

## **Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 21 november 2023, PZH-2023-843538909, tot vaststelling van de subsidieregeling waarbij diverse regelingen op het gebied van wonen worden samengebracht (Subsidieregeling wonen Zuid-Holland)**

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

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

Overwegende dat ingezet wordt op de versnelde bouw van woningen met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit;

Overwegende dat behoefte is aan een meer gevarieerd woningaanbod;

Overwegende dat in verband met de gewenste flexibiliteit en snelheid in de uitvoering het wenselijk is om diverse regelingen op het gebied van wonen samen te voegen;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling;

### **Subsidieregeling wonen Zuid-Holland**

#### **Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

##### **Artikel 1.1 Begripsbepalingen**

In deze regeling wordt verstaan onder:

- 3 ha kaart: lijst met buitenstedelijke bouwlocatie groter dan 3 ha als bedoeld in artikel 7.46 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;
- 3 hectare locatie: buitenstedelijke bouwlocatie groter dan 3 ha als bedoeld in artikel 7.47 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;
- anterieure overeenkomst: privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij als bedoeld in artikel 13.13 Omgevingswet;
- Asv: Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;
- bestaand stads- en dorpsgebied: stedelijk gebied als beschreven in Bijlage I behorende bij artikel 1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- centrale in pandige ontmoetingsruimte: verblijfsruimte geschikt en bedoeld voor gezamenlijke activiteiten in een gebouw ten behoeve van de bewoners van twee of meer woningen;
- collectief wooninitiatief: initiatief van de toekomstige bewoners om te komen tot een collectief woningbouwproject;
- de-minimisverordening: Verordening (EU) nr. 1407/2013 van de Commissie van 18 december 2013 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (PbEU 2013, L352);
- grondexploitatie: exploitatieplan als bedoeld in Hoofdstuk 12 van de Omgevingswet;
- huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huur van € 1.100,- (prijspeil 2024);
- onzelfstandige woning: woning zonder eigen toegang en waarbij keuken of toilet met de bewoners van andere woningen of kamers wordt gedeeld;
- sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de huurwoning minimaal 25 jaar beschikbaar is als sociale huurwoning en verhuurd wordt via een woonruimteverdeelsysteem;
- sociale huurwoning voor senioren als bedoeld in Hoofdstuk 3: in afwijking van de begripsbepaling sociale huurwoning betreft dit een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de huurwoning minimaal 25 jaar beschikbaar is als sociale huurwoning;
- woonruimteverdeelsysteem: digitaal systeem waar woningcorporaties via een website huurwoningen aanbieden voor verhuur aan woningzoekenden waarbij regels gelden voor een toewijzing. In dit systeem kunnen tevens particuliere huurwoningen worden aangeboden;

- woningbouwproject: project voor de bouw van bouwkundig met elkaar verbonden woningen en bouwkundig daarmee verbonden niet-woningbouw delen;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet waaronder tevens begrepen de Tak van dienst woonbedrijf Voorne aan Zee;
- wooncoöperatie: een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving, bedoeld in artikel 18, lid 1 van de Woningwet;
- zelfstandige woning: woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.

### **Artikel 1.2 Doelgroep**

Tenzij anders bepaald, wordt subsidie uitsluitend verstrekt aan gemeenten in de provincie Zuid-Holland.

### **Artikel 1.3 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 1.4 Instellen deelplafonds**

1. Gedeputeerde staten stellen bij afzonderlijk besluit deelplafonds vast voor de afzonderlijke onderdelen in deze regeling.
2. Indien gedeputeerde staten voor een onderdeel in deze regeling geen deelplafond hebben vastgesteld, bedraagt het deelplafond voor dat onderdeel € 0,--.

## **Hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur**

### **Artikel 2A.1 Subsidiabele activiteiten en prestatie**

1. Subsidie kan worden verstrekt voor het financieel tekort blijktens een grondexploitatie of anterieure overeenkomst van een woningbouwproject voor de bouw van zelfstandige of onzelfstandige sociale huurwoningen.
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 of onzelfstandige sociale huurwoningen in de provincie Zuid-Holland.

### **Artikel 2A.2 Aanvraagperiode**

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 2A.1 worden ingediend van 15 februari tot en met 30 november.

### **Artikel 2A.3 Weigeringsgronden**

In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 2A.1 geweigerd indien:

- a. aanvrager voor hetzelfde woningbouwproject reeds een aanvraag heeft gedaan op grond van dit hoofdstuk, Hoofdstuk 2B Knelpuntenpot middenhuur of Hoofdstuk 3 Woonvormen senioren;
- b. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.

### **Artikel 2A.4 Subsidievereisten**

1. Om voor subsidie als bedoeld in artikel 2A.1 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:
  - a. het financieel tekort op de grondexploitatie of het financieel tekort bij de anterieure overeenkomst doet zich voor bij een woningbouwproject dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit sociale huurwoningen;
  - b. de bouw van de eerste sociale huurwoningen van het woningbouwproject kan starten binnen 3 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar start niet eerder dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag;
  - c. het woningbouwproject:

- i past binnen het door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woningbouwprogramma; of
    - ii wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied en bestaat voor minimaal 30% uit sociale huurwoningen; of
    - iii wordt gerealiseerd op een 3 hectare locatie en bestaat voor minimaal 30% uit sociale huurwoningen;
  - d. de te bouwen sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen en worden verhuurd via een woonruimteverdeelsysteem.
2. Het financieel tekort, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

#### **Artikel 2A.5 Subsidiehoogte**

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 5.000,- per te realiseren zelfstandige sociale huurwoning, tot in totaal maximaal het bedrag van het tekort in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst bij indiening van de subsidieaanvraag, en nooit meer dan € 500.000,- per aanvraag.
2. De hoogte van de subsidie bedraagt € 1.250,- per te realiseren onzelfstandige sociale huurwoning, tot in totaal maximaal het bedrag van het tekort in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst bij indiening van de subsidieaanvraag, en nooit meer dan € 500.000,- per aanvraag.
3. Indien toepassing van het eerste lid of het tweede lid ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 25.000,- wordt de subsidie niet verstrekt.

#### **Artikel 2A.6 Prestatieverantwoording**

1. De subsidieontvanger toont in het activiteitenverslag, bedoeld in artikel 23, eerste lid, van de Asv aan in hoeverre er is gestart met de in artikel 2A.1 bedoelde te bouwen sociale huurwoningen.
2. Als de beschikking tot subsidieverlening € 125.000,- of meer bedraagt blijven artikel 23, derde en vierde lid, van de Asv buiten toepassing.

#### **Artikel 2A.7 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 uitgerekt waarvan de hoogte en de tijdstippen in de beschikking tot subsidieverlening worden bepaald.

#### **Artikel 2A.8 Verplichtingen van de subsidieontvanger**

1. In aanvulling op de artikelen 18 en 19 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:
  - a. de bouw van de eerste te bouwen sociale huurwoningen binnen het woningbouwproject start binnen 3 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar niet eerder dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag;
  - b. de subsidieontvanger bewerkstelligt dat de te bouwen sociale huurwoningen minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen blijven.
2. Gedeputeerde staten kunnen na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, de in het eerste lid, onderdeel a, bedoelde termijn met maximaal 1 jaar verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

### **Hoofdstuk 2B Knelpuntenpot middenhuur**

#### **Artikel 2B.1 Subsidiabele activiteiten en prestatie**

1. Subsidie kan worden verstrekt voor het financieel tekort blijkens een grondexploitatie of anterieure overeenkomst van een woningbouwproject voor de bouw van zelfstandige huurwoningen voor middenhuur.
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 huurwoningen voor middenhuur in de provincie Zuid-Holland.

#### **Artikel 2B.2 Aanvraagperiode**

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 2B.1 worden ingediend van 15 februari tot en met 30 november.

#### **Artikel 2B.3 Weigeringsgronden**

In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 2B.1 geweigerd indien:

- a. aanvrager voor hetzelfde woningbouwproject reeds een aanvraag heeft gedaan op grond van dit hoofdstuk, Hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur of Hoofdstuk 3 Woonvormen senioren;
- b. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.

#### **Artikel 2B.4 Subsidievereisten**

1. Om voor subsidie als bedoeld in artikel 2B.1 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:
  - a. het financieel tekort op de grondexploitatie of het financieel tekort bij de anterieure overeenkomst doet zich voor bij een woningbouwproject dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit huurwoningen voor middenhuur;
  - b. de bouw van de huurwoningen voor middenhuur van het woningbouwproject kan starten binnen 3 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar start niet eerder dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag;
  - c. het woningbouwproject:
    - i past binnen het door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woningbouwprogramma; of
    - ii wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied; of
    - iii wordt gerealiseerd op een 3 hectare locatie;
  - d. de te bouwen huurwoningen voor middenhuur blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur.
2. Het financieel tekort, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

#### **Artikel 2B.5 Subsidiehoogte**

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 5.000,-- per te realiseren huurwoning voor middenhuur, tot in totaal maximaal het bedrag van het tekort in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst bij indiening van de subsidieaanvraag, en nooit meer dan € 250.000,-- per aanvraag.
2. Indien toepassing van het eerste lid of het tweede lid ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 25.000,-- wordt de subsidie niet verstrekt.

#### **Artikel 2B.6 Prestatieverantwoording**

1. De subsidieontvanger toont in het activiteitenverslag, bedoeld in artikel 23, eerste lid, van de Asv aan in hoeverre er is gestart met de in artikel 2B.1 bedoelde te bouwen huurwoningen voor middenhuur.
2. Als de beschikking tot subsidieverlening € 125.000,-- of meer bedraagt blijven artikel 23, derde en vierde lid, van de Asv buiten toepassing.

#### **Artikel 2B.7 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 2B.8 Verplichtingen van de subsidieontvanger**

1. In aanvulling op de artikelen 18 en 19 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:
  - a. de bouw van de eerste te bouwen huurwoningen voor middenhuur binnen het woningbouwproject start binnen 3 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar niet eerder dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag;
  - b. de subsidieontvanger bewerkstelligt dat de te bouwen huurwoningen voor middenhuur minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur blijven.
2. Gedeputeerde staten kunnen na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, de in het eerste lid, onderdeel a, bedoelde termijn met maximaal 1 jaar verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hogere) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

## Hoofdstuk 3 Woonvormen senioren

### Artikel 3.1 Subsidiabele activiteiten en prestatie

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de bouw van zelfstandige koopwoningen en huurwoningen geschikt voor senioren met een centrale ontmoetingsruimte.
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 woningen voor senioren in de provincie Zuid-Holland.

### Artikel 3.2 Weigeringsgronden

Onverminderd de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 3.1 geweigerd indien:

- a. aanvrager voor hetzelfde woningbouwproject als bedoeld in artikel 3.1, reeds een aanvraag heeft gedaan op grond van dit hoofdstuk, Hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur of Hoofdstuk 2B Knelpuntenpot middenhuur;
- b. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.

### Artikel 3.3 Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 3.1 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. de bouw van de eerste te bouwen woningen geschikt voor senioren kan starten binnen drie jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening;
- b. de te bouwen woningen geschikt voor senioren voldoen minimaal aan de vereisten die het kenniscentrum Bouw Advies Toegankelijkheid heeft opgesteld voor woningen waarin de bewoner met een loophulpmiddel (rollator) gebruik kan maken van alle primaire leefruimten;
- c. de te bouwen koopwoningen geschikt voor senioren hebben een vrij op naam prijs van ten hoogste € 255.000,-;
- d. de te bouwen huurwoningen geschikt voor senioren hebben een maximale huurprijs van een huurwoning voor middenhuur;
- e. de te bouwen woningen geschikt voor senioren maken deel uit van één woningbouwproject dat wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied of op een 3 hectare locatie;
- f. het woningbouwproject bevat een voor de bewoners van de gesubsidieerde woningen toegankelijke centrale inpanning ontmoetingsruimte;
- g. de te bouwen sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen;
- h. de te bouwen huurwoningen voor middenhuur blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur;

### Artikel 3.4 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 5.000,- per te realiseren gesubsidieerde woning voor senioren tot een maximum van € 250.000,- per aanvraag.
2. Indien toepassing van het eerste lid ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 25.000,- wordt de subsidie niet verstrekt.

### Artikel 3.5 Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel 3.1 worden ingediend van 15 februari tot en met 30 november.

### Artikel 3.6 Prestatieverantwoording

1. 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 gesubsidieerde woningen.
2. Als de subsidieverleningsbeschikking € 125.000,- of meer bedraagt blijven artikel 23, derde en vierde lid, van de Asv buiten toepassing.

### Artikel 3.7 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. Onverminderd de artikelen 18 en 19 van de Asv wordt aan de subsidieontvanger de verplichting opgelegd dat de bouw van de eerste gesubsidieerde woningen binnen het woningbouwproject start binnen drie jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening.
2. Gedeputeerde staten kunnen na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, de in het eerste lid bedoelde termijn verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

## Hoofdstuk 4 Vliegende Brigade

### Paragraaf 4.1 Algemene bepalingen

#### Artikel 4.1.1 Subsidiabele kosten

Voor zover noodzakelijk en adequaat in relatie tot het doel van de subsidie komen op grond van dit hoofdstuk de kosten voor de inhuur van externe capaciteit en expertise voor subsidie in aanmerking.

#### Artikel 4.1.2 SiSa-verantwoording

Indien de subsidieontvanger een gemeente is, wordt een subsidie op grond van deze regeling financieel verantwoord met toepassing van artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.

#### Artikel 4.1.3 Bevoorschotting en betaling

1. Het voorschot voor subsidies bedraagt maximaal 75% 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 4.1.4 Verplichtingen van de subsidieontvanger

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

- a. de activiteit is binnen 26 weken na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening in uitvoering;
- b. de activiteit is binnen twee jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening uitgevoerd.

#### Artikel 4.1.5 Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidies als bedoeld in respectievelijk de artikelen 4.2.1 en 4.3.1 worden ingediend van 1 januari tot en met 30 november.

### Paragraaf 4.2 Versnelling woningbouw

#### Artikel 4.2.1 Subsidiabele activiteiten en prestatie

1. Subsidie kan worden verstrekt voor de tijdelijke inhuur van externe capaciteit en expertise ten behoeve van de woningbouw.
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 een versnelde bouw van woningen in de provincie Zuid-Holland.

#### Artikel 4.2.1a Doelgroep

In afwijking van artikel 1.2 wordt subsidie op grond van deze paragraaf uitsluitend verstrekt aan gemeenten in Zuid-Holland en woningcorporaties met woningbezit in Zuid-Holland.

#### Artikel 4.2.2 Weigeringsgronden

1. In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 4.2.1 geweigerd indien aan de aanvrager reeds vijf keer subsidie is verstrekt op grond van dit hoofdstuk voor in hetzelfde kalenderjaar ingediende aanvragen.
2. Onverminderd het eerste lid, wordt subsidie aan een woningcorporatie geweigerd indien de verstrekking van een subsidie als bedoeld in artikel 4.2.1, eerste lid, niet in overeenstemming is met de de-minimisverordening.

#### Artikel 4.2.3 Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 4.2.1 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. de tijdelijke inhuur van externe capaciteit en expertise leidt tot aantoonbare versnelling van de woningbouw in een gemeente in Zuid-Holland;
- b. de te bouwen woningen liggen binnen bestaand stads- en dorpsgebied of op een woningbouwlocatie van meer dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied die is opgenomen op de 3 ha kaart of op een woningbouwlocatie die is opgenomen in een door gedeputeerde staten aanvaard of vastgesteld regionaal woningbouwprogramma;
- c. de aanvraag betreft minimaal 25 nieuw te bouwen woningen in Zuid-Holland;
- d. de activiteit kan binnen 26 weken na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening in uitvoering zijn.

#### **Artikel 4.2.4 Subsidiehoogte**

1. De hoogte van de subsidie bedraagt ten hoogste 90% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 100.000,--.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt het maximum subsidiebedrag voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Delft, Dordrecht, Gorinchem, Gouda, Katwijk, Lansingerland, Leiden, Maassluis, Nissewaard, Rijswijk, Schiedam, Vlaardingen, Westland, Zoetermeer, Zuidplas en Zwijndrecht € 150.000,--.
3. In afwijking van het eerste lid bedraagt het maximum subsidiebedrag voor de gemeenten Den Haag en Rotterdam € 250.000,--.
4. Indien toepassing van het eerste lid ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 25.000,00 wordt de subsidie niet verstrekt.

#### **Paragraaf 4.3 Regionale integrale woonzorgvisies**

##### **Artikel 4.3.1 Subsidiabele activiteiten en prestatie**

1. Subsidie kan worden verstrekt voor de tijdelijke inhuur van externe capaciteit en expertise voor de totstandkoming van een regionale integrale woonzorgvisie.
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 een integrale woonzorgvisie op het niveau van de woonregio of op het niveau van minimaal drie gemeenten, genoemd in artikel 4.3.3, onderdeel b.

##### **Artikel 4.3.2 Weigeringsgrond**

In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 4.3.1 geweigerd indien:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een regionale integrale woonzorgvisie waarvoor reeds subsidie is verstrekt op grond van deze paragraaf;
- b. de aanvraag betrekking heeft op een regionale integrale woonzorgvisie die niet wordt ondersteund door de woonregio;
- c. een aanvraag is ingediend voor een integrale woonzorgvisie op het niveau van de woonregio, bedoeld in artikel 4.3.3, onderdeel b.

##### **Artikel 4.3.3 Subsidievereisten**

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 4.3.1 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. de tijdelijke inhuur van externe capaciteit en expertise is gericht op de totstandkoming van een regionale integrale woonzorgvisie;
- b. een regionale integrale woonzorgvisie is gericht op:
  - i de regio Rotterdam, bestaande uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Voorne aan Zee;
  - ii de regio Haaglanden, bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
  - iii de regio Midden-Holland, bestaande uit de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas;
  - iv de regio Holland Rijnland, bestaande uit de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Lisse, Teylingen, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude;
  - v de regio Alblasserwaard bestaande uit de gemeenten Gorinchem en Molenlanden;
  - vi de regio Drechtsteden bestaande uit de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
  - vii de gemeente Goeree-Overflakkee;
  - viii de gemeente Hoeksche Waard; of
  - ix drie of meer gemeenten zoals genoemd in onderdeel i tot en met viii.
- c. in een regionale integrale woonzorgvisie wordt minimaal aandacht besteed aan de regionale analyse en regionale afspraken over de huisvesting van ouderen en alle aanwezige aandachtsgroepen in de betreffende gemeenten. Aandachtsgroepen zijn: statushouders, arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale zorginstelling, uitwonende studenten en woonwagendwoneers;
- d. de activiteit kan binnen 26 weken na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening in uitvoering zijn.

#### **Artikel 4.3.4 Subsidiehoogte**

De hoogte van de subsidie bedraagt ten hoogste 90% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 50.000,--.

### **Hoofdstuk 5 Openstellingsbesluiten nieuwe onderwerpen**

#### **Artikel 5.1 Subsidiabele activiteiten**

Subsidie kan worden verstrekt voor activiteiten die bijdragen aan de doelen uit het geldende Coalitie-akkoord van de provincie Zuid-Holland.

#### **Artikel 5.2 Openstellingsbesluiten**

1. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen in de vorm van openstellingsbesluiten voor de activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.
2. Gedeputeerde staten kunnen in de openstellingsbesluiten, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval bepalingen opnemen met betrekking tot:
  - a. subsidiabele activiteiten en prestatie;
  - b. doelgroep;
  - c. subsidievereisten;
  - d. aanvraagperiode;
  - e. aanvraagvereisten;
  - f. deelplafond;
  - g. subsidiehoogte;
  - h. verdelingswijze;
  - i. subsidiabele kosten;
  - j. niet-subsidiabele kosten;
  - k. weigeringsgronden;
  - l. inschakeling van een adviescommissie indien dat nodig wordt geacht voor de beoordeling van de subsidieaanvragen;
  - m. verplichtingen van de subsidieontvanger;
  - n. prestatieverantwoording;
  - o. bevoorschotting en betaling;
  - p. staatssteun.

### **Hoofdstuk 6 Plankosten collectieve wooninitiatieven**

#### **Artikel 6.1 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 6.2 Doelgroep**

In afwijking van artikel 1.2 wordt subsidie als bedoeld in artikel 6.1 uitsluitend verstrekt aan verenigingen, wooncoöperaties en stichtingen.

#### **Artikel 6.3 Aanvraagperiode**

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel 6.1 worden ingediend van 1 januari tot en met 30 november.

#### **Artikel 6.4 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 dit hoofdstuk 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 6.5 Subsidievereisten**

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 6.1 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;
  2. liggen op een woningbouwlocatie van meer dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied die is opgenomen op de 3 ha kaart, of;
  3. worden gerealiseerd door transformatie van bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied of de in onderdeel 2 genoemde 3 ha kaart;
- c. het woningbouwproject bestaat uit minimaal vijf nieuwe woningen;
- d. de aanvrager streeft ernaar dat minimaal de helft van de woningen in het plan van het woningbouwproject een koopprijs heeft van maximaal het bedrag om in aanmerking te kunnen komen voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of een maximale huurprijs hebben van een huurwoning voor middenhuur;
- e. 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;
- f. de activiteit kan binnen één jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening zijn uitgevoerd.

#### **Artikel 6.6 Subsidiabele 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 6.7 Subsidiehoogte**

De hoogte van de subsidie bedraagt € 15.000,--.

#### **Artikel 6.8 Prestatieverantwoording**

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

#### **Artikel 6.9 Verplichting van de subsidieontvanger**

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

### **Hoofdstuk 7 Toekomstbestendig bouwen**

(Gereserveerd)

### **Hoofdstuk 8 Slotbepalingen**

#### **Artikel 8.1**

De subsidieregelingen Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland, de Subsidieregeling Vliegende Brigade Zuid-Holland, de Subsidieregeling Woonvormen senioren Zuid-Holland en de Subsidieregeling plankosten collectieve wooninitiatieven Zuid-Holland worden ingetrokken.

#### **Artikel 8.2**

De subsidieregelingen Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland, de Subsidieregeling Vliegende Brigade Zuid-Holland, de Subsidieregeling Woonvormen senioren Zuid-Holland en de Subsidieregeling plankosten collectieve wooninitiatieven Zuid-Holland zoals deze luiden op de dag voor inwerkingtreding van deze regeling, blijven van toepassing op subsidies die voor de datum van inwerkingtreding van deze regeling zijn aangevraagd.

#### **Artikel 8.3**

Deze regeling treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het provinciaal blad waarin de regeling wordt geplaatst.

#### **Artikel 8.4**

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling wonen Zuid-Holland.

*Den Haag, 21 november 2023,*

*Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,*

*secretaris,*

*drs. M.J.A. van Bijnen MBA*

*plv. voorzitter,*

*M.E. van Leeuwen*

## **Toelichting bij de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland**

### **I. Algemene toelichting**

Besloten is vanaf 2024 een aantal bestaande subsidieregelingen in één Subsidieregeling wonen Zuid-Holland onder te brengen.

Deze regeling is als volgt opgebouwd:

#### *Hoofdstuk 1*

In hoofdstuk 1 zijn de algemene bepalingen opgenomen die voor de gehele regeling gelden.

#### *Hoofdstuk 2A, 2B, 3, 4 en 6*

In hoofdstuk 2A, 2B, 3, 4 en 6 zijn de doorlopende subsidiemogelijkheden opgenomen. Dit zijn de onderwerpen waarvoor elk jaar de mogelijkheid bestaat om subsidie aan te vragen als er voor het betreffende onderwerp een deelplafond door gedeputeerde staten wordt vastgesteld.

#### *Hoofdstuk 5*

In hoofdstuk 5 wordt de mogelijkheid geboden om openstellingsbesluiten door gedeputeerde staten te laten vaststellen voor de ambities uit het op dat moment geldende coalitieakkoord, bedoeld in artikel 5.1.

