

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Behandelvoorstel motie 1487 en motie 1523 besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland en vaststelling deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland

Geachte Statenleden,

Met deze brief informeren wij u over de wijzigingen in de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland voor 2025 en de daarbij behorende deelplafonds. Deze wijzigingen en deelplafonds treden met ingang van 2 januari 2025 in werking. Onder de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland vallen de Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur, Woonvormen senioren, het subsidiedeel voor de Vliegende Brigade, Plankosten collectieve wooninitiatieven, Drinkwaterbesparing sociale huurwoningen, en Opschalen houtbouw sociale huurwoningen. Met dit besluit tot wijzigingen zijn een aantal optimalisaties doorgevoerd. Binnen deze wijzigingen vallen o.a. ook aanpassingen waarmee uitvoering gegeven is aan motie 1487 *'Beperk de weigeringsgronden Wonen Zuid-Holland'* en motie 1523 *'Verhoog de bijdrage per woning'* van 13 november jl.

Wijzigingen in de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland*Aanpassingen n.a.v. motie 1487*

Motie 1487 *'Beperk de weigeringsgronden Wonen Zuid-Holland'* droeg het college op om de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland te wijzigingen zodat, in het geval dat het gaat om één en hetzelfde woningbouwproject, gemeenten wordt toegestaan voor zowel sociale huur-, middenhuur-, als seniorenwoningen subsidie aan te vragen. De weigeringsgronden zijn n.a.v. deze motie aangepast. Komend jaar is het mogelijk de Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur, en Woonvormen senioren alle drie te combineren voor één en hetzelfde woningbouwproject.

Aanpassingen n.a.v. motie 1523

Motie 1523 *'Verhoog de bijdrage per woning'* draagt het college op om de bijdrage per zelfstandige en onzelfstandige woning met minimaal 20% te verhogen. Deze wijziging is in de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland doorgevoerd voor beide Knelpuntenpotten, Woonvormen senioren en Opschalen houtbouw sociale huurwoningen.

Sinds de oorsprong van de Knelpuntenpot in 2021 is het te subsidiëren bedrag per sociale huurwoning gelijk gebleven aan € 5.000,--. Sindsdien zijn de bouwkosten met ongeveer 20% gestegen volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): <https://www.cbs.nl/nl->

[nl/cijfers/detail/85728NED](https://www.zuid-holland.nl/cijfers/detail/85728NED). De bijdrage per woning wordt daarom met 20% verhoogd. Daarmee kunnen we minder woningen subsidiëren, maar onze inschatting is dat dit de subsidie aantrekkelijker en realistischer maakt en uiteindelijk kunnen zo meer woningen gerealiseerd worden. Voor 2025 wordt het bedrag per woning met 20% van € 5.000,-- naar € 6.000,-- geïndexeerd. Deze indexatie is doorgevoerd voor de Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur, Woonvormen senioren en Opschalen houtbouw sociale huurwoningen. Om dezelfde aantallen woningen per aanvraag te kunnen blijven subsidiëren, volgen ook de maximaal aan te vragen bedragen per aanvraag deze indexatie van 20%. Zie onderstaande tabel 'overzicht indexatie'.

Subsidie	Per woning oud	Per woning nieuw	Per aanvraag oud	Per aanvraag nieuw
Knelpuntenpot sociale huur				
- zelfstandige sociale huurwoning	€ 5.000,--	€ 6.000,--	€ 500.000,--	€ 600.000,--
- onzelfstandige sociale huurwoning	€ 1.250,--	€ 1.500,--		
Knelpuntenpot middenhuur	€ 5.000,--		€ 250.000,--	€ 300.000,--
- 25 jaar middenhuur		€ 6.000,--		
- 20 jaar middenhuur (nieuw)		€ 3.000,--		
Woonvormen senioren			€ 250.000,--	€ 300.000,--
- sociale huur	€ 5.000,--	€ 6.000,--		
- middenhuur (geen staffel)	€ 5.000,--	€ 6.000,--		
Opschalen houtbouw sociale huurwoningen	€ 5.000,--	€ 6.000,--	€ 150.000,--	€ 180.000,--

Tabel: overzicht indexatie

Daarnaast is ook de maximale huurprijs voor middenhuur aangepast naar € 1.157,95.

De onderstaande inhoudelijke optimalisaties zijn doorgevoerd in de afzonderlijke hoofdstukken.

Knelpuntenpot sociale huur en Knelpuntenpot middenhuur

De Knelpuntenpot is opgedeeld in twee separate hoofdstukken, te weten: Hoofdstuk 2A Knelpuntenpot sociale huur en Hoofdstuk 2B Knelpuntenpot middenhuur. Doel van deze hoofdstukken is het bijdragen aan het financieel tekort in de realisatie van woningen voor sociale huur of middenhuur. Ook onzelfstandige sociale huurwoningen (zonder eigen toegang, toilet, douche) voor jongeren en studenten komen in aanmerking voor een bijdrage vanuit Knelpuntenpot sociale huur. Alle gemeenten in Zuid-Holland kunnen maximaal twee aanvragen per hoofdstuk per kalenderjaar doen. Subsidies voor beide Knelpuntenpotten kunnen zowel onderling en/of met Woonvormen senioren gecombineerd worden volgend jaar.

Voor de Knelpuntenpot sociale huur kan volgend jaar ook subsidie worden aangevraagd voor woningen van niet permanente aard; flexwoningen, mits deze 30 jaar in het sociale huursegment blijven onafhankelijk van de locatie binnen de provinciegrenzen van Zuid-Holland.

