

Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 16 december 2025, PZH-2025-883864343, tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland in verband met de aanwijzing van de DAEB-knelpuntenpot sociale huur, DAEB-knelpuntenpot middenhuur, DAEB-woonvormen senioren en de DAEB-opschalen houtbouw sociale huurwoningen, uitbreiding van de doelgroep met woningcorporaties en overige aanpassingen

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

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

Gelet op het Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (C (2011) 9380, PbEU 2012/ L7) met inbegrip van latere wijzigingen;

Overwegende dat de vraag naar woningen in het sociale huur en middenhuur segment groot is en het nieuwbouwaanbod in deze segmenten, gerealiseerd door woningcorporaties stagneert en achterblijft bij de door de provincie met het rijk en woondealregio's gemaakte afspraken;

Overwegende dat houtbouw concrete voordelen biedt voor bewoners van sociale huurwoningen met positieve effecten op het welzijn en daarnaast een significante bijdrage levert aan de klimaatdoelen door sterke reductie van CO₂-uitstoot;

Overwegende dat het in dat opzicht gewenst is nog meer dan voorheen de realisatie te stimuleren van woonvormen voor senioren en van woningen voor sociale en middenhuur alsmede het gebruik van houtbouw voor sociale huisvesting te stimuleren;

Overwegende dat het daartoe gewenst is de realisatie van sociale huurwoningen, de realisatie van woningen voor middenhuur, de realisatie van zelfstandige woningen voor senioren met ontmoetingsruimte en de realisatie van woningen voor sociale huur gebruikmakend van houtbouw aan te wijzen als dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van het DAEB-Vrijstellingsbesluit;

Overwegende dat het voorts daartoe gewenst is de doelgroep voor de hoofdstukken Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur en Woonvormen senioren uit te breiden met woningcorporaties alsmede overige aanpassingen te doen;

Besluiten:

Artikel I

De Subsidieregeling wonen Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De begripsbepaling 'huurwoning voor middenhuur' komt te luiden:
 - huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een huurprijs vastgesteld in de vigerende Circulaire huurprijsbeleid van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor woningen voor middenhuur met een minimaal aantal van 144 WWS-punten en een maximaal aantal WWS-punten van 186 in het Woningwaarderingstelsel;
2. De volgende begripsbepalingen almede wat daar respectievelijk onder wordt verstaan, komen te vervallen:
 - DAEB de-minimisverordening;
 - DAEB toekomstbestendig bouwen;
 - waterbesparende kraan of waterbesparende douchekop;
 - waterzuinig toilet;

- waterzuinige toiletsysteem;
- 3. Op alfabetische volgorde worden de volgende begripsbepalingen ingevoegd:
 - aannemelijke sociale grondprijs: grondprijs waarbij het bedrag lager ligt dan marktconforme grondprijzen of verlaagd is voor sociale woningbouwprojecten;
 - actief grondbeleid: actieve sturing door de gemeente op de gewenste bestemming woningbouw op grond dat in eigendom is van de gemeente of door haar wordt verworven en waarvoor de gemeente de grondexploitatie uitvoert;
 - faciliterend grondbeleid: actieve sturing door privaatrechtelijke partij op de gewenste bestemming woningbouw binnen de gemeentelijke randvoorwaarden op grond dat in eigendom is van bedoelde partij of door haar wordt verworven;
 - DAEB-Vrijstellingsbesluit: Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen (C (2011) 9380, PbEU 2012/ L7), met inbegrip van latere wijzigingen;
 - DAEB: dienst van algemeen economisch belang;
 - DAEB-knelpuntenpot sociale huur: aangewezen dienst van algemeen economisch belang genoemd in het eerste lid van artikel 1.5 onderdeel a;
 - DAEB-knelpuntenpot middenhuur: aangewezen dienst van algemeen economisch belang genoemd in het eerste lid van artikel 1.5 onderdeel b;
 - DAEB-woonvormen senioren: aangewezen dienst van algemeen economisch belang genoemd in het eerste lid van artikel 1.5 onderdeel c;
 - DAEB-opschalen houtbouw sociale huurwoningen: aangewezen dienst van algemeen economisch belang genoemd in het eerste lid van artikel 1.5 onderdeel d;
 - vastgoedexploitatie: sturing op kosten en opbrengsten gedurende de beoogde levensduur van het te realiseren vastgoed.

B.