#### *Hoofdstuk 7*

Hoofdstuk 7 is opgenomen voor een in 2024 uit te werken regeling voor Toekomstbestendig bouwen.

### **Juridisch kader**

Deze subsidieregeling is vastgesteld op grond van de Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013 (Asv). Ook de openstellingsbesluiten onder hoofdstuk 5 worden vastgesteld op grond van de Asv.

Dit betekent dat een aantal aspecten van de verstrekking van subsidies niet in de subsidieregeling of openstellingsbesluiten zijn vastgelegd, maar in de Asv. 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.

Naast de verplichtingen opgenomen in de aparte paragrafen van deze subsidieregeling gelden ook nog de verplichtingen in de artikelen 18 tot en met 21 van de Asv. De belangrijkste verplichting daarvan is de meldingsplicht.

Als de subsidieontvanger de gesubsidieerde activiteit niet, niet geheel of niet volgens alle daaraan verbonden verplichtingen verricht, dient hij dit ingevolge artikel 18, tweede lid, van de Asv, verplicht te melden bij gedeputeerde staten. Gedeputeerde staten kunnen dan, afhankelijk van de situatie, de subsidie ambtshalve op een lager bedrag vaststellen. Ook kan er ambtshalve een gewijzigde verleningsbeschikking worden vastgesteld, waarin nieuwe afspraken met de subsidieontvanger worden gemaakt. Als bij de desgevraagde verantwoording of controle blijkt dat niet aan de meldingsplicht is voldaan, kan dit leiden tot volledige terugvordering inclusief wettelijke rente.

Ook de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat algemene bepalingen die onverkort van toepassing zijn op subsidies, verstrekt op grond van deze subsidieregeling en de openstellingsbesluiten onder hoofdstuk 5.

### **Hoofdstuk 2A en 2B**

#### **Algemene Toelichting op Knelpuntenpot sociale huur en Knelpuntenpot middenhuur**

Deze algemene toelichting heeft betrekking op zowel Hoofdstuk 2A (sociale huur) als 2B (middenhuur). In de provincie Zuid-Holland is er grote behoefte aan meer betaalbare woningbouw, met name aan sociale huurwoningen en ook aan middenhuurwoningen. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de ambitie om regie te voeren op de realisatie en versnelde bouw van betaalbare woningen, met

waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit. Aangesloten wordt bij de landelijke afspraken dat minimaal tweederde van de nieuw te bouwen woningen tot de categorie betaalbaar moet behoren.

De Knelpuntenpot is het middel waarmee de provincie woningbouwprojecten subsidieert om daarmee een bijdrage te leveren aan het sluitend krijgen van de grondexploitatie van woningbouwprojecten met sociale huurwoningen of middenhuurwoningen door woningcorporaties of marktpartijen, zodat deze woningen (sneller) gebouwd kunnen worden. Ook onzelfstandige sociale huurwoningen (zonder eigen voordeur / toilet / douche) voor jongeren en studenten kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage. De Knelpuntenpot sociale huur en de Knelpuntenpot middenhuur richten zich op kleinere woningbouwprojecten, waarmee deze subsidiemogelijkheid een goede aanvulling is op diverse rijkssubsidie-regelingen voor woningbouw, die vaak alleen bestemd zijn voor projecten met grote(re) woningaantallen.

De Knelpuntenpot sociale huur en de Knelpuntenpot middenhuur staan open voor aanvragen van alle gemeenten in de provincie Zuid-Holland. De gemeente kan ervoor kiezen om de subsidie door te sluisen naar de woningcorporatie, maar blijft wel verantwoordelijk voor de prestatie en afrekening van de subsidie. Ook dienen de gemeente en betrokken corporatie(s) er in dat geval zelf voor te zorgen dat geen strijdigheid ontstaat met Europese staatssteunregels.

De Knelpuntenpot sociale huur en de Knelpuntenpot middenhuur zijn twee afzonderlijke hoofdstukken voor inzet van subsidiemiddelen. Hiervoor is gekozen om zo gericht mogelijk tegemoet te komen en met financiële middelen te kunnen sturen. In het coalitieakkoord is aangegeven dat gemeenten met minder dan 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad daarom 40% nieuwbouw sociale huur moeten programmeren zodat zij toegroeien naar de 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

De Hoofdstukken 2A. Knelpuntenpot sociale huur en 2B. Knelpuntenpot middenhuur zijn grotendeels identiek. De artikelsgewijze toelichting is daarom samengevoegd. Voor Hoofdstuk 2B. worden die artikelen toegelicht die afwijken van vergelijkbare artikelen in Hoofdstuk 2A.

### **Hoofdstuk 3**

#### **Algemene Toelichting Woonvormen senioren**

Het aantal ouderen neemt sterk toe en daarmee de vraag naar woningen voor senioren. Onder ouderen neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe en daarmee eenzaamheid nu het aantal mantelzorgers verhoudingsgewijs afneemt. Het is daarom belangrijk dat er voldoende woonvormen komen gericht op senioren. Woonvormen waar senioren prettig lang zelfstandig kunnen wonen met een mogelijkheid om gezamenlijk activiteiten te kunnen ontplooiën. Dit laatste maakt een plan vaak financieel niet dekkend. Met een subsidie kunnen geplande projecten met een centrale ontmoetingsruimte en een financieel tekort versneld worden uitgevoerd en wordt dit type projecten gestimuleerd. Bovendien laat deze groep (betaalbare) woningen achter in de bestaande voorraad die geschikt zijn voor de grote vraag vanuit starters en gezinnen.

### **Hoofdstuk 4**

#### **Algemene Toelichting Vliegende Brigade**

De provincie Zuid-Holland heeft van het Rijk financiële middelen gekregen om de woningbouw verder te versnellen. Deze middelen zijn bestemd voor de inhuur van expertise en capaciteit bij gemeenten in Zuid-Holland in de voorfase van woningbouwprojecten. Door het ontbreken van de juiste kennis en onvoldoende personeel lopen woningbouwprojecten veelal vertraging op.

