilieus binnen de stad. Met de vaststelling van het raadsvoorstel ‘Drie nieuwe woonpijlers: Investeren, Koesteren en Reguleren (Aanvraag Wbmgp)’ heeft de gemeenteraad hiervoor duidelijke

richtinggevende beleidskaders vastgesteld, die via deze verordening juridisch zijn verankerd.

Binnen deze kaders richt het Woonfonds zich onder meer op het stimuleren van woningbouwprojecten die bijdragen aan gezonde groei, waaronder nieuwbouw, transformatie en herontwikkeling (artikel 4). Daarnaast wordt ingezet op het actief managen en voorkomen van leegstand door het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad, zodat deze aantrekkelijker wordt voor een meerdere doelgroepen. Ook ondersteunt het Woonfonds projecten die bijdragen aan verduurzaming en kwaliteitsverbetering van woningen, inclusief het levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad (artikel 4).

Door gericht te investeren in projecten die bijdragen aan balans en differentiatie in het woonaanbod, wordt gewerkt aan gemengde en toekomstbestendige wijken. Daarbij is ook ruimte voor projecten met maatschappelijke meerwaarde, zoals woonoplossingen voor cruciale beroepen, starters, ouderen en andere doelgroepen die bijdragen aan het versterken van de stedelijke dynamiek (artikel 4). Het Woonfonds heeft daarnaast een aanjagende functie door het activeren van private cofinanciering en samenwerking met externe partners die belang hebben bij een sterke woningmarkt in Heerlen (artikel 6).

Bij de inzet van middelen uit het Woonfonds staat het uitgangspunt mengen zonder verdringen centraal. Subsidieverlening vindt plaats op basis van de mate waarin projecten bijdragen aan een evenwichtige ontwikkeling van de Heerlense woningvoorraad. Investeringen worden gericht ingezet om kwetsbaarheidsconcentraties te verminderen en de woningvoorraad te transformeren naar een meer gedifferentieerd en toekomstbestendig geheel. Dit uitgangspunt werkt door in de subsidiabele activiteiten en de subsidievereisten (artikel 4 en 7).

De gebiedsgerichte inzet van het Woonfonds in Heerlen-Noord sluit aan bij de bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)-gebied Heerlen-Noord. In deze Woontop zijn tussen het Rijk, de gemeente en betrokken partners afspraken gemaakt over de transformatie van de woningvoorraad, waaronder sloop en herstructurering. Het Woonfonds fungeert als financieel instrument om deze afspraken te ondersteunen en te versnellen.

Voor projecten in Heerlen-Noord geldt daarbij een specifieke beleidsmatige focus. Deze projecten dienen bij te dragen aan het principe van differentiëren van de woningvoorraad. Dit houdt in dat sloop, met name van sociale huurwoningen, onderdeel is van een integrale transformatieopgave en aantoonbaar samenhangt met vervangende nieuwbouw of herontwikkeling. Deze nieuwbouw of herontwikkeling moet leiden tot de toevoeging van woningen in een hoger segment binnen Heerlen-Noord en gezamenlijk bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid, differentiatie van woonmilieus en het verminderen van eenzijdigheid in de woningvoorraad (artikel 4 en artikel 6).

Nieuwbouw van sociale huurwoningen kan, indien dit stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en sociaal-ruimtelijk wenselijk is, ook buiten Heerlen-Noord plaatsvinden. Dit is toegestaan wanneer deze nieuwbouw bijdraagt aan een evenwichtige spreiding van doelgroepen binnen de gemeente, ruimte creëert voor transformatie binnen Heerlen-Noord en aantoonbaar bijdraagt aan mengen zonder verdringen, zonder dat sprake is van ongewenste sociale of financiële verdringing. Deze afweging komt tot uitdrukking in de toetsing en eventuele toepassing van de weigeringsgronden (artikel 9).

Artikel 3 Subsidieaanvragers

Dit artikel bepaalt welke partijen een subsidie of garantstelling kunnen aanvragen. Door expliciet te benoemen dat woningcorporaties, projectontwikkelaars, particuliere eigenaren en de gemeente Heerlen zelf als aanvrager kunnen optreden, wordt duidelijk afgebakend wie toegang heeft tot het Woonfonds. Hiermee wordt aangesloten bij de praktijk van woningbouw en woningtransformatie, waarin zowel publieke als private partijen een rol spelen.

