

Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 4 februari 2020, met kenmerk PZH-2020-724760283, tot vaststelling van de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland,

Gelet op artikel 3 van de Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;

Overwegende dat het wenselijk is om in het belang van het bereiken van een meer evenwichtige regionale spreiding van de sociale woningvoorraad in de regio Rotterdam en de verdere ontwikkeling van Rotterdam-Zuid, