

## Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 10 december 2024, PZH-2024-864813379, tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

Gelet op artikel 1.3, vierde lid, van de Algemene subsidieverordening Zuid-Holland;

Overwegende dat het gewenst is de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland te actualiseren;

### Besluiten:

#### Artikel I

De Subsidieregeling wonen Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

##### A.

Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Op alfabetische volgorde wordt ingevoegd:
  - flexwoning: sociale huurwoning van een woningcorporatie die als tijdelijke woonoplossing kan worden toegewezen in het huursegment van sociale huur binnen Zuid-Holland en ongeacht de locatie waar de woning zich bevindt;
  - intermediair: bouwkundige constructie tussen dak en woning die toegevoegd wordt middels optoppen;
  - optoppen: op een bestaand gebouw woningen toevoegen door middel van één of meer bouwlagen;
2. De begripsbepaling 'huurwoning voor middenhuur', komt te luiden:
  - huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van maximaal € 1157,95;

##### B.

Artikel 2A.3 komt te luiden:

Artikel 2A.3 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 2.6 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 2A.1 geweigerd indien:

- a. voor hetzelfde woningbouwproject een aanvraag op grond van dit hoofdstuk is gedaan;
- b. al twee aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar;
- c. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van flexwoningen die korter dan 30 jaar in het sociale huursegment blijven.

##### C.

Artikel 2A.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'bedraagt € 5.000,--' vervangen door 'bedraagt € 6.000,--' en wordt 'nooit meer dan € 500.000,--' vervangen door 'nooit meer dan € 600.000,--'.
2. In het tweede lid wordt 'bedraagt € 1.250,--' vervangen door 'bedraagt € 1.500,--' en wordt 'nooit meer dan € 500.000,--' vervangen door 'nooit meer dan € 600.000,--'.

##### D.

Artikel 2B.3 komt te luiden:

Artikel 2B.3 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 2.6 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 2B.1 geweigerd indien:

- a. voor hetzelfde woningbouwproject een aanvraag op grond van dit hoofdstuk is gedaan;
- b. al twee aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar;
- c. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.

E.

Artikel 2B.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder het vervallen van het eerste lid en het vernummernen van het tweede lid naar het vierde lid, worden de volgende leden ingevoegd:
  1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 3.000,--, indien de woning minimaal 20 jaar in het middenhuur segment blijft.
  2. De hoogte van de subsidie bedraagt € 6.000,--, indien de woning minimaal 25 jaar in het middenhuur segment blijft.
  3. Onverminderd het eerste respectievelijk tweede lid bedraagt de hoogte van de subsidie per te realiseren huurwoning voor middenhuur, maximaal het bedrag van het tekort in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst bij indiening van de subsidieaanvraag, en nooit meer dan € 300.000,-- per aanvraag.
2. In het vierde lid wordt de zinsnede 'het eerste of tweede lid' vervangen door 'het eerste, tweede of derde lid'.

F.

In onderdeel b van het eerste lid van artikel 2B.8 wordt 'minimaal 25 jaar' vervangen door 'minimaal 20 respectievelijk 25 jaar overeenkomend met de termijn, genoemd in het eerste en tweede lid van artikel 2B.5, waarvoor de huurwoning in het middenhuur segment blijft,'.

G.

Artikel 3.2 komt te luiden:

Artikel 3.2 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 2.6 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 3.1 geweigerd indien:

- a. voor hetzelfde woningbouwproject een aanvraag op grond van dit hoofdstuk is gedaan;
- b. al twee aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar;
- c. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.

H.

Artikel 3.3, onderdeel c verval.

I.

In het eerste lid van artikel 3.4 wordt 'bedraagt € 5.000,--' vervangen door 'bedraagt € 6.000,--' en wordt 'tot een maximum van € 250.000,--' vervangen door 'tot een maximum van € 300.000,--'.

J.

