

Subsidieregeling plankosten collectieve wooninitiatieven Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;

Gelet op artikel 3 van de Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;

Overwegende dat in Zuid-Holland in het komende decennium een fors aantal betaalbare huur- en koopwoningen gebouwd moeten worden die voldoen aan de wensen van de inwoners van de provincie;

Overwegende dat Gedeputeerde Staten de opgave hebben om regie te voeren op versnelling van de woningbouw met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit;

Overwegende de wens van Provinciale Staten om een regeling vast te stellen op basis waarvan de gelden ter bevordering van de planvorming voor collectieve wooninitiatieven uitgegeven kunnen worden;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling plankosten collectieve wooninitiatieven Zuid-Holland

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

Asv: Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;
collectief wooninitiatief: project om te komen tot een woningbouwproject geïnitieerd door de toekomstige bewoners zelf.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie

1. Subsidie kan worden verstrekt voor het opstellen van een projectplan ten behoeve van een collectief wooninitiatief in de provincie Zuid-Holland.
2. Subsidie als bedoeld in het eerste lid wordt verstrekt in de vorm van een projectsubsidie.
3. De activiteit, bedoeld in het eerste lid, leidt tot inzicht in de haalbaarheid van collectieve wooninitiatieven in de provincie Zuid-Holland.

Artikel 3 Doelgroep

Subsidie als bedoeld in artikel 2 wordt uitsluitend verstrekt aan verenigingen, wooncoöperaties en stichtingen.

Artikel 4 Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel 2 worden ingediend van 12 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

Artikel 5 Weigeringsgronden

In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 2 geweigerd indien:

- a. aan de aanvrager reeds subsidie is verstrekt op grond van deze regeling voor een in hetzelfde kalenderjaar ingediende aanvraag;
- b. het evident is dat de realisatie van het woningbouwproject niet haalbaar is;
- c. het woningbouwproject eerder is gefinancierd of gesubsidieerd door de Provincie Zuid-Holland.

Artikel 6 Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 2 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. de aanvrager beoogt de belangen van de toekomstige bewoners te behartigen bij de realisatie van een door hen geïnitieerd woningbouwproject;
- b. de te bouwen woningen:
 1. liggen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD);
 2. liggen op een woningbouwlocatie van meer dan 3 hectare buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied die is opgenomen op de '3 ha kaart' en wordt genoemd in Tabel 1 (Woningbouwlocaties) van het Programma ruimte Omgevingsbeleid Zuid-Holland (vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 (Staatscourant 2014, 21322), gewijzigd bij besluiten van 16 december 2015 (Staatscourant 2016, 4970), 29 juni 2016 (Staatscourant



2016, 37091), 14 december 2016 (Staatscourant 2017, 1320), 20 december 2017 (Staatscourant 2018, 2767), 30 mei 2018 (Staatscourant 2014, 36428), 15 januari 2019 (Staatscourant 2019, 8872)), of

3. worden gerealiseerd door transformatie van bestaande bebouwing buiten BSD of de in onderdeel 2 genoemde '3 ha kaart';
- c. het woningbouwproject bestaat uit minimaal 5 nieuwe woningen;
- d. de eigenaar of anderszins rechthebbende van de grond of het gebouw waarop of waarbinnen het woningbouwproject gerealiseerd moet worden, verklaart de intentie te hebben om deze grond of dit gebouw ten behoeve van het woningbouwproject te verkopen, te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen;
- e. het gemeentebestuur verklaart dat het de intentie heeft om mee te werken aan onderzoek naar de haalbaarheid van het collectief wooninitiatief op de beoogde locatie;
- f. minimaal de helft van de woningen in het woningbouwproject heeft een koopprijs van maximaal het bedrag om in aanmerking te kunnen komen voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of een huurprijs van maximaal € 1.000,00 per maand bij aanvang van de huur;
- g. voor het opstellen van het projectplan wordt gebruik gemaakt van een onafhankelijke professionele beroepsmatige begeleider, die niet beoogt zelf bewoner te worden van het woningbouwproject;
- h. de activiteit kan binnen één jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening zijn uitgevoerd.

Artikel 7 Subsiabele kosten

Voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie komen de kosten voor de inhuur van een onafhankelijke professionele beroepsmatige begeleider in aanmerking.

Artikel 8 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt € 15.000,00.

Artikel 9 Rangschikking

1. Het bedrag dat beschikbaar is voor de te verstrekken subsidies, wordt over de aanvragen verdeeld op volgorde van datum van binnenkomst daarvan.
2. Als een subsidieaanvraag niet volledig is, geldt als datum van binnenkomst de dag waarop de subsidieaanvraag is aangevuld en gecompleteerd als bedoeld in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Op de dag dat verlening van subsidie voor gelijktijdig binnengekomen subsidieaanvragen zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond, wordt de subsidie verdeeld op basis van loting.

