Regeling Woonfonds Nijmegen 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen

Gelet op artikel 3, vijfde lid van de Nijmeegse Kaderverordening Subsidies 2019;

Gelet op het raadsbesluit Woonfonds Nijmegen van 3 juli 2024 en 18 december 2024.

Besluit vast te stellen: Regeling Woonfonds Nijmegen 2024

Artikel 1 Begripsbepalingen

Aandachtsgroepen: De definities van aandachtsgroepen sluiten aan op de regionale definities in de Groene Metropoolregio. Deze zijn te vinden in het document Groene Metropoolregio – definities 'een thuis voor iedereen'.

Bouwplan: door één of meer bij de bouw betrokken partijen opgesteld plan, waarin staat wat er gebouwd zal worden, welke locatie hierbij betrokken is, wat de kosten zijn en wat de planning is voor de bouw, inclusief de aanvangs- en einddatum.

Beleidsregels Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw: door de gemeente Nijmegen opgestelde regeling, door een collegebesluit van 22 maart 2022 vastgesteld.

Betaalbare woning: een sociale huurwoning, middeldure huurwoning, goedkope koopwoning of betaalbare koopwoning.

Betaalbare koopwoning: woning met koopprijs hoger dan € 302.000 v.o.n. en maximaal € 390.000 V.O.N. (prijspeil 2024)

Campuscontract: Huurcontract voor een woonruimte die specifiek bedoeld is voor studenten. Met als doel te borgen dat de woonruimte verhuurd wordt aan huurders die daadwerkelijk studeren, als bedoeld in art. 7:274d Burgerlijk Wetboek.

CPO: Collectief Particulier opdrachtgeverschap. Georganiseerd initiatief van particulieren met als doel gezamenlijk een woningbouwproject te ontwikkelen en in opdracht van het initiatief, georganiseerd in een rechtsvorm anders dan natuurlijk persoon (zoals bijvoorbeeld vereniging of stichting), het project te bouwen.

*Collectieve woonvorm/gemeenschappelijk wo*nen: Woonvormen waarin bewoners bepaalde voorzieningen of leefruimte delen.

DAEB: dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Flexwoning: bouwwerk dat minimaal voldoet aan "Tijdelijke kwaliteit" van het Bouwbesluit, gebouwd ten behoeve van huisvesting van personen, als zelfstandige woning en geschikt voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie. De woningen dienen instandhoudingstermijn minimaal 10 jaar beschikbaar te blijven voor de doelgroep.

Flexibele woonruimte/huisvesting: een overkoepelende term waarbij één van de volgende aspecten van de woning een tijdelijk karakter heeft: de woning zelf, de bewoning, of de locatie.

Geclusterd wonen: ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal vijf) waar zelfstandig wonen met een fysieke, gezamenlijke ruimte voor ontmoeting in de nabijheid (maximaal 200 meter). Ontmoeting moet vanuit de woongemeenschap worden gefaciliteerd. Voor de wooneenheden gelden de richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten zoals beschreven in bijlage 2 van de geldende Nijmeegse Huisvestingsverordening.

Goedkope koopwoning: woning met een koopprijs van maximaal € 302.000 v.o.n. (prijspeil 2024).

Instandhoudingstermijn: termijn die een huurwoning voor een bepaalde periode na de eerste ingebruikname beschikbaar blijft binnen de initiële betaalbaarheidscategorie.

Levensloopgeschikte woning: een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfases met minimale fysieke aanpassingen en minimale kans op ongevallen. Dit is gelijk aan de richtlijnen voor een levensloopgeschikte woonruimte zoals omschreven in bijlage 2 van de geldende Nijmeegse Huisvestingsverordening.

Liberalisatiegrens: een maandelijkse huurprijs van ten hoogste het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Middeldure huurwoning: woning met aanvangshuurprijs op of hoger dan de liberalisatiegrens en maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 186 punten WWS. De maximale huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de Wet betaalbare huur. De instandhoudingstermijn voor een middeldure huurwoning is ten minste 15 jaar.

Onrendabele top: Het negatieve verschil tussen de waarde van een woningbouwproject en de kosten om het woningbouwproject te realiseren. De maximale koop- of huurprijs leidt ertoe dat deze opbrengst niet kostendekkend is voor de realisatie van het project. Dit tekort wordt de onrendabele top genoemd.

Opplussen: het transformeren van een woning van regulier wonen naar geclusterd wonen of zorggeschikt wonen.

Onzelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond waarbij dat huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruime, badruimte en keuken) met één of meer andere huishoudens buiten de woonruimte.

Rolstoelgeschikte woning: woonruimte die geschikt is voor een bewoner die is aangewezen op een rolstoel, als bedoeld in bijlage 2 van de huisvestingsverordening.

Sociale huurwoning: huurwoning zoals genoemd in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze woning wordt verhuurd voor maximaal de liberalisatiegrens. De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats conform de Wet betaalbare huur. De instandhoudingstermijn voor een sociale huurwoning is ten minste 25 jaar.