In artikel 6.4, onderdeel a, wordt na 'ingediende aanvraag' ingevoegd ' , tenzij er sprake is van een aanvraag door een samenwerking tussen een stichting en een woningcorporatie om de haalbaarheid van een collectief wooninitiatief te verkennen'.

K.

In artikel 6.5, onderdeel e, wordt na 'van het woningbouwproject' toegevoegd ' waarbij deze begeleider ook in dienst kan zijn van, of ingehuurd kan worden door een woningcorporatie die handelt vanuit de belangen van de toekomstige bewoners'.

L.

Artikel 6.6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding '1' geplaatst en wordt na 'beroepsmatige begeleider' ingevoegd ' voor subsidie'.
2. Er wordt een lid toegevoegde luidende:
  2. In aanvulling op het eerste lid komen de plankosten voor de beoogde collectieve woonvorm voor subsidie in aanmerking indien de aanvraag een samenwerking betreft tussen een stichting, een vereniging of een woningcorporatie.

M.

In artikel 7B.3 vervalt ' 2024'.

N.

In artikel 7C.3 vervalt ' 2024'.

O.

Artikel 7C.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. onderdeel b, komt te luiden:
  - b. het massa percentage van materialen gebruikt in het woningbouwproject bestaat uit meer dan 20% hernieuwbare materialen, inclusief de fundering;
2. Voor de tekst wordt de aanduiding '1' geplaatst en wordt na 'in aanmerking te komen,' de zinsnede ingevoegd 'tenzij er sprake is van optoppen,'.
3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
  2. Indien er sprake is van optoppen is het eerste lid van toepassing, met dien verstande dat:
    - a. in afwijking van het eerste lid, onderdeel a, onder 2, het woningbouwproject één of meer bouwlagen heeft;
    - b. in afwijking van het eerste lid onderdeel a, onder 3, het woningbouwproject acht of meer sociale huurwoningen omvat; en
    - c. in afwijking van het eerste lid onderdeel b, het massa percentage van hernieuwbare materialen gebruikt in het woningbouwproject uit meer dan 40% hernieuwbare materialen exclusief fundering of intermediair bestaat.

P.

Artikel 7C.7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'bedraagt € 5.000,--' vervangen door 'bedraagt € 6.000,--' en wordt 'nooit meer dan € 150.000,--' vervangen door 'nooit meer dan € 180.000,--'.
2. In het tweede lid wordt de zinsnede 'minder bedraagt dan 75.000,--', vervangen door 'minder bedraagt dan € 90.000,-- of indien sprake is van optoppen, minder bedraagt dan € 48.000,--,'.

## Artikel II

De Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, zoals deze luidde op de dag voorafgaande aan de dag van inwerkingtreden van dit besluit, blijft van toepassing op subsidies die voor de datum van inwerkingtreden van dit besluit zijn aangevraagd.

## Artikel III

Dit besluit treedt in werking op 2 januari 2025.

*Den Haag, 10 december 2024*

*Gedeputeerde staten van Zuid-Holland*

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

*M.E. van Leeuwen, plv. voorzitter*

# Toelichting bij het Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 10 december 2024, PZH-2024-864813379, tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland

## II. Artikelsgewijze toelichting

### Artikel I, onderdeel B

Artikel 2A.3 Weigeringsgronden

Elke gemeente mag op grond van onderdeel a. maximaal éénmaal een aanvraag voor subsidie indienen op grond van dit hoofdstuk voor één en hetzelfde woningbouwproject. Elke gemeente mag op grond van onderdeel b. maximaal tweemaal per kalenderjaar een aanvraag voor subsidie indienen per

hoofdstuk. Het moment waarop de aanvraag is gedaan is bepalend aan welk jaar de verlening wordt toegerekend. De Knelpuntenpot sociale huur kan zowel met de Knelpuntenpot middenhuur en/of Woonvormen senioren gecombineerd worden.