Na artikel 1.4 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 1.5 Diensten van algemeen economisch belang

1.
 - a. DAEB-knelpuntenpot sociale huur: als dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van het DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt aangewezen de realisatie van sociale huurwoningen, bedoeld in artikel 2A.1, en als nader uitgewerkt in de bijlage.
 - b. DAEB-knelpuntenpot middenhuur: als dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van het DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt aangewezen de realisatie van woningen voor middenhuur, bedoeld in het artikel 2B.1, en als nader uitgewerkt in de bijlage.
 - c. DAEB-woonvormen senioren: als dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van het DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt aangewezen de realisatie van zelfstandige woningen voor sociale huur en middenhuur geschikt voor senioren met een centrale ontmoetingsruimte, als bedoeld in artikel 3.1, en als nader uitgewerkt in de bijlage.
 - d. DAEB-opschalen houtbouw sociale huurwoningen: als dienst van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van het DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt aangewezen de realisatie van woningen voor sociale huur gebruikmakend van houtbouw, bedoeld in artikel 7.1, en als nader uitgewerkt in de bijlage.
2. Bij subsidiebeschikking, waarbij subsidie wordt verleend voor de uitvoering van de respectievelijke DAEB, bedoeld in de hoofdstukken 2A, 2B, 3 en 7, wordt de subsidieontvanger tevens belast met de uitvoering van de DAEB, bedoeld in de onderdelen a tot en met d van het eerste lid.
3. Na evaluatie van de regeling kan de compensatie ten aanzien van de DAEB worden herzien.
4. Op subsidies als bedoeld in het tweede lid is het DAEB-Vrijstellingsbesluit onverkort van toepassing.

C.

In Hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur, wordt voor artikel 2A.1 een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2A.0 Doelgroep

In afwijking van artikel 1.2 wordt subsidie op grond van deze paragraaf uitsluitend verstrekt aan:

1. een gemeente indien sprake is van actief grondbeleid; of
2. een woningcorporatie indien sprake is van faciliterend grondbeleid.

D.

Het eerste lid van artikel 2A.1 komt te luiden:

1. Subsidie kan worden verstrekt voor de realisatie van sociale huurwoningen in de vorm van een eenmalige bijdrage voor de investeringskosten blijkens het financieel tekort in een grondexploitatie, anterieure overeenkomst of vastgoedexploitatie van een woningbouwproject.

E.

In artikel 2A.3 wordt onder verlettering van onderdeel c naar d, een onderdeel ingevoegd luidende:

- c. in afwijking van onderdeel b, al drie aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar indien het woningbouwproject wordt gerealiseerd in een gemeente met meer dan 100.000 inwoners volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek openbaar gemaakte bevolkingscijfers per 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag, of

F.

Artikel 2A.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel a komt te luiden:
 1. het financieel tekort op de grondexploitatie, de anterieure overeenkomst of de vastgoedexploitatie doet zich voor bij een woningbouwproject dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit sociale huurwoningen;
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. Het financieel tekort, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid waarbij gerekend wordt met een aannemelijke sociale grondprijs.

G.

In respectievelijk het eerste en tweede lid van artikel 2A.5 wordt de zinsnede 'het tekort in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst' vervangen door 'het tekort in de grondexploitatie, anterieure overeenkomst of vastgoedexploitatie'.

H.

Artikel 2A.6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na de zinsnede 'te bouwen sociale huurwoningen' toegevoegd 'en toont aan hoe de woningen ten minste 25 jaar in het sociale huursegment blijven'.
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. Indien bij vaststelling blijkt dat de hoogte van het financiële tekort lager is dan de hoogte van de subsidie, wordt de te veel ontvangen subsidie teruggevorderd.

I.

Na artikel 2A.8 wordt een nieuw artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 2A.9 Aanvullende subsidievereisten woningcorporatie

1. Om voor subsidie in aanmerking te komen voldoet een woningcorporatie als bedoeld in onderdeel 2 van artikel 2A.0 en onverminderd artikel 1.5, tevens aan de vereisten opgenomen in de bijlage met betrekking tot de DAEB-knelpuntenpot sociale huur.
2. Onverminderd het eerste lid:
 - a. wordt het financiële tekort toegelicht door middel van een onderbouwing op de stichtingskosten per woning, de opslagen algemene kosten en bijkomende kosten, de grondkosten en andere toerekenbare kosten conform de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, en
 - b. wordt de aanvraag voorzien van:
 - 1°. een exploitatiebegroting over ten minste 25 jaar, inclusief een post voor redelijke winst waarbij percentage en bedrag worden genoemd, en
 - 2°. een uitsplitsing van kosten en opbrengsten.
3. De artikelen 2A.0 tot en met 2A.8 zijn van overeenkomstige toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met dit artikel.

J.

In Hoofdstuk 2B Knelpuntenpot middenhuur, wordt voor artikel 2B.1 een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2B.0 Doelgroep

In afwijking van artikel 1.2 wordt subsidie op grond van deze paragraaf uitsluitend verstrekt aan:

1. een gemeente indien sprake is van actief grondbeleid; of

2. een woningcorporatie indien sprake is van faciliterend grondbeleid.

K.

Het eerste lid van artikel 2B.1 komt te luiden:

1. Subsidie kan worden verstrekt voor de realisatie van zelfstandige huurwoningen voor middenhuur in de vorm van een eenmalige bijdrage in de investeringskosten blijkens het financieel tekort in een grondexploitatie, anterieure overeenkomst of vastgoedexploitatie van een woningbouwproject.

L.

In artikel 2B.3 wordt onder verlettering van onderdeel c naar d, een onderdeel ingevoegd luidende:

- c. in afwijking van onderdeel b, al drie aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar indien het woningbouwproject wordt gerealiseerd in een gemeente met meer dan 100.000 inwoners volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek openbaar gemaakte bevolkingscijfers per 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag, of

M.

Artikel 2B.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:
 1. het financieel tekort op de grondexploitatie, de anterieure overeenkomst of de vastgoedexploitatie doet zich voor bij een woningbouwproject dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit huurwoningen voor middenhuur;
2. Het eerste lid, onderdeel d, komt te luiden:
 - d. de te bouwen huurwoningen voor middenhuur blijven ten minste 20 respectievelijk ten minste 25 jaar als bedoeld in het eerste en tweede lid van artikel 2B.5 na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur.
3. Het tweede lid komt te luiden:
 2. Het financieel tekort, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid waarbij gerekend wordt met een aannemelijke grondprijs.

N.

In het derde lid van artikel 2B.5 wordt de zinsnede 'het tekort in de grondexploitatie of anterieure overeenkomst' vervangen door 'het tekort in de grondexploitatie, anterieure overeenkomst of vastgoedexploitatie'.

O.

Artikel 2B.6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na 'huurwoningen voor middenhuur' toegevoegd 'en toont aan hoe de woningen bedoeld in het eerste respectievelijk tweede lid van artikel 2B.5, ten minste 20 en ten minste 25 jaar in het huursegment voor middenhuur blijven'.
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. Indien bij vaststelling blijkt dat de hoogte van het financiële tekort lager is dan de hoogte van de subsidie, wordt de teveel ontvangen subsidie teruggevorderd.

P.

Na artikel 2B.8 Verplichtingen van de subsidieontvanger, wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

Artikel 2B.9 Aanvullende subsidievereisten woningcorporatie

1. Om voor subsidie in aanmerking te komen voldoet een woningcorporatie als bedoeld in onderdeel 2 van artikel 2B.0 en onverminderd artikel 1.5, tevens aan de vereisten opgenomen in de bijlage met betrekking tot de DAEB-knelpuntenpot middenhuur.
2. Onverminderd het eerste lid:
 - a. bestaat het woningbouwproject voor meer dan 50% uit sociale huurwoningen;
 - b. wordt het financiële tekort toegelicht door middel van een onderbouwing op de stichtingskosten per woning, de opslagen algemene kosten en bijkomende kosten, de grondkosten en andere toerekenbare kosten conform de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, en
 - c. wordt de aanvraag voorzien van:
 - 1°. een exploitatiebegroting voor woningen bedoeld in het eerste respectievelijk tweede lid van artikel 2B.5, van ten minste 20 en ten minste 25 jaar, inclusief een post voor redelijke winst waarbij percentage en bedrag worden genoemd, en

2°. een uitsplitsing van kosten en opbrengsten.

3. De artikelen 2B.0 tot en met 2B.8 zijn van overeenkomstige toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met dit artikel.

Q.

In Hoofdstuk 3 Woonvormen senioren, wordt voor artikel 3.1 een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 3.0 Doelgroep

In afwijking van artikel 1.2 wordt subsidie op grond van deze paragraaf uitsluitend verstrekt aan:

1. een gemeente; of
2. een woningcorporatie.

R.

Het eerste lid van artikel 3.1 komt te luiden:

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de bouw van zelfstandige sociale huurwoningen of middenhuur woningen geschikt voor senioren met een centrale ontmoetingsruimte.

R-bis

In artikel 3.2 wordt onder verlettering van onderdeel c naar d, een onderdeel ingevoegd luidende:

- c. in afwijking van onderdeel b, al drie aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar indien het woningbouwproject wordt gerealiseerd in een gemeente met meer dan 100.000 inwoners volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek openbaar gemaakte bevolkingscijfers per 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag, of

S.

Artikel 3.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel b wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:
 - c. op het project is sprake van een financieel tekort op de stichtingskosten of exploitatiebegroting;
2. Aan het slot van onderdeel h wordt de ‘;’ vervangen door een punt.

T.

In artikel 3.6 wordt na het tweede lid een nieuw lid toegevoegd luidende:

3. Indien bij vaststelling blijkt dat de hoogte van het financiële tekort lager is dan de hoogte van de subsidie, wordt de teveel ontvangen subsidie teruggevorderd.

U.

Na artikel 3.7 wordt een nieuw artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 3.8 Aanvullende subsidievereisten woningcorporatie

1. Om voor subsidie in aanmerking te komen voldoet een woningcorporatie als bedoeld in onderdeel 2 van artikel 3.0 en onverminderd artikel 1.5, tevens aan de vereisten opgenomen in de bijlage met betrekking tot de DAEB-woonvormen senioren.
2. Onverminderd het eerste lid:
 - a. bestaat het woningbouwproject voor meer dan 33% uit sociale huurwoningen;
 - b. wordt het financiële tekort toegelicht door middel van een onderbouwing op de stichtingskosten per woning, de opslagen algemene kosten en bijkomende kosten, de grondkosten en andere toerekenbare kosten conform de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, en
 - c. wordt de aanvraag voorzien van:
 - 1°. een exploitatiebegroting over ten minste 25 jaar, inclusief een post voor redelijke winst waarbij percentage en bedrag worden genoemd, en
 - 2°. een uitsplitsing van kosten en opbrengsten inclusief exploitatie centrale ontmoetingsruimte.
3. De artikelen 3.0 tot en met 3.7 zijn van overeenkomstige toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met dit artikel.

