

Nadere beleidsregels voor de bouw van duurzame levensloopgeschikte woningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen; gelet op de vastgestelde kaders en doelen in het meerjaren ontwikkelingsprogramma Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 3 (ISV3) en de jaarlijkse programma- en product begroting van de gemeente Sittard-Geleen;

overwegende dat het noodzakelijk is aanvullende regels vast te stellen met betrekking tot de subsidiering van de bouw en realisatie van duurzame levensloopgeschikte woningen zoals vermeld in speerpunt 3 van het meerjaren ontwikkelingsprogramma Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 3 (ISV3); gelet op en rekening houdende met artikel 3 van de Algemene subsidieverordening gemeente Sittard-Geleen 2009 en de hoofdstukken 1, 2 en 4 van het Uitvoeringsvoorschrift Subsidies gemeente Sittard-Geleen;

mede gelet op artikel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten vast te stellen de volgende beleidsregels:

Nadere beleidsregels voor de bouw van duurzame levensloopgeschikte woningen.

Artikel 1 Begrippen

1. woning: iedere woonruimte (wooneenheid) bestemd en in gebruik voor zelfstandige en permanente bewoning.
2. ISV: Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing.
3. woningbouwproject: project voor de nieuwbouw of verbouw van bouwkundig met elkaar verbonden woningen en een of meer bouwkundig daarmee verbonden niet-woningbouw delen.
3. sociale/middeldure grondgebonden huurwoning: een te verhuren grondgebonden woning met een huurprijs per maand tot maximaal de liberalisatiegrens.
4. levensloopgeschikte woning: een woning waarbij het complete woonprogramma op de begane grond beschikbaar is in de geest van het Woonkeurlabel.
5. GPR-score: de uitdrukking van duurzaamheid van een gebouw of woning in een cijfer conform GPR Gebouw.
6. herontwikkelingslocatie: een locatie/gebied waar de huidige functie (kantoor, school, kerk, bedrijf e.d.) wordt omgezet naar wonen.

Artikel 2 Algemeen

Op deze beleidsregels is de Algemene subsidieverordening van de gemeente Sittard-Geleen en hoofdstukken 1, 2 en 4 van het Uitvoeringsvoorschrift Subsidies gemeente Sittard-Geleen van toepassing.

Artikel 3 Werkingssfeer

Doel van de regeling is het stimuleren van de bouw en realisatie van duurzame levensloopgeschikte woningen in de sociale en middeldure huursector ,via nieuwbouw of verbouw, zoals vastgelegd in het meerjaren ontwikkelingsprogramma ISV-3 van de gemeente Sittard-Geleen (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2009) en de jaarlijkse programma- en productbegroting van de gemeente Sittard-Geleen.

Artikel 4 Geografische toepassingsbereik

Deze nadere subsidieregels zijn geografisch van toepassing op:

1. herstructureringsgebieden in de gemeente Sittard-Geleen, te weten Stadbroek/Molenbeek, Sittard-Centrum, Sittard-Zuid, Limbrichterveld, Lindenheuvel, Geleen-Centrum en Geleen-Zuid;
2. herontwikkelingslocaties in de gemeente Sittard-Geleen.

Artikel 5 Subsidieplafond

1. Voor deze regeling zijn de volgende jaarlijkse subsidieplafonds vastgesteld:
 - a. Voor 2010: € 400.000,-;
 - b. Voor 2011: € 400.000,-
 - c. Voor 2012: € 300.000,-
2. Indien in enig jaar sprake is van onderuitputting van het subsidieplafond, worden deze middelen toegevoegd aan het subsidieplafond van het volgende jaar. Mocht eind 2012 sprake zijn van onderuitputting, dan vormen deze middelen het subsidieplafond voor de jaren 2013 en 2014. De subsidieplafonds voor 2013 en 2014 worden door het college vastgesteld.

3. Indien het jaarlijks subsidieplafond ontoereikend is voor honorering van alle aanvragen wordt de subsidie van elke aanvrager, die aan de voorwaarden voldoet, gekort met een door het college te bepalen percentage.