Op grond van onderdeel c. worden tijdelijke huurwoningen uitgesloten van subsidie die korter dan 30 jaar in het sociale huursegment blijven. Dit betekent dat huurwoningen die vanwege hun constructie of gelet op het planologisch regime minder dan 30 jaar geëxploiteerd zullen worden, niet voor subsidie in aanmerking komen. Hierbij is het niet van belang welke contractvormen voor de toekomstige huurders gehanteerd zullen worden.

## **Artikel I, onderdeel C**

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

Bij de Knelpuntenpot sociale huur bedraagt de hoogte van de subsidie € 6.000,- per te realiseren zelfstandige sociale huurwoning en € 1.500,- per te realiseren onzelfstandige sociale huurwoning. Door het bedrag per woning relatief laag te houden is de gemeente verantwoordelijk voor het financieren van de rest van het gemeentelijk financieel tekort en hoeven er geen eisen aan cofinanciering gesteld te worden.

Per aanvraag kan echter nooit meer dan € 600.000,- aan subsidie verleend worden.

De hoogte van het totale subsidiebedrag wordt wel ingeperkt doordat dit niet hoger mag zijn dan het maximaal het bedrag van het financieel tekort zoals dit wordt geconstateerd in de grondexploitatie of antieure overeenkomst bij de indiening van de subsidieaanvraag. De hoogte van het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van voorcalculatie en niet op basis van nacalculatie.

Artikel 2A.5 lid 2 bepaalt dat de subsidie € 1.500,- bedraagt per te realiseren onzelfstandige sociale huurwoning (zonder eigen toegang toilet, douche) voor jongeren en studenten. Deze bijdrage is lager dan voor 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.

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 I, onderdeel D**

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

Elke gemeente mag op grond van onderdeel a. maximaal éénmaal een aanvraag voor subsidie indienen op grond van dit hoofdstuk voor één en hetzelfde woningbouwproject. Elke gemeente mag op grond van onderdeel b. maximaal tweemaal per kalenderjaar een aanvraag voor subsidie indienen per hoofdstuk. Het moment waarop de aanvraag is gedaan is bepalend aan welk jaar de verlening wordt toegerekend. De Knelpuntenpot middenhuur kan zowel met de Knelpuntenpot sociale huur en/of Woonvormen senioren gecombineerd worden.

Op grond van onderdeel c. worden 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, voor subsidie in aanmerking, mits de huurwoningen zelf zijn gebouwd voor onbepaalde tijd.

## **Artikel I, onderdeel E**

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

Bij de Knelpuntenpot middenhuur bedraagt de hoogte van de subsidie € 6.000,- per te realiseren huurwoning voor middenhuur die minimaal 25 jaar in het segment voor middenhuur blijft en € 3.000,- per te realiseren huurwoning voor middenhuur die minimaal 20 jaar in het segment voor middenhuur blijft. Door het bedrag per woning relatief laag te houden is de gemeente verantwoordelijk voor het financieren van de rest van het gemeentelijk financieel tekort en hoeven er geen eisen aan cofinanciering gesteld te worden.

Per aanvraag kan echter nooit meer dan € 300.000,- aan subsidie verleend worden.

De hoogte van het totale subsidiebedrag wordt wel ingeperkt doordat dit niet hoger mag zijn dan maximaal het bedrag van het financieel tekort zoals dit wordt geconstateerd in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst bij de indiening van de subsidieaanvraag,. De hoogte van het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van voorcalculatie en niet op basis van nacalculatie.

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 I, onderdeel G**

### **Artikel 3.2 Weigeringsgronden**

Elke gemeente mag op grond van onderdeel a. maximaal éénmaal een aanvraag voor subsidie indienen op grond van dit hoofdstuk voor één en hetzelfde woningbouwproject. Elke gemeente mag op grond van onderdeel b. maximaal tweemaal per kalenderjaar een aanvraag voor subsidie indienen per hoofdstuk. Het moment waarop de aanvraag is gedaan is bepalend aan welk jaar de verlening wordt toegerekend. Woonvormen senioren kan zowel met de Knelpuntenpot sociale huur en/of Knelpuntenpot middenhuur gecombineerd worden.