Artikel 10 Prestatieverantwoording

De subsidieontvanger toont desgevraagd met het projectplan als bedoeld in artikel 2, eerste lid, aan dat de activiteit is verricht.

Artikel 11 Verplichting van de subsidieontvanger

In aanvulling op de artikelen 18 en 19 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de verplichting opgelegd dat de activiteit binnen één jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening is uitgevoerd.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2022.

Artikel 13 Werkingsduur en overgangsrecht

Deze regeling vervalt op 1 januari 2025 met dien verstande dat de regeling van toepassing blijft op subsidies die voor die datum zijn aangevraagd.

Artikel 14 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling plankosten collectieve wooninitiatieven Zuid-Holland.

Den Haag, 16 november 2021

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

*drs. H.M.M. Koek,
secretaris*

*drs. J.N. Baljeu, plv.
voorzitter*

Toelichting

Algemeen

De subsidieregeling heeft tot doel het stimuleren van (innovatieve) collectieve woonvormen, geïnitieerd door bewoners zelf. Dit zorgt voor het vergroten van de bekendheid met en aanbod van collectieve woonvormen en aandacht voor diversiteit in de woningvoorraad. Voor deze subsidieregeling is in 2022 een budget beschikbaar van € 250.000,00

Provinciale Staten hebben aangegeven dat zij het belangrijk vinden dat er voldoende verschillende woonvormen komen. Het ondersteunen van particuliere initiatieven kan bijdragen aan het aanbod van woningen dat door reguliere projectontwikkelaars, woningcorporaties en bouwers niet wordt gerealiseerd. In de praktijk blijkt dit traject vaak lang te duren. Met deze subsidie kunnen natuurlijke personen, verenigd in een stichting, wooncoöperatie of vereniging een bijdrage aanvragen voor de kosten die zij maken in de haalbaarheidsfase.

In deze subsidieregeling wordt gesproken van een collectief wooninitiatief. Hiermee wordt bedoeld een initiatief van een bewonersgroep om een collectieve woonvorm te realiseren. Met een collectieve woonvorm wordt bedoeld een woningbouwproject bestaande uit minimaal 5 woningen met meerdere particuliere opdrachtgevers. Dit kan zowel nieuwbouw zijn als de transformatie van een bestaand gebouw. Ook kunnen het zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen zijn. Onzelfstandige woningen zijn woningen zonder een eigen toegang en waarbij keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/kamers wordt gedeeld. Verder kunnen de woningen zowel een permanent karakter hebben als tijdelijk zijn. Met dit laatste worden bijvoorbeeld flexwoningen bedoeld. Om voor deze subsidieregeling in aanmerking te komen hoeft een collectieve woonvorm niet noodzakelijk gedeelde voorzieningen hebben, zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin of woonkamer. Het collectieve wooninitiatief moet echter wel één woningbouwproject omvatten met meerdere particuliere opdrachtgevers, niet zijnde een projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie. In de realisatiefase kan een marktpartij het project echter wel realiseren.

Voorbeelden van collectieve woonvormen zijn gezamenlijke jongeren- of seniorenhuisvesting of woonzorgprojecten. Het biedt doelgroepen (jongeren, senioren, bewoners met bepaalde specifieke wensen (bv. ecologisch wonen, woon-zorgvraag)) de mogelijkheid om hun woonwens te realiseren die niet door marktpartijen wordt gerealiseerd. De bouw wordt veelal georganiseerd in een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) of een wooncoöperatie. In een CPO zijn de deelnemers gezamenlijk opdrachtgever van het complex en zijn eigenaar van hun eigen woning. Een wooncoöperatie is een vrij recente organisatievorm waarbij de deelnemers gezamenlijk opdrachtgever zijn, maar ook gezamenlijk eigenaar van het complex. Wooncoöperaties richten zich meer op betaalbare huur- en koopwoningen en binnen een wooncoöperatie zijn er juridische constructies waarbij de wooncoöperatie de woningen verhuurt of waarbij een koopwoning weer terug verkocht moet worden aan de wooncoöperatie.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

De in de regeling gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie

In het projectplan wordt de juridisch-planologische en financiële haalbaarheid van het initiatief onderzocht.

De uitkomst van het projectplan kan zijn dat het project haalbaar is, maar het kan ook zijn dat het project vanuit het gestelde programma van eisen niet haalbaar is. Als in het projectplan de haalbaarheid wordt onderbouwd en aangetoond, kan hiermee de stap naar realisatie worden gezet, omdat dan bijvoorbeeld banken bereid zijn om het project te financieren.