Gemeenten kunnen bijvoorbeeld subsidie aanvragen voor de inhuur van expertise en capaciteit voor:

- de vergunningverlening voor woningbouwprojecten;
- de totstandkoming van lokale of regionale integrale woonzorgvisies en het realiseren van betaalbare woningen met passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen;
- het voorbereiden van een woningbouwproject of herstructureringsproject;
- het sluiten van anterieure overeenkomsten met marktpartijen; of
- het opstellen van een bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Naast gemeenten kunnen sinds oktober 2023 woningcorporaties in Zuid-Holland subsidie aanvragen voor de inhuur van expertise om woningbouwprojecten te versnellen. Zo kunnen corporaties subsidie aanvragen voor de externe inhuur van kennis en expertise om het 'optoppen, aanplakken en uitplinten' van corporatiebezit voor te bereiden. Hierbij dient de reguliere de-minimusverordening te worden toegepast, zodat geen sprake is van staatssteun.

### **Hoofdstuk 6**

#### **Algemene Toelichting Plankosten collectieve wooninitiatieven**

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. 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.

## II. Artikelsgewijze toelichting

### Artikelsgewijze toelichting op hoofdstuk 1

#### Artikel 1.3 Rangschikking

Het verdeelprincipe is 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. 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.

### Artikelsgewijze toelichting hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur en 2B Knelpuntenpot middenhuur

#### Artikel 2A.1 en 2B.1 Subsidiabele activiteiten en prestatie

Het doel van de Knelpuntenpot sociale huur (2A.) respectievelijk de Knelpuntenpot middenhuur (2B.) is om de bouw van zelfstandige en onzelfstandige sociale huurwoningen door woningcorporaties of marktpartijen 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 hospitakamers (kamer in huis van hoofdbewoner). Voor onzelfstandige sociale huurwoningen kan subsidie aangevraagd worden uit de Knelpuntenpot sociale huur. De Knelpuntenpot middenhuur subsidieert uitsluitend zelfstandige middenhuurwoningen.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland subsidieert uitsluitend bij woningbouwprojecten met een financieel tekort. Koopwoningen en tijdelijke woningen vallen niet onder deze subsidiemogelijkheden. Het woningbouwproject kan echter wel deels uit koopwoningen en tijdelijke woningen bestaan. Echter, alleen de sociale huurwoningen (2A.) of huurwoningen voor middeninkomens (2B.) komen in aanmerking voor subsidie.

Alleen woningbouwprojecten met een financieel tekort vallen onder deze regeling. Het financieel tekort van een woningbouwproject moeten blijken uit een grondexploitatie of een anterieure overeenkomst. Deze grondexploitatie of anterieure overeenkomst hoeft nog niet vastgesteld te zijn door een College van Burgemeester en Wethouders dan wel een Gemeenteraad. Voor het financieel tekort mag er dekking zijn in vorm van een voorziening of andere dekking in de gemeentebegroting. Een woningbouwproject hoeft niet op gemeentelijke grond te liggen. Veel gemeenten hebben immers geen grond in eigendom en zijn afhankelijk van ontwikkeling door private partijen.

#### Artikel 2A.2 en 2B.2 Aanvraagperiode

Voorafgaand aan elke openstellingsperiode wordt het subsidieplafond voor de onderscheiden Hoofdstukken bekendgemaakt.

Aanvragen voor de Knelpuntenpot sociale huur respectievelijk de Knelpuntenpot middenhuur kunnen jaarlijks worden ingediend vanaf 15 februari tot en met 30 november. De startdatum van de aanvraagperiode geeft gemeenten de mogelijkheid hun aanvraag voor te bereiden en hierover desgewenst vooroverleg te voeren.

#### **Artikel 2A.3 en 2B.3 Weigeringsgronden**

Om ervoor te zorgen dat elke gemeente een gelijke kans heeft, mag elke gemeente op grond van onderdeel a maximaal eenmaal per kalenderjaar een aanvraag voor subsidie indienen. Het moment waarop de aanvraag is gedaan is bepalend aan welk jaar de verlening wordt toegerekend. Voor zowel subsidie uit de Knelpuntenpot sociale huur als voor de Knelpuntenpot middenhuur kan beide één aanvraag per jaar worden ingediend, echter niet voor hetzelfde project.

Aangezien het niet wenselijk is dat provinciale subsidies voor dezelfde woningen worden gestapeld, komen woningen waarvoor subsidie is gevraagd op grond van de genoemde provinciale subsidieregelingen in onderdeel b niet voor subsidie in aanmerking. Een gemeente die voor de te bouwen woningen voor meerdere regelingen in aanmerking kan komen kan zelf een keuze maken voor welke regeling een aanvraag wordt ingediend.

Op grond van onderdeel b worden ook tijdelijke huurwoningen uitgesloten van subsidie. Dit betekent dat huurwoningen die vanwege hun constructie of gelet op het planologisch regime slechts tijdelijk geëxploiteerd zullen worden, niet voor subsidie in aanmerking komen. Hierbij is het niet van belang welke contractvormen voor de toekomstige huurders gehanteerd zullen worden. Wel komen huurwoningen die zullen worden verhuurd met een tijdelijk contract van bijvoorbeeld 5 jaar, voor subsidie in aanmerking, mits de huurwoningen zelf zijn gebouwd voor onbepaalde tijd.

#### **Artikel 2A.4 en 2B.4 Subsidievereisten**

Om voor subsidie in aanmerking te komen moet een project voldoen aan een aantal toelatingscriteria (lid 1).

Onderdeel a: Zo moet er sprake zijn van een financieel tekort bij een woningbouwproject dat sociale huurwoningen (2A.4) respectievelijk huurwoningen voor middenhuur (2B.4) bevat. Het woningbouwproject kan ook koopwoningen bevatten, maar deze worden niet gesubsidieerd.

Onderdeel b: Daarnaast moet de aanvrager aannemelijk maken dat de bouw van de eerste woningen kan starten binnen 3 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. Om te voorkomen dat woningbouwprojecten subsidie ontvangen die eigenlijk geen financieel zetje meer nodig hebben, moet er tussen datum van aanvraag en start bouw van de gesubsidieerde woningen 13 weken zitten.