V.

Onder vernoeming van het opschrift ‘Hoofdstuk 7 Toekomstbestendig bouwen’ tot ‘Hoofdstuk 7 Opschalen houtbouw sociale huurwoningen’, vervallen de paragrafen 7A Toekomstbestendig bouwen en 7B Drinkwaterbesparing sociale huurwoningen.

W.

Onder vernummering van de respectievelijke artikelen 7C.1 tot en met 7C.10 tot 7.1 tot en met 7.10 vervalt het opschrift 'Paragraaf 7C Opschalen houtbouw sociale woningen'.

X.

Het derde lid van artikel 7.1 komt te luiden:

3. De activiteit, bedoeld in het eerste lid, leidt tot betaalbare, milieuvriendelijke, energiezuinige en comfortabele woningbouw.

Y.

Artikel 7.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. De zinsnede 'op grond van deze paragraaf' wordt vervangen door 'op grond van dit hoofdstuk'.
2. De zinsnede 'als bedoeld in artikel 7C.1' wordt vervangen door 'als bedoeld in artikel 7.1'.

Z.

Artikel 7.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt 'artikel 7C.1' vervangen door 'artikel 7.1'.
2. In onderdeel a wordt de zinsnede 'op grond van deze paragraaf' vervangen door 'op grond van dit hoofdstuk'.
3. Onderdeel c komt te luiden:
 - c. al twee aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar;
4. Na onderdeel c wordt een nieuw onderdeel toegevoegd luidende:
 - d. in afwijking van onderdeel c, al drie aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar indien het woningbouwproject wordt gerealiseerd in een gemeente met meer dan 100.000 inwoners volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek openbaar gemaakte bevolkingscijfers per 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag.

AA.

In artikel 7.5 wordt in de aanhef van het eerste lid 'artikel 7B.1' vervangen door 'artikel 7.1'.

BB.

In artikel 7.6 wordt na de zinsnede 'het gebruik van houtbouw' ingevoegd de zinsnede 'ten opzichte van niet-houtbouw'.

CC.

In het eerste lid van artikel 7.7 wordt '€ 180.000,--' vervangen door '€ 300.000,--'.

DD.

In artikel 7.9 wordt in het tweede lid 'Staten' vervangen door 'staten'.

EE.

Artikel 7.10 wordt als volgt gewijzigd:

1. Na de zinsnede 'de gesubsidieerde kosten waarin', ingevoegd 'ten minste'.
2. Voor de tekst beginnend met 'De subsidieontvanger toont bij de aanvraag tot subsidievaststelling', wordt de aanduiding '1.' geplaatst.
3. Er wordt een nieuw lid toegevoegd luidende:
 2. Indien bij vaststelling blijkt dat de hoogte van het financiële tekort lager is dan de hoogte van de subsidie, wordt de teveel ontvangen subsidie teruggevorderd.

FF.

Na artikel 7.10 wordt een nieuw artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 7.11 Aanvullende subsidievereisten woningcorporatie

1. Om voor subsidie in aanmerking te komen voldoet een woningcorporatie als bedoeld in onderdeel 2 van artikel 7.0 en onverminderd artikel 1.5, tevens aan de vereisten opgenomen in de bijlage met betrekking tot de DAEB-opschalen houtbouw sociale woningen.
2. Onverminderd het eerste lid:
 - a. wordt het financiële tekort toegelicht door middel van een onderbouwing van de stichtingskosten per woning in verband met de meerkosten wegens het toepassen van houtbouw en andere toerekenbare kosten ten opzichte van het toepassen van niet-houtbouw conform de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, en

- b. wordt de aanvraag voorzien van:
 - 1°. een exploitatiebegroting over ten minste 25 jaar, inclusief een post voor redelijke winst waarbij percentage en bedrag worden genoemd, en
 - 2°. een uitsplitsing van kosten en opbrengsten.
- 3. De artikelen 7.0 tot en met 7.10 zijn van overeenkomstige toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met dit artikel.

GG.

De bijlage 'Bijlage behorende bij het eerste lid van artikel 7A.1 van de Subsidieregeling wonen', wordt vervangen door een nieuwe bijlage luidende 'Bijlage behorende bij de artikelen 1.5, 2A.9, 2B.9, 3.8 en 7.11 van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland' zoals opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

HH.

In artikel 9.2 wordt de zinsnede 'van 31 oktober tot en met 31 december' vervangen door 'van 2 januari tot en met 31 december'.

JJ.

