

Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 30 juni 2026 PZH-2026-893098163, tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland om het splitsen van woningen uit de sociale en middenhuur alsmede het toevoegen van zorggeschikte woningen aan woonvormen senioren te stimuleren

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

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

Overwegende dat het gewenst is bij te dragen aan het oplossen van het tekort aan woningen en hiertoe ook het splitsen van woningen te willen stimuleren via de hoofdstukken 2A Knelpuntenpot sociale huur en 2B Knelpuntenpot middenhuur;

Overwegende dat de vraag naar geschikte woningen voor ouderen en andere zorgbehoevenden de komende jaren sterk toeneemt als gevolg van de vergrijzing en het beleid gericht op langer zelfstandig wonen;

Overwegende dat zowel geclusterde woonvormen met inpandige ontmoetingsruimte als zorggeschikte woningen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen, het versterken van sociale contacten en het bieden van passende huisvesting voor mensen met een zorgvraag;

Overwegende dat de bestaande subsidieregeling voor woonvormen senioren onvoldoende onderscheid maakt tussen deze verschillende vormen van huisvesting en de daarmee samenhangende investeringen;

Overwegende dat het daarom wenselijk is hoofdstuk 3 Woonvormen senioren van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland op te splitsen in paragraaf 3A Geclusterde woonvormen met inpandige ontmoetingsruimte en paragraaf 3B Zorggeschikte woningen, zodat beide woonvormen afzonderlijk kunnen worden ondersteund en beter kunnen bijdragen aan de provinciale opgave wonen en zorg voor ouderen;

Besluiten:

Artikel I

De Subsidieregeling wonen Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 1.1 wordt als volgt gewijzigd:

Op alfabetische volgorde worden de volgende begripsbepalingen ingevoegd:

- **Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT):** beoordelingsmethodiek waarmee wordt vastgesteld in hoeverre een woning voldoet aan eisen op het gebied van toegankelijkheid, bereikbaarheid en toekomstbestendigheid;
- **nultredenwoning:** zelfstandige woning die zowel extern, zonder traplopen, als intern toegankelijk is waarbij onder dit laatste begrip wordt verstaan dat de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn;
- **geclusterde woonvorm voor senioren met ontmoetingsruimte:** nultredenwoning in een woonvorm ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd en waarbij een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig is of op loopafstand voor ouderen tot circa 100 meter;
- **woningsplitsen:** bouwkundig opdelen van een bestaande woning in twee of meer woningen waarbij tenminste één extra zelfstandige of onzelfstandige woning ontstaat;
- **stichtingskosten:** totale, rechtstreeks aan het project toe te rekenen investeringskosten voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen, inclusief grond-, bouw- en bijkomende kosten, maar exclusief exploitatiekosten, financieringskosten en verrekenbare of compensabele BTW;
- **straatje erbij:** kleinschalige uitbreiding buiten bestaande steden en dorpen conform vigerend provinciaal beleid, als bedoeld in artikel 7.41ee van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening;

- Wlz-zorg: zorg op grond van de Wet langdurige zorg voor personen met een door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) afgegeven Wlz-indicatie, wegens een blijvende behoefte aan permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid;
- Woonkeur: door de Stichting Woonkeur beheerde kwaliteitskeurmerk voor woningen en woongebouwen, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de daarvoor geldende eisen inzake toegankelijkheid, gebruikskwaliteit en aanpasbaarheid;
- zorggeschikte woning: woning die in de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur valt, te weten zelfstandige woning waarin Wlz-zorg geleverd kan worden en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm en die voor het leveren van zorg, rolstoeltoe- en -doorgankelijk te zijn.

AA.

In onderdeel c van het eerste lid van artikel 1.5 wordt de zinsnede 'als bedoeld in artikel 3.1' vervangen door 'als bedoeld in artikel 3.A.1 alsmede zorggeschikte woningen als bedoeld in artikel 3.B.1'.

B.

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

1. Subsidie kan worden verstrekt voor de realisatie van sociale huurwoningen, door onder meer nieuwbouw, optoppen, aanplakken, uitplinten of woningsplitsen, in de vorm van een eenmalige bijdrage voor de investeringskosten blijkt het financieel tekort in een grondexploitatie, anterieure overeenkomst of vastgoedexploitatie van een woningbouwproject.