Start bouw: start van het heiwerk of indien er niet geheid hoeft te worden, de aanvang van de funderingswerkzaamheden van de eerste woningen in het project.

Studentenhuisvesting: Onder studentenhuisvesting wordt verstaan verhuur die gericht is op het verhuren van woonruimten met een campuscontract aan studenten, met een instandhoudingstermijn van ten minste 10 jaar.

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. Opplussen valt ook onder transformatie.

Woningbouwproject: geheel van activiteiten gericht op de realisatie van woningen in een ononderbroken bouwstroom. Een bouwstroom kan tevens ander vastgoed dan woningen bevatten.

Zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruime, badruimte en keuken) buiten de woonruimte.

Zorggeschikte woningen: geclusterde zelfstandige woningen met inpandige ruimte voor ontmoeten, waar intensieve zorgverlening mogelijk is. De woningen zijn toegankelijk en hebben voorzieningen waardoor verpleegzorg geboden kan worden. Hiervoor gelden de richtlijnen voor rolstoelgeschikte woonruimte als omschreven in bijlage 2 van de geldende Nijmeegse Huisvestingsverordening.

Artikel 2 Doel van de regeling

Deze regeling heeft tot doel een versnelling te bewerkstelligen bij de totstandkoming van betaalbare woningbouw in de gemeente Nijmegen. We hebben daarbij speciale aandacht voor:

1. Het verbeteren van toegang tot betaalbare woningen voor aandachtsgroepen;
2. Het bevorderen van de leefbaarheid in wijken door de diversiteit van het woningaanbod te vergroten; en
3. Het stimuleren van specifieke woonvormen zoals studentenhuisvesting, woon-zorg concepten en gemeenschappelijk wonen.

Om specifiek tot versnelling te komen, worden met deze regeling projecten gesubsidieerd waarvan de start bouw door het verstrekken van deze subsidie in 2025 en 2026 kan plaatsvinden.

Artikel 3 Aanvraag van de subsidie

1. Het college kan op aanvraag een subsidie verlenen voor een bijdrage in de kosten voor de nieuwbouw of transformatie bij de realisatie van betaalbare woningen, als bijdrage in de financiering van de onrendabele top.

2. Een subsidieaanvraag kan worden ingediend door:

a. Toegelaten instellingen als bedoeld in Hoofdstuk IV van de Woningwet;
b. Privaatrechtelijke rechtspersonen die op commerciële gronden woningbouw verrichten; of
c. Privaatrechtelijke rechtspersonen die op niet-commerciële gronden woningbouw verrichten, niet zijnde een toegelaten instelling als bedoeld onder a.

3. Een aanvraag bevat in ieder geval:

a. De naam, adresgegevens en statutaire doelstelling van de aanvrager;
b. De naam en gedetailleerde beschrijving van het voorgestelde project waarvoor subsidie wordt aangevraagd, inclusief locatie, omvang en doelgroep;
c. Een tijdschema voor de uitvoering, inclusief belangrijke mijlpalen en deadlines;
d. Een toelichting of het project nieuwbouw of transformatie betreft;
e. Indien het een transformatie betreft, een bouwtekening van het bestaande gebouw en een schetsontwerp voor de transformatie;
f. Indien het nieuwbouw betreft, het bouwplan;
g. Het aantal en type te realiseren woningen onderverdeeld naar goedkope koop, betaalbare koop, sociale en middeldure huurwoningen;
h. Een begroting van de stichtingskostenen en een onderbouwing van de onrendabele top, inclusief een opzet van de financieringsstructuur;
i. Een verklaring van de aanvrager dat het project voldoet aan de voorwaarden van de regeling Woonfonds Nijmegen.
j. Een verklaring dat provinciale- rijkssubsidie- en andere financieringsmogelijkheden zijn onderzocht en indien mogelijk zijn verleend of aangevraagd en de betreffende subsidieverstrekker stapeling met het Woonfonds toelaat.
k. Onderbouwing dat het ontwerp en de planologie van het project gereed zijn en dat start bouw in 2025 of 2026 met behulp van de bijdrage uit het Woonfonds realistisch is.
l. Onderbouwing voor welke type woningbouwproject de subsidieaanvraag wordt ingediend: studentenhuisvesting, (flexibele) woonruimten voor aandachtsgroepen of een regulier woningbouwproject.
m. Een analyse van eventuele risico's en uitdagingen die zich tijdens de uitvoering kunnen voordoen, inclusief voorgestelde strategieën hoe hiermee wordt omgegaan.

4. Een subsidie moet worden aangevraagd via het gemeentelijk subsidieportaal.

Artikel 4 Hoogte van de subsidie

1. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal:

a. € 25.000 per woonruimte bij zelfstandige nieuwbouwwoningen.
b. € 10.000 per woonruimte bij onzelfstandige nieuwbouwwoningen.
c. € 10.000 per woonruimte bij transformatie of opplussen.
d. € 5.000 per woonruimte bij transformatie of opplussen onzelfstandige woningen.