Artikel 3 Doelgroep

Er is voor gekozen dat aanvragen alleen kunnen worden ingediend door een groep van initiatiefnemers. Deze groep natuurlijke personen moet wel verenigd zijn in een vereniging, stichting of wooncoöperatie. Een wooncoöperatie wordt omschreven in artikel 18a van de Woningwet. Als de aanvraag gedaan wordt, moet er al sprake zijn één van de genoemde rechtsvormen.

Artikel 4 Aanvraagperiode

De aanvraagperiode wordt op 12 januari 2022 opengesteld en duurt tot met 31 december 2022. Aanvragen mogen niet eerder dan deze datum worden ingediend. Aanvragen die eerder zijn ingediend worden afgewezen.

De subsidieregeling is op 16 november 2021 door GS vastgesteld. Het wordt aangeraden dat de aanvrager eerst contact opneemt met de op de website vermelde contactpersoon van de provincie van deze subsidieregeling. Deze contactpersoon kan vragen over deze subsidieregeling beantwoorden en begeleiden met het invullen van het aanvraagformulier en de verplichte bijlagen. Op deze manier kan er een complete aanvraag worden ingediend.

In 2022 is een subsidieplafond beschikbaar van € 250.000,00. Aanvragen worden op basis van het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" behandeld. Als het budget voor 2022 volledig is beschikt zal de provincie dit bekend maken en kunnen er geen subsidieaanvragen meer worden ingediend.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Onderdeel a: initiatieven waarvoor in een kalenderjaar al subsidie vanuit deze regeling is verstrekt, kunnen in datzelfde kalenderjaar niet opnieuw een aanvraag doen binnen deze subsidieregeling.

Onderdeel b: mocht er bijvoorbeeld op basis van vigerende wet- en regelgeving al bij voorbaat duidelijk zijn dat het project niet te realiseren is, kan de aanvraag worden afgewezen.

Onderdeel c: aangezien het hier om het subsidiëren van een eerste initiatief tot een woningbouwproject gaat, is het niet mogelijk dat er eerder een subsidie is aangevraagd voor dit project.

Artikel 6 Subsidievereisten

Onderdeel a: Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de groep aantonen dat zij zelf opdrachtgever zullen zijn voor de bouw van de woningen die zij voornemens zijn zelf te gaan bewonen.

Onderdeel b: Om voor subsidie in aanmerking te komen, bevindt het beoogde woningbouwproject zich op één van de genoemde locaties:

- Binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD): Bestaand stads- en dorpsgebied is voor het grootste deel vergelijkbaar met de bebouwde kom van een stad of dorp.
- Op een woningbouwlocatie van meer dan 3 hectare buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied die is opgenomen op de '3 ha kaart': dit zijn woningbouwlocaties groter dan 3 hectare die door Provinciale Staten zijn goedgekeurd
- Omvat de transformatie van bestaande bebouwing buiten BSD of de eerdergenoemde '3 ha kaart': dit kan bijvoorbeeld de transformatie zijn van een bestaande boerderij in het buitengebied naar meerdere wooneenheden.

In het algemeen dient het woningbouwproject te voldoen aan de geldende beleidsmatige kaders voor ruimtelijke ordening en wonen van de Provincie Zuid-Holland. Zoals gebruikelijk in het proces van ruimtelijke plannen ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente om aan te geven of de locatie van het woningbouwproject in overeenstemming is met de instructieregels van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en daarmee uitvoerbaar is. Bij twijfel is het raadzaam om dit van tevoren met de provincie te overleggen.

Onderdeel c: Het project moet uit minimaal 5 woningen bestaan. De woningen hoeven niet aaneengeschaald te zijn, maar moeten wel onderdeel zijn van hetzelfde project.

Onderdeel d: Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de eigenaar van de grond of het gebouw aangeven de intentie te hebben de grond of het gebouw te willen verkopen of verhuren aan de initiatiefnemers van het collectieve wooninitiatief. Op de website van de provincie is een format beschikbaar voor een intentieverklaring.

Onderdeel e: Om voor subsidie in aanmerking te komen moet het gemeentebestuur waar de locatie van collectieve wooninitiatief zich bevindt de intentie hebben te willen meewerken aan haalbaarheidsonderzoek waarover in het projectplan wordt gerapporteerd. Op de website van de provincie is een format beschikbaar voor een intentieverklaring.