Onderdeel c: Het woningbouwproject dient in een door Gedeputeerde Staten aanvaard regionaal woningbouwprogramma te staan. Indien dit nog niet het geval is, omdat de aanvaarding nog niet is gebeurd door GS, dient het project gerealiseerd te worden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) of op een locatie zoals aangegeven op 3-ha-locatie-kaart en (artikel 2A.4) dient het voor minimaal 30% uit sociale huurwoningen te bestaan.

Het woningbouwproject dient verder 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 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en daarmee uitvoerbaar is. Bij twijfel is het raadzaam om dit van tevoren met de provincie te overleggen.

Onderdeel d: Deze toelatingscriteria zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat zowel de gesubsidieerde sociale huurwoningen (2A.4) als de middenhuurwoningen (2B.4) voor een lange periode (minimaal 25 jaar) beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. Voor de Knelpuntenpot sociale huur (2A.4) is daaraan toegevoegd dat de sociale huurwoningen verhuurd moeten worden door middel van een woonruimteverdeelsysteem. Dit laatste is niet van toepassing bij de Knelpuntenpot middenhuur (2B.4).

#### **Lid 2: toetsing financieel tekort**

Alleen woningbouwprojecten met een financieel tekort vallen onder deze regeling. Het financieel tekort van een woningbouwproject moet blijken uit een grondexploitatie of een anterieure overeenkomst. Deze grondexploitatie of anterieure overeenkomst hoeft nog niet vastgesteld te zijn door het College van Burgemeester en Wethouders dan wel Gemeenteraad. Het financieel tekort moet voortkomen uit de kosten en opbrengsten die direct aan het project toerekenbaar zijn volgens de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria). Voor het kostenverhaal staat in de Omgevingswet een limitatieve kostensoortenlijst. Deze kosten kunnen worden opgevoerd. Gezien het vrijwillige karakter van een anterieure overeenkomst kunnen deze afspraken verder gaan dan de limitatieve lijst in de

Omgevingswet. De opgevoerde kosten en opbrengsten worden door Gedeputeerde Staten getoetst op de marktprijzen, gemeentelijke grondprijnsbeleid en aannemelijkheid en redelijkheid volgens de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria). Voor het financieel tekort mag er dekking zijn in vorm van een voorziening of andere dekking in de gemeentebegroting.

#### **Artikel 2A.5 en 2B.5 Subsidiehoogte**

Bij zowel de Knelpuntenpot sociale huur (2A.5) als de Knelpuntenpot middenhuur (2B.5) bedraagt de hoogte van de subsidie € 5.000,- per te realiseren zelfstandige woning. 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.

Per aanvraag kan echter nooit meer dan € 500.000,- (2A.5) respectievelijk € 250.000,- (2B.5) aan subsidie verleend worden. Dit verschil volgt uit het grotere accent dat gelegd wordt voor sturing op realisatie van sociale huurwoningen.

De hoogte van het totale subsidiebedrag wordt wel ingeperkt doordat dit niet hoger mag zijn dan het bedrag van het financieel tekort zoals dit wordt geconstateerd op basis van de subsidieaanvraag, en bovendien nooit meer dan € 500.000,- (2A.5) respectievelijk € 250.000,- (2B.5). 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.

Artikel 2A.5 lid 2 bepaalt dat de subsidie € 1.250,- bedraagt per te realiseren onzelfstandige sociale huurwoning (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.

Er wordt geen subsidie verstrekt aan onzelfstandige middenhuurwoningen (2B.5).

In verband met de administratieve lasten bij zowel aanvrager als provincie geldt een minimaal subsidiebedrag van € 25.000,- per aanvraag. Een aanvraag dient derhalve een omvang van minimaal 5 woningen te omvatten.

#### **Artikel 2A.6 en 2B.6 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 en de afgesproken prestatie is geleverd. Hiervoor is verder geen financiële verantwoording of controleverklaring van een accountant nodig.

#### **Artikel 2A.7 en 2B.7 Bevoorschotting en betaling**

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over het voorschot. Het voorschot voor subsidies bedraagt maximaal 80% van het verleende bedrag en wordt op basis van prestaties, besteding en liquiditeitsbehoefte in termijnen uitgekeerd waarvan de hoogte en de tijdstippen in de subsidieverleningsbeschikking worden bepaald.

### **Artikelsgewijs toelichting hoofdstuk 3 Woonvormen senioren**

#### **Artikel 3.2 Weigeringsgronden**

Aangezien het niet wenselijk is dat provinciale subsidies voor dezelfde woningen worden gestapeld, komen woningen waarvoor de aanvrager voor hetzelfde woningbouwproject als bedoeld in artikel 3.1, reeds een aanvraag heeft gedaan op grond van dit hoofdstuk, Hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur of Hoofdstuk 2B Knelpuntenpot middenhuur niet voor subsidie in aanmerking. Een gemeente die voor te bouwen huurwoningen voor meerdere provinciale regelingen in aanmerking kan komen, zal zelf een keuze moeten maken voor welke regeling een aanvraag wordt ingediend.

Op grond van onderdeel c. zijn ook tijdelijke woningen ('flexwoningen') uitgesloten van subsidie. Dit betekent dat woningen die vanwege hun constructie of gelet op het planologisch regime slechts tijdelijk geëxploiteerd mogen worden, niet voor subsidie in aanmerking komen. Hierbij is het niet van belang welke contractvormen voor eventuele toekomstige huurders gehanteerd zullen worden. Huurwoningen die zullen worden verhuurd met een tijdelijk contract van bijvoorbeeld 5 jaar, komen voor subsidie in aanmerking, mits de woningen zelf zijn gebouwd voor onbepaalde tijd.

#### **Artikel 3.3 Subsidievereisten**

Onderdeel a: Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de aanvrager in het projectplan aannemelijk maken dat de bouw van de eerste te subsidiëren kan starten binnen 3 jaar na het verlenen van de subsidie. Met de start bouw wordt bedoeld een handeling die nodig is om de bouw te kunnen starten zoals het slaan van een eerste paal. De woningen moeten geschikt zijn voor de doelgroep senioren

(leeftijdsgroep van 55 jaar en ouder). In het projectplan dient omschreven te worden hoe ervoor gezorgd wordt dat deze doelgroep voor deze woningen in aanmerking komt.