2. De subsidie per woningbouwproject bedraagt nooit meer dan de berekende onrendabele top.

3. De subsidie bedraagt maximaal € 1.000.000 per woningbouwproject.

Artikel 5 Subsidievoorwaarden

Een aanvraag moet voldoen aan alle onderstaande criteria:

a. Een woningbouwproject bestaat uit minimaal 11 woningen.
b. Een woningbouwproject bestaat voor minimaal 66% uit goedkope- en/of betaalbare koopwoningen en/of sociale- of middeldure huurwoningen.
c. De start bouw is in 2025 of 2026.
d. Oplevering van de woningen vindt uiterlijk 24 maanden na start bouw plaats.
e. Woningbouwcorporatie, projectontwikkelaar, zorginstelling of wooncollectief is betrokken.
f. De bouw is nog niet gestart en er is nog geen onomkeerbare verplichting aangegaan met een aannemer.
g. Voor betaalbare koopwoningen is de Beleidsregel zelfbewoningsplicht nieuwbouw van toepassing.
h. Bij het combineren van subsidies ter dekking van de onrendabele top geeft de aanvrager volledig inzicht in de aangevraagde of verkregen subsidies en of deze een aanvullende bijdrage uit het Woonfonds toelaten.

Artikel 6 Subsidieplafond en bijzondere categorieën

1. Voor deze regeling is in totaal € 7,4 miljoen beschikbaar. Daarbinnen zijn er twee bijzondere categorieën: studentenhuisvesting en (flexibele) woonruimte voor aandachtsgroepen.
2. Exclusief voor studentenhuisvesting is € 1 miljoen beschikbaar.
3. Exclusief voor (flexibele) woonruimte voor aandachtsgroepen is € 1,2 miljoen beschikbaar.
4. Voor reguliere woningbouwprojecten is € 5,2 miljoen beschikbaar.
5. Indien het totaal aan subsidieaanvragen voor een bijzondere categorie hoger is dan de maximale bedragen van lid 2 of lid 3 geldt het volgende: plannen die qua rangschikking niet in aanmerking komen voor subsidiëring en waarop geen weigeringsgrond van toepassing is worden vervolgens beoordeeld als regulier woningbouwproject.

Artikel 7 Beoordelings- en voorrangscriteria

1. Studentenhuisvesting:
    a. Woningbouwprojecten die primair (≥75%) bestaan uit studentenhuisvesting worden in eerste instantie beoordeeld binnen de bijzondere categorie studentenhuisvesting.
    b. Plannen voor studentenhuisvesting worden hoger gewaardeerd als:
        i. het aandeel onzelfstandige woningen hoger is;
        ii. de instandhoudingstermijn voor deze doelgroep langer is;
        iii. gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal onderdeel is van het woonconcept;
        iv. de gevraagde financiële bijdrage lager is.

2. (Flexibele)woonruimten voor aandachtsgroepen:
    a. Van een project met (flexibele) woonruimte voor aandachtsgroepen is sprake als ten minste 25% van de woonruimten wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, niet zijnde studenten, voor ten minste een periode van 10 jaar. Daarbij geldt dat het deel van de woonruimten dat bestemd is voor aandachtsgroepen sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens betreft.

b. In aanvulling op artikel 5 is het een voorwaarde dat de woningen bedoeld voor spoedzoekers worden verhuurd conform werkwijze voor passend toewijzen van woningcorporaties.

c. Plannen worden hoger gewaardeerd als:
    i. de woonruimten bestemd zijn voor (dreigend)daklozen, uitstromers uit jeugdzorg en statushouders;
    ii. de woonruimten rolstoelgeschikt of zorggeschikt zijn;
    iii. instandhoudingstermijn voor deze doelgroepen langer is;
    iv. gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal onderdeel is van het woonconcept;
    v. de gevraagde financiële bijdrage lager is.

3. Reguliere woningbouwprojecten:
    a. Woningbouwprojecten die niet vallen onder art. 7 lid 1a en lid 2a worden voor de regeling Woonfonds gezien als reguliere woningbouwplannen.
    b. Plannen worden hoger gewaardeerd als:
        i. ze een hoger aandeel betaalbare woningen bevatten, in het bijzondere in de categorie goedkope koop en/of sociale huur;
        ii. er sprake is van wonen voor ouderen of aandachtsgroepen, waarbij fysiek meer aangepaste woningen hoger gewaardeerd worden: zorggeschikte woning, rolstoelgeschikte woning, geclusterde woning, levensloopgeschikte woning;
        iii. gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal onderdeel is van het woonconcept;
        iv. sprake is van een CPO, collectieve woonvorm of gemeenschappelijk wonen;
        v. de instandhoudingstermijn voor deze doelgroepen langer is dan minimaal verplicht;
        vi. plannen zorgen voor een meer evenwichtige verdeling van de voorraad in een wijk;
        vii. de gevraagde financiële bijdrage lager is dan maximaal en/of andere aanvragen.