De Knelpuntenpot middenhuur gaat beter aansluiten op de praktijk door te werken met een staffel; des te langer de huurwoning voor middenhuur in het middensegment blijft, des te gunstiger het aan te vragen bedrag per woning. De staffel is als volgt: € 6.000,-- bij 25 jaar en € 3.000,-- bij 20 jaar. Zo stimuleren we 25 jaar én vallen projecten niet buiten de boot als deze een kortere instandhoudingsperiode van 20 jaar voor middenhuur hanteren.

Woonvormen senioren

Doel van het hoofdstuk Woonvormen senioren is om geplande projecten met woonvormen voor senioren met een centrale ontmoetingsruimte een steuntje in de rug te kunnen geven zodat deze versneld kunnen worden uitgevoerd. Het gaat om woonvormen waar senioren prettig, lang zelfstandig en gezond kunnen wonen met een mogelijkheid om gezamenlijke activiteiten te kunnen ontplooiën. Subsidie Woonvormen senioren kan worden aangevraagd voor in pandige ontmoetingsruimten. Alle gemeenten in Zuid-Holland kunnen maximaal twee aanvragen per hoofdstuk per kalenderjaar doen én subsidie voor Woonvormen senioren kan komend jaar gecombineerd worden met Knelpuntenpot sociale huur en/of Knelpuntenpot middenhuur.

Vliegende Brigade

Geen wijzigingen.

Plankosten collectieve wooninitiatieven

Doel van de regeling is het stimuleren van (innovatieve) collectieve wooninitiatieven, geïnitieerd door bewoners zelf. Dit zorgt voor het vergroten van de bekendheid met en aanbod van collectieve woonvormen en aandacht voor diversiteit in de woningvoorraad. In de regeling vragen we groepen om te bewijzen dat ze serieus met het plan op een gekozen locatie aan de slag zijn of gaan.

De huidige regeling is opengesteld voor aanvragen van verenigingen, wooncoöperaties en stichtingen. De regeling richt zich nu op initiatieven van bewoners die hier zelf gaan wonen. Zodoende kan er ook maar slechts een keer een subsidie worden aangevraagd. Er zijn ook voorbeelden waarbij een stichting samenwerkt met woningcorporaties aan betaalbare collectieve wooninitiatieven waarvan de toekomstige bewoners nog niet direct bekend zijn. Een voorbeeld zijn de Thuishuisprojecten die voorzien in betaalbare huisvesting voor ouderen en eenzaamheid tegengaan. Zij faciliteren het proces van realisatie, terwijl dit proces bij bijvoorbeeld ontwikkeling in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) volledig bij de toekomstige bewoners ligt. Dit betekent dat enkele inhoudelijke elementen van de toetsing van de aanvraag zijn aangepast.

Drinkwaterbesparing sociale huurwoningen

Geen wijzigingen.

Opschalen houtbouw sociale huurwoningen

Doel van de subsidie Opschalen houtbouw sociale huurwoningen is het versnellen van de realisatie van houtbouw projecten. Het bouwen met biobased materialen, met name hout, is één van de meest impactvolle strategieën om invulling te geven aan de klimaatdoelstellingen. Woningcorporaties kunnen een bijdrage aanvragen voor de meerkosten van houtbouw zodat het project gerealiseerd kan worden.

Uit ervaring met de openstelling 2024 zien we dat 30% massa aan hernieuwbare materialen inclusief fundering niet altijd te halen is op dit moment. Dit is aankomend jaar gewijzigd naar een massapercentage van 20% aan hernieuwbare materialen inclusief fundering. Zo verwachten we meer projecten te kunnen helpen en daarmee bij te dragen aan de opschaling van houtbouw. Ook kunnen woningcorporaties deze subsidie vanaf 2025 aanvragen voor optopprojecten. Optoppen is het toevoegen van één of meerdere bouwlagen op de bestaande voorraad. Vereisten hierbij zijn

dat de optopping minimaal acht sociale huurwoningen betreft en de optopwoningen moeten bestaan uit minimaal 40% massa aan hernieuwbare materialen, exclusief de constructie tussen het dak en de optopwoning. De [Woningconcepten brochure 2024](#) toont aan dat dit een haalbaar massapercentage is voor de daarin opgenomen optopconcepten. Aangezien bij optopwoningen geen sprake is van een fundering, is het reëel om een hoger massapercentage hernieuwbare materialen te hanteren.

Openstellingsperioden en deelplafonds 2025

Het plafond voor 2025 is € 16.900.000,--. De onderdelen die onder de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland vallen kennen elk een eigen deelplafond en openstellingsperiode. De deelplafonds en openstellingsperioden zijn conform onderstaande tabel 'deelplafonds en openstellingsperioden 2025' verdeeld.

Subsidie	Deelplafond	Aantal woningen	Opening	Sluiting
Knelpuntenpot sociale huur	€ 10.000.000,--	1.666	2 januari	31 december
Knelpuntenpot middenhuur	€ 2.500.000,--	416	2 januari	31 december
Woonvormen senioren	€ 2.500.000,--	416	2 januari	31 december
Vliegende Brigade	€ 0,--	n.v.t.	2 januari	31 december
Plankosten collectieve wooninitiatieven	€ 75.000,--	25	2 januari	31 december
Drinkwaterbesparing sociale huurwoningen	€ 325.000,--	n.v.t.	2 januari	31 december
Opschalen houtbouw sociale huurwoningen	€ 1.500.000,--	250	2 januari	31 december
Totaal subsidieplafond 2025	€ 16.900.000,--	2.773		

Tabel: deelplafonds en openstellingsperioden 2025

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaan ervan uit dat u moties 1487 en 1523 als afgedaan kunt beschouwen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

M.E. van Leeuwen

Bijlagen

1. Besluit deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland
2. Besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland