

Provinciaal blad van Noord-Brabant

ISSN: 0920-1408

Onderwerp

Eerste wijzigingsregeling Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant

Nummer

17/14

Bijlage(n)

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Gelet op artikel 2 van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten op 3 november 2009 de Regeling Brabantse Verkoop Garantie hebben vastgesteld en deze op 19 maart 2013 hebben vervangen door de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant in navolging van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant;

Overwegende dat de eigenaren van een woning ten aanzien waarvan op grond van de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant een onvoorwaardelijke verkoopoptie is toegekend, gedurende een op grond van die regeling geldende periode – de Verkoopperiode- verplicht zijn te proberen hun woning te verkopen aan een derde;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten de verkoop van woningen gedurende de Verkoopperiode, wensen te stimuleren door middel van subsidie op verkoop stimulerende maatregelen zonder dat de verplichtingen van de eigenaren van de betreffende woningen uit hoofde van de Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant wijzigen;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Artikel I Wijzigingen

De Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant wordt als volgt gewijzigd:

A. Voor artikel 1 wordt ingevoegd: § 1 Algemene bepalingen;



B. Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2 Doelstelling

Gedeputeerde Staten beogen:

- a. de verkoop van nieuwbouwwoningen in de provincie Noord-Brabant te stimuleren door middel van het toekennen van Verkoopopties; en
- b. de verkoop van woningen ten aanzien waarvan een Verkoopoptie is toegekend, gedurende de Verkoopperiode te bevorderen door middel van het treffen van verkoop stimulerende maatregelen.

C. Voor artikel 4 wordt ingevoegd: § 2 Brabantse verkoopgarantie

D. Onder vernummering van de artikelen 9 tot en met 13 tot 21 tot en met 26 wordt na artikel 8 een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 3 Verkoop stimulerende maatregelen

Artikel 9 Subsidievorm

1. Gedeputeerde Staten verstrekken op grond van deze paragraaf projectsubsidie.
2. Subsidies als bedoeld in het eerste lid worden verstrekt in de vorm van een geldbedrag.

Artikel 10 Subsidiabele activiteiten

Subsidie op grond van deze paragraaf kan worden verstrekt voor het nemen van verkoop stimulerende maatregelen in de vorm van:

- a. aanpassing van de verkoopprijs.
- b. aanpassingen aan de Woning.

Artikel 11 Subsidievereisten

1. Om voor subsidie als bedoeld in artikel 10 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. aan de aanvrager is een Verkoopoptie toegekend of doorgelegd;
- b. de aanvrager legt de Verkoopoptie niet door aan de koper van de Woning;
- c. de aanvrager heeft de Verkoopoptie-overeenkomst nageleefd;
- d. de verkoop stimulerende maatregelen zijn genomen ten behoeve van de Woning;
- e. de verkoop stimulerende maatregelen zijn gericht op het bevorderen van de verkoop van de Woning;
- f. de verkoop stimulerende maatregelen zijn effectieve maatregelen voor het bevorderen van de verkoop van de Woning;
- g. de Woning is verkocht;
- h. aan de verkoop stimulerende maatregel ligt het volgende ten grondslag:
 - 1°. een verklaring van de Verkopend Makelaar waarin in ieder geval is opgenomen op welke wijze wordt voldaan aan de vereisten in de onderdelen d, e en f;

Nummer

17/14

- | | |
|--|---------------|
| 2°. een koopovereenkomst met betrekking tot de Woning; | Nummer |
| 3°. de afrekening van de notaris met betrekking tot de levering van de Woning. | 17/14 |
2. Onverminderd het eerste lid wordt, om voor subsidie als bedoeld in artikel 10, onder a, in aanmerking te komen, voldaan aan de volgende vereisten:
- a. voor de Woning is een marktconforme verkoopprijs tot stand gekomen;
 - b. de gerealiseerde verkoopprijs voor de Woning is lager dan de Garantieprijs;
 - c. aan de gerealiseerde verkoopprijs ligt een verklaring van de Verkopend Makelaar ten grondslag waaruit blijkt dat een marktconforme verkoopprijs tot stand is gekomen.
3. Onverminderd het eerste lid wordt, om voor subsidie als bedoeld in artikel 10, onder b, in aanmerking te komen, voldaan aan de volgende vereisten:
- a. de aanpassing aan de Woning bestaat uit het wegwerken van achterstallig onderhoud;
 - b. na het realiseren van de aanpassing aan de Woning resteerde een voldoende termijn van de Verkoopperiode om daadwerkelijk van invloed te kunnen zijn geweest op de verkoop van de Woning;
 - c. aan de aanpassing aan de Woning ligt een factuur van de uitvoerder ter zake van de gerealiseerde aanpassing aan de Woning ten grondslag.

