

Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 14 oktober 2025, PZH-881002776, houdende wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland in verband met het invoegen van een hoofdstuk ter stimulering van de realisatie van flexwoningen

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

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

Overwegende dat het wenselijk is de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland te wijzigen in verband met het invoegen van een hoofdstuk ter stimulering van de realisatie van flexwoningen;

Besluiten:

Artikel I

De Subsidieregeling wonen Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 1.1 Begripsbepalingen, wordt als volgt gewijzigd:

1. De begripsbepaling 'flexwoning' komt te luiden:
 - flexwoning: sociale huurwoning als tijdelijke woonoplossing, die modulair en verplaatsbaar is en die in afwijking van de begripsbepaling sociale huurwoning, minimaal 15 jaar beschikbaar is als sociale huurwoning binnen Zuid-Holland;
2. De volgende begripsbepalingen worden op alfabetische volgorde ingevoegd:
 - flex-woningbouwproject: project voor de realisatie van flexwoningen;
 - tijdelijke fundering: fundering om te voorzien in voldoende draagvermogen voor het flex-woningbouwproject;
 - 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;
 - zelfstandige flexwoning: flexwoning met eigen entree en eigen keuken en toilet;
 - onzelfstandige flexwoning: flexwoning zonder eigen toegang waarbij keuken of toilet met de bewoners van andere woningen of kamers wordt gedeeld.

B.

Artikel 2A.3 onderdeel c komt te luiden:

- c. het woningbouwproject betrekking heeft op de realisatie van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.

C.

Onder vernummering van Hoofdstuk 9 Slotbepalingen tot Hoofdstuk 10 Slotbepalingen en onder vernummering van de artikelen 9.1, 9.2, 9.3 en 9.4 tot respectievelijk de artikelen 10.1, 10.2, 10.3 en 10.4, wordt na Hoofdstuk 8 Versnelling realisatie asielopvang, een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 9 Stimulering flexwoningen

Artikel 9.1 Subsidiabele activiteiten

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de realisatie van zelfstandige of onzelfstandige flexwoningen waaronder begrepen de daartoe horende tijdelijke fundering.
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 realisatie van flexwoningen in de provincie Zuid-Holland.

Artikel 9.2 Aanvraagperiode

Een aanvraag voor subsidie wordt ingediend van 31 oktober tot en met 31 december 2025.

Artikel 9.3 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 2.6 van de Asv wordt subsidie geweigerd indien:

- a. voor hetzelfde flex-woningbouwproject een aanvraag op grond van dit hoofdstuk is gedaan;

- b. al twee aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar;

Artikel 9.4 Subsidievereisten

1. Om voor subsidie 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 flex-woningbouwproject;
 - b. de bouw van de eerste flexwoningen van het flex-woningbouwproject kan starten binnen 18 maanden na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar start niet eerder dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag;
 - c. het flex-woningbouwproject:
 - i. past binnen het door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woningbouwprogramma;
 - ii. past binnen het vigerende provinciale omgevingsbeleid;
 - iii. met maatwerkafspraken zijn afwijkingen op het provinciale omgevingsbeleid toegestaan.
2. Het financieel tekort, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Artikel 9.5 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 6.000,-- per te realiseren zelfstandige flexwoning, tot in totaal 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. De hoogte van de subsidie bedraagt € 1.500,-- per te realiseren onzelfstandige flexwoning, tot in totaal 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.

Artikel 9.6 Verantwoording

1. De subsidieontvanger toont, in aanvulling op de artikelen 4.2, eerste lid, onder a, en 4.3, eerste lid, van de Asv, met behulp van een activiteitenverslag aan, in hoeverre er is gestart met de in artikel 9.1 bedoelde te realiseren flexwoningen.
2. Op de aanvraag voor subsidievaststelling zijn de artikelen 4.2, eerste lid, onder b, en 4.3, tweede en derde lid, van de Asv niet van toepassing.

Artikel 9.7 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 9.8 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. In aanvulling op de artikelen 3.1 tot en met 3.5 en 6.2 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:
 - a. de bouw van de eerste te realiseren flexwoningen start binnen 18 maanden 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 realiseren flexwoningen minimaal 15 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen blijven binnen Zuid-Holland.
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.

D.

De artikelen 10.1 en 10.2 (nieuw) vervallen onder vernummering van de artikelen 10.3 en 10.4 tot respectievelijk 10.1 en 10.2.

Artikel II

De Subsidieregeling wonen Zuid-Holland zoals die 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 31 oktober 2025.