In artikel 9.3 wordt onder vervanging van de ';' aan het slot van onderdeel b door ', of' een onderdeel toegevoegd luidende:

- c. in afwijking van onderdeel b, al drie aanvragen zijn gedaan op grond van dit hoofdstuk in hetzelfde kalenderjaar indien het woningbouwproject wordt gerealiseerd in een gemeente met meer dan 100.000 inwoners volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek openbaar gemaakte bevolkingscijfers per 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag.

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 2026.

Den Haag, 16 december 2025

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland

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

mr. A.W. Kolff, voorzitter

Bijlage behorende bij het Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 16 december 2025, PZH-2025-883864343, tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland in verband met de aanwijzing van de DAEB-knelpuntenpot sociale huur, DAEB-knelpuntenpot middenhuur, DAEB-woonvormen senioren en de DAEB-opschalen houtbouw sociale huurwoningen en uitbreiding van de doelgroep met woningcorporaties

Bijlage behorende bij de artikelen 1.5, 2A.9, 2B.9, 3.8 en 7.11 van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland

Inleiding

Knelpuntenpot sociale huur en Knelpuntenpot middenhuur

Er zijn grote tekorten op de huidige woningmarkt, meer specifiek in het betaalbare segment. Het vergroten van het woningaanbod, met name in de sociale huursector en middenhuur sector, is daarom essentieel.

Wonen is een primaire levensbehoefte en als (sociaal) grondrecht verankerd in artikel 22 lid 2 van de Grondwet waarin is aangegeven dat de bevordering van voldoende woongelegenheden een zorg van de overheid is. Het wettelijk kader voor wonen ligt vast in onder andere de Omgevingswet, Woningwet, Wet betaalbare huur, Huisvestingswet 2014 en de Wet goed verhuurderschap.

Op grond van het Omgevingsbeleid Zuid-Holland is het voorzien in voldoende betaalbare woningen en voldoende passende huisvesting op de juiste plekken voor alle doelgroepen in Zuid-Holland van provinciaal belang. Het aanbod van zelfstandige woningen en andere huisvestinghuisvestingsvormen sluit onvoldoende aan op de vraag.

De provincie geeft in de Omgevingsvisie doelstellingen aan voor voldoende en betaalbare huisvesting. Dit om te (laten) voorzien in voldoende woningen en met name betaalbare woningen, waaronder specifiek sociale huurwoningen en middenhuurwoningen op de juiste plekken, in het bijzonder voor de doelgroepen van woningcorporaties, middeninkomensgroepen, aandachtsgroepen (o.a. statushouders, arbeidsmigranten en dak- en thuislozen) en ouderen. Bij betaalbare woningbouw gaat het om woningen voor de doelgroepen van de sociale huursector en om (middenhuur)woningen voor de middeninkomensgroep.

Concreet wil de provincie tot 2030 ca 248.000 woningen bruto nieuwbouw in Zuid-Holland. Dit is volgens de afspraken die zijn gemaakt met het Rijk en in regionale realisatie-afspraken met partijen (waaronder woningcorporaties) in de woondealregio's. De provincie heeft in de woondeal(s) de ambitie uit het nationaal Programma Woningbouw onderschreven dat vanaf 2025 de programmering minimaal bestaat uit 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan de helft door woningcorporaties wordt gebouwd. In de woondeal(s) staat ook het aantal middenhuurwoningen dat op dat moment in de woningbouwprogrammering was opgenomen.

Deze woningen moeten in een hoog tempo worden gerealiseerd om het woningtekort in Zuid-Holland te bestrijden. De provincie stuurt daarom in haar beleid op de volgende doelstellingen:

- bruto nieuwbouw minimaal 2/3 betaalbare woningbouw (te weten onder andere sociale huur en middenhuur);
- waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen, dus minimaal 1/3;
- ledere gemeente in de provincie moet toegroeien naar een sociale (huur)woningvoorraad van minimaal 30 procent in de bestaande woningvoorraad.

Bijna de helft van de Zuid-Hollandse huishoudens (bron: Woonbarometer Zuid-Holland, 2024) komt in aanmerking voor een sociale huurwoning. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn zeer lang. Het huidige aanbod sociale huurwoningen is ontoereikend om aan de vraag te voldoen. Er is daarom een inhaalslag nodig. De sociale woningvoorraad in onze provincie moet met minimaal 100.000 woningen toenemen.

In de definities 'sociale huurwoning' en 'woning voor middenhuur' in de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland en in de Omgevingsverordening Zuid-Holland is vastgelegd wanneer een woning valt onder het segment sociale huurwoning en middenhuur: een huurwoning met een gereguleerde huurprijs die de rijkswet- en regelgeving volgt en een minimale instandhoudingstermijn in het betreffende huursegment. De (financiële) passendheidseisen waarmee woningcorporaties bij toewijzing van sociale of middenhuurwoningen rekening moet worden gehouden zijn in landelijke wetgeving vastgelegd.