Artikel 8 Wijze van verdelen

1. Aanvragen worden binnen een bepaald tijdvak ingediend en op basis van een onderlinge vergelijking in een rangorde worden geplaatst.
2. De wijze van beoordelen en wegen van bovenstaande criteria wordt door het college van burgemeester en wethouders tenminste drie weken voorafgaand aan openstelling van deze regeling vastgesteld en gecommuniceerd. Een aanvraag wordt slechts in de rangorde opgenomen als zij volledig zijn en voldoen aan de subsidievoorwaarden die worden gesteld in artikel 5.
3. Op aanvragen wordt beslist op volgorde van die rangorde.
4. In overeenstemming met artikel 2 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om na rangschikking de rangorde aan te passen om ervoor te zorgen dat een evenwichtige verdeling over de verschillende doelgroepen plaats vindt.
5. Aanvragen kunnen worden ingediend vanaf 19 december 2024, na inwerkingtreding van de subsidieregeling (na plaatsing in het Gemeenteblad) tot en met uiterlijk 7 februari 2025, 23.59 uur.
6. Uiterlijk 1 april 2025 zal door het college worden besloten. Aanvragers worden in diezelfde week geïnformeerd.
7. Als het vanwege technische storingen gedurende een onafgebroken periode van twee uur direct voorafgaand aan de deadline niet mogelijk is om met het online subsidieportal een subsidieaanvraag in te dienen, verlengt het college van burgemeester en wethouders het tijdvak waarbinnen aanvragen kunnen worden ingediend met 24 uur vanaf het moment dat het subsidieportal weer in werking is.

Artikel 9 Borging en aanvullende afspraken

Waar nodig zal de gemeente aanvullende juridische afspraken maken met de aanvrager om de kwalitatieve aspecten van het woningbouwproject die voortvloeien uit de aanvraag te borgen. In de beschikking zal dit als voorwaarde worden opgenomen.

Artikel 10 Voorschot

1. Het college verstrekt een voorschot van 40% van de verleende subsidie uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van:
   a. Een opgave van het aantal en type (prijs, kwaliteit, doelgroep) te realiseren woningen;
      I. De realisatie van het totaal aantal woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;
      II. De realisatie van het totaal aantal betaalbare woningen mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel;
   b. Een kopie van de benodigde en onherroepelijke omgevingsvergunning
      Ingeval van transformatie daarnaast:
      - factuur van de legeskosten met daarin informatie over de hoogte van de kosten van de uit te voeren transformatie en getekende offerte en de 1e factuur van aannemer die de transformatie uitvoert.
2. Het voorschot wordt niet eerder uitgekeerd dan dat de bouw daadwerkelijk is gestart.
3. Indien het voorschot van het subsidiebedrag niet binnen de in het eerste lid bedoelde termijn kan worden verstrekt, kan deze termijn eenmaal met acht weken worden verlengd.
4. Een tweede voorschot van 30% kan worden aangevraagd nadat de tussentijdse verantwoording conform artikel 13 is goedgekeurd door de gemeente Nijmegen.
5. De restantbetaling van 30% vindt niet plaats als voorschot maar wordt meegenomen en verrekend met de vaststelling van de subsidie.
6. Het college kan van de bevoorschottingspercentages afwijken bij CPO's. Dan kan op basis van een liquiditeitsprognose op kwartaalbasis het voorschot worden uitgekeerd.

Artikel 11 Meldingsplicht

In de volgende gevallen wordt door de aanvrager/subsidieontvanger per direct melding gedaan op het moment van ontstaan:

a. Er worden minder woningen opgeleverd dan bepaald in de beschikking;
b. Er worden minder betaalbare woningen gerealiseerd dan bepaald in de beschikking;
c. Het aantal betaalbare woningen blijft gelijk, maar het aantal van elk type betaalbare woning wijzigt;
d. Het moment van de start bouw wijkt af van het kwartaal genoemd in de beschikking;
e. De start bouw niet in 2025 of 2026 aanvangt.

Artikel 12 Weigeringsgronden

Een subsidieaanvraag wordt afgewezen indien:

a. de aanvrager niet in staat is het woningbouwproject binnen de gestelde tijdslijn te realiseren;

b. de aanvrager niet van onbesproken gedrag is.

Artikel 13 Staatssteun

Een subsidie wordt niet verstrekt voor zover de verstrekking ongeoorloofde staatssteun betreft.