Artikel 12 Subsidiabele kosten

- 1. Voor subsidie als bedoeld in artikel 10, onder a, komen voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie in aanmerking:
 - a. het verschil tussen de Garantieprijs en de gerealiseerde verkoopprijs;
 - b. de kosten van de Verkopend Makelaar.
- 2. Voor subsidie als bedoeld in artikel 10, onder b, komen voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie, de kosten van de aanpassing aan de Woning in aanmerking.

Artikel 13 Niet subsidiabele kosten

In afwijking van artikel 12 komen de kosten voor de vergoeding van ureninzet van aanvrager en van andere niet beroepsmatige uitvoerders in ieder geval niet voor subsidie in aanmerking.

Artikel 14 Vereisten subsidieaanvraag

Subsidieaanvragen worden ingediend

- a. van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2014 ; en
- b. na verkoop van de Woning tot uiterlijk drie werkdagen voor de overdracht van de Woning bij de notaris.

Artikel 15 Subsidieplafond

Gedeputeerde Staten stellen het subsidieplafond voor subsidies als bedoeld in artikel 10, voor de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2014 vast op € 1.100.000.

Nummer

17/14

Artikel 16 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie, bedoeld in artikel 10, onder a, bedraagt:
 - a. het verschil tussen de Garantieprijs en de gerealiseerde verkoopprijs, bedoeld in artikel 12, eerste lid, onder a, verminderd met het lastenvoordeel van de aanvrager als gevolg van verkoop van de Woning voor afloop van de Verkoopperiode; en
 - b. de kosten van de Verkopend Makelaar, bedoeld in artikel 12, eerste lid, onder b, tot een maximum van 1% van de Garantieprijs.
2. Het lastenvoordeel, bedoeld in het eerste lid, onder a, wordt berekend:
 - a. over de periode afgerond naar halve of hele maanden tussen de datum van levering van de Woning aan de koper en de datum waarop de Woning na afloop van de Verkoopperiode aan de Provincie zou worden geleverd; en
 - b. op basis van de jaarlasten voor de Woning uitgaande van een effectieve jaarrente van 3% over de Garantieprijs.
3. De hoogte van de subsidie, bedoeld in artikel 10, onder b, bedraagt 50% van de kosten, bedoeld in artikel 12, tweede lid, tot een maximum van 1% van de Garantieprijs.

Artikel 17 Verdeelcriteria

1. Subsidie wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van de subsidieaanvragen.
2. Indien een subsidieaanvraag nog niet volledig is, geldt voor het bepalen van de onderlinge rangschikking voor de verdeling van de subsidie de dag waarop de subsidieaanvraag volledig is als datum van binnenkomst.
3. Dreigt het subsidieplafond op enige dag te worden overschreden, dan vindt rangschikking van de op die dag binnengekomen volledige subsidieaanvragen plaats door middel van loting.

Artikel 18 Prestatieverantwoording

Gedeputeerde Staten leggen in de beschikking tot subsidieverlening vast op welke wijze de subsidieontvanger desgevraagd aantoont dat de activiteiten, waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht en dat aan de aan de subsidie verbonden verplichtingen is voldaan.

Artikel 19 Bevoorschotting en betaling

1. Gedeputeerde Staten verstrekken voor subsidies van € 25.000 en hoger een voorschot van 100% van het verleende subsidiebedrag.
2. Het voorschot, bedoeld in het eerste lid, wordt in een keer betaald.
3. Betaling vindt plaats op de Derdengeldrekening van de notaris die is aangewezen voor de overdracht van de Woning.

Artikel 20 Subsidievaststelling

Nummer

Met toepassing van artikel 21, negende lid, van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant, verklaren Gedeputeerde Staten op subsidies van € 25.000 en hoger, artikel 20 van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant van overeenkomstige toepassing.

17/14

E. Voor artikel 21 wordt ingevoegd: § 4 Slotbepalingen.

Artikel II Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2013.

Artikel III Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Eerste wijzigingsregeling Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant.

's-Hertogenbosch, 18 februari 2014
Gedeputeerde Staten voornoemd,

de voorzitter
prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris
ir. A.M. Burger

Toelichting behorende bij de Eerste wijzigingsregeling Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant

Algemeen

Met toekennen van verkoopopties op basis van de tweede paragraaf van de regeling Subsidieregeling Brabantse verkoopgarantie Noord-Brabant (hierna: de regeling) beogen Gedeputeerde Staten de verkoop van nieuwbouwwoningen in de provincie Noord-Brabant te stimuleren. Met de verkoopoptie wordt het recht verleend om de achterblijvende woning aan de provincie te verkopen indien deze na ommekeer van de Verkoopperiode niet is verkocht aan een derde partij. Om de verkoop van deze woning binnen de Verkoopperiode te stimuleren, zijn, gezien de huidige markt, verkoop stimulerende maatregelen nodig zoals het verlagen van de vraagprijs naar een beter marktconforme prijs of plegen van onderhoud aan de woning. Een snellere verkoop heeft voor de verkoper het voordeel eerder verlost te zijn van dubbele lasten en kosten. De nieuw in te voegen paragraaf (3) van deze regeling beoogt vervolgens kosten van dergelijke verkoop stimulerende maatregelen geheel of gedeeltelijk te subsidiëren. De nieuw ingevoegde paragraaf (3) ziet op de Verkoopperiode.

Juridisch kader

Deze regeling is opgesteld op grond van de Algemene subsidieverordening Noord-Brabant (Asv). Dit betekent dat een aantal aspecten van de verstrekking van subsidies niet in deze subsidieregeling zijn vastgelegd, omdat die al in de Asv zijn opgenomen. In de Asv staat onder meer waar de aanvraag moet worden ingediend, wat de beslistermijnen zijn voor Gedeputeerde Staten en algemene verplichtingen voor de subsidieontvanger, zoals de meldingsplicht. Voor een goed begrip van deze subsidieregeling is dus bestudering van de Asv noodzakelijk. Ook de Algemene wet bestuursrecht bevat algemene bepalingen die onverkort van toepassing zijn op subsidies, verstrekt op grond van deze regeling.

Artikelsgewijs

Artikel I Wijzigingen

B.

Artikel 2 Doelstelling

De doelstelling is aangevuld met de doelstelling van de verkoop van Woningen gedurende de Verkoopperiode door het treffen van verkoop stimulerende maatregelen.

C.

In artikel 3 is de doelgroep opgenomen voor het toekennen van Verkoopopties. Deze bepaling is ondergebracht in de paragraaf met algemene bepalingen omdat de verkoop stimulerende maatregelen alleen van toepassing zijn op de diegenen aan wie een Verkoopoptie is toegekend.

Nummer

17/14

D.

Vanwege het geringe aantal slot artikelen is er voor gekozen de slotartikelen te vernummeren.

Artikel 10 Subsidiabele activiteiten

In het grootste deel van de gevallen wordt de verkoop gestimuleerd door het verlagen van de verkoopprijs overeenkomstig de ontwikkelingen in de markt. Voor een deel van de te verkopen woningen maakt het plegen van achterstallig onderhoud aan de woning of tuin de woning aantrekkelijker voor de markt.

Artikel 11 Subsidievereisten

Eerste lid

Onder a.

Een Verkoopoptie wordt verleend op basis van paragraaf 2 van deze regeling. Zo staan in artikel 6 de criteria opgenomen voor zowel het verlenen als doorleggen van een Verkoopoptie.

Onder e. en f.

Niet iedere maatregel in de vorm van onderhoud of verlaging van de verkoopprijs heeft een betere verkoopbaarheid van de woning tot gevolg. De maatregel moet passen bij het doel: verkoop van de woning voor afloop van de Verkoopperiode. Bovendien sorteert niet elke maatregel in dezelfde mate effect. De keuze van de maatregel moet afhangen van het te verwachten effect. Dit kan worden onderbouwd door een advies van de Verkopend Makelaar.

Onder g.

Een aanvraag om subsidie voor een verkoop stimulerende maatregel dient te worden gedaan na de verkoop van de Woning.

Onderdeel h.

onder 2°.

Een koopovereenkomst kan een koopakte van de notaris zijn of een voorlopig koopcontract dat is opgemaakt en ondertekend. Dit is een vast onderdeel van een eigendomsoverdracht van een registergoed (zoals een huis). De aanvrager heeft dit tot zijn beschikking als de woning is verkocht ongeacht of levering reeds heeft plaatsgevonden. De koopovereenkomst is een bewijs van de overeengekomen prijs.

Onder 3°.

Zodra de afrekening van de notaris bekend is, zij het voorlopig, kan de aanvraag worden ingediend.

Tweede lid

Nummer

Onder a.

17/14

Voor de maatregel in de vorm van het verlagen van de verkoopprijs van de Woning naar een meer marktconforme prijs wordt pas subsidie verstrekt als de nieuwe verkoopprijs ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Om prijsduiken te voorkomen, dient de nieuwe verkoopprijs marktconform te zijn.

Onder b.