Op grond van onderdeel c. zijn 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 I, onderdeel I**

### **Artikel 3.4 Subsidiehoogte**

Bij Woonvormen senioren bedraagt de hoogte van de subsidie € 6.000,- per te realiseren huurwoning voor sociale huur en middenhuur die minimaal 25 jaar in het segment voor respectievelijk sociale huur of middenhuur blijven.

Per aanvraag kan echter nooit meer dan € 300.000,- aan subsidie verleend worden.

## **Artikel I, onderdeel J**

### **Artikel 6.4 Weigeringsgronden**

Een aanvraag wordt geweigerd als aan de aanvrager reeds subsidie is verstrekt op grond van dit hoofdstuk voor een in hetzelfde kalenderjaar ingediende aanvraag, tenzij er sprake is van een aanvraag door een samenwerking tussen een stichting of vereniging en een woningcorporatie om de haalbaarheid van een collectief wooninitiatief te verkennen.

## **Artikel I, onderdeel K**

### **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 te gaan bewonen. Dit geldt niet wanneer er sprake is van een aanvraag door een samenwerking tussen een stichting of vereniging en een woningcorporatie die de woningen willen ontwikkelen voor een groep bewoners.

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 Omgevings-

verordening 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 € 1.157,95 per maand 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, waarbij deze begeleider ook in dienst kan zijn van, of ingehuurd kan worden door een woningcorporatie die handelt vanuit de belangen van de toekomstige bewoners in het geval het een samenwerking tussen een stichting of vereniging en een woningcorporatie betreft. 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 I, onderdeel L**

### **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, 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. Ook komen de plankosten voor de beoogde collectieve woonvorm voor subsidie in aanmerking indien de aanvraag een samenwerking betreft tussen een stichting, een vereniging of een woningcorporatie. Omdat de regeling uitgaat van een vast bedrag is het indienen van een offerte/offertes van de begeleider(s) voldoende.

## **Artikel I, onderdeel O**

### **Artikel 7C.5 Subsidievereisten**

Het massa percentage van hernieuwbare materialen en de losmaakbaarheidsindex komen voort uit de methodiek 'Het Nieuwe Normaal'. Het Nieuwe Normaal is een gedragen standaard met haalbare en ambitieuze prestaties op circulair bouwen. Als provincie Zuid-Holland ondersteunen we de totstandkoming en het gebruik van Het Nieuwe Normaal bij opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen.

#### *Percentage hernieuwbare materialen*

Meer informatie over het percentage hernieuwbare materialen is te vinden via: <https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/gebouw/standaard/herkomst-materialen/>

In het percentage hernieuwbare materialen wordt gekeken naar alle hernieuwbare materialen in het gebouw. In de praktijk is een hoog percentage met name te halen door hout in de hoofdconstructie te gebruiken. Het massa percentage van materialen gebruikt in het woningbouwproject bestaat uit meer dan 20% hernieuwbare materialen, inclusief de fundering. Indien het woningbouwproject een project voor optoppen betreft dient het massapercentage van de optopwoningen te bestaan uit minimaal 40% hernieuwbare materialen exclusief intermediair of fundering (de bouwkundige constructie tussen het bestaande dak en de optopwoning).

#### *Losmaakbaarheidsindex*

Meer informatie over de losmaakbaarheidsindex is te vinden via: <https://www.hetnieuwenormaal.nl/leidraden/gebouw/standaard/losmaakbaarheid/>

## **Artikel I, onderdeel P**

### **Artikel 7C.7 Subsidiehoogte**

Bij Opschalen houtbouw sociale huurwoningen bedraagt de hoogte van de subsidie € 6.000,-- per te realiseren sociale huurwoning. Per aanvraag kan echter nooit meer dan € 180.000,-- aan subsidie verleend worden.