Onderdeel f: Om voor deze subsidieregeling in aanmerking te komen moet het woningbouwproject voor minimaal de helft bestaan uit woningen in de volgende prijssegmenten: sociale huurwoningen (huur tot € 752,33 per maand (prijspeil 2021) en/of huurwoningen in het middensegment, de zogenaamde middenhuur (huurprijs van € 752,33 tot € 1.000 per maand (prijspeil 2021)) en/of koopwoningen met een vrij op naam prijs van ten hoogste de grens van de Nationale hypotheekgarantie (In 2022 € 355.000). Deze vereiste is opgenomen om initiatieven met betaalbare huurwoningen en/of betaalbare en middeldure koopwoningen te stimuleren. De genoemde huurprijzen hebben betrekking op de kale huur zonder servicekosten.

Onderdeel g: Er is voor gekozen om de subsidie te verstrekken aan een groep natuurlijke personen voor de inhuur van een onafhankelijke professionele begeleiding bij het opstellen van een projectplan. Daarom is de eis dat de offerte die moet worden ingediend ter onderbouwing van de kosten voor begeleiding om te komen tot een projectplan niet kan worden ingediend door één van de deelnemers aan het collectief.

Onderdeel h: De te subsidiëren activiteit bestaat uit het opstellen van een projectplan. De eis daarbij is dat dit plan binnen 1 jaar wordt opgesteld en ingediend.

Artikel 7 Subsidiabele kosten

De begeleider is onafhankelijk, hiermee wordt bedoeld dat de begeleider geen potentiële bewoner is. Op deze manier is voldoende professionaliteit en distantie gewaarborgd. Verder voert de begeleider zijn werkzaamheden beroepsmatig uit. De begeleider kan bijvoorbeeld een architect, bouwkostenskundige of deskundige op gebied van bouwen en ruimtelijke ordening zijn. Als er meerdere begeleiders nodig zijn is dat ook mogelijk. Het is aan de bewonersgroep op de juiste begeleider(s) te selecteren. Omdat de regeling uitgaat van een vast bedrag is het indienen van een offerte/offertes van de begeleider(s) voldoende.

Artikel 8 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie is een vast bedrag, onafhankelijk van de hoogte van de daadwerkelijke inhuur van een begeleider. Dit bedrag is gebaseerd op circa de helft van de kosten die daarmee gemoeid zijn. Het deel wat niet door deze subsidie gedekt wordt, moet de bewonersgroep zelf bekostigen.

Artikel 9 Rangschikking

Aanvragen worden ingediend door middel van een aanvraagformulier. Dit formulier dient compleet te worden ingevuld en te worden voorzien van de aangegeven verplichte bijlagen. Er kan niet worden volstaan met verwijzing naar stukken.

Als datum van ontvangst geldt de datum waarop de aanvraag volledig is. Indien een aanvraag onvolledig is en de aanvrager op grond van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid is gesteld zijn aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag volledig is. Aanvulling van de aanvraag leidt dus tot een latere datum van ontvangst, wat zou kunnen leiden tot weigering van de aanvraag indien het subsidieplafond dan al is bereikt.

Een aanvraag op grond van deze regeling is volledig, wanneer het aanvraagformulier volledig ingevuld en met de in het aanvraagformulier genoemde bijlagen is ontvangen.

Indien het subsidieplafond zou worden overschreden voor aanvragen die op dezelfde dag zijn ingediend wordt er geloot tussen deze aanvragen.

Artikel 10 Prestatieverantwoording

De provincie Zuid-Holland is zeer geïnteresseerd naar de voortgang van de collectieve wooninitiatieven waaraan vanuit deze regeling subsidie verstrekt is. In het kader van kennisdelen vragen wij aan de aanvrager om het projectplan op te sturen naar de provincie. Voor het projectplan is een format beschikbaar op de website. Eventuele vertrouwelijke financiële informatie hoeft niet meegestuurd te worden.

Artikel 11 verplichting van de subsidieontvanger

Binnen 1 jaar na bekendmaking van de subsidie dient het projectplan gereed te zijn.

Artikel 12 Inwerkingtreding

De datum van 1 januari 2022 heeft betrekking op de juridische inwerkingtreding van deze regeling. Deze subsidieregeling wordt pas vanaf 12 januari 2022 opengesteld voor aanvragen zoals dat in artikel 4 is aangegeven. Aanvragen die eerder dan 12 januari 2021 worden ingediend, worden afgewezen.

Artikel 13 werkingsduur en overgangsrecht

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat de regeling oneindig in werking blijft. Bij het vervallen van de regeling behoudt deze wel zijn werking voor aanvragen die zijn ingediend voor deze datum. De regeling behoudt hiermee ook zijn werking ten aanzien van aanvragen waarop al een besluit is genomen. Bijvoorbeeld een verlenings- of vaststellingsbesluit, maar ook een besluit om subsidie te weigeren.