Alleen in gevallen dat de marktconforme verkoopprijs lager ligt dan de Garantieprijs is een stimulans nodig. Een verkoper zal een marktconforme bieding lager dan de Garantieprijs immers niet accepteren omdat na afloop van de Verkoopperiode een hogere prijs, de Garantieprijs, wordt verkregen.

Derde lid

Onder a.

Diverse verkoop stimulerende aanpassingen aan woningen zijn denkbaar, alleen die maatregelen die zien op achterstallig onderhoud komen voor subsidie in aanmerking.

Onder b.

Een verkoop stimulerende maatregel in de vorm van onderhoud aan de Woning, heeft alleen effect als er nog voldoende tijd was om de Woning te verkopen. De beoordeling van de resterende tijd is afhankelijk van de aard van de maatregel. De beoordeling vindt pas na verkoop van de Woning plaats omdat de aanvraag pas na de verkoop kan worden ingediend. Echter toont het feit dat de Woning is verkocht niet per definitie aan dat er voldoende tijd resteerde. Immers is in geval van een te korte periode tussen aanpassing en verkoop, de aanpassing aan de Woning mogelijk niet van invloed geweest op de verkoop.

Onder c.

De factuur toont de werkzaamheden aan de Woning aan en de reële kosten die ervoor zijn gemaakt.

Artikel 12 Subsidiabele kosten

Tweede lid

De kosten blijken uit de factuur die overhandigd wordt bij de aanvraag.

Artikel 13 Niet subsidiabele kosten

Indien de aanpassing aan de woning door de aanvrager of andere niet professionele uitvoerders wordt verricht, komen de kosten van de gemaakte uren door deze uitvoerders niet voor vergoeding in aanmerking.

Onder beroepsmatig valt de uitvoering die tegen vergoeding wordt verricht in de uitoefening van het beroep van de uitvoerder.

Artikel 14 Vereisten subsidieaanvraag

Het subsidieplafond is opengesteld voor de periode van 1 januari 2013 tot en met 31 december 2014. Bij het inwerkingtreden van de subsidieregeling is reeds een deel van deze periode verstreken. Derhalve wordt terugwerkende kracht toegekend aan de regeling.

Artikel 4:27 van de Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat een subsidieplafond bekend wordt gemaakt voor de aanvang van het tijdvak waarvoor het is vastgesteld. Terugwerkende kracht kan alleen indien dit geen gevolgen heeft voor voordien ingediende aanvragen en geen betrokkenen hierdoor worden benadeeld.

Behalve het indienen in de periode dat het subsidieplafond is opengesteld, dient de aanvrager ook rekening te houden met de datum van overdracht van de Woning.

Artikel 16 Subsidiehoogte

Op grond van artikel 8 van de Asv wordt de aanvraag geweigerd indien het aangevraagde subsidiebedrag minder bedraagt dan € 1.000,-.

Tweede lid

De subsidie ingeval van verkoop onder de Garantieprijs bestaat uit twee delen. Bij het berekenen van het eerste deel, het verschil tussen de Garantieprijs en de gerealiseerde verkoopprijs wordt rekening gehouden met het lastenvoordeel dat de aanvrager ondervindt door vermindering van dubbele woonlasten bij verkoop van de woning voor afloop van de Verkoopperiode. Naarmate de resterende Verkoopperiode korter is, is dit voordeel kleiner en is het belang van een hogere subsidie voor de verkoop stimulerende maatregel groter.

Derde lid

Het lastenvoordeel wordt berekend over de Garantieprijs en over de periode tot aan de ten uitvoerlegging van de Verkoopoptie. Het afronden in hele of halve maanden vindt plaats volgens normale rekenregels ten gunste van de aanvrager.

Een voorbeeldberekening van het subsidiedeel van tweede lid onder a., zoals beschreven in het derde lid

Verskil in prijs: Verkoopprijs woning € 235.000

Garantieprijs	€ 256.500	Verskil	€ 21.500
---------------	-----------	---------	----------

Periode lastenvoordeel overdracht Woning 1 februari 2014

einde Verkoopoptie 15 mei 2014

uitvoering Verkoopoptie (overdracht notaris) 1 juli 2014

Periode 5 maanden

Lastenvoordeel per maand

Lasten per jaar 3% over Garantieprijs van € 256.500 = € 7.695 => p. mnd:
€ 641,25

Tot. lastenvoordeel 5 * € 641,25 = € 3.203,25

TOTAAL € 21.500 - € 3.203,25 = € 18.296,75

Voor de totale subsidie dienen de makelaarskosten als bedoeld het tweede lid onder b nog worden toegevoegd.

Artikel 18 Prestatieverantwoording.