De belangrijkste taak van woningcorporaties is zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Woningcorporaties zijn financieel onvoldoende in staat om hun opgave (nieuwbouw,

verduurzaming, huurbeleid en regulier onderhoud en renovatie) volledig uit te voeren. Zij hebben te maken met aanzienlijke onrendabele toppen¹ bij de realisatie en exploitatie van woningbouwprojecten met sociale huur en middenhuurwoningen. Marktpartijen realiseren gelet op de verliesgevendende project-casussen zelden sociale woningbouwprojecten. Als zij gecombineerde projecten realiseren dan dragen zij de nieuwe sociale en middenhuurwoningen direct na de bouw tegen een afgesproken koopprijs turn-key over aan een woningcorporatie voor langdurige verhuur en beheer. Ook in deze turnkeyprojecten wordt de corporatie in het algemeen geconfronteerd met (te) hoge kosten.

Woonvormen senioren

De vergrijzing van de bevolking, in combinatie met de extramuralisering van zorg en beleid dat inzet op langer zelfstandig thuis wonen, leidt tot een groeiende behoefte aan passende woonvormen voor ouderen. Deze woonvormen moeten niet alleen fysiek toegankelijk zijn, maar ook bijdragen aan preventie, leefbaarheid en sociale cohesie. Een belangrijk type ouderenhuisvesting is de geclusterde woonvorm met een inpandige ontmoetingsruimte voor senioren.

De opgave ouderenhuisvesting maakt, net als de woningbouwopgave, betaalbaarheid en de huisvesting van aandachtsgroepen, integraal onderdeel uit van de nationale Woon- en Bouwagenda². Landelijk zijn hierover afspraken gemaakt met onder meer woningcorporaties, gemeenten en zorgpartijen. Deze afspraken vormen een gezamenlijke inzet om tot 2030 passende woningen te realiseren, waaronder geclusterde woonvormen voor ouderen.

Deze woonvorm combineert zelfstandigheid met gemeenschappelijkheid. De aanwezigheid van een ontmoetingsruimte bevordert het dagelijks sociaal contact, voorkomt eenzaamheid en ondersteunt het concept van zorgzame buurten. Ook bevordert de realisatie van dit type woning de doorstroming, zodat ook andere woningzoekenden meer kans maken op het vinden van een passende woning.

De opgave is groot. Tot 2030 moeten er in Zuid-Holland tienduizenden van deze woningen worden gerealiseerd. De helft van deze opgave ligt bij woningcorporaties³. Geclusterde woonvormen voor senioren kampen met meerkosten. De kosten voor de ontmoetingsruimte kunnen onderdeel zijn van de huur (uitsluitend voor inrichting/meubilair, afschrijving en vervanging), maar vooral in de sociale huursector kan dit voor veel mensen een struikelblok zijn. In het hogere huursegment kan de ontmoetingsruimte, samen met het leveren van diensten, onderdeel uitmaken van het zorg-/servicepakket⁴.

Opschalen houtbouw sociale huurwoningen

Slechts 2% van de woningen wordt in hout gebouwd, terwijl houtbouw concrete voordelen biedt voor bewoners van sociale huurwoningen: beter thermisch comfort (koeler in zomer, warmer in winter)⁵, gezondere binnenlucht door natuurlijke vochtregulatie⁶, en positieve effecten op mentaal welzijn⁸. Daarnaast levert houtbouw een significante bijdrage aan de klimaatdoelen door CO₂-opslag in het hout zelf en sterke reductie van CO₂-uitstoot tijdens de bouwphase vergeleken met beton en staal⁹. Zuid-Holland heeft zich gecommitteerd aan zowel het Grondstoffenakkoord als het Klimaatakkoord, waarbij de gebouwde omgeving een belangrijke rol speelt.

Aanwijzing DAEB

Uit het voorgaande blijkt dat er sprake is van marktfalen op de woningmarkt ten aanzien van de aangegeven onderdelen. Met deze regeling wijst de provincie diensten van algemeen economisch belang aan conform het DAEB-Vrijstellingsbesluit. Bij subsidiebeschikking wordt de subsidieontvanger (woningcorporatie) belast met de uitvoering van de respectievelijke DAEB.

Deze aanwijzingen eindigen uiterlijk op 31 december 2035.

1) Provincies: "Bouw van minstens een half miljoen woningen in de knel" - Interprovinciaal Overleg; Nationale rapportage randvoorwaarden woningbouw 2025;

2) <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda>

3) <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2022/11/23/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen>

4) <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2024-06/EHA-paper%20Ontmoetingsruimten%20IA-EA-240607fin.pdf>

5) <https://jwoodscience.springeropen.com/articles/10.1007/s10086-016-1597-9>

6) <https://open.library.ubc.ca/soa/cIRcle/collections/ubctheses/24/items/1.0071305>

7) https://www.researchgate.net/publication/242283067_Is_the_moisture_buffer_value_a_reliable_material_property_to_characterise_the_hygric_buffering_capacities_of_building_materials

8) <https://jwoodscience.springeropen.com/articles/10.1007/s10086-016-1597-9>

9) <https://www.nature.com/articles/s41893-019-0462-4>

DAEB-knelpuntenpot sociale huur en DAEB-knelpuntenpot middenhuur

Onder deze DAEB vallen projecten die bestaan uit de realisatie sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Woningcorporaties werkzaam in gemeenten in Zuid-Holland kunnen worden aangewezen als ondernemingen belast met de uitvoering van de realisatie van sociale en middenhuurwoningen. De (aanvullende) DAEB draagt bij aan snelle(re) realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen binnen de provinciale woningbouwdoelstellingen door woningcorporaties.

Er is sprake van marktfalen binnen de woningbouwsector, met name in de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen. Door de lage huuropbrengst en de beperkte marktwaarde worden deze projecten door commerciële partijen niet of onvoldoende opgepakt. De betrokkenheid van woningcorporaties en de aanvullende publieke financiering door middel van subsidies is nodig om dit marktfalen te corrigeren en voldoende te kunnen voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen voor lagere inkomensgroepen. Subsidie uit de Knelpuntenpot sociale huur draagt bij aan het verkleinen van de financiële onrendabele top van een project voor woningcorporaties. Subsidie uit de Knelpuntenpot middenhuur draagt bij aan het verkleinen van de financiële onrendabele top van een project voor woningcorporaties, indien het gaat om gemengde projecten (mix projecten) die bestaan uit tenminste 50% sociale huurwoningen en minder dan 50% middenhuurwoningen.

Gerichte (gemaximeerde) objectsubsidie aan de sociale-/middenhuurwoningen in een woningbouwproject is het meest efficiënte instrument voor de DAEB-financiering.

Hoge (publieke) onrendabele tekorten voor projecten met middenhuur woningen blijken onder meer uit het rapport 'Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland' van Rebel (30-08-2024) in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als bijlage van de kamerbrief werken aan betaalbare woningbouw 17-10-2024.

DAEB-woonvormen senioren

Onder deze DAEB vallen projecten die bestaan uit de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen met een centrale ontmoetingsruimte, voor zover die deel uitmaken van hetzelfde maatschappelijk woonconcept en bijdragen aan de financiële en functionele haalbaarheid van het gehele project. Een project wordt als DAEB-activiteit gekwalificeerd als het project aantoonbaar bijdraagt aan het maatschappelijke doel van realisatie van betaalbare en sociale voor ouderen geschikte woningen, het project niet winstgedreven is, de steun niet hoger is dan het tekort en de woningen minimaal 25 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. Deze functionele benadering voorkomt dat gemengde projecten (sociaal en middenhuur) mogelijk buiten de regeling vallen, terwijl ze juist zo hard nodig zijn om voldoende sociale en betaalbare woonvormen met ontmoetingsruimte te realiseren voor senioren. Het opnemen van middenhuur woningen kan immers bijdragen aan het sluitend krijgen van de maatschappelijke businesscase.

Een stimulans in de vorm van een gerichte subsidieregeling is daarom essentieel. Hiermee kan een deel van de onrendabele top worden gedekt. Door de inzet van deze regeling kan de provincie een belangrijke impuls geven aan de noodzakelijke opschaling van ouderenhuisvesting met centrale ontmoetingsruimte.

DAEB-opschalen houtbouw sociale huurwoningen

Onder deze DAEB vallen projecten die bestaan uit de realisatie van woningen voor sociale huur gebruikmakend van houtbouw. Ondanks de aangegeven voordelen voor bewoners én klimaat wordt slechts 2% van de woningen in hout gebouwd¹⁰. Het probleem is een klassiek marktfalen, woningcorporaties dragen namelijk de meerkosten¹¹. Door wettelijke huurprijsgrenzen kunnen woningcorporaties deze kosten niet doorberekenen, waardoor zij zonder compensatie geen prikkel hebben om te investeren in betere woonkwaliteit. Daarnaast is de houtbouwketen nog niet geoptimaliseerd, zijn woningcorporaties risicoavers bij nieuwe technieken en ontbreekt het volume voor schaalvoordelen. Zonder initiële steun blijft houtbouw een nichemarkt, ondanks de maatschappelijke baten, zoals lagere zorgkosten, betere leerprestaties van kinderen en bijdrage aan klimaatdoelen. Dit is extra urgent in Zuid-Holland, waar woningcorporaties verantwoordelijk zijn voor een groot deel van de woningbouwopgave. De focus ligt primair op bewonersbelang (beter wonen), waarbij de klimaatbijdrage een welkom neveneffect is.

Compensatie DAEB-knelpuntenpot sociale huur en DAEB-knelpuntenpot middenhuur

10) <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/bouwen-met-hout>

11) <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/bouwen-met-hout>

Het compensatiebedrag is niet hoger dan nodig om de netto kosten van de DAEB-uitvoering te dekken. Woningcorporaties zijn niet-winstbeogende organisaties met een maatschappelijke opdracht om betaalbare woningen te realiseren en beheren voor die mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien.