Artikel 14 Tussentijdse verantwoording en vaststelling

1. In geval een aanvraag wordt gehonoreerd en subsidie wordt verleend, dient de subsidieontvanger te rapporteren over de voortgang van de activiteiten. De precieze vereisten worden in een aan de subsidieverlening verbonden verplichting in de verleningsbeschikking opgenomen.
2. Uiterlijk binnen 22 weken na de oplevering van het project wordt door de subsidie aanvrager een aanvraag tot vaststelling ingediend.
3. De aanvraag tot vaststelling bevat in ieder geval een verklaring waarin is opgenomen:
   a) Het aantal en type gerealiseerde wooneenheden onderverdeeld naar goedkope koop, betaalbare koop en sociale huur en middeldure huur.
   b) In welke mate het aspect gemeenschapsvorming fysiek en/of sociaal is gerealiseerd.
   c) De daadwerkelijk gerealiseerde stichtingskosten van het woningbouwproject.
   d) Een ondertekening door de Raad van Bestuur, directeur, eigenaar of andere tekenbevoegde van de onder lid 1 en 2 van dit artikel genoemde bescheiden voor subsidies van € 5.000,00 tot € 100.000,00
   e) Een controleverklaring van een externe AA of RA accountant voor subsidies vanaf € 100.000,00

4. Op aanvraag kunnen gedetailleerde onderliggende stukken zoals facturen en betaalbewijzen worden opgevraagd.

5. Op grond van bovengenoemde verklaring wordt het subsidiebedrag vastgesteld op een bedrag tot ten hoogste het in de verleningsbeschikking genoemde bedrag op basis van het aantal gerealiseerde wooneenheden in het bij de aanvraag genoemde en beschreven project.

6. Het subsidiebedrag kan lager worden vastgesteld indien het afgesproken woningbouwprogramma niet wordt gehaald en/of er sprake is van overcompensatie.

7. Bij niet doorgaan van het project wordt de subsidieverlening ingetrokken en betaalde (voorschot)bedragen teruggevorderd.

Artikel 15 Afwijkingsbevoegdheid

Het college kan een of meer bepalingen van deze regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang dat de desbetreffende bepaling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 16 Toepasselijkheid Nijmeegse Kaderverordening Subsidies 2019

Voor zover er in deze regeling niet wordt afgeweken van de Nijmeegse Kaderverordening Subsidies is deze verordening van toepassing op deze regeling.

Artikel 17 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze regeling treedt in werking op 19 december 2024.

Deze verordening kan worden aangehaald als ‘Regeling Woonfonds Nijmegen 2024’.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 5 november 2024.

De gemeentesecretaris,

A.P.W. van de Klift

De burgemeester,

H.M.F. Bruls

Toelichting Regeling Woonfonds Nijmegen 2024

Hieronder volgt een toelichting per artikel.

Artikel 1

	Instandhoudings-termijn	(huur)prijs/kwaliteit	Doelgroep
Sociale huurwoningen	Minimaal 25 jaar na eerste ingebruikname.	Aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).	Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de DAEB-norm.
Middeldure huurwoningen	Minimaal 15 jaar na eerste ingebruikname.	Aanvangshuurprijs op of hoger dan de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024) en maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 186 punten woningwaarderingsstelsel (WWS, prijspeil juli 2023 €1.123). Minimaal 40m2 gbo.	Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal de inkomensgrens voor 'hoge middeninkomens' uit de circulaire huurprijsbeleid (eenpersoonshuishoudens €57.573; meerpersoonshuishoudens €76.764, prijspeil 1 juli 2023).
Goedkope koopwoningen[8]		Maximaal €302.000[9] (prijspeil 2024). Indexatie jaarlijks o.b.v. landelijke normen uit programma Betaalbaar Wonen van rijksoverheid. Minimaal 40m2 gbo.	Huishoudens met een jaarlijks inkomen van maximaal 1,7 x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm[10].
Betaalbare koopwoningen		Aansluitend bij grens dat Rijk hiervoor hanteert (maximaal €390.000 prijspeil 2024). Indexatie jaarlijks o.b.v. landelijke normen uit programma Betaalbaar Wonen van rijksoverheid. Minimaal 40m2 gbo.	Huishoudens met een inkomen van maximaal 2 x de hoge inkomensgrens van de DAEB-norm.

Definities en voorwaarden bij de betaalbare prijssegmenten

Uit Woonagenda

Voor definities van de begrippen in dit artikel is aansluiting gevonden bij lokale definities uit de Nijmeegse Woonagenda, regionale definities uit de Groene Metropoolregio of landelijke definities.

Die in bovenstaande tabel de definities en criteria voor de verschillende betaalbare woningcategorieën.

De definities voor aandachtsgroepen sluiten aan op de regionale definities in de Groene Metropoolregio. Deze zijn te vinden in het document Groene Metropoolregio – definities 'een thuis voor iedereen'. Het gaat om: Mantelzorgverleners en –ontvangers; mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychiatrische kwetsbaarheid die wegens ernstige chronische en medische redenen andere huisvesting nodig hebben; statushouders; uitstromers uit beschermd wonen, klinische geestelijke gezondheidszorg, vrouwenopvang, jeugdzorg, (jeugd)detentie, forensische zorg en slachtoffers van mensenhandel; uitstappende sekswerkers;

(dreigend) daklozen, inclusief uitstroom maatschappelijke opvang, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken; arbeidsmigranten; woonwagenbewoners, en; studenten.

