

Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 11 april 2022, PZH-2022-803009409, tot wijziging van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

Gelet op artikel 3, tweede lid, van de Algemene subsidieverordening Zuid-Holland;

Overwegende dat het gewenst is om de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland te actualiseren;

Besluiten:

Artikel I

De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A.

In artikel 4, eerste lid, wordt '1 mei 2022' vervangen door '11 mei 2022'.

B.

Artikel 6, eerste lid, onderdeel b, komt te luiden:

- b. de bouw van de eerste sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur van het woningbouwproject kan starten binnen 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar start niet eerder dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag.

C.

In artikel 7, eerste lid, wordt '€ 500.000,00' vervangen door '€ 250.000,00'.

D.

Artikel 11, eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:

- a. de bouw van de eerste te bouwen sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur binnen het woningbouwproject start binnen 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar niet eerder dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag;

E.

De toelichting wordt vervangen door de toelichting zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij dit besluit.

Artikel II

De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland, zoals deze luidde op de dag voor inwerkingtreding van dit besluit blijft van kracht voor subsidies die voor de inwerkingtreding van dit besluit zijn aangevraagd.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 mei 2022.

Den Haag, 11 april 2022,

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland

drs. H.M.M. Koek, secretaris

drs. J. Smit, voorzitter

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND VAN 11 april 2022, PZH-2022-803009409, TOT WIJZIGING VAN DE SUBSIDIEREGELING KNELPUNTENPOT SOCIALE HUUR EN MIDDENHUUR ZUID-HOLLAND

Doel van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland is het versnellen van de bouw van sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur door woningbouwcorporaties en marktpartijen. Om te voorkomen dat subsidieverlening plaatsvindt voor een woningbouwproject dat geen financieel zetje meer nodig heeft, wordt met dit wijzigingsbesluit een nieuw vereiste geformuleerd in de subsidieregeling. De bouw van de eerste te bouwen sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur binnen het woningbouwproject moet nog steeds starten binnen 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening, maar mag door dit wijzigingsbesluit niet eerder starten dan 13 weken na het indienen van de subsidieaanvraag. Dit is eveneens de maximale termijn voor de provinciale behandeling van de aanvraag.

De middelen voor de tweede openstelling van de subsidieregeling zijn beperkter dan in 2021. In 2021 was er € 10 miljoen beschikbaar, terwijl het subsidieplafond voor 2022 € 2,25 miljoen is. Daarom is het maximumbedrag per aanvraag verlaagd van € 500.000 naar € 250.000. Op deze manier komen zo veel mogelijk gemeenten in aanmerking voor een bijdrage.

Bijlage 1, behorende bij artikel I van het Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 11 april 2022, PZH-2022-803009409, tot wijziging van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland

Toelichting

Algemeen

In de provincie Zuid-Holland is er grote behoefte aan meer betaalbare woningbouw. Dat geldt voor zowel sociale huurwoningen (huur tot maximaal € 763,47 per maand (prijspeil 2022) als huurwoningen in het middensegment, de zogenaamde middenhuur (huurprijs van € 763,47 tot € 1.000 per maand (prijspeil 2022)). Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de ambitie om regie te voeren op versnelling van de woningbouw met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit.

De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland is de subsidieregeling waarmee de provincie woningbouwprojecten subsidieert om daarmee een bijdrage te leveren aan het sluitend krijgen van de grondexploitatie van woningbouwprojecten met sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens, zodat deze woningen sneller gebouwd kunnen worden. Ook onzelfstandige huurwoningen (zonder eigen voordeur / toilet / douche) voor jongeren en studenten kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage. De regeling richt zich op kleinere woningbouwprojecten met sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens, waarmee de regeling een goede aanvulling is op het Besluit Woningbouwimpuls 2020 van het Rijk. Deze Rijksregeling heeft een ondergrens van 500 woningen en is daarmee alleen interessant voor grotere woningbouwprojecten.

Deze provinciale subsidieregeling staat open voor alle gemeenten in de provincie Zuid-Holland. De gemeente kan ervoor kiezen om de subsidie door te sluisen naar de corporatie, maar blijft wel verantwoordelijk voor de prestatie en afrekening van de subsidie.

In 2022 is het subsidieplafond € 2,25 miljoen en dit wordt verdeeld op basis van het principe wie het eerst komt, wie het eerst maalt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De in de regeling gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie

Het doel van de regeling is om de bouw van zelfstandige en onzelfstandige sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens 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 hospita kamers (kamer in huis van hoofdbewoner).

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland subsidieert uitsluitend de bouw van sociale huurwoningen en huurwoningen voor middenhuur bij woningbouwprojecten met een financieel tekort. Koopwoningen en tijdelijke woningen vallen niet onder deze subsidieregeling. Het woningbouwproject kan echter wel deels uit koopwoningen en tijdelijke woningen bestaan. Echter, alleen de sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens komen in aanmerking voor subsidie.