Artikel 6 Subsidiebedrag

1. Het te verlenen ISV-subsidiebedrag bedraagt ten hoogste € 11.000,- per woning als bijdrage in de onrendabele investeringen per woning;
2. Bij de bepaling van het ISV-subsidiebedrag wordt door het college rekening gehouden met:
 - a. de hoogte van de cofinanciering door de aanvrager, waarvan een minimaal gelijk bedrag aan onrendabele financiering per woning wordt verwacht;
 - b. de mate waarin medefinanciering door derden plaatsvindt of kan plaatsvinden;
 - c. de beschikbare financiële ruimte binnen het jaarlijks subsidieplafond.

Artikel 7 Subsidiecriteria

Van belang bij de beoordeling van een subsidieaanvraag zijn de volgende criteria:

1. Het gaat om een woningbouwproject met minimaal 10 duurzame levensloopgeschikte grondgebonden woningen in de sociale en/of middeldure huursector;
2. Voor het project moet een onherroepelijke bouwvergunning zijn afgegeven;
3. De (ver-)bouw van de woningen is nog niet gestart bij datum aanvraag van de subsidie;
4. De woningen worden binnen 2 jaar na subsidieverleningsbeschikking gereed gemeld;
5. De woningen zijn energetisch duurzaam, tot uitdrukking komend in een GPR-score van minimaal 7,5.
6. Het woningbouwproject maakt onderdeel uit van het vigerend woonbeleid van de gemeente.
7. Bij de publicitaire activiteiten en uitingen wordt gecommuniceerd dat het project met ISV-middelen van de gemeente tot stand is/wordt gebracht.

Artikel 8 Subsidieaanvraag

1. Een subsidieaanvraag kan uitsluitend ingediend worden door een rechtspersoon, zijnde de initiatiefnemer van het woningbouwproject;
2. Een subsidieaanvraag kan jaarlijks bij het college worden ingediend, in de periode van 1 januari tot en met 31 maart. Voor het jaar 2010 is de sluitingsdatum voor indiening gesteld op 30 juni.
3. Bij indiening van een aanvraag is de datum van poststempel bepalend. Bij persoonlijk afgeleverde aanvragen is de ontvangststempel van de gemeente Sittard-Geleen dan wel de datum van het verkregen bewijs van ontvangst, bepalend. Bij onvolledig ingediende aanvragen geldt de datum waarop de aanvraag volledig is.
4. Aanvragen die ingediend worden na de termijn van indiening worden afgewezen. Deze kunnen opnieuw worden ingediend in het volgende jaar.
5. De aanvraag dient de volgende informatie te omvatten:
 - a. Een ingevuld en rechtsgeldig ondertekend standaard aanvraagformulier;
 - b. Een projectplan inclusief begroting, investerings-/financieringsplan waaronder de grond- en opstalexplotatie en een tijdsplanning;
 - c. Een berekening van het project c.q. de woningen op basis van het instrument GPR-gebouw (versie 4.0);
 - d. Zo nodig, indien niet blijkend uit onderdeel b, een nader specificatie c.q. onderbouwing van de onrendabele investeringen van de woningen binnen het project en de cofinanciering ervan door initiatiefnemer en eventueel derde partijen.
6. Het college beslist binnen 8 weken na sluitingsdatum van de indieningstermijn op de subsidieaanvragen. Dit geschiedt schriftelijk naar de subsidieaanvragers;

Artikel 9 Bevoorschotting

Het college verleent een voorschot ter grootte van het verleende subsidiebedrag.

Artikel 10 Aanvraag subsidievaststelling

1. Bij de aanvraag tot subsidievaststelling wordt een inhoudelijk verslag overlegd met de resultaten van het project waaruit tevens blijkt in hoeverre voldaan is aan de in artikel 7 genoemde subsidiecriteria. Dit verslag wordt vergezeld met een accountantsverklaring waarin de rechtmatigheid en doelmatigheid van inzet van de subsidie wordt verklaard.
2. Deze aanvraag tot subsidievaststelling wordt binnen 3 maanden na afronding van het project bij het college ingediend.
3. De subsidie zal worden vastgesteld op basis van de werkelijk gedane investeringen en kosten tot maximaal het bedrag van de verleende subsidie. Eventueel te veel ontvangen subsidie zal van de subsidieaanvrager worden teruggevorderd.