Onderdeel b: De woningen moeten geschikt zijn om prettig en gezond oud te worden. Daarom is als eis opgenomen dat de te bouwen woningen voor senioren minimaal voldoen aan de vereisten die het kenniscentrum Bouw Advies Toegankelijkheid heeft opgesteld voor woningen waarin de bewoner met een loophulpmiddel (rollator) gebruik kan maken van alle primaire leefruimten. In het projectplan dient aangegeven te worden hoe aan deze eis voldaan wordt.

Onderdeel c en d: de maximale huur op basis van het woningwaardeersysteem is voor 2024 vastgesteld op € 1.100 per maand. In de jaren daarna kan dit wijzigen. De maximale koopprijs is het gevolg van grenzen die daarvoor zijn opgenomen in het provinciale omgevingsbeleid en gaan uit van wat mensen kunnen kopen op basis van hun inkomen.

Onderdeel e: De te bouwen woningen geschikt voor senioren maken deel uit van één woningbouwproject dat wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied of op een 3 hectare locatie. Dit is niet alleen uitgaand van het vigerende omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland, het is ook wenselijk dat de woningen in bestaand stads- en dorpsgebied liggen om zo de afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer niet te groot te maken.

Het woningbouwproject dient verder 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 f: Het project waarin de gesubsidieerde woningen zich bevinden moet een centrale ontmoetingsruimte hebben. Uit onderzoek blijkt dat veel senioren behoefte hebben aan nabuurschap en contact met elkaar. Projecten met een laagdrempelige mogelijkheid tot ontmoeten dragen hieraan bij. Bij voorkeur heeft een project een centrale inpandige ontmoetingsruimte, denk aan een woonkamer, een keuken waar samen gekookt en gegeten kan worden of een ruimte waar muziek gemaakt of andere activiteiten kunnen worden ontplooid. In het projectplan dient aangegeven te worden waar de centrale inpandige ontmoetingsruimte zich bevindt in het project, hoeveel bewoners er gebruik van kunnen maken en hoe het beheer van de centrale ontmoetingsruimte wordt geregeld.

Onderdeel g en h: De te bouwen sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen. De te bouwen huurwoningen voor middenhuur blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur.

### **Artikel 3.6 Prestatieverantwoording**

Omdat de regeling uitgaat van een vast bedrag voor de te subsidiëren woningen kan voor de vaststelling van de subsidie een kostenverantwoording achterwege blijven. Bij subsidiebedragen hoger dan € 125.000,00 is daarom geen financieel verslag of accountantsverslag vereist (tweede lid). Wel moet, ongeacht het verleende subsidiebedrag, in een activiteitenverslag de stand van zaken rond de start bouw onderbouwd worden aangegeven, bij voorkeur ondersteund door beeldmateriaal.

### **Artikelsgewijs toelichting hoofdstuk 4 Vliegende Brigade**

#### **Artikel 4.2.2 Weigeringsgronden**

Het verstrekken van subsidie aan woningcorporaties kan staatssteun opleveren. Voor de externe inhuur van kennis en expertise voor woningbouw (procesmiddelen) kan subsidie worden verstrekt aan een woningcorporatie door toepassing van de reguliere De-minimusverordening.

Hierbij gelden enkele randvoorwaarden:

- Aan een woningcorporatie mag over een periode van 3 jaar maximaal € 200.000 subsidie worden verleend. Hierbij is de kans aanwezig dat woningcorporaties (een deel van) dit bedrag al via de de-minimusverordening uitgekeerd hebben gekregen voor andersoortige activiteiten.
- Er gelden cumulatieve eisen m.b.t. andere vormen van staatssteun voor dezelfde activiteit.
- De aanvrager moet een de-minimusverklaring invullen voordat steun wordt verleend.

### **Artikelsgewijs toelichting hoofdstuk 5 Openstellingsbesluiten nieuwe onderwerpen**

Dit hoofdstuk biedt de mogelijkheid om in een latere fase subsidiemogelijkheden voor nieuwe onderwerpen toe te voegen en zodoende te kunnen anticiperen op actualiteiten.

### **Artikelsgewijs toelichting hoofdstuk 6 Plankosten collectieve wooninitiatieven**

### **Artikel 6.1 Subsidiabele activiteiten en prestatie**

Met de subsidie wordt de juridisch-planologische en financiële haalbaarheid van het initiatief onderzocht. De uitkomst hiervan wordt vermeld in een projectplan. Dit 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 6.2 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 6.3 Weigeringsgronden**

Onderdeel a: initiatieven waarvoor in een kalenderjaar al subsidie onder dit hoofdstuk is verstrekt, kunnen in datzelfde kalenderjaar niet opnieuw een aanvraag doen binnen dit hoofdstuk.

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 6.5 Subsidievereisten**

Onderdeel a: Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de groep aantonen dat zij voornemens zijn zelf de te realiseren woningen 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 deze subsidieregeling in aanmerking te komen moet het woningbouwproject voor minimaal de helft bestaan uit woningen in de volgende prijssegmenten: sociale huurwoningen en/ of woningen voor middenhuur, te weten huurwoningen met maximale huurprijs van € 1.100 per maand (prijspeil 2024) en/of koopwoningen met een vrij op naam prijs van ten hoogste de grens van de Nationale hypotheekgarantie (In 2024 € 435.000). 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 e: 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 f: De te subsidiëren activiteit bestaat uit het opstellen van een projectplan. De eis daarbij is dat dit plan binnen 1 jaar wordt opgesteld en desgevraagd ingediend.

### **Artikel 6.6 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, bouwkostendes-kundige 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 6.7 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 6.8 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 6.9 verplichting van de subsidieontvanger**

Binnen 1 jaar na bekendmaking van de subsidie dient het projectplan gereed te zijn. Het project hoeft dan niet al gestart te zijn en kan zelf niet haalbaar blijken.

#### **Artikelsgewijs toelichting hoofdstuk 7 Toekomstbestendig bouwen**

Dit hoofdstuk is gereserveerd voor nader in te vullen subsidiemogelijkheden voor Toekomstbestendig bouwen.