

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Besluit tot wijziging van de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland, vaststelling subsidieplafond en bijbehorende deelplafonds 2026

Geachte Statenleden,

Op 21 november 2023 is de overkoepelende subsidieregeling op het gebied van Wonen: de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland (hierna SRW) vastgesteld. Doel van de SRW is het versnellen van de bouw van betaalbare woningen door het beschikbaar stellen van subsidies waarmee of de onrendabele top in een woningbouwproject gedeeltelijk gedekt wordt of waarmee de inhuur van extra expertise mogelijk wordt gemaakt waarmee de planprocedure voor een woningbouwproject versneld kan worden. Onder de SRW vallen de Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur, Woonvormen senioren, het subsidiedeel voor de Vliegende Brigade, Plankosten collectieve wooninitiatieven, Opschalen houtbouw sociale huurwoningen, Versnelling realisatie asielopvang en Stimulering flexwoningen. Het onderdeel Drinkwaterbesparing sociale huurwoningen wordt in 2026 niet opnieuw opengesteld.

Met dit besluit tot wijziging van de SRW zijn een aantal optimalisaties doorgevoerd, zoals ook het mogelijk maken voor woningcorporaties om onze subsidies aan te vragen, waarmee vervolg is gegeven aan de toezegging van 20 juni jl.: *‘De gedeputeerde zegt toe voor 1 september 2025 een brief te sturen over de mogelijkheden om de subsidieregelingen die de provincie nu heeft, toegankelijk te maken voor woningcorporaties’* en eind augustus is PS via lid GS brief *‘Wonen subsidies voor woningcorporaties’* geïnformeerd over het proces en via behandelvoorstel motie 1750: *‘Verbeter de Subsidieregeling wonen op basis van signalen uit de praktijk’*, hebben wij u toegezegd aan het einde van dit kalenderjaar te komen met optimalisaties in de SRW n.a.v. signalen uit de praktijk. Dit besluit tot wijziging van de SRW geeft uitvoering aan deze toezegging(en), waarmee mogelijk is gemaakt dat de hoofdstukken van de Knelpuntenpot sociale huur, Knelpuntenpot middenhuur en Woonvormen senioren rechtstreeks door woningcorporaties kunnen worden aangevraagd via de route van het DAEB-Vrijstellingsbesluit. Dit vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie biedt ruimte aan overheden om een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) te compenseren, die gericht is op publieke en sociale dienstverlening. Opschalen houtbouw sociale huurwoningen kon al worden aangevraagd door woningcorporaties en wordt nu geoptimaliseerd (was via de DAEB de-minimisroute, wordt nu ook via de route van een DAEB-Vrijstellingsbesluit) en voor dit hoofdstuk is het maximaal aan te vragen bedrag per aanvraag verhoogd van € 180.000,-- naar € 300.000,--.

Om de woningcorporatie als doelgroep aan te mogen wijzen voor zowel de Knelpuntenpot middenhuur als Woonvormen senioren (waar naast sociale huur ook middenhuur inzet), is voor de doelgroep woningcorporaties de aanvullende voorwaarde opgenomen dat het woningbouwproject waar subsidie voor wordt aangevraagd komt te bestaan uit meer dan 50% sociale huurwoningen. Hiermee wordt geanticipeerd op een herziening van het DAEB-Vrijstellingsbesluit (besluitvorming voorzien begin 2026), dat sociale én betaalbare huisvesting als DAEB-categorie noemt en bij gemengde vormen de woningcorporatie als doelgroep mogelijk maakt, indien de meerderheid van de woningen bestemd is voor sociale huisvesting. Bij Woonvormen senioren zien we in de meest recente aanvragen dat daar een groter aandeel middenhuur in is opgenomen in de woningbouwprojecten. In de praktijk blijken dit soort businesscases nog moeilijker sluitend te krijgen dan bij reguliere sociale en betaalbare woningbouw. Dit hangt samen met het rondkrijgen van de businesscase bestaande uit woningen en een inpanidige ontmoetingsruimte met maatschappelijke doelstelling. Het toevoegen van middenhuur levert immers meer operationele kasstromen op in de vastgoedexploitatie waardoor projecten soms wel haalbaar zijn, omdat de onrendabele top zo wordt verkleind en met minder middenhuur juist niet. In afwijking van de 50% voorwaarde (herziening DAEB-Vrijstellingsbesluit) is voor Woonvormen senioren opgenomen dat minimaal een derde van het woningbouwproject uit sociale huurwoningen komt te bestaan.

Voor de hoofdstukken van de Knelpuntenpotten, Woonvormen senioren en Opschalen houtbouw sociale huurwoningen geldt dat eenmaal per woningbouwproject mag worden aangevraagd per hoofdstuk en voor ieder hoofdstuk 2x per kalenderjaar mag worden aangevraagd per aanvrager. Deze vier hoofdstukken mogen met elkaar worden gecombineerd voor hetzelfde woningbouwproject. Het totaal aan subsidies mag nooit meer bevatten dan het werkelijk tekort. Met ingang van 2026 mag 3x per aanvrager per kalenderjaar subsidie worden aanvragen in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Dit geldt voor beide Knelpuntenpotten, Woonvormen senioren, Opschalen houtbouw sociale huurwoningen en Stimulering flexwoningen. Hiermee verruimen we de mogelijkheden voor het aantal te subsidiëren woningen.

In de Vliegende Brigade, Plankosten collectieve wooninitiatieven, Versnelling realisatie asielopvang en Stimulering flexwoningen hebben geen inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden.

Deelplafonds en openstellingsperioden 2026

Het plafond van de SRW voor 2026 is € 24.740.000,--. De onderdelen die onder de SRW vallen kennen elk een eigen deelplafond en openstellingsperiode conform onderstaande tabel.

Hoofdstuk	Deelplafond	Opening	Sluiting
Knelpuntenpot sociale huur	€ 10.000.000,--	2 januari	31 december
Knelpuntenpot middenhuur	€ 2.500.000,--	2 januari	31 december
Woonvormen senioren	€ 2.500.000,--	2 januari	31 december
Vliegende Brigade	€ 6.200.000,--	2 januari	31 december
Plankosten collectieve wooninitiatieven	€ 75.000,--	2 januari	31 december
Opschalen houtbouw sociale huurwoningen	€ 1.500.000,--	2 januari	31 december
Versnelling realisatie asielopvang	€ 965.000,--	2 januari	31 december
Stimulering flexwoningen	€ 1.000.000,--	2 januari	31 december
Totaal subsidieplafond SRW 2026	€ 24.740.000,--		

Overzicht deelplafonds en openstellingsperioden 2026

Het besluit tot wijziging van de SRW, het subsidieplafond 2026 en de deelplafonds 2026 treden, na publicatie in het Provinciaal Blad, in werking op 2 januari 2026.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlagen

1. Besluit 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
2. Besluit subsidieplafond 2026 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland
3. Besluit deelplafonds 2026 Subsidieregeling wonen Zuid-Holland