Artikel 11 Verplichtingen van de subsidieaanvrager

1. De verleende subsidie wordt alleen gebruikt ter cofinanciering van het onrendabele deel van de investeringen van een woning zoals bedoeld in artikel 6 en 7;
2. De subsidieaanvrager brengt gedurende de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwproject waarvoor subsidie is ontvangen, tussentijds schriftelijk verslag uit aan het college over de voortgang van het project. In de subsidieverleningsbeschikking wordt hiervoor een termijn opgenomen;
3. Indien na de aanvraag c.q. verlening van de subsidie het betreffende woningbouw-project geen doorgang kan vinden, dan dient de subsidieaanvrager het college daarvan per direct schriftelijk op de hoogte te stellen. Op basis hiervan zal het college, in tegenstelling tot artikel 10, worden overgaan tot vaststelling van de subsidie op € 0,-. De subsidieaanvrager wordt schriftelijk hiervan op de hoogte gesteld. Eventueel teveel ontvangen subsidie zal van de subsidieaanvrager worden teruggevorderd.
4. Indien bij de start c.q. uitvoering van het woningbouwproject niet kan worden voldaan aan één of meerdere criteria zoals genoemd in artikel 7, dan stelt de subsidieaanvrager het college hiervan per direct schriftelijk op de hoogte. Hierbij geeft de subsidieaanvrager de redenen/oorzaken aan, vervolgstappen en mogelijke oplossingen. Op basis van deze informatie besluit het college over de mogelijke consequenties voor de subsidieverleningsbeschikking. Deze kunnen zijn het intrekken van de afgegeven subsidieverleningsbeschikking, het verlagen van het eerder verleende subsidiebedrag of het verlengen van de subsidietermijn voor het betreffende woningbouwproject. De subsidieaanvrager wordt binnen 13 weken schriftelijk op de hoogte gesteld van dit besluit.

Artikel 12 Bijzonderheden

1. In alle gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslist het college;
2. Indien toepassing van het bepaalde in deze regeling, naar oordeel van het college, tot kennelijke onbillijkheden leidt, dan kan het college van enige bepaling afwijken;
3. In afwijking van het geldend mandaatbesluit, is de besluitvorming over subsidiering in het kader van deze regeling voorbehouden aan het college.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op de eerste dag na de dag van publicatie. De regeling geldt tot uiterlijk 31 december 2014.

Artikel 14 Citeertitel

De regeling wordt aangehaald als "Nadere beleidsregels voor de bouw van duurzame levensloopgeschikte woningen".

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 februari 2010,
Het college voornoemd,

De Burgemeester

Drs. G.J.M.Cox

De Secretaris

Mr. J.H.J.Höppener

Toelichting op de nadere beleidsregels voor de bouw van duurzame levensloopgeschikte woningen

Algemeen

In het kader van het stedelijk vernieuwingsbeleid voor de periode 2010-2014 van de gemeente Sittard-Geleen vormt de bouw van duurzame en levensloopgeschikte grondgebonden woningen één van de speerpunten van dit beleid. Hiermee wil de gemeente inzetten op een woningsegment die nog te weinig wordt bediend. Een type woning waar op basis van de woonmilieuvisie en het woononderzoek Westelijke Mijnstreek wel sterk behoefte aan is. Met een subsidietoekenning vanuit het ISV-3 budget kan hier door de gemeente een stimulans worden gegeven. Daarmee wordt tevens geïnvesteerd in het verhogen van de gebruikswaarde van de woningvoorraad, het verruimen van de keuzeopties op de woningmarkt en de toekomstwaarde van woningen worden versterkt. Deze stimulans past prima binnen de visie van de gemeente en regio op woongebied op basis van 'niet meer maar beter'.

Deze regeling bevat beleidsspecifieke subsidiebepalingen ter aanvulling op de Algemene Subsidieverordening 2009 (ASV) en het Uitvoeringsvoorschrift Subsidies (UVS) van de gemeente Sittard-Geleen, die op zijn beurt is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Awb geeft een gedetailleerde

regeling van het proces van subsidieverstrekking, die niet herhaald wordt in de ASV c.q. UVS en de nu voorliggende nadere beleidsregels. Dit betekent dat een volledig beeld van alle bepalingen met betrekking tot deze subsidie voor de bouw van duurzame en levensloopgeschikte woningen in Sittard-Geleen alleen kan worden verkregen door het raadplegen van zowel de Awb, ASV als het UVS naast deze subsidieregeling.