Artikel 4 Te subsidiëren activiteiten

Artikel 4 bepaalt voor welke activiteiten subsidie of een garantstelling kan worden verstrekt. Het gaat om (her)ontwikkelingsprojecten die bijdragen aan versterking van de Heerlense woningvoorraad, waaronder nieuwbouw, sloop, transformatie, herstructurering, verduurzaming en functiewijziging.

Het artikel koppelt subsidiëring expliciet aan de drie woonpijlers Investeren, Koesteren en Reguleren, zoals vastgesteld in het gemeentelijk woonbeleid. Hiermee wordt geborgd dat projecten niet alleen financieel haalbaar worden gemaakt, maar ook bijdragen aan beleidsmatige doelen zoals kwaliteitsverbetering, leefbaarheid, duurzaamheid en een evenwichtige samenstelling van wijken.

Daarnaast is vastgelegd dat projecten aantoonbare toegevoegde waarde moeten hebben voor de Heerlense woningvoorraad en dat zonder een bijdrage uit het Woonfonds het project niet of niet tijdig tot uitvoering kan komen. Hiermee wordt het aanvullende karakter van het Woonfonds benadrukt en wordt voorkomen dat middelen worden ingezet voor projecten die ook zonder publieke ondersteuning gerealiseerd zouden worden. Tevens wordt uitgesloten dat projecten leiden tot ongewenste verdringing of verslechtering van de sociale balans in een wijk.

Voor verduurzamingsactiviteiten geldt dat uitsluitend maatregelen subsidiabel zijn die uitstijgen boven wettelijk verplichte minimale kwaliteits- en energieprestatie-eisen en boven regulier planmatig onderhoud. Hiermee wordt geborgd dat het Woonfonds niet wordt ingezet voor maatregelen die op grond van wet- en regelgeving reeds verplicht zijn.

Voor andere activiteiten, zoals sloop, nieuwbouw, herstructurering en transformatie, geldt deze bovenwettelijke toets niet. Deze activiteiten worden beoordeeld op hun bijdrage aan de doelstellingen van de verordening en op de aanwezigheid van een aantoonbaar publiek financieel tekort.

Artikel 5 Subsidieverlening al dan niet in de vorm van een garantstelling

Dit artikel regelt de vorm waarin subsidieverlening kan plaatsvinden. Subsidie kan worden verstrekt als geldelijke bijdrage of in de vorm van een garantstelling. Beide vormen worden aangemerkt als subsidie in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor de geldelijke bijdrage geldt dat sprake moet zijn van een aantoonbaar publiek financieel tekort en dat de ondersteuning noodzakelijk is om het project mogelijk te maken of te versnellen.

Een garantstelling is nadrukkelijk bedoeld als risicobeperkend instrument en niet als structurele financiering van een project. De garantstelling wordt uitsluitend ingezet om een concreet, vooraf omschreven risico af te vangen dat zich mogelijk voordoet tijdens of na uitvoering van het project.

Uitkering op grond van een garantstelling vindt alleen plaats indien het overeengekomen risico zich daadwerkelijk voordoet én nadat is vastgesteld dat de aanvrager zich aantoonbaar maximaal heeft ingespannen om het project financieel sluitend te realiseren. Hiermee wordt geborgd dat de verantwoordelijkheid voor het realiseren van een sluitende businesscase primair bij de initiatiefnemer blijft en dat de gemeente niet optreedt als restfinancier.

Artikel 6 Financiële uitgangspunten en hoogte van de subsidie

In dit artikel zijn de financiële kaders vastgelegd waarbinnen het college subsidie of een garantstelling kan verlenen. De gemeenteraad stelt hiermee de maximale bijdrage, percentages en bandbreedtes vast en geeft daarmee invulling aan zijn kaderstellende rol.