C.

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

1. Subsidie kan worden verstrekt voor de realisatie van huurwoningen voor middenhuur, door onder meer nieuwbouw, optoppen, aanplakken, uitplinten of woningsplitsen, in de vorm van een eenmalige bijdrage voor de investeringskosten blijkt het financieel tekort in een grondexploitatie, anterieure overeenkomst of vastgoedexploitatie van een woningbouwproject.

D.

Hoofdstuk 3 Woonvormen senioren komt te luiden:

Hoofdstuk 3 Woonvormen senioren

Paragraaf 3A Geclusterde woonvormen met inpandige ontmoetingsruimte

Artikel 3A.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.

Artikel 3A.1 Subsidiabele activiteiten

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de bouw van zelfstandige sociale huurwoningen of middenhuur woningen geschikt voor senioren met een centrale ontmoetingsruimte, waaronder ook de veiligheid en toegankelijkheid van de directe woonomgeving valt.
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 3A.2 Weigeringsgronden

1. In aanvulling op artikel 2.6 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 3A.1 geweigerd indien:
 - a. voor hetzelfde woningbouwproject een aanvraag op grond van deze paragraaf is gedaan door dezelfde aanvrager;
 - b. al twee subsidies zijn verleend op grond van deze paragraaf in hetzelfde kalenderjaar per gemeente of woningcorporatie;

- c. in afwijking van onderdeel b, al drie subsidies zijn verleend op grond van deze paragraaf 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
 - d. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.
2. Indien de subsidieaanvraag een tweede aanvraag betreft voor hetzelfde woningbouwproject, wordt in aanvulling op het eerste lid, een subsidie geweigerd indien de hoogte van het alsdan resterende financiële tekort niet is aangetoond door de aanvrager die bedoelde tweede aanvraag doet.

Artikel 3A.3 Subsidievereisten

1. Om voor subsidie als bedoeld in artikel 3A.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. op het project is sprake van een financieel tekort op de stichtingskosten of exploitatiebegroting of uit het project voortkomende investeringskosten voor de gemeente die bijdragen aan de toegankelijkheid en veiligheid voor senioren;
 - 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, op een 3 hectare locatie of op een locatie voor kleinschalige uitbreiding van een bestaande kern (straatje erbij), voor zover deze ontwikkeling past binnen het geldende provinciale omgevingsbeleid en het woningbouwproject past binnen het door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woningbouwprogramma;
 - f. het woningbouwproject bevat een voor de bewoners van de gesubsidieerde woningen toegankelijke centrale in pandige 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;
 - i. Het financieel tekort, bedoeld in onderdeel c, voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid en waarbij de optelsom van het te subsidiëren bedrag nooit meer bedraagt dan het werkelijk tekort van het woningbouwproject.
2. Indien de subsidieaanvraag een tweede aanvraag betreft voor hetzelfde woningbouwproject, wordt in aanvulling op het eerste lid, een subsidie geweigerd indien de hoogte van het alsdan resterende financiële tekort niet is aangetoond door de aanvrager die bedoelde tweede aanvraag doet.

Artikel 3A.4 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 6.000,- per te realiseren gesubsidieerde woning voor senioren tot een maximum van € 300.000,- 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 3A.5 Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 2.3, eerste lid, van de Asv wordt een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel 3A.1 worden ingediend van 2 januari tot en met 31 december.

Artikel 3A.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 bouw van de gesubsidieerde woningen.

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.
3. 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.

Artikel 3A.7 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. Onverminderd de artikelen 3.1 tot en met 3.5 en 6.2 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 met maximaal 1 jaar verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

Artikel 3A.8 Aanvullende subsidievereisten woningcorporatie

1. Om voor subsidie in aanmerking te komen voldoet een woningcorporatie als bedoeld in onderdeel 2 van artikel 3A.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 3A.0 tot en met 3A.7 zijn van overeenkomstige toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met dit artikel.

Paragraaf 3B Zorggeschikte woningen

Artikel 3B.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.

Artikel 3B.1 Subsidiabele activiteiten

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de bouw van zorggeschikte woningen.
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 zorggeschikte woningen in de provincie Zuid-Holland.

Artikel 3B.2 Weigeringsgronden

1. In aanvulling op artikel 2.6 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 3B.1 geweigerd als:
 - a. voor hetzelfde woningbouwproject een aanvraag op grond van deze paragraaf is gedaan door dezelfde aanvrager;
 - b. al twee subsidies zijn verleend op grond van deze paragraaf in hetzelfde kalenderjaar per gemeente of woningcorporatie;
 - c. in afwijking van onderdeel b, al drie subsidies zijn verleend op grond van deze paragraaf 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 bevolkingcijfers per 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar van de aanvraag; of
 - d. het woningbouwproject betrekking heeft op de bouw van woningen die tijdelijk worden gerealiseerd.

2. Als de subsidieaanvraag een tweede aanvraag betreft voor hetzelfde woningbouwproject, wordt in aanvulling op het eerste lid, een subsidie geweigerd indien de hoogte van het alsdan resterende financiële tekort niet is aangetoond door de aanvrager die bedoelde tweede aanvraag doet.

Artikel 3B.3 Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 3B.1 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. op het project is sprake van een financieel tekort op de stichtingskosten of exploitatiebegroting of uit het project voortkomende investeringskosten voor de gemeente die bijdragen aan de toegankelijkheid en veiligheid voor senioren;
- b. de bouw van de eerste te bouwen zorggeschikte woningen kan starten binnen drie jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening;
- c. minimaal 15% van de zorggeschikte woningen is bestemd voor mensen met een Wlz-indicatie voor de volgende zorgprofielen:
 - VV4 tot en met VV10.
 - VG3 tot en met VG8.
 - ZG-vis 2 tot en met ZG-vis 5;
- d. om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen de gesubsidieerde wooneenheden en de woonvorm rolstoeltoegankelijk te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen waardoor de woningen minimaal voldoen aan de eisen van het kenniscentrum Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 of Woonkeur 6.
- e. de infrastructuur binnen de woonvorm en woningen maakt telefonisch en digitaal contact op afstand mogelijk naar zorgverleners en zorgverlening.
- f. de te bouwen huurwoningen hebben een maximale huurprijs van een huurwoning voor middenhuur;
- g. de te bouwen zorggeschikte woningen maken deel uit van één woningbouwproject dat wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied, op een 3 hectare locatie of op een locatie voor kleinschalige uitbreiding van een bestaande kern (straatje erbij), voor zover deze ontwikkeling past binnen het geldende provinciale omgevingsbeleid en het woningbouwproject past binnen het door gedeputeerde staten aanvaarde regionale woningbouwprogramma;
- h. de te bouwen sociale huurwoningen blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen;
- i. de te bouwen huurwoningen voor middenhuur blijven minimaal 25 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur;
- j. het financieel tekort, bedoeld in onderdeel a, voldoet aan de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid en waarbij de optelsom van het te subsidiëren bedrag nooit meer bedraagt dan het werkelijk tekort van het woningbouwproject.

Artikel 3B.4 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 10.000 per te realiseren gesubsidieerde zorggeschikte woning tot een maximum van € 250.000 per aanvraag.
2. Indien toepassing van het eerste lid ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 50.000 wordt de subsidie niet verstrekt.

Artikel 3B.5 Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 2.3, eerste lid, van de Asv wordt een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel 3B.1 worden ingediend van 15 juli tot en met 31 december 2026.

Artikel 3B.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 bouw van de gesubsidieerde zorggeschikte woningen.
2. Op de aanvraag voor subsidievestiging zijn de artikelen 4.2, eerste lid, onder b, en 4.3, tweede en derde lid, van de Asv niet van toepassing.
3. Als 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.

Artikel 3B.7 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. Onverminderd de artikelen 3.1 tot en met 3.5 en 6.2 van de Asv wordt aan de subsidieontvanger de verplichting opgelegd dat de bouw van de eerste gesubsidieerde zorggeschikte 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 met maximaal 1 jaar verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

Artikel 3B.8 Aanvullende subsidievereisten woningcorporatie

1. Om voor subsidie in aanmerking te komen voldoet een woningcorporatie als bedoeld in onderdeel 2 van artikel 3B.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.
3. De artikelen 3B.0 tot en met 3B.7 zijn van overeenkomstige toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met dit artikel.

E.

