Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2025

Behorende bij de Algemene subsidieverordening gemeente Emmen

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Emmen;

overwegende dat het gewenst is activiteiten te stimuleren die bijdragen aan het versneld realiseren van betaalbare woningen voor diverse doelgroepen in de gemeente Emmen, waaronder starters en senioren. Ook is het doel van de regeling om woningen van goede kwaliteit toe te voegen die de uitstraling van de leefomgeving positief beïnvloeden.

gelet op artikel 3, tweede en derde lid van de Algemene subsidieverordening gemeente Emmen 2017

besluiten
vast te stellen de volgende regeling:
Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2025

Artikel 1: Definitiebepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

a. *Anterieure overeenkomst*: privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij(en) als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onderdeel a en artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.
b. *ASV*: Algemene subsidieverordening gemeente Emmen 2017, of haar opvolgster
c. *Bestaand Stedelijk gebied*: bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
d. *Betaalbare woning*: een sociale huurwoning, midden huurwoning of betaalbare koopwoning;
    1. *Sociale huurwoning*: Een woning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens zoals deze jaarlijks door de minister wordt vastgesteld (voorbeeld prijspeil 2024: €879,66);
    2. *Middenhuurwoning*: een woning met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot de huurprijs behorende bij het puntenaantal van 186 zoals vastgesteld in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (voorbeeld prijspeil 2024: €1157,95. Mogelijkheid tot nieuwbouwopslag.). Hierbij wordt de Wet betaalbare huur aangehouden. De huurprijs wordt bepaald op basis van het aantal punten in het woningwaarderingsstelsel (aantal punten tussen 144 en maximaal 186).
    3. *Betaalbare koopwoning*: een koopwoning met een maximale v.o.n. prijs tot €300.000,- (incl. grond, meerkosten en energiebesparende maatregelen).
e. *Bewonersinitiatief*: een bewonersinitiatief is een collectieve activiteit van tenminste vier huishoudens verbonden in een stichting of vereniging, die gezamenlijk, in dit geval, een woningbouwplan uitwerken.
f. *De-minimisverklaring:* In een de-minimisverklaring laat de projectontwikkelaar of woningcorporatie zien welke de-minimissteun in de twee voorafgaande jaren en het lopende belastingjaar is ontvangen. Op basis van deze verklaring kan worden beoordeeld of de beoogde begunstigde nog de-minimissteun mag ontvangen.
g. *Financieel tekort*: tekorten in de businesscase die ontstaan doordat bij woningbouwprojecten de opbrengsten van de woningen lager zijn dan de vervaardigingskosten (onrendabele top) en door de voor het woningbouwproject noodzakelijke investeringen.
h. *Gereedmelding*: melding binnen minimaal twee weken voor het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dit wordt gedaan via het Omgevingsloket. Bij de melding geeft de initiatiefnemer aan dat het bouwwerk waarvoor de vergunning is afgegeven gereed is voor bewoning.

i. *Businesscase*: Begrotingsplan waarin de kosten en baten van het project zijn uitgewerkt, zoals de aankoopkosten van de grond/pand, de vervaardigingskosten, winst en verwachte opbrengsten van de wooneenheden.
j. *Inbreiding*: het bouwen binnen bestaande bebouwing, oftewel binnenstedelijke (her)ontwikkeling.
k. *Jongeren*: jongvolwassenen in de leeftijdsgroep 18 tot en met 35 jaar, zoals omschreven in de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030'.
l. *Kleine huishoudens*: 1- en 2 persoonshuishoudens.
m. *Levensloopbestendige woning*: een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning moet het Woonkeur Basis keurmerk (certificaat voor woontechnische kwaliteit) hebben.
n. *Omgevingsvergunning*: een vergunning die nodig is wanneer er een bouwwerk gebouwd wordt dat voor mogelijke hinder kan zorgen voor mens en milieu. De vergunning wordt via Omgevingsloket.nl aangevraagd.
o. *Optoppen*: Optoppen is het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen.
p. *Posterieure overeenkomst*: een privaatrechtelijke overeenkomst die een gemeente kan sluiten ná vaststelling van het exploitatieplan. Een posterieure overeenkomst mag niet afwijken van het exploitatieplan.
q. *Senioren*: Een senior is een oudere persoon, vaak aangeduid vanaf 65 jaar. Zoals omschreven in de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030'.
r. *Splitsen*: Met het splitsen van een woning wordt van een bestaande woning meerdere zelfstandige woningen gemaakt.
s. *Starters*: Een starter op de koop/huur woningmarkt zijn mensen die nog niet eerder een woning hebben gekocht/gehuurd. Het is een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was. Zoals omschreven in de woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen 2022-2030'.
t. *Transformatie*: het veranderen van de gebruiksfunctie van een gebouw of gebouwen zoals aangegeven in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
u. *Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob):* de wet geeft de gemeente de mogelijkheid om de achtergrond van bedrijven en personen met wie zij zaken doen, te screenen. Dit wordt gedaan door een Bibob-onderzoek.
v. *Woning*: Een zelfstandige woonruimte;
w. *Woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet.
x. *Woondeal 2022*: afspraak tussen Rijk, provincie Drenthe, gemeente Emmen over het aantal en het type te bouwen woningen in de provincie tot 2030. Tevens bevatten de regionale woondeals werkafspraken om tot deze gezamenlijke ambitie te komen.

Artikel 2: Doel

1. Het doel van de subsidieregeling is:
   a. het realiseren van het beoogde aantal toe te voegen woningen zoals vastgelegd in de Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 (4.000 woningen tot 2030) en het realiseren van de Woondeal 2022;
   b. woningbouwprojecten met een financieel tekort realiseerbaar maken;
   c. meer betaalbare woningen van een goede kwaliteit toevoegen;
   d. het transformeren van braakliggende terreinen of leegstaande/verouderde gebouwen door nieuwbouw, splitsen, optoppen en verbouw van woningen.

2. Het realiseren van de woningen door woningcorporaties als bedoeld in artikel 2.1 uitgevoerd onder de voorwaarden van deze regeling wordt aangewezen als DAEB.

Artikel 3: Te subsidiëren activiteiten

Subsidie op grond van deze regeling kan worden verstrekt voor activiteiten die bijdragen aan de volgende twee doelen:

a. toevoegen van woningbouwprojecten die bijdragen aan het realiseren van woningen in de gemeente Emmen in de volgende prijssegmenten:
    a. Sociale huur;
    b. Middenhuur;
    c. Betaalbare koopwoningen.
b. toevoegen van woningbouwprojecten in de gemeente Emmen die middels inbreiding zorgen voor een kwalitatieve verbetering van of toevoeging aan de woningvoorraad.

Artikel 4: Doelgroep

1. Subsidie op grond van deze regeling wordt uitsluitend verstrekt aan:
    a. Projectontwikkelaars;
    b. Woningcorporaties;
    c. Bewonersinitiatieven;
2. In geval van bewonersinitiatieven moeten de leden van het bewonersinitiatief de woningen waarvoor de subsidie wordt verleend zelf gaan bewonen.

Artikel 5: De aanvraag

1. Een aanvraag om subsidie op grond van deze subsidieregeling kan worden ingediend vanaf 1 februari tot uiterlijk 30 april 2025. Indien het subsidieplafond, zoals beschreven in artikel 12, nog niet bereikt is, zal de subsidieregeling opnieuw opengesteld worden vanaf 1 september tot en met 31 oktober 2025.
2. Aanvrager maakt gebruik van het door het college voorgeschreven (digitaal) aanvraagformulier. Subsidieaanvragen die voor de termijnen zoals beschreven in artikel 5.1 binnenkomen, worden niet in behandeling genomen en zullen opnieuw ingediend moeten worden.
3. Indien de aanvrager een onderneming is in de zin van de de-minimisverordening, een verklaring dat niet meer subsidie wordt ontvangen dan is toegestaan op basis van de-minimisverordening benodigd bij aanvraag.
4. In aanvulling op het gestelde in de ASV moet de aanvrager de volgende gegevens bij zijn aanvraag meeleveren:
    a. Businesscase (begrotingsplan);
    b. Anterieure of posterieure overeenkomst mits beschikbaar;
    c. Projectplan;
5. Het aanvraagformulier dient volledig ingevuld te worden met toevoeging van de bij artikel 5.3 genoemde stukken. Wanneer dit niet het geval is, is de aanvraag onvolledig.
6. Een bibob-onderzoek kan onderdeel uitmaken van de toetsing van de aanvraag (wet bibob).

