

Subsidieregeling flexwonen voor starters Zuid-Holland

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

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

Overwegende dat Zuid-Holland in het komende decennium een fors aantal flexwoningen moet bouwen;

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

Overwegende dat flexwoningen voor starters niet in aanmerking komen voor de diverse subsidies die het Rijk beschikbaar stelt voor de bouw van flexwoningen;

Overwegende de wens van provinciale staten om een regeling vast te stellen op basis waarvan de gelden voor versnelling van flexwoningen uitgegeven kunnen worden;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling flexwonen voor starters Zuid-Holland

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

Asv: Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;

flexwoning voor starters: sociale huurwoning van een woningcorporatie die als tijdelijke woonoplossing kan worden toegewezen aan een persoon jonger dan 28 jaar die voor de toewijzing geen hoofdbewoner van een woning was;

onzelfstandige flexwoning: flexwoning zonder eigen toegang waarbij keuken of toilet met de bewoners van andere woningen of kamers wordt gedeeld;

sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

tijdelijke woonoplossing: verhuur met een tijdelijk karakter in verband met de aard van de woning, het gebruik van een tijdelijk huurcontract of het gebruik van de locatie waarop de woning wordt geplaatst;

woningbouwproject: project voor de bouw van bouwkundig met elkaar verbonden flexwoningen en bouwkundig daarmee verbonden niet-woningbouw delen.

zelfstandige flexwoning: flexwoning met eigen entree en eigen keuken en toilet.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de bouw van zelfstandige en onzelfstandige flexwoningen voor starters.
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 versnelling van de bouw van zelfstandige en onzelfstandige sociale flexwoningen voor starters in de provincie Zuid-Holland.

Artikel 3 Doelgroep

Subsidie als bedoeld in artikel 2 wordt uitsluitend verstrekt aan gemeenten.

Artikel 4 Aanvraagperiode

1. In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel worden ingediend van 16 november 2022 tot en met 30 november 2022.
2. Gedeputeerde staten beslissen op een aanvraag binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag.

Artikel 5 Weigeringsgronden

In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 2 geweigerd indien de aanvrager al eerder subsidie heeft aangevraagd op grond van deze regeling.

Artikel 6 Subsidievereisten

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

- a. de bouw van de eerste flexwoningen voor starters binnen een woningbouwproject kan starten binnen 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening;
- b. per aanvrager wordt voor één woningbouwproject met flexwoningen voor starters, subsidie aangevraagd;
- c. indien de flexwoningen voor starters onderdeel uitmaken van een woningbouwproject dat ook gericht is op andere doelgroepen, bestaat minimaal een derde van het aantal flexwoningen binnen het woningbouwproject uit flexwoningen voor starters.

Artikel 7 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 5.000,00 per te realiseren zelfstandige flexwoning voor starters en € 1.250,00 per te realiseren onzelfstandige flexwoning voor starters tot een maximum van € 50.000,00.
2. Indien toepassing van het eerste lid ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 25.000,00 wordt de subsidie niet verstrekt.

Artikel 8 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 9 Verplichtingen van de subsidieontvanger

In aanvulling op de artikelen 18 en 19 van de Asv wordt aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:

- a. met de bouw van de eerste flexwoning voor starters is gestart binnen 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening;
- b. gedeputeerde staten kunnen na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, de in het eerste lid, onderdeel a, bedoelde termijn verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

Artikel 10 Prestatieverantwoording

De subsidieontvanger toont in het activiteitenverslag, bedoeld in artikel 23, eerste lid, van de Asv aan in hoeverre er is gestart met de bouw van de flexwoningen voor starters.

Artikel 11 Bevoorschotting en betaling

1. Het voorschot voor subsidies bedraagt maximaal 80% van het verleende bedrag.
2. Het voorschot wordt op basis van prestaties, besteding en liquiditeitsbehoefte in termijnen uitgekeerd waarvan de hoogte en de tijdstippen in de beschikking tot subsidieverlening worden bepaald.

Artikel 12 Inwerkingtreding

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

Artikel 13 Werkingsduur en overgangsrecht

Deze regeling vervalt op 1 januari 2024 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 flexwonen voor starters Zuid-Holland.