In artikel 8.3 wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel h door een ‘;’ een onderdeel toegevoegd luidende:

- i. al een aanvraag is gedaan op grond van dit hoofdstuk voor hetzelfde kalenderjaar.

F.

In de Bijlage behorende bij de artikelen 1.5, 2A.9, 2B.9, 3A.8, 3B.8 en 7.11 van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, wordt:

1. het onderdeel Woonvormen senioren vanaf ‘De vergrijzing van de bevolking, in combinatie’ tot en met ‘van diensten, onderdeel uitmaken van het zorg-/servicepakket4.’ vervangen door:

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 en andere mensen met een zorgvraag. Deze woonvormen moeten niet alleen fysiek toegankelijk zijn, maar ook bijdragen aan zelfredzaamheid, preventie, leefbaarheid en sociale cohesie.

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

Een belangrijk type ouderenhuisvesting is de geclusterde woonvorm met een inpandige ontmoetingsruimte. 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.

Daarnaast bestaat een toenemende behoefte aan zorggeschikte woningen voor personen die vanwege een lichamelijke, zintuiglijke of cognitieve beperking zijn aangewezen op langdurige zorg of een daarop gerichte woonomgeving. Zorggeschikte woningen maken het mogelijk dat bewoners langer zelfstandig kunnen wonen, ook wanneer sprake is van een intensieve zorgbehoefte. Deze woningen onderscheiden zich door hun toegankelijkheid, aanpasbaarheid en geschiktheid voor het leveren en ontvangen van zorg in de thuissituatie.

De opgave is groot. Tot 2030 moeten in Zuid-Holland tienduizenden woningen voor ouderen worden gerealiseerd, waaronder geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Een belangrijk deel van deze opgave ligt bij woningcorporaties. Zowel geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte als zorggeschikte woningen kennen meerkosten ten opzichte van reguliere woningbouw. Bij geclusterde woonvormen hangen deze meerkosten onder meer samen met de realisatie en inrichting van ontmoetingsruimten. Bij zorggeschikte woningen vloeien de meerkosten voort uit aanvullende toegankelijkheids- en gebruikseisen die nodig zijn om langdurig zelfstandig wonen met zorg mogelijk te maken. Met deze subsidieregeling wordt beoogd deze meerkosten gedeeltelijk te compenseren en de realisatie van deze woningen te stimuleren.

2. In het onderdeel DAEB-woonvormen senioren wordt de eerste zin vervangen door:

‘Onder deze DAEB vallen projecten die bestaan uit de realisatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen met een centrale ontmoetingsruimte of zorggeschikte woningen, voor zover die deel uitmaken van hetzelfde maatschappelijk woonconcept en bijdragen aan de financiële en functionele haalbaarheid van het gehele project.’

3. In het onderdeel Compensatie DAEB-woonvormen voor senioren wordt na de zin ‘Voor het onderdeel woonvormen’ tot en met ‘€ 300.000,-- per aanvraag.’ de volgende zin toegevoegd: ‘Voor het onderdeel woonvormen senioren zorggeschikte woningen bedraagt de subsidie € 10.000,-- per woning met een maximum van € 250.000,-- per 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 met ingang van de dag dat de Tweede wijzigingsbesluit deelplafonds en subsidieplafond 2026 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland in werking treedt.

Den Haag, 30 juni 2026

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland

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

mr. A.W. Kolff, voorzitter

Toelichting behorende bij het Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 30 juni 2026 PZH-2026-893098163, tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland om het splitsen van woningen uit de sociale en middenhuur alsmede het toevoegen van zorggeschikte woningen aan woonvormen senioren te stimuleren

Algemeen deel

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Onderdeel A en D

Ten aanzien van de artikelen 1.1 en 3B.3 onderdeel c van de Subsidieregeling

1. Wlz-zorgprofielen:

1. Wlz-indicatie: Verzorging en verpleging

Zorgprofiel	Beschrijving
VV4	Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging
VV5	Beschermd wonen met intensieve dementiezorg
VV6	Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging
VV7	Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op begeleiding
VV8	Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op verzorging/verpleging
VV9b	Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging
VV10	Beschermd verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg

2. Wlz-indicatie: Visueel gehandicapt

Zorgprofiel	Beschrijving
VG3	Beperkte begeleiding en/of verzorging
VG4	Matige begeleiding en/of verzorging
VG5	Intensieve begeleiding, mogelijk met verzorging
VG6	Intensieve begeleiding en verzorging, gedragsproblemen
VG7	Zeer intensieve begeleiding en verzorging, gedragsproblemen
VG8	Zeer intensieve zorg met medische problemen
VV10	Beschermd verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg

3. Wlz-indicatie: Zintuiglijk gehandicapt

Zorgprofiel	Beschrijving
ZGvis2	Wonen met begeleiding en enige verzorging
ZGvis3	Wonen met intensieve begeleiding en verzorging
ZGvis4	Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging
ZGvis5	Wonen met zeer intensieve begeleiding en zeer intensieve verzorging

2. Brandveiligheid

In een traditioneel verpleeghuis gelden heldere eisen aan brandveiligheid, bijvoorbeeld over ontruiming en de brandmeldinstallatie. Hoe nieuwe woonvormen die ontstaan als zorggeschikte woningen passen in de regelgeving rond brandveiligheid is niet altijd duidelijk. Bespreek bij twijfel de brandveiligheidsvoorzieningen vooraf met het bevoegd gezag. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een factsheet 'Brandveiligheid bij zorggeschikte woningen in geclusterde woonvormen' opgesteld met onder meer een stappenplan dat u kunt doorlopen met het bevoegd gezag. (<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2024/04/25/factsheet-brandveiligheid-bij-zorggeschikte-woningen-in-geclusterde-woonvormen>)

Artikel I, onderdeel B

Artikel 2A.1 Subsidiabele activiteiten

Artikelsgewijze toelichting hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur

Artikel 2A.1 Subsidiabele activiteiten

Het doel van de Knelpuntenpot sociale huur (2A) respectievelijk de Knelpuntenpot middenhuur (2B) is om de bouw van zelfstandige, onzelfstandige sociale huurwoningen dan wel middenhuurwoningen 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.

Projecten komen voor subsidie in aanmerking indien sprake is van nieuwbouw van sociale- of middenhuurwoningen. Daarnaast kan subsidie worden aangevraagd voor projecten die zien op het realiseren van sociale- of middenhuurwoningen door middel van optoppen, aanplakken, uitplinten of woningsplitsing.

Onder uitplinten wordt verstaan het transformeren van de bouwlaag op maaiveldniveau naar woningen, dan wel het uitbreiden van deze bouwlaag door het toevoegen van woningen. Optoppen betreft het toevoegen van één of meer bouwlagen met woningen op een bestaand gebouw. Aanplakken betreft het toevoegen van woningen, bestaande uit één of meer bouwlagen, tegen een bestaand gebouw aan. Onder woningsplitsing wordt verstaan het bouwkundig en juridisch splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen

Geëdeputeerde 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 midden huurwoningen (2B) komen in aanmerking voor subsidie.

Artikel I, onderdeel C

Artikel 2B.1 Subsidiabele activiteiten

Artikelsgewijze toelichting hoofdstuk 2A Knelpuntenpot middenhuur

Artikel 2B.1 Subsidiabele activiteiten

Het doel van de Knelpuntenpot sociale huur (2A) respectievelijk de Knelpuntenpot middenhuur (2B) is om de bouw van zelfstandige, onzelfstandige sociale huurwoningen danwel middenhuurwoningen 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.

Projecten komen voor subsidie in aanmerking indien sprake is van nieuwbouw van sociale of middenhuurwoningen. Daarnaast kan subsidie worden aangevraagd voor projecten die zien op het realiseren van sociale of middenhuurwoningen door middel van optoppen, aanplakken, uitplinten of woningsplitsing. Onder uitplinten wordt verstaan het transformeren van de bouwlaag op maaiveldniveau naar woningen, dan wel het uitbreiden van deze bouwlaag door het toevoegen van woningen. Optoppen betreft het toevoegen van één of meer bouwlagen met woningen op een bestaand gebouw. Aanplakken betreft het toevoegen van woningen, bestaande uit één of meer bouwlagen, tegen een bestaand gebouw aan. Onder woningsplitsing wordt verstaan het bouwkundig en juridisch splitsen van een bestaande woning in twee of meer zelfstandige woningen

Geëdeputeerde 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 midden huurwoningen (2B) komen in aanmerking voor subsidie.