Alleen woningbouwprojecten met een financieel tekort vallen onder deze regeling. Het financieel tekort van een woningbouwproject moeten blijken uit een grondexploitatie of een anterieure overeenkomst. Deze grondexploitatie of anterieure overeenkomst hoeft nog niet vastgesteld te zijn door een College van Burgemeester en Wethouders dan wel een Gemeenteraad. Voor het financieel tekort mag er dekking zijn in vorm van een voorziening of andere dekking in de gemeentebegroting. Een woningbouwproject hoeft niet op gemeentelijke grond te liggen. Veel gemeenten hebben immers geen grond in eigendom en zijn afhankelijk van ontwikkeling door private partijen.

Artikel 3 Doelgroep

Subsidie kan uitsluitend worden aangevraagd door alle gemeenten uit provincie Zuid-Holland.

Artikel 4 Aanvraagperiode

De regeling wordt tweemaal opengesteld. Voorafgaand aan elke openstellingsperiode wordt het subsidieplafond bekendgemaakt. De eerste openstellingsperiode loopt van 19 april 2021 tot en met 31 december 2021. De tweede periode loopt van 11 mei 2022 tot met 31 december 2022.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Om ervoor te zorgen dat elke gemeente een gelijke kans heeft, mag elke gemeente op grond van onderdeel a maximaal eenmaal per kalenderjaar een aanvraag voor subsidie indienen. Het moment waarop de aanvraag is gedaan is bepalend aan welk jaar de verlening wordt toegerekend.

Aangezien het niet wenselijk is dat provinciale subsidies voor dezelfde woningen worden gestapeld, komen woningen waarvoor subsidie is gevraagd op grond van de drie genoemde provinciale subsidieregelingen in onderdeel b niet voor subsidie in aanmerking. Een gemeente die voor de te bouwen woningen voor meerdere regelingen in aanmerking kan komen kan zelf een keuze maken voor welke regeling een aanvraag wordt ingediend.

Op grond van onderdeel c worden ook tijdelijke huurwoningen uitgesloten van subsidie. Dit betekent dat huurwoningen die vanwege hun constructie of gelet op het planologisch regime slechts tijdelijk geëxploiteerd zullen worden, niet voor subsidie in aanmerking komen. Hierbij is het niet van belang welke contractsvormen voor de toekomstige huurders gehanteerd zullen worden. Wel komen huurwoningen die zullen worden verhuurd met een tijdelijk contract van bijvoorbeeld 5 jaar, voor subsidie in aanmerking, mits de huurwoningen zelf zijn gebouwd voor onbepaalde tijd.

Artikel 6 Subsidievereisten

Lid 1: Toelatingscriteria

Om voor subsidie in aanmerking te komen moet een project voldoen aan een aantal toelatingscriteria.

Onderdeel a: Zo moet er sprake zijn van een financieel tekort bij een woningbouwproject dat sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur bevat. Het woningbouwproject kan ook koopwoningen bevatten.

Onderdeel b: Daarnaast moet de aanvrager aannemelijk maken dat de bouw van de eerste woningen kan starten binnen 2 jaar na het verlenen van de subsidie. Deze voorwaarde is opgenomen om projecten die al ver zijn in het planproces ook daadwerkelijk te versnellen met het laatste financiële zetje. Om te voorkomen dat woningbouwprojecten subsidie ontvangen die eigenlijk geen financieel zetje meer nodig hebben, moet er tussen datum van aanvraag en start bouw van de gesubsidieerde woningen 13 weken zitten.

Onderdeel c: Het woningbouwproject dient in een door Gedeputeerde Staten aanvaard regionaal woningbouwprogramma te staan. Indien dit nog niet het geval is, omdat de aanvaarding nog niet is gebeurd door GS, dient het project gerealiseerd te worden binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) of op een locatie zoals aangegeven op 3-ha-locatie-kaart en voor minimaal 30% uit sociale huurwoningen te bestaan.

Het woningbouwproject dient verder te voldoen aan de geldende beleidsmatige kaders voor ruimtelijke ordening en wonen van de Provincie Zuid-Holland. Zoals gebruikelijk in het proces van ruimtelijke plannen ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente om aan te geven of de locatie van het woningbouwproject in overeenstemming is met de instructieregels van de Omgevingsverordening Zuid-Holland en daarmee uitvoerbaar is. Bij twijfel is het raadzaam om dit van tevoren met de provincie te overleggen.

Onderdelen d en e: Deze toelatingscriteria zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat de gesubsidieerde woningen voor een lange periode beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep.

Lid 2: toetsing financieel tekort

Alleen woningbouwprojecten met een financieel tekort vallen onder deze regeling. Het financieel tekort van een woningbouwproject moet blijken uit een grondexploitatie of een anterieure overeenkomst. Deze grondexploitatie of anterieure overeenkomst hoeft nog niet vastgesteld te zijn door het College van Burgemeester en Wethouders dan wel Gemeenteraad. Het financieel tekort moet voortkomen uit de kosten en opbrengsten die direct aan het project toerekenbaar zijn volgens de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria). Voor het kostenverhaal staat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een limitatieve kostensoortenlijst. Deze kosten kunnen worden opgevoerd. Gezien het vrijwillige karakter van een anterieure overeenkomst kunnen deze afspraken verder gaan dan de limitatieve lijst in de Bro. De opgevoerde kosten en opbrengsten worden door Gedeputeerde Staten getoetst op de marktprijzen, gemeentelijke grondprijnsbeleid en aannemelijkheid en redelijkheid volgens de regels van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria). Voor het financieel tekort mag er dekking zijn in vorm van een voorziening of andere dekking in de gemeentebegroting.