Nummer

17/14

Subsidies tot € 25.000 vallen onder het eerste arrangement zoals bepaald in de Asv. Deze subsidies worden na verlening ambtshalve door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Desgevraagd toont de subsidieontvanger aan dat de activiteiten zijn verricht.

In artikel 20 van deze regeling is bepaald dat ook voor subsidies van € 25.000 of hoger het eerste arrangement wordt toegepast. Dit betekent dat vaststelling ambtshalve geschiedt en de subsidieontvanger desgevraagd aantoont dat de activiteiten zijn verricht.

Let wel het gaat om het aantonen dat de activiteiten zijn verricht. Nu het eerste arrangement van toepassing is, is het op grond van de Asv niet toegestaan andere bescheiden te vragen dan die waaruit blijkt dat de prestatie is verricht. In geval van verkoop onder de garantieprijs toont de afrekening van een notaris in ieder geval dat de levering heeft plaatsgevonden, evenals een akte van levering.

Artikel 19 Bevoorschotting en betaling

Eerste lid

Op grond van artikel 23, tweede lid van de Asv worden subsidies tot € 25.000 ambtshalve 100% bevoorschot en in een keer betaald gelijktijdig met de beschikking tot subsidieverlening. Voor de subsidies van € 25.000 of hoger is het eerste arrangement van toepassing voor wat betreft de verantwoording en vaststelling. In het eerste lid is bepaald dat ook de bevoorschotting op dezelfde wijze gaat.

Tweede lid

In navolging van de toepassing van het eerste arrangement, is bepaald dat de betaling in één keer plaatsvindt. Op grond van artikel 23, vierde lid van de Asv, vindt deze betaling gelijktijdig met de beschikking tot subsidieverlening plaats.

Derde lid

Omdat het geld gestort wordt op de derdengeldrekening voor levering, kan aan de aanvrager voorafgaand aan de levering zekerheid worden gegeven over de subsidieaanvraag. Voorts wordt aan de subsidieverstrekker de zekerheid gegeven dat pas na levering de gelden daadwerkelijk bij de aanvrager terecht komen. Omdat de derdengeldrekening van de notaris waar de overdracht plaatsvindt, wordt genoemd, is sprake van eigenlijk gebruik van de derdengeldrekening nu het gaat om geldstromen waar de notaris direct bij betrokken is in die zin dat hij werkzaamheden verricht heeft waaruit een betalingsverplichting voor een contractspartij jegens diens wederpartij voortvloeit.

Artikel 20 Subsidievaststelling

Op grond van de Asv gelden drie arrangementen voor subsidieverstreking die verschillen wat betreft de uitvoerings- en verantwoordingseisen. Het eerste arrangement betreft subsidies tot € 25.000. Dit arrangement heeft het kenmerk dat direct wordt vastgesteld dan wel ambtshalve wordt vastgesteld en desgevraagd, steekproefsgewijs, verantwoording over prestaties wordt gevraagd.

De lasten voor deze groep liggen zo laag mogelijk. Het tweede arrangement betreft subsidies van € 25.000 tot € 125.000, dit arrangement heeft een ruimere verantwoordingsplicht. Gezien de verdeling van de subsidies tussen de beide arrangementen en om ongelijkheid te voorkomen in verantwoordingsplichten, is er, mede in het licht van het beperkte risico, voor gekozen een lichter arrangement toe te passen op de subsidies tussen € 25.000 en €125.000.

Nummer

17/14

Conform het Rijkssubsidiekader biedt ook de Asv de mogelijkheid een lichter arrangement toe te passen op een hoger subsidiebedrag. Dat dit toelaatbaar is, is gebleken uit een schriftelijk vastgelegde risicoanalyse.

D.

Vanwege de indeling in paragrafen zijn de laatste artikelen ondergebracht in een paragraaf met slotbepalingen.

E.

Artikel II Inwerkingtreding

Aan de regeling wordt terugwerkende kracht toegekend omdat reeds sinds 1 januari 2013 op deze wijze subsidie wordt verstrekt voor verkoop stimulerende maatregelen. Artikel 4:27 van de Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat een subsidieplafond bekend wordt gemaakt voor de aanvang van het tijdvak waarvoor het is vastgesteld. Terugwerkende kracht kan alleen indien dit geen gevolgen heeft voor voordien ingediende aanvragen en geen betrokkenen hierdoor worden benadeeld.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

de voorzitter
prof. dr. W.B.H.J. van de Donk

de secretaris
mw. ir. A.M. Burger

Nummer: 3534077

Uitgegeven, 19 februari 2014

De secretaris van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
mw. ir. A.M. Burger