De inhoudelijke doelstellingen van de nu voorliggende 'Nadere beleidsregels voor de bouw van duurzame en levensloopgeschikte woningen' zijn gebaseerd op meerjaren ontwikkelingsprogramma ISV-3 van de gemeente Sittard-Geleen en nader uitgewerkt in de jaarlijkse programmabegroting en productbegroting van de gemeente.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de belangrijkste begrippen die in de regeling worden gebruikt, nader toegelicht c.q. verklaard;

Artikel 4 Geografische toepassingsbereik

De regeling voorziet in toepassing ervan in enerzijds de herstructureringsgebieden zoals benoemd als 'hot spots' in het kader van de woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek (vastgesteld in 2008) en anderzijds de herontwikkelingslocaties waarbij de huidige/aanwezige functie wordt omgezet naar wonen

Artikel 7 Subsidiecriteria

Onder 2

Deze voorwaarde is opgenomen om er zeker van te zijn dat alle benodigde procedures voor het project zijn afgerond en van daaruit gestart kan worden met de (ver-)bouw van de betreffende woningen.

Onder 3

Geen subsidie wordt verleend aan die projecten waar de (ver-)bouw van woningen reeds is gestart c.q. in uitvoering zijn en/of de betreffende woningen zo goed als gereed zijn voor oplevering.

Onder 4

Deze voorwaarde is opgenomen om ervoor te zorgen dat de beschikbaar gestelde subsidies daadwerkelijk ook leiden tot concrete resultaten in termen van opgeleverde c.q. verbouwde woningen, zoveel als mogelijk binnen het ISV-3 tijdvak van 2010-2014.

Onder 5

Er zal een toelichting c.q. onderbouwing moeten worden gegeven omtrent het duurzaamheidsaspect van de woningen, tot uitdrukking komend in een GPR-score van minimaal 7,5 per woning.

Artikel 8 Subsidieaanvraag

Onder 5:

Een aanvraag voor subsidie op basis van deze regeling dient schriftelijk te gebeuren op basis van een standaard aanvraagformulier. Dit formulier is op te vragen bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Sittard-Geleen, bereikbaar via het telefoonnummer: 046-4778569. De aanvraag kan worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen, t.a.v. afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 18, 6130 AA Sittard

Artikel 10 Aanvraag subsidievaststelling

De projectduur is beperkt tot een periode van maximaal 2 jaar. Binnen 3 maanden na afloop van deze periode dient de subsidieaanvrager zelf de vaststelling van de subsidie aan te vragen. Elke aanvraag tot subsidievaststelling dient een inhoudelijke en financiële verantwoording te bevatten, in termen van een inhoudelijk verslag waaruit blijkt of en in hoeverre is voldaan aan de subsidiecriteria en een goedkeurende accountantsverklaring.

Artikel 11 Verplichtingen van de subsidieaanvrager

Onder 2

Het college vindt het van belang om zicht te hebben en houden op de voortgang van die woningbouw projecten waarvoor een subsidie op basis van deze regeling is verleend. De subsidieaanvrager dient hiertoe jaarlijks schriftelijk verslag uit te brengen aan het college.

Onder 3

In de situatie waarbij na afgifte van de subsidieverleningsbeschikking het project om bepaalde redenen niet kan doorgaan, meldt de subsidieaanvrager dit per direct aan het college. Dit doet zij schriftelijk en met een nadere toelichting waarom het project geen doorgang vindt. Tevens wordt bij dit schrijven het verzoek gedaan tot afwikkeling van het subsidietraject middels een verzoek tot vaststelling van de subsidie. In deze gevallen zal het college de subsidie vaststellen op € 0,-. De reeds gemaakte kosten en investeringen zijn voor naam en rekening van de subsidieaanvrager.

Onder 4

Wijzigingen in de planvorming c.q. uitvoering van het project waardoor niet/niet volledig kan worden voldaan aan de gestelde subsidiecriteria worden door de subsidieaanvrager per direct schriftelijk bij het college gemeld. Op basis van de aangereikte informatie neemt het college een besluit over de mogelijke consequenties voor de eerder verleende subsidieverleningsbeschikking. Het college kan besluiten tot wijziging van het subsidiebedrag en/of de subsidievoorwaarden zoals vermeld in de eerder verleende subsidieverleningsbeschikking. De subsidieaanvrager wordt hiervan binnen 13 weken schriftelijk op de hoogte gesteld.