Den Haag, 13 september 2021,

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland

Plaatsvervangend secretaris,

ir. J.C. van Ginkel MCM

*voorzitter,
drs. J. Smit*

Toelichting

Algemeen

De provincie Zuid-Holland staat voor een grote woningbouwopgave. Met name bij de realisatie van sociale huurwoningen kampen opdrachtgevers met grote onrendabele toppen in de financiering. In aanvulling op het toevoegen van reguliere permanente woningen voegen partijen ook in toenemende mate flexwoningen toe, die met name ingezet worden voor spoedzoekers. Bij een flexwoning is tenminste één van de volgende aspecten tijdelijk: de woning zelf, de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of het gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst. Bij spoedzoekers gaat het om huishoudens met een laag inkomen die per direct een woning nodig hebben maar in de huidige woningmarkt onvoldoende inschrijftijd hebben kunnen opbouwen om via het regulier woonruimte-verdeelsysteem voor een reguliere sociale huurwoning in aanmerking te komen. Voorbeelden hiervan zijn statushouders, gescheidenen, arbeidsmigranten, daklozen en starters. Een flexwoning is klein en vooral bedoeld voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Verder kan een flexwoning vaak sneller dan een reguliere woning worden gerealiseerd omdat de procedure en productietijden korter zijn. Door meer flexwoningen toe te voegen ontstaat er een flexibele schil van tijdelijke woonruimten die -zolang de woningnood aanhoudt- voor spoedzoekers als 'invogestroom' dient naar een reguliere woning op termijn.

Op 1 juni 2021 heeft de provincie Zuid-Holland het programmaplan Flexwonen 2021-2024 vastgesteld. Hierin zijn de activiteiten opgenomen ter stimulering en agendering van flexwonen bij lokale partijen. Het programmaplan bevat het voornemen om een deel van het beschikbare budget eind 2022 in te zetten als stimuleringssubsidie voor flexwonen. Hierbij is opgemerkt dat deze inzet aanvullend zou moeten zijn aan de inzet van stimuleringssubsidies voor flexwonen/doelgroepen vanuit het Rijk. Bij het schrijven van het programmaplan was het nog onzeker of het Rijk de in 2020 gelanceerde Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) zou voortzetten en hoe.

In het afgelopen jaar is flexwonen als oplossing voor noodoplossing in een aantal huisvestingscrises in beeld gekomen. Bijvoorbeeld bij de capaciteitstekorten voor de vluchtelingen opvang, het oplossen van achterstanden in de huisvesting van statushouders en voor de opvang van Oekraïners na de inval van Rusland op 24 februari 2022. Op lokaal niveau is het aantal plannen om flexwoningen te bouwen toegenomen en het Rijk heeft besloten de subsidieregeling RHA jaarlijks structureel open te zetten (jaarschrijf 2022 € 37,1 miljoen) en in juni 2022 is besloten om per direct eenmalig een subsidie van € 100 miljoen beschikbaar te stellen voor flexwoonprojecten die zich specifiek richten op de huisvesting van Oekraïners en statushouders.

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA, januari 2022) heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Minister van VRO) de ambitie neergelegd om in Nederland jaarlijks 15.000 verplaatsbare flexwoningen toe te voegen en jaarlijks 15.000 flexwoningen te creëren door transformatie van bestaand vastgoed. Deze ambitie wordt vertaald naar de regionale wederzijdse prestatieafspraken (woondeals) die later dit jaar zullen worden gemaakt.

De Subsidieregeling flexwonen voor starters is de subsidieregeling waarmee de provincie flexwoonprojecten subsidieert om daarmee een bijdrage te leveren aan het sluitend krijgen van de grondexploitatie van projecten waarin een accent ligt op de flexwoningen voor starters zodat deze woningen sneller gebouwd kunnen worden

Ook onzelfstandige huurwoningen (zonder eigen voordeur / toilet / douche) voor jongeren en studenten kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage. De regeling richt zich op starters, waarmee de regeling een goede aanvulling is op de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA) en de eenmalige subsidieregeling 2022 Versnellen van tijdelijke huisvesting voor ontheemden en andere aandachtsgroepen van het Rijk. Deze Rijksregelingen staan open voor flexwoningen die door het Rijk als aandachtsgroepen zijn benoemd. Dit zijn dak- en thuisloze mensen, statushouders, ontheemde Oekraïners, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten, woonwagenbewoners, mensen met sociale of medische urgentie. De subsidie flexwonen voor starters richt zich op partijen die in hun flexwoonproject met een accent op de huisvesting van starters tot 28 jaar. Dit is een doelgroep die vooral in kleinere kernen vaak wordt toegevoegd als doelgroep die in aanmerking komt voor een flexwoonproject vanwege het beperkt aantal vrijkomende reguliere huurwoningen en lange benodigde inschrijftijden als woningzoekende voor deze doelgroep.

Deze provinciale subsidieregeling staat open voor alle gemeenten in de provincie Zuid-Holland. De gemeente kan ervoor kiezen om de subsidie door te sluisen naar de corporatie, maar blijft wel verantwoordelijk voor de prestatie en afrekening van de subsidie.

Voor deze subsidieregeling is een budget beschikbaar van in totaal € 500.000. Dit bedrag wordt daarom ook bij de behandeling van de najaarsnota op 9 november 2022 door Provinciale Staten als subsidieplafond vastgesteld. De subsidie wordt verdeeld op basis van het principe wie het eerst komt, wie het eerst maalt.

Artikelsgewijs toelichting

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

Het doel van de regeling is om de bouw van zelfstandige en onzelfstandige flexwoningen voor starters in de hele provincie Zuid-Holland te versnellen.

Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. Heeft de bewoner geen eigen toegang of deelt hij/zij de keuken of toilet met de bewoners van andere woningen/kamers, dan is het een onzelfstandige woning. Voorbeelden van zelfstandige woningen zijn: eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen en tussenwoningen), appartementen, portiekwoningen, maisonnettes en galerijflats. Voorbeelden van onzelfstandige woningen zijn: kamers in studentenhuizen en hospitaalkamers (kamer in huis van hoofdbewoner).

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland subsidieert uitsluitend de bouw van flexwoningen in de sociale huursegment voor starters die kampen met een financieel tekort. Koopwoningen, middenhuur en permanent verhuurde woningen vallen niet onder deze subsidieregeling. Het flexwoonproject kan wel deels gebouwd worden voor andere groepen spoedzoekers of gedeeltelijk in het middenhuursegment. Het project moet echter wel gericht zijn op sociale flexwoningen voor starters. Dit is het geval als minstens een derde van de flexwoningen voor starters met een laag inkomen wordt bestemd. Echter, alleen de sociale flexwoningen voor starters komen in aanmerking voor subsidie.

Artikel 3 Doelgroep

Subsidie kan uitsluitend worden aangevraagd door alle gemeenten uit provincie Zuid-Holland.

Artikel 4 Aanvraagperiode

De regeling wordt eenmaal opengesteld.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Om ervoor te zorgen dat elke gemeente een gelijke kans heeft, mag elke gemeente op grond van onderdeel a maximaal eenmaal een aanvraag voor subsidie indienen.

Artikel 6 Subsidievereisten

Om voor subsidie in aanmerking te komen moet een project voldoen aan een aantal toelatingscriteria.

Onderdeel a: De aanvrager moet aannemelijk maken dat de bouw van de eerste woningen kan starten binnen 2 jaar na het verlenen van de subsidie. Deze voorwaarde is opgenomen om projecten die al ver zijn in het planproces ook daadwerkelijk te versnellen met het laatste financiële zetje.

Onderdeel b: Er kan maar één aanvraag per gemeente worden ingediend

Onderdeel c: Alleen voor de flexwoningen die toegewezen zullen worden aan starters kan subsidie worden aangevraagd

Artikel 7 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt € 5.000,00 per te realiseren zelfstandige te verhuren flexwoning voor starters. Door het bedrag per woning relatief laag te houden is de gemeente verantwoordelijk voor het financieren van de rest van het financieel tekort en hoeven er geen nadere eisen aan cofinanciering gesteld te worden.

De hoogte van de subsidie bedraagt € 1.250,00 per te realiseren onzelfstandige te verhuren flexwoning (zonder eigen voordeur / toilet / douche) voor jongeren en studenten. Deze bijdrage is lager dan een zelfstandige woning omdat bij een onzelfstandige woning gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke voorzieningen. Binnen een project kan sprake zijn van een combinatie van zelfstandige en onzelfstandige woningen.

De hoogte van het totale subsidiebedrag wordt wel ingeperkt doordat dit nooit meer dan € 50.000,00 per gemeente. De hoogte van het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van voorcalculatie en niet op basis van nacalculatie. Met dit maximale subsidiebedrag is het mogelijk om meerdere aanvragen van verschillende gemeenten te honoreren in één aanvraagperiode. Gelet op het relatief kleine budget voor deze subsidieregeling. Er kunnen vanwege een minimum van € 25.000,00 per aanvraag (minimaal 5 flexwoningen voor starters in het project in verband met de administratieve lasten bij zowel aanvrager als provincie) en een maximum van € 50.000,00 per aanvraag meerdere gemeenten subsidie ontvangen.

Artikel 8 Rangschikking

Het verdeelprincipe is *'wie het eerst komt'*. Het budget dat beschikbaar is voor de te verstrekken subsidies, wordt over de aanvragen verdeeld op volgorde van datum van binnenkomst daarvan. 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.

Aanvragen worden ingediend door middel van een aanvraagformulier. Dit formulier dient compleet te worden ingevuld en te worden voorzien van de aangegeven bijlage over het financieel tekort. In het aanvraagformulier staat aangegeven welke informatie over het financieel tekort dient te worden aangeleverd. Niet kan 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, hetgeen 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 bijlage is ontvangen.

Artikel 10 Prestatieverantwoording

Met toepassing van het Uniform Subsidiekader (USK) kan de subsidie worden vastgesteld op basis van een activiteitenverslag waaruit blijkt dat de bouw van de woningen is gestart. Hiervoor is verder geen financiële verantwoording of controleverklaring van een accountant nodig.

Artikel 11 Bevoorschotting en betaling

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over het voorschot.

Artikel 13 Werkingsduur

Dit artikel dat regelt wanneer de regeling vervalt wordt 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.