Den Haag, 14 oktober 2025,

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

secretaris,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

voorzitter,

mr. A.W. Kolff

Toelichting behorende bij het Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 14 oktober 2025, PZH-881002776, houdende wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, houdende toevoeging van een nieuw hoofdstuk 9 betreffende subsidieverlening voor Stimulering flexwoningen

Algemeen

De subsidieregeling heeft tot doel het stimuleren van flexwoonoplossingen. Dit zorgt voor het -tijdelijk - vergroten van het aanbod sociale huurwoningen. En het bekorten van de nog steeds oplopende wachtlijsten voor betaalbare sociale woningen.

Met deze stimuleringsregeling wil Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de (financiële) drempel bij gemeenten weghalen. Meer nog dan bij reguliere (permanente) woningbouw, gaat het om ingewikkelde locaties, combinaties van doelgroepen in één project en niet-optimale businesscases door de relatief korte duur (maximaal 15 jaar).

Met deze subsidie kunnen gemeenten een bijdrage aanvragen voor de kosten die zij maken voor de totale businesscase. Hiermee komt Gedeputeerde Staten tegemoet aan een veelgehoord en typisch Zuid-Hollands knelpunt bij de flexwoonprojecten: dekking van de investeringen voor tijdelijke infrastructuur en de tijdelijke funding werden in de evaluatie van de vorige subsidieregeling "Flexwonen voor starters" als belangrijke knelpunten genoemd.

Bedoeling is dat met een Zuid-Hollandse subsidieregeling het voor gemeenten, samen met andere regelingen, mogelijk wordt om zoveel mogelijk woonoplossingen van de grond te krijgen. Impliciet stimuleert Gedeputeerde Staten ook de verdere innovatie van fabrieksmatige en modulaire woningen.

Artikelsgewijs

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Met de begripsbepaling van flexwoning maken we duidelijk dat dit een tijdelijke woonoplossing is. Het is een strategie die naast permanente woningbouw kan bestaan. We willen gemeenten stimuleren om alle mogelijk instrumenten in te zetten in een sterk overspannen woningmarkt om wachtlijsten te bekorten.

De definitie van tijdelijke woonoplossing is verruimd. We bedoelen niet alleen dat de locatie waarop de woningen staan tijdelijk is, maar sluiten met de zinsnede "tijdelijk karakter in verband met de aard van de woning, het gebruik van een tijdelijk huurcontract" óók projecten in zoals tijdelijke herbestemming van een kantoorgebouw of projecten waar opvang van ontheemden of statushouders aan de orde kan zijn.

Hiermee beogen we dat gemeenten transformaties van de bestaande voorraad óók als project kunnen indienen. Te denken bijvoorbeeld aan de tijdelijke herbestemming van een oud-kantoorgebouw naar jongerenhuisvesting.

Aanvullend is ook de onzelfstandige flexwoning toegevoegd. Een zelfstandige flexwoning is een tijdelijke 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 (flex-)woning. Voorbeelden van zelfstandige flexwoningen zijn bijvoorbeeld: eengezinswoningen (vrijstaande woningen, hoekwoningen en tussenwoningen), appartementen. Voorbeelden van onzelfstandige flexwoningen zijn: kamers voor jongeren in verbouwde kantoorpanden, of flexunits voor opvang van ontheemden waar één wasruimte of woonkamer gedeeld wordt met een andere bewoner.

Deze verruiming is opgenomen omdat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland met de regeling beoogt om zoveel mogelijk woonplekken of woonoplossingen te realiseren.

Artikel 9.1 Subsiadiabele activiteiten

Uit de evaluatie van de vorige stimuleringsregeling 'Flexwoningen voor starters' maar ook analyse van de in 2024 opgeleverde flexwoonprojecten in de provincie Zuid-Holland, bleek de tijdelijke infrastructuur (en ook de funding) een typisch Zuidhollands knelpunt. Waar in de rest van Nederland makkelijker

deze flexwoningen op een dragende ondergrond geplaatst kunnen worden, is in de meeste gevallen de Zuidhollandse bodem te slap. Er dient eerst voldoende draagkracht aanwezig te zijn. Aanvullend zijn de kosten voor de tijdelijke fundering en infrastructuur opgenomen in de subsidiabele activiteiten.

Artikel 9.2 Aanvraagperiode

Voor 2025 resteert nog de periode tot het einde van het jaar om subsidie aan te vragen. Echter, projecten kunnen aangevraagd worden die gaan starten binnen anderhalf jaar. Dus gemeenten kunnen projecten indienen die binnen nu en anderhalf jaar startbouw kennen.

Artikel 9.3 Weigeringsgronden

Om ervoor te zorgen dat elke gemeente een gelijke kans heeft, mag elke gemeente maximaal tweemaal per kalenderjaar een aanvraag voor subsidie indienen. Het moment waarop de aanvraag is gedaan is bepalend aan welk jaar de verlening wordt toegerekend.