Artikel 6: Toetsingscriteria

1. Het woningbouwproject waarvoor de subsidie wordt aangevraagd wordt getoetst aan de volgende criteria:
    a. Het woningbouwproject bevat minimaal vier woningen.
    b. Het project wordt gerealiseerd op een locatie binnen de gemeente Emmen die voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

i. De locatie bevindt zich in het bestaand stedelijk gebied of grenst direct aan bestaand stedelijk gebied.
ii. Het project moet bestaan uit een aaneengesloten plangebied. Dit geldt zowel voor percelen als voor te transformeren of te slopen panden.

c. Het aandeel woningen binnen het project moet tenminste voor 30% bestaan uit de volgende prijssegmenten:
   i. Sociale huur;
   ii. Middenhuur;
   iii. Betaalbare koopwoningen.
d. Het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de inrichting van de directe omgeving binnen het projectgebied definitief bepaald zijn en akkoord zijn bevonden door de gemeente Emmen en zijn vastgelegd in een anterieure-overeenkomst of in een posterieure overeenkomst;
e. Het woningbouwproject is onderdeel van de Woondeal 2022 tussen gemeente, Provincie en het Rijk. Dit wordt bepaald en gecontroleerd door de gemeente. Nieuwe projecten kunnen in overleg worden toegevoegd aan de Woondeal;
f. De bouw van het project is nog niet gestart. Uit de aanvraag blijkt dat het woningbouwproject binnen drie jaar het verstrekken van de Omgevingsvergunning voor de bouw van het project gerealiseerd en opgeleverd kan worden;
g. Het project kent een aantoonbaar financieel tekort. De maatregelen die leiden tot het financieel tekort zijn maatregelen die voor woningbouw noodzakelijk zijn. Het maximale winstpercentage waarmee gerekend kan worden in de business case (begrotingsplan) is 8%.
h. De te realiseren wooneenheden hebben betrekking op tenminste één van de in de woonvisie benoemde aandachtsgroepen;
   i. Starters;
   ii. Jongeren;
   iii. Kleine huishoudens;
   iv. Senioren
i. De ontwikkelaar beschikt over een afbouwgarantie (een BouwGarant-keurmerk, Woningborg-certificaat of SWK-waarborgcertificaat).

Artikel 7: Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de weigeringsgronden uit de Algemene wet bestuursrecht en de ASV kan een subsidie in ieder geval worden geweigerd, indien:
   a. niet voldaan is aan de eisen en criteria in deze regeling;
   b. met de activiteiten waarvoor subsidie wordt gevraagd is begonnen voordat de aanvraag is ontvangen;
   c. de aanvrager al eerder subsidie heeft ontvangen (van de gemeente Emmen) voor hetzelfde project;
   d. de subsidie is aangemerkt als ontoelaatbare staatssteun;
   e. er een negatief resultaat is gekomen uit het bibob-onderzoek.
   f. Als de waarden in de business case (begrotingsplan) teveel afwijken van de normen in het bouwkostenkompas.
   g. Het gerealiseerde na het doen van de gereed melding af blijkt te wijken van het projectplan of de anterieure overeenkomst behoudt het college het recht om de subsidie terug te vorderen.

2. De toepassing van het subsidiefonds betaalbare woningbouw is beperkt tot het bestaand stedelijk gebied of direct hieraan grenzend. Industrie- en bedrijventerreinen zijn buitengesloten.

Artikel 8: Kosten die voor subsidie in aanmerking komen

1. De subsidie heeft uitsluitend betrekking op de in redelijkheid gemaakte kosten die resteren na aftrek van bijdragen van derden en die naar ons oordeel noodzakelijk zijn voor en direct verband houden met de uitvoering van de activiteiten (zoals benoemd in artikel 3).
2. De subsidie wordt verstrekt voor het aantoonbaar financieel tekort in een woningbouwproject.
3. De maatregelen die leiden tot het financieel tekort zijn investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn;
4. De subsidieregeling is niet voor voorfinanciering van een project.

