

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	10 december 2024	n.v.t.

Onderwerp

Behandelvoorstel motie 1487 en 1523 wijzigingsbesluit Subsidieregeling wonen Zuid-Holland en vaststelling deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland

Advies

1. Vast te stellen het Besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland.
2. Vast te stellen het Besluit deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland.
3. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee Provinciale Staten worden geïnformeerd over het behandelvoorstel motie 1487 en motie 1523, besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland en vaststelling deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland.
4. Te bepalen dat het Besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland en het Besluit deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland worden bekendgemaakt in het Provinciaal Blad.
5. Vast te stellen de publiekssamenvatting behorende bij het behandelvoorstel motie 1487 en motie 1523, besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland en vaststelling deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

1. Besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland
2. Besluit deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland
3. GS-brief aan PS

1 Toelichting voor het College

Op 21 november 2023 is de overkoepelende subsidieregeling op het gebied van wonen: de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland vastgesteld. Doel van de subsidieregeling wonen is het versnellen van de bouw van betaalbare woningen door het beschikbaar stellen van subsidies waarmee of de onrendabele top in een woningbouwproject gedekt wordt of waarmee de inhuur van extra expertise mogelijk wordt gemaakt waarmee de planprocedure voor een woningbouwproject versneld kan worden. Per 1 januari 2024 is de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland in werking getreden.

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 wijziging 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.

De wijzigingen in de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland treden per 2 januari 2025 in werking (1 januari treedt de nieuwe Asv inwerking, vandaar 2 januari). Ook de bijbehorende deelplafonds worden voor het kalenderjaar 2025 vastgesteld.

Wijzigingen in de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland

Aanpassingen n.a.v. motie 1487

Motie 1487 *'Beperk de weigeringsgronden Wonen Zuid-Holland'* draagt 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>. 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			€ 500.000,--	€ 600.000,--
- zelfstandige sociale huurwoning	€ 5.000,--	€ 6.000,--		
- 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 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 inpandige 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.

Voorheen was het ook mogelijk om subsidie voor Woonvormen senioren aan te vragen voor woningen die aangemerkt waren voor betaalbare koop. Met ingang van komend jaar is die mogelijkheid komen te vervallen.

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% hernieuwbare materialen.

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

Op 10 september jl. zijn de deelplafonds 2024 bijgesteld. Zo was bijvoorbeeld de Knelpuntenpot middenhuur van € 2,5 mln. teruggebracht naar € 1,0 mln. Komend jaar staat de Knelpuntenpot middenhuur weer op € 2,5 mln., omdat deze naar verwachting beter gaat aansluiten op de praktijk vanwege de nieuw geïntroduceerde staffel én de mogelijkheid tot combineren met Knelpuntenpot sociale huur en/of Woonvormen senioren. Woonvormen senioren was afgelopen september ook bijgesteld van € 2,5 mln. naar € 2,0 mln., omdat we de subsidiebedragen gaan indexeren met 20% gaat dat verhoudingsgewijs toch weer richting een deelplafond van € 2,5 mln. voor 2025.

SPUK flexpool, Vliegende Brigade en Amendement 882

In de conceptregeling voor de SPUK flexpool is aangegeven dat de middelen voor de SPUK ambtshalve worden verstrekt. Voor de provincie Zuid-Holland gaat het om een bedrag van € 8,7 mln. Conform het, op 3 september in GS behandelde d-memo 'Budget Wonen', wordt een deel van de toegekende middelen ingezet voor het subsidieplafond 2025. Omdat het om een ambtshalve verstrekking gaat van de SPUK middelen is de verwachting dat er op korte termijn een officiële toekenning zal plaatsvinden. Uitgaande van het bedrag van € 3 miljoen, zoals genoemd in het d-memo zou dit bedrag ingezet kunnen worden voor de subsidieregeling Vliegende Brigade 2025. Formeel betekent dit wel dat eerst het subsidieplafond Subsidieregeling wonen Zuid-Holland opgehoogd zal moeten worden naar € 19,9 mln. alvorens de middelen beschikbaar worden gesteld voor het deelplafond voor de Vliegende Brigade.

Met Amendement 882 is € 2,5 mln. beschikbaar gesteld voor het subsidieplafond 2024. In dit amendement is opgenomen dat de middelen die niet worden uitgegeven in 2024 meegenomen mogen worden naar 2025 en aan het subsidieplafond 2025 mogen worden toegevoegd. De definitieve overheveling zal in de jaarrekening 2024 plaatsvinden.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW : € 16.900.000,00
 Programma : Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland

Financiële risico's : Er zijn geen financiële risico's.

Er is dekking voor de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland binnen beleidsdoel 6-1 Voldoende juiste woningen op de juiste plek/ beleidsprestatie 6-1-1 Versnelling woningbouw.

Juridisch kader

De wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland wordt in het Provinciaal Blad bekend gemaakt en treedt in werking met ingang van 2 januari 2025. De deelplafonds 2025 behorende bij de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland worden eveneens bekend gemaakt in het Provinciaal Blad en treden ook op 2 januari in werking. Dan is de nieuwe Algemene subsidieverordening Zuid-Holland per 1 januari 2025 in werking getreden.

Op grond van de artikelen 4:25 en 4:26 van de Algemene wet bestuursrecht is het nodig de wijziging van het besluit en het Besluit deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland te publiceren opdat het rechtszekerheidsbeginsel naar de subsidieaanvragers toe is geborgd. De subsidie wordt geweigerd wanneer het gepubliceerde(deel)plafond wordt overschreden.

2 Voorafgaande besluitvorming

De oorspronkelijke Subsidieregeling wonen Zuid-Holland is op 21 november 2023 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In het voorjaar zijn hier met het wijzigingsbesluit van 28 mei 2024 twee nieuwe regelingen in het kader van Toekomstbestendig bouwen aan toegevoegd, te weten:

Drinkwaterbesparing sociale huurwoningen en Opschalen houtbouw sociale huurwoningen.

De Begroting 2025 met daarin het plafond voor de Subsidieregeling wonen Zuid Holland is door Gedeputeerde Staten behandeld, welke op 13 november jl. door PS is vastgesteld. Het subsidieplafond voor de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland voor 2025 is € 16.900.000,--. Op 26 november jl. heeft n.a.v. motie 1486 een wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland plaatsgevonden waarmee 2x per hoofdstuk (Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur en Woonvormen senioren) aangevraagd kan worden en zijn de openstellingsperioden verlengd voor alle hoofdstukken zijn tot en met 31 december.

3 Proces

- 13 november 2024: vaststellen Begroting 2025 door Provinciale Staten met daarin subsidieplafond € 16.900.000,-- voor de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland;
- 26 november 2024: wijziging Subsidieregeling wonen Zuid-Holland n.a.v. motie 1486;
- 10 december 2024: vaststellen Besluit tot wijzigen Subsidieregeling wonen Zuid-Holland en bijbehorende deelplafonds voor 2025;
- 6 werkdagen na vaststelling: publicatie Provinciaal Blad, aanpassen website en formulieren;
- 2 januari 2025: inwerkingtreding wijzigingen Subsidieregeling wonen Zuid-Holland;
- 2 januari 2025: inwerkingtreding deelplafonds 2025 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland;
- 2 januari 2025: openstelling alle onderdelen;
- 31 december 2025: sluiting alle onderdelen.

4 Participatie en rolneming

De doorgevoerde wijzigingen betreffen optimalisaties die wij vanuit gemeenten en woningcorporaties hebben ontvangen naar aanleiding van de openstelling gedurende 2024.

5 Communicatiestrategie

Zowel de wijzingen van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland als de bijbehorende deelplafonds voor 2025 worden in het Provinciaal Blad gepubliceerd.

Na vaststelling van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland door GS zal een nieuwsbericht worden gepubliceerd op de provinciale website en in de nieuwsbrief Wonen. Ook op sociale media zal aandacht worden geschonken aan de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, waarbij gebruik zal worden gemaakt van zowel het provinciale account als het account van de betrokken gedeputeerde. Tenslotte zal gericht worden gecommuniceerd over de regelingen in bestuurlijke en ambtelijke mailberichten met de betrokken personen binnen de Zuid-Hollands gemeenten en corporaties.