Artikel 9.4 Subsidievereisten

Om voor subsidie in aanmerking te komen moet een project voldoen aan een aantal toelatingscriteria. Onderdeel a: er moet sprake zijn van een financieel tekort op de grondexploitatie of het financieel tekort bij de anterieure overeenkomst bij een flex-woningbouwproject. Met dit onderdeel maken we ook mogelijk dat gemeenten de kosten voor tijdelijke infrastructuur en voorbelasten grond en rentederving kunnen opvoeren. En niet alleen het tekort op de kostprijs van de flexunit.

De aanvrager moet aannemelijk maken dat de bouw van de eerste woningen gestart kan worden binnen anderhalf jaar na bekendmaking van de beschikking. Deze voorwaarde is verruimd van één jaar naar anderhalf omdat uit evaluatie bleek dat de meeste projecten net niet de éénjaar termijn kunnen halen. Binnen anderhalf jaar is daarmee een redelijke termijn.

Het flexwoningproject dient gerealiseerd te worden binnen een door Gedeputeerde Staten aanvaard regionaal woningbouwprogramma te staan. En het dient te voldoen aan het vigerende Omgevingsbeleid. Gedeputeerde Staten willen ook (gecombineerde) flexwoonprojecten mogelijk maken waar een opvanglocatie met flexwoningen worden gecombineerd. Deze staan vaak niet op de vastgestelde (langlopende) woningbouwprogramma's. Wél kennen deze projecten ook een maatwerkregel door Gedeputeerde Staten. Indien projecten een maatwerkbrief van Gedeputeerde Staten kunnen overleggen, komen deze gecombineerde projecten óók voor subsidie in aanmerking.

Toelichting 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 grondprijsbeleid 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.

Gemeenten mogen projecten stapelen met andere rijksregelingen zoals bijvoorbeeld de SFT (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen). De volgorde is dan dat éérst de bijdrage van de SFT met het financieel tekort wordt verrekend, en vervolgens over dit "netto-bedrag" de rekenregels van de provinciale regeling gelden. Op deze manier kan altijd getoetst blijven of er een financieel tekort is. Het verdient aanbeveling om in dit soort situaties met ons en RVO (rijksdienst voor ondernemend nederland) als uitvoerder van de rijksregelingen in contact te treden voor een mogelijke gecombineerde aanvraag.

Artikel 9.5 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt € 6.000,-- per te realiseren zelfstandige flexwoning en € 1.500,-- per te realiseren onzelfstandige flexwoning. 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 lgeen nadere eisen aan *cofinanciering* gesteld te worden.

Per aanvraag kan echter nooit meer dan € 300.000,-- aan subsidie verleend worden. De hoogte van het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van voorcalculatie en niet op basis van nacalculatie.

Met het instellen van een maximaal subsidiebedrag is het mogelijk om meerdere aanvragen van verschillende gemeenten in Zuid-Holland te honoreren in één aanvraagperiode.

In verband met de administratieve lasten bij zowel aanvrager als provincie geldt een minimaal subsidiebedrag van € 25.000,-- per aanvraag.

Artikel 9.6 Verantwoording

Met toepassing van het Uniform Subsidiekader (USV) 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.

Het activiteitenverslag, bij voorkeur ondersteund door beeldmateriaal, geeft aan dat met de bouw van de flexwoningen gestart is. De provincie Zuid-Holland is zeer geïnteresseerd in de knelpunten die tijdens de voorbereiding zijn tegengekomen. Het is daarom aan te bevelen om in het activiteitenverslag deze op te nemen of anderszins een evaluatie van dit project te geven indien van toepassing. Hier kunnen andere, toekomstige projecten van leren.

Artikel 9.7 Bevoorschotting en betaling

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over een eventueel 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.

Artikel 9.8 Verplichtingen van de subsidieontvanger

Binnen 1,5 jaar na bekendmaking van de subsidie dient met de bouw (of de bestelling) van de eerste flexwoningen gestart te zijn.

Omdat flexwoningen ook verplaatsbare woningen kunnen zijn, dient de subsidieontvanger aan te geven dat hij de woningen minimaal 15 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen houdt. Dit hoeft niet op dezelfde locatie te zijn, maar mag ook een opvolglocatie te zijn binnen Zuid-Holland. Hiermee bewerkstelligt Gedeputeerde Staten dat woningen die een nog kortere plaatsing kennen, bijvoorbeeld op geluidsbelaste locaties waar soms planologisch maximaal 10 jaar een project mag staan, de bouw hiervan wél doorgang kan vinden. Hiermee beklemtoont Gedeputeerde Staten dat het om tijdelijke woonoplossingen gaat. Zodat de tussentijd tussen ontwikkelingen toch als oplossing voor bijvoorbeeld spoedzoekers of opvang mogelijk wordt. Na deze 10 jaar kunnen de woningen weer op een andere locatie binnen Zuid-Holland verplaatst worden en ingezet voor andere doelgroepen die op betaalbare, sociale huurwoningen zijn aangewezen.