Artikel 9: Berekening van de subsidie

De subsidie bedraagt maximaal €300.000-.
De hoogte van de subsidie wordt bepaald aan de hand van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd binnen een project en is aan te merken als een sociale of midden huurwoning of als betaalbare koopwoning.

Voor sociale huurwoningen is de maximale subsidie per woning: €7.500,-;
Voor midden huurwoningen is de maximale subsidie per woning: €7.500,-;
Voor betaalbare koopwoningen tot €250.000,- is de subsidie per woning: €10.000,-;
Voor betaalbare koopwoningen tot €300.000,- is de subsidie per woning: €7.500,-.

Als de potentiële hoogte van de subsidie hoger ligt dan het aantoonbaar financieel tekort, dan wordt enkel het bedrag uitgekeerd om het financieel tekort te dekken.
Binnen een project met een mix van prijssegmenten of een mix van huur- en koopwoningen wordt enkel subsidie verstrekt voor het aantal woningen dat valt in één van de prijssegmenten zoals hierboven omschreven.

Rekenvoorbeeld: Er is een aanvraag gedaan voor een project waar 40 woningen worden gebouwd. Hiervan zijn 20 midden huurwoningen en 10 betaalbare koopwoningen tot €250.000,-, en 10 woningen koopwoningen met een vraagprijs boven de €300.000,-. Voor de 20 midden huurwoningen en 10 betaalbare koopwoningen kan subsidie worden aangevraagd, voor de overige 10 woningen niet. Dit betekent dat de maximale hoogte van de subsidie €250.000 euro bedraagt voor dit project (20 x €7.500,- = €150.000 en 10 x €10.000,- = €100.000).

De subsidie mag worden gestapeld met andere subsidies verkregen bij het Rijk of de Provincie Drenthe. In verband met de wettelijke regels voor staatssteun blijft het maximale subsidiebedrag na stapeling €300.000,-. Voorbeeld: Als er voor een project al €250.000,- euro subsidie is verstrekt, dan kan voor dit project onder deze regeling nog maximaal €50.000,- euro subsidie worden aangevraagd.

Artikel 10: Verplichtingen

1. De aanvrager is verplicht een gereedmelding te doen via het Omgevingsloket. Deze zal getoetst worden door de afdeling Toezicht en Handhaving zodra het project is afgerond;
2. De aanvrager is verplicht om een controleverklaring van een accountant aan te leveren bij subsidies boven de €75.000,-.
3. Het project moet na toekenning van de subsidie binnen 3 jaar worden afgerond na het afgeven van de onherroepelijke Omgevingsvergunning. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met één jaar op verzoek met motivatie.

Artikel 11: Verlening, vaststelling en betaling

1. De subsidie wordt uitbetaald in drie delen uitbetaald:

a. 10% wordt uitbetaald bij het ontvangen van de beschikking
b. 40% wordt uitbetaald nadat de initiatiefnemer een Omgevingsvergunning voor de bouw van het project heeft ontvangen van de gemeente Emmen.
c. 50% wordt uitbetaald nadat de gereedmelding van het project is getoetst door de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Emmen.

Artikel 12: Subsidieplafond en verdeelregels

1. Voorafgaand aan elk kalenderjaar wordt het subsidieplafond voor deze subsidieregeling vastgesteld en bekendgemaakt. In 2025 bedraagt het subsidieplafond voor deze regeling € 5.000.000,-
2. Aanvragen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Wanneer de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.

Artikel 13: Hardheidsclausule

1. Het college kan van de bepalingen in deze subsidieregeling afwijken, indien toepassing hiervan zou leiden tot onbillijkheden van overwegende aard.
2. In gevallen waarin deze subsidieregeling niet voorziet of onduidelijk is, besluit het college.

Artikel 14: Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 januari 2025.
2. Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Betaalbare Woningbouw 2025 gemeente Emmen.

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen, gehouden op 17 december 2024.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M. Plantinga-Leenders	H.F. van Oosterhout