Het artikel bevat specifieke maxima per type activiteit en woningcategorie, zoals sloop, sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Hiermee wordt richting gegeven aan de inzet van middelen uit het Woonfonds en wordt geborgd dat bijdragen proportioneel en doelmatig zijn en dat initiatiefnemers zelf een substantieel deel van de investering dragen.

De bijdrage vanuit het Woonfonds bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten of het aantoonbare publieke financiële tekort. Voor projecten met een groter financieel

tekort wordt ingezet op het combineren van het Woonfonds met andere beschikbare financieringsinstrumenten.

Specifiek voor verduurzaming, kwaliteitsverbetering en transformatie van bestaande woningen geldt dat uitsluitend het deel van de investering subsidiabel is dat uitstijgt boven wettelijk verplichte maatregelen en regulier onderhoud. Hiermee wordt voorkomen dat middelen uit het Woonfonds worden ingezet voor investeringen die reeds op grond van wet- en regelgeving verplicht zijn.

Het artikel regelt ook dat voor de sloop van sociale huurwoningen een financiële bijdrage mogelijk is, mits deze sloop onderdeel is van een integrale transformatieopgave en aantoonbaar samenhangt met vervangende nieuwbouw of herontwikkeling. Deze vervanging en/of herontwikkeling hoeft niet op dezelfde planlocatie te zijn waar de sloop plaatsvindt, maar kan een andere locatie in Heerlen betreffen.

Tevens is geregeld hoe het college kan omgaan met situaties waarin het beschikbare budget ontoereikend is, bijvoorbeeld door rangschikking. Op deze wijze blijft het Woonfonds inzetbaar voor meerdere projecten en over een langere periode.

Artikel 7 Subsidievereisten

Artikel 7 bevat de vereisten waaraan een subsidieaanvraag moet voldoen om voor beoordeling in aanmerking te komen. Deze vereisten hebben betrekking op onder meer de bijdrage aan de doelstellingen van de verordening, de locatie van het project, de financiële inzet van de aanvrager, de financiële onderbouwing in de vorm van een businesscase.

Met dit artikel wordt geborgd dat subsidieaanvragers een substantieel eigen financieel aandeel leveren en dat alleen projecten worden ondersteund die financieel en inhoudelijk goed zijn onderbouwd. Ook is vastgelegd binnen welke termijn projecten moeten starten, zodat middelen uit het Woonfonds voortvarend worden ingezet.

Bij aanvragen voor een garantstelling geldt dat de aanvrager aannemelijk moet maken dat hij primair zelf verantwoordelijk is voor het realiseren van een sluitende businesscase. De garantstelling vormt geen vervanging van eigen of externe financiering, maar een aanvullend instrument dat uitsluitend wordt ingezet indien zich een vooraf benoemd risico voordoet.

Artikel 8 Subsidiabele kosten

De beoordeling van subsidiabele kosten vindt plaats op basis van de ingediende projectbegroting, waarbij uitsluitend kosten worden meegenomen die direct samenhangen met subsidiabele activiteiten en die passen binnen de in deze verordening

vastgestelde financiële kaders. In dit artikel is vastgelegd welke kosten voor subsidie in aanmerking komen en welke kosten daarvan zijn uitgesloten. Door expliciet te bepalen dat verrekenbare of compenseerbare btw en bovenmatige boekwaarden niet subsidiabel zijn, wordt dubbele financiering voorkomen en wordt aangesloten bij gangbare subsidienormen.

Artikel 9 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop het college verplicht of bevoegd is een subsidie of garantstelling te weigeren. Door deze gronden expliciet op te nemen, wordt duidelijkheid geboden over situaties waarin subsidieverlening niet aan de orde is, bijvoorbeeld bij strijd met staatssteunregels, onvoldoende financiële onderbouwing of ongewenste effecten op de samenstelling van wijken. Daaronder vallen ook situaties waarin een garantstelling zou worden ingezet om een structureel of voorzienbaar tekort in de businesscase af te dekken, of waarin onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de aanvrager zich maximaal heeft ingespannen om het project financieel sluitend te realiseren.

Daarnaast bevat het artikel een discretionaire weigeringsgrond waarmee het college kan beoordelen of de inzet van middelen, gelet op doelmatigheid, proportionaliteit en beschikbare budgetten, verantwoord is. Hiermee wordt een zorgvuldige en evenwichtige inzet van publieke middelen gewaarborgd.