Artikel 3

Het Woonfonds staat open voor de bouw van permanente woningen en voor te realiseren flexwoningen. De flexwoningen dienen voor minimaal 10 jaar beschikbaar te blijven voor de oorspronkelijke doelgroep en kwalitatief minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit "Tijdelijke Kwaliteit".

Met een eerder genomen raadsbesluit kan worden vastgesteld dat er juridische zekerheid is over de start bouw. De indiener dient een kopie van het raadsbesluit als bijlage bij de aanvraag te voegen. Als de woningbouwontwikkeling, de transformatie, het optoppen of opplussen binnen het bestemmingsplan past en de omgevingsvergunning kan worden verleend door het college van burgemeester en wethouders is er geen raadsbesluit nodig. In dat geval dient de aanvrager aantoonbaar te maken dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Een subsidieaanvraag is voorzien van een verklaring dat provinciale-, rijkssubsidie en andere financieringsmogelijkheden zijn onderzocht en indien mogelijk zijn verleend of aangevraagd en voor zover die subsidieverstrekkers stapeling toestaan. Het stapelen van subsidies voor het Woonfonds is mogelijk, mits deze aanvullend zijn en in totaliteit een project levensvatbaar maken. De subsidies die naast het Woonfonds verkregen worden dienen in de financieringsstructuur opgenomen te worden en dus zichtbaar zijn.

Artikel 4

Het subsidiebedrag aan een woningbouwproject bedraagt maximaal € 1 mln. Een woningbouwproject typeert zich doordat het bestaat uit één bouwstroom. Ook is er een maximale subsidie per woning.

De hoogte van de subsidie wordt per 'type woning' bepaald. Aannemelijk is dat voor kleinere onzelfstandige woningen de onrendabele top kleiner is dan voor grotere zelfstandige woningen. Onzelfstandige woningen delen immers voorzieningen die in een zelfstandige woning alleen voor die woning aanwezig zijn.

Ook kan worden verondersteld dat de onrendabele top bij een transformatie, ondanks de grote verscheidenheid, kleiner is dan bij nieuwbouw omdat de totale kosten van de transformatie (vaak) lager zijn dan de totale stichtingskosten bij nieuwbouw. Onder transformatie wordt ook verstaan het opplussen van woningen

De indiener van de subsidie aanvraag dient in de stichtingskostenopzet een percentage of bedrag voor winst en risico op te nemen. In de regeling wordt uitgegaan van een redelijke winst. Het is gezien de veelheid van verschillende (type) projecten niet passend en eenvoudig hiervoor een harde richtlijn op te stellen. Iedere indiener bepaalt zelf welke percentage of bedrag hij opneemt voor winst en risico, maar dient wel artikel 3 lid h in ogenschouw te nemen. Voor het bepalen van het subsidiabele bedrag zal maximaal 5% worden meegerekend voor winst en risico. .

Een subsidieaanvraag kan worden ingediend voor zowel permanente- als voor flexibele woonruimten.

Artikel 5

Indien de indiener een wooncollectief (bijvoorbeeld een CPO) is dient te worden aangetoond dat het initiatief zich professioneel laat ondersteunen. Dit kan bijvoorbeeld door een getekende overeenkomst met een procesbegeleider met de aanvraag met te sturen.

Voor flexwoningen geldt de instandhoudingstermijn van ten minste 10 jaar. Voor de te realiseren nieuwbouw goedkope- en betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Bij verkoop van de woning binnen 5 jaar na oplevering dient een afdracht aan de gemeente te worden gedaan. In de Beleidsregel Zelfbewoningsplicht Nieuwbouw is dit uitgewerkt.

Er kan alleen een subsidie worden aangevraagd voor de bouw van betaalbare woningen. Indien in een project ook duurdere woningen worden gerealiseerd, kan voor deze duurdere woningen geen subsidie worden aangevraagd.

Artikel 6

Projecten ten behoeve van woningen voor studenten worden apart beoordeeld en gerangschikt. Voor deze projecten is een geoormerkt budget binnen het Woonfonds opgenomen van € 1 mln. Mocht voornoemd bedrag in een tranche niet worden benut dan wordt het niet benutte bedrag opgeteld bij het geoormerkte budget voor woningen voor studenten in een eventuele volgende tranche. Mocht er sprake zijn van aanvragen voor meer dan € 1 mln. dan worden de aanvragen die niet in het geoormerkte budget vallen, tegelijk met de reguliere ingediende subsidieaanvragen beoordeeld.

Projecten ten behoeve van (flex)woningen voor aandachtsgroepen worden apart beoordeeld en gerangschikt. Voor deze projecten is een geoormerkt budget binnen het Woonfonds opgenomen van € 1,2 miljoen. Mocht voornoemd bedrag in een tranche niet worden benut dan wordt het niet benutte bedrag opgeteld bij het geoormerkte budget voor woningen voor aandachtsgroepen in een eventuele volgende tranche. Mocht er sprake zijn van aanvragen voor meer dan € 1,2 mln. dan worden de aanvragen die niet in het geoormerkte budget vallen, tegelijk met de reguliere ingediende subsidieaanvragen beoordeeld.

Bij beoordeling van de ingediende aanvragen wordt onder meer het aspect winst en risico betrokken. Dit ter bevordering van de doelmatige besteding van publiek geld. Projecten met een lagere opslag voor winst en risico krijgen een hogere waardering van de weging op dit aspect dan projecten met een hogere opslag voor winst en risico. Ook wordt de marktconformiteit van de in de stichtingskostenopzet opgenomen kosten beoordeeld.

Dit betekent dat een project met een lagere opslag voor winst en risico eerder voor subsidie in aanmerking zou kunnen komen dan projecten met een hogere opslag.

Artikel 7

De gemeente zal bij iedere aanvraag bepalen in welke categorie deze wordt beoordeeld. Daarbij kan het gaan om een woningbouwproject ten behoeve van studentenhuisvesting, een woningbouwproject ten behoeve van aandachtgroepen of een regulier woningbouwproject. Voor de bepaling gelden de in dit artikel opgenomen beschrijvingen.

In de woonzorgvisie Nijmegen is opgenomen dat jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, (dreigend) daklozen en statushouders voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Woningen die gebouwd worden voor voorgenoemde doelgroepen worden hoger gewaardeerd.

U mag ook kosten voor sociaal beheer indienen tot maximaal 10% van de door u aangevraagde subsidie. Bijvoorbeeld een huismeester of begeleider van de aandachtsgroepen. Het doel is de leefbaarheid, zelfredzaamheid, maatschappelijke participatie en de relatie tussen bewoners onderling bevorderen en de signaalfunctie. Let op: deze subsidie maakt deel uit van de onrendabele top en is eenmalig. U dekt hiermee dus geen gat in de exploitatie op de lange termijn.

Het is niet mogelijk om alleen een subsidieaanvraag in te dienen voor sociaal beheer. Dit kan alleen in combinatie met een aanvraag ten behoeve van de realisatie van een woningbouwproject.

Artikel 8

Om in aanmerking te kunnen komen voor een subsidie geldt dat een aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden. Daarnaast spelen de te wegen beoordelingscriteria een rol bij de beoordeling en de wijze van verdeling van de middelen. De onderbouwingen van aanvragen uit het Woonfonds spelen daarbij een belangrijke rol.

Aanvragen die de meeste punten scoren op de wegingscriteria komen als eerste voor subsidie in aanmerking. Daarna volgen nummer 2, 3 etc. tot de beschikbare middelen van de betreffende tranche zijn uitgeput.

Uitgangspunt bij de beoordeling van ingediende subsidie aanvragen is dat de beste plannen, gebaseerd op de geformuleerde beleidsdoelstellingen, hoger scoren.

Subsidieaanvragen worden 'bevroren' op het moment van sluiting van de openstellingsperiode. Dit betekent dat aanvragers na deze datum geen gelegenheid meer hebben om onvolledige aanvragen te completeren. De onvolledigheid kan gelegen zijn in het niet bijvoegen van verplichte bijlagen, in het niet onderbouwen van kosten van activiteiten op de begroting of het niet voldoen aan criteria die in de betrokken regels zijn opgenomen.

Wanneer een onderdeel van de begroting niet is onderbouwd kan niet beoordeeld worden of de daarbij behorende activiteiten ook daadwerkelijk subsidiabel zijn.

Aanvragers die ten minste 10 werkdagen voor de sluiting van de aanvraagperiode (zijnde 24 januari 2025) een aanvraag indienen, worden in situaties waarbij de gemeente om aanvullende informatie verzoekt in de gelegenheid gesteld hun aanvraag te completeren. Aanvragers die later een aanvraag indienen ontnemen zichzelf de mogelijkheid om aanvragen aan te vullen en lopen daarmee het risico dat hun aanvraag niet in behandeling kan worden genomen.

Een aanvulling na de sluitingsdatum is in strijd met de transparantie van de onderlinge beoordeling van de aanvragen. Artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht kan in deze situatie praktisch gezien niet worden toegepast.

Het Woonfonds is gericht op versnellen van woningbouwprojecten. De beoordelingsperiode na indiening is daarom zo kort mogelijk gehouden. Uiterlijk 1 april 2025 zal door het college worden besloten. Mocht dit door onvoorziene omstandigheden dit toch niet mogelijk zijn, zal voornoemde datum met een redelijke termijn worden verlengd.

Artikel 10

Het college kan van de bevoorschottingspercentages afwijken bij CPO's. Dit omdat deze doelgroep slecht één woningbouwproject ontwikkelt en de liquiditeit nodig heeft om de voortgang in het woningbouwproject te houden. Bij een CPO kan op basis van een liquiditeitsprognose op kwartaalbasis het voorschot worden uitgekeerd.

Artikel 12

Een subsidieaanvraag wordt afgewezen indien de aanvrager in financiële moeilijkheden verkeerd.Daarvan is bijvoorbeeld sprake als aanvrager in staat van faillissement is of wordt verklaard en/of surseance van betaling wordt verleend en/of een besluit is genomen haar te ontbinden en/of er sprake is van beslag en/of in een WHOA-procedure verwikkeld is.

Ook wordt een aanvraag afgewezen als de aanvrager onvoldoende kan aantonen dat er sprake is van een sluitende financiering van het woningbouwproject

Daarnaast dienen er geen issues met betrekking tot integriteit van de aanvrager te spelen en/of een strafrechtelijk onderzoek te zijn ingesteld en/of sprake te zijn van een malafide aanvrager.

De gemeente volgt hierbij de Beleidsregels Wet BIBOB 2024.

Artikel 13

Naar verwachting zal voor het merendeel van de aanvragen een staatssteunoplossing moeten worden ingezet om ervoor te zorgen dat er geen ongeoorloofde staatssteun plaatsvindt. Dit wordt per aanvraag beoordeeld.

Er is sprake van staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU) als aan de volgende vijf cumulatieve criteria is voldaan:

- de steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- de steun wordt met staatsmiddelen bekostigd;
- de staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via de normale commerciële weg zou zijn verkregen;
- de maatregel is selectief;
- de maatregel vervalst (potentieel) de mededinging en (dreigt te leiden tot) leidt tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de Europese Unie.

De activiteit die aanvragers onder deze subsidieregeling verrichten, te weten het realiseren van woningbouwprojecten, kan doorgaans gezien worden als economische activiteit. Ook aan de overige criteria van artikel 107, eerste lid, van het VWEU zal waarschijnlijk zijn voldaan. Hierdoor is er sprake van staatssteun.

Staatssteun is gereguleerd op Europees niveau en zal op basis van het Europese recht aangemeld en gerechtvaardigd moeten worden. Bepaalde steuncategorieën zijn echter vrijgesteld van de aanmeldingsverplichting van artikel 108, derde lid, van het VWEU.

Voor de realisatie van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is een voor de hand liggende staatssteunoplossing om de aanvrager te belasten met een dienst van algemeen economisch belang (DAEB). Dit is mogelijk binnen een bestaande aanwijzing DAEB (woningcorporaties) of anders met een aanvullende aanwijzing op basis van het DAEB-Vrijstellingsbesluit.[1]

Voor het aanwijzen van een DAEB is het onder andere noodzakelijk om te onderbouwen dat er sprake is van een activiteit die zonder ingrijpen van de overheid niet plaatsvindt (marktfalen). Wij vragen aanvragers in hun formulier om deze reden dan ook om dit te onderbouwen. De activiteit die aanvragers onder deze subsidieregeling verrichten – het realiseren van woningbouwprojecten – dient het algemeen belang en zonder overheidsoptreden pakt de markt dit niet (voldoende) op of niet onder dezelfde voorwaarden inzake objectieve kwaliteit, veiligheid, betaalbaarheid, gelijke behandeling of algemene toegang. Zonder steunmaatregel van de overheid zal de markt niet vanzelf overgaan tot het bouwen van deze woningen in de betaalbare huursector. De kosten voor de bouw van deze woningen liggen hoger waardoor een onrendabele top ontstaat. Deze hogere kosten kunnen in het betaalbare huursegment niet worden terugverdiend: in het sociale segment wordt de maximale huur bepaald door de liberalisatiegrens. Het is daarom niet mogelijk de huur te verhogen om zo de extra kosten voor deze woningbouwprojecten door te berekenen in een hogere huurprijs.

Indien het niet mogelijk is om gebruik te maken van het DAEB-Vrijstellingsbesluit, dan wordt beoordeeld of het mogelijk is om gebruik te maken van de (DAEB) de-minimisverordening met inachtneming van de maximale steunbedragen.

---

[1] Besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

Artikel 14

Het subsidieproces kent diverse stappen. Het toekennen van de subsidie wordt het verlenen van de subsidie genoemd. Gedurende de bouwtijd van het woningbouwproject dient de aanvrager tussentijds te verantwoorden. Nadat het project is afgerond dient de subsidie definitief gemaakt te worden. Dit noemen we het vaststellen van de subsidie.

Bij subsidies boven € 100.000 wordt een accountantsverklaring gevraagd. Hierin geeft de accountant een oordeel over:

2.In welke mate de aanvrager de nadere voorschriften en aanwijzingen van de subsidiebeschikking heeft nageleefd; ▪

3.of de aanvrager de subsidie heeft besteed voor het doel waarvoor deze is verleend.

Artikel 15

Een afwijkingsbevoegdheid geeft het college de mogelijkheid om in individuele gevallen ten gunste van de aanvrager af te wijken van de verordening wanneer zich een hardheid voordoet die bij het maken van de verordening niet onder ogen is gezien en aanvaard.