Artikel 7 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt € 5.000,00 per te realiseren zelfstandige huurwoning. Met dit bedrag per woning kunnen gelet op het budget in totaal 2.000 sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens versneld worden. Door het bedrag per woning relatief laag te houden is de gemeente verantwoordelijk voor het financieren van de rest van het financieel tekort en hoeven er geen nadere eisen aan cofinanciering gesteld te worden.

De hoogte van de subsidie bedraagt € 1.250,00 per te realiseren onzelfstandige huurwoning (zonder eigen voordeur / toilet / douche) voor jongeren en studenten. Deze bijdrage is lager dan een zelfstandige woning omdat bij een onzelfstandige woning gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke voorzieningen. Binnen een project kan sprake zijn van een combinatie van zelfstandige en onzelfstandige woningen.

De hoogte van het totale subsidiebedrag wordt wel ingeperkt doordat dit niet hoger mag zijn dan het bedrag van het financieel tekort zoals dit wordt geconstateerd op basis van de subsidieaanvraag, en bovendien nooit meer dan € 250.000,00. De hoogte van het subsidiebedrag wordt bepaald op basis van voorcalculatie en niet op basis van nacalculatie. Met dit maximale subsidiebedrag is het mogelijk om meerdere aanvragen van verschillende gemeenten te honoreren in één aanvraagperiode.

De subsidieregeling richt zich hierdoor op kleinere woningbouwprojecten met sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens, waarmee de subsidieregeling een goede aanvulling is op het Besluit Woningbouwimpuls 2020 van het Rijk. Deze Rijksregeling heeft een ondergrens van 500 woningen en is daarmee alleen interessant voor grotere woningbouwprojecten.

In verband met de administratieve lasten bij zowel aanvrager als provincie geldt een minimaal subsidiebedrag van € 25.000,00 per aanvraag. Omgerekend zijn dit in totaal 5 sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens.

Artikel 8 Rangschikking

Het verdeelprincipe is 'wie het eerst komt'. Het budget dat beschikbaar is voor de te verstrekken subsidies, wordt over de aanvragen verdeeld op volgorde van datum van binnenkomst daarvan. Op de dag dat verlening van subsidie voor gelijktijdig binnengekomen subsidieaanvragen zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond, wordt de subsidie verdeeld op basis van loting.

Aanvragen worden ingediend door middel van een aanvraagformulier. Dit formulier dient compleet te worden ingevuld en te worden voorzien van de aangegeven bijlage over het financieel tekort. In het aanvraagformulier staat aangegeven welke informatie over het financieel tekort dient te worden aangeleverd. Niet kan worden volstaan met verwijzing naar stukken.

Als datum van ontvangst geldt de datum waarop de aanvraag volledig is. Indien een aanvraag onvolledig is en de aanvrager op grond van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid is gesteld zijn aanvraag aan te vullen, geldt als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aanvraag volledig is. Aanvulling van de aanvraag leidt dus tot een latere datum van ontvangst, hetgeen zou kunnen leiden tot weigering van de aanvraag indien het subsidieplafond dan al is bereikt.

Een aanvraag op grond van deze regeling is volledig, wanneer het aanvraagformulier volledig ingevuld en met de in het aanvraagformulier genoemde bijlage is ontvangen.

Artikel 9 Prestatieverantwoording

Met toepassing van het Uniform Subsidiekader (USK) kan de subsidie worden vastgesteld op basis van een activiteitenverslag waaruit blijkt dat de bouw van de woningen is gestart. Hiervoor is verder geen financiële verantwoording of controleverklaring van een accountant nodig.

Artikel 10 Bevoorschotting en betaling

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over het voorschot. Het voorschot voor subsidies bedraagt maximaal 80% van het verleende bedrag en wordt op basis van prestaties, besteding en liquiditeitsbehoefte in termijnen uitgekeerd waarvan de hoogte en de tijdstippen in de subsidieverleningsbeschikking worden bepaald.

Artikel 13 werkingsduur en overgangsrecht

Dit artikel dat regelt wanneer de regeling vervalt wordt opgenomen om te voorkomen dat de regeling oneindig in werking blijft. Bij het vervallen van de regeling behoudt deze wel zijn werking voor aanvragen die zijn ingediend voor deze datum. De regeling behoudt hiermee ook zijn werking ten aanzien van aanvragen waarop al een besluit is genomen. Bijvoorbeeld een verlenings- of vaststellingsbesluit, maar ook een besluit om subsidie te weigeren.