Artikel 10 Aanvraag

Dit artikel beschrijft de wijze waarop een subsidieaanvraag moet worden ingediend en welke gegevens minimaal moeten worden aangeleverd. Hiermee wordt geborgd dat aanvragen voldoende informatie bevatten om een zorgvuldige beoordeling mogelijk te maken en wordt de administratieve afhandeling gestandaardiseerd.

Artikel 11 Proces van subsidieaanvragen

Artikel 11 regelt het proces van beoordeling en besluitvorming. Het college wint advies in bij de Adviescommissie Woonfonds Heerlen, waarna het college een besluit neemt bij beschikking. Dit artikel maakt expliciet dat het proces geldt voor zowel geldelijke subsidies als garantstellingen, zodat één uniform beoordelings- en besluitvormingsproces van toepassing is.

Artikel 12 Adviescommissie

De adviescommissie heeft tot taak het college te adviseren over subsidieaanvragen en aanvragen voor garantstellingen op grond van deze verordening. De adviescommissie vervult een adviserende rol en toetst aanvragen aan de bepalingen van de verordening en de daarop gebaseerde nadere regels. De commissie beoordeelt onder meer de inhoudelijke kwaliteit van projecten, de bijdrage aan de doelstellingen van het woonbeleid en de financiële onderbouwing van de aanvraag. De adviezen van de commissie zijn niet bindend.

De bevoegdheid tot het nemen van besluiten over subsidieaanvragen berust uitsluitend bij het college van burgemeester en wethouders. Door de rol van de adviescommissie expliciet te begrenzen tot advisering, wordt geborgd dat de besluitvorming plaatsvindt binnen de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht en dat geen sprake is van delegatie of mandaat van besluitvormende bevoegdheden.

De samenstelling, werkwijze en benoeming van de leden van de adviescommissie worden nader geregeld in een door het college vast te stellen reglement. Hiermee wordt flexibiliteit geboden om de deskundigheid en werkwijze van de commissie af te stemmen op de praktijk, zonder dat hiervoor aanpassing van de verordening nodig is.

Artikel 13 Verplichtingen

Dit artikel bevat de verplichtingen die aan de subsidieverlening worden verbonden. Deze verplichtingen zijn noodzakelijk om toezicht te kunnen houden op de uitvoering van projecten en de besteding van middelen. De meldingsplichten in dit artikel zijn een nadere uitwerking van de verplichtingen die de Algemene wet bestuursrecht stelt aan subsidieontvangers.

Artikel 14 Wijze van vaststelling subsidie / verantwoording

In dit artikel is vastgelegd hoe en binnen welke termijn de subsidie wordt vastgesteld en welke stukken daarvoor moeten worden overgelegd. Hiermee wordt geborgd dat subsidies pas definitief worden vastgesteld nadat is vastgesteld dat de activiteiten zijn uitgevoerd en aan de voorwaarden is voldaan. Voor grotere subsidies is een controleverklaring vereist, ter waarborging van rechtmatigheid.

Artikel 15 Toezicht

Dit artikel biedt de grondslag voor het aanwijzen van toezichthouders. Toezicht is noodzakelijk om te controleren of subsidiegelden rechtmatig en doelmatig worden besteed en of wordt voldaan aan de opgelegde verplichtingen.

Artikel 16 Hardheidsclausule

De hardheidsclausule geeft het college de mogelijkheid om in bijzondere gevallen af te wijken van bepalingen van de verordening indien strikte toepassing zou leiden tot onbillijkheden van overwegende aard. Daarbij is expliciet aangegeven voor welke artikelen afwijking niet mogelijk is, om de kern van de verordening te beschermen.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt het moment waarop de verordening in werking treedt. Hiermee wordt duidelijk vanaf welk moment aanvragen op basis van deze verordening kunnen worden ingediend en beoordeeld.

Artikel 18 Citeertitel

Dit artikel bevat de citeertitel van de verordening, zodat op eenduidige wijze naar deze regeling kan worden verwezen.