De provinciale subsidiebijdrage aan corporaties bedraagt (prijsspeil 2025) € 6.000,-- per nieuwbouw zelfstandige sociale huurwoning en/of € 1.500,-- per nieuwbouw onzelfstandige huurwoning. Het bedrag van de subsidieverlening is gemaximeerd (2025: € 600.000,--) per aanvraag/project

De provinciale subsidiebijdrage aan woningcorporaties bedraagt (prijsspeil 2025) € 6.000,-- per nieuwbouw zelfstandige middenhuurwoning (indien minimaal 25 jaar in het middenhuursegment behouden) dan wel € 3.000,-- (indien minimaal 20 jaar in het middenhuursegment behouden). Het bedrag van de subsidieverlening is gemaximeerd (2025: € 300.000,--) per aanvraag/project. Na evaluatie ten behoeve van indexatie van de parameters kan dit bedrag verhoogd worden.

Het bedrag per sociale huurwoning en middenhuurwoning is bepaald in relatie met het beschikbaar subsidieplafond in elk jaar en de bijdrage moet enerzijds zoden aan de dijk zetten in relatie tot de (gemiddelde) onrendabele top bij aanvrager maar anderzijds ook niet te hoog zijn. Doorgaans is de onrendabele top van de woningcorporatie ruim boven de € 6.000,--.

In de regeling is vastgelegd dat subsidieverlening nooit meer kan bedragen dan het door aanvrager aangetoonde feitelijke tekort. Voor de uitvoering van de DAEB worden de noodzakelijke investeringskosten gedekt voor de bouw van nieuwe gebouwen, inclusief grondverwerving, transformatie bestaande gebouwen (of individuele bouwelementen daarvan), naleving van toegankelijkheidsnormen voor ouderen of personen met een handicap, evenals operationele kosten.

Financiële tekorten worden getoetst aan de hand van bij de subsidieaanvraag aan te leveren documenten: (gemeentelijke) grondexploitatie, anterieure overeenkomst, of in geval van woningcorporatie de vastgoedexploitatieberekening. Deze documenten worden getoetst aan de hand van gangbare normeringen van de stichtingskosten met onder meer bouwkosten, gemiddelde aannemelijke sociale grondprijzen voor de sociale huurwoningen (volgens de AEDES benchmark en grondprijzenbrieven van gemeenten) en bijkomende kosten en de opbrengsten (van o.a. sociale huurprijzen), andere subsidies en een redelijke winst. Dit financieel tekort moet zijn toe te rekenen aan de te subsidiëren sociale en middenhuurwoningen. Het financieel tekort voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Compensatie DAEB-woonvormen senioren

Voor het onderdeel woonvormen senioren met centrale ontmoetingsruimte bedraagt de subsidie € 6.000,-- per woning, met een maximum van € 300.000,-- per aanvraag. Compensatie dekt uitsluitend het financiële tekort dat resteert na toepassing van andere financieringsbronnen en de netto contante waarde van de exploitatieopbrengsten (huuropbrengsten minus kosten), inclusief een redelijke winst-opslag over een periode van 25 jaar. De onrendabele top wordt als volgt berekend: investeringskosten (stichtingskosten) minus de netto contante waarde van de netto-exploitatieresultaten inclusief redelijke winst.

Compensatie DAEB-opschalen houtbouw sociale huurwoningen

Een subsidie van € 6.000,-- per woning compenseert een deel van het financieel tekort, creëert het benodigde volume voor marktopschaling en internaliseert de maatschappelijke baten die anders niet via de markt vergoed worden. Subsidie voor Opschalen houtbouw sociale huurwoningen compenseert de meerkosten van houtbouw ten opzichte van traditionele bouwmethoden (zoals beton, staal, e.d.). Zonder deze compensatie blijft houtbouw een nichemarkt, ondanks de bewezen voordelen voor bewoners, omdat de markt zelf dit waardevolle algemeen belang niet realiseert.

Controle op overcompensatie

Voor alle DAEB's geldt dat, indien bij de vaststelling blijkt dat de hoogte van het financiële tekort lager is dan de hoogte van de subsidie, de teveel ontvangen subsidie wordt teruggevorderd.

Binnen 3 of, in geval van zwaarwegende omstandigheden, maximaal 4 jaar moet gestart zijn met de bouw van de gesubsidieerde sociale huurwoningen (DAEB-knelpuntenpot sociale en middenhuurwoningen). Jaarlijks moet de voortgang van het project worden aangegeven en na start van de bouw moet een vaststellingsverzoek worden gedaan. Hierbij wordt met een activiteitenverslag en financiële verantwoording aangetoond dat de gesubsidieerde activiteit is uitgevoerd volgens de voorwaarden in de subsidiebeschikking. Bij de verantwoording wordt een actueel overzicht van de stichtingskosten en de

vastgoedexploitatie ingeleverd en getoetst. Het contract waarin de instandhoudingstermijn is vastgelegd, moet worden ingeleverd.

Beschikbaarheid gegevens

De woningcorporatie belast met de DAEB bewaart bewijsmiddelen gedurende 10 jaar na afloop van de betreffende DAEB. Kosten waarvoor geen bewijsmiddelen kunnen worden verstrekt komen niet in aanmerking voor compensatie en worden teruggevorderd.

De voorwaarden voor de subsidieverlening worden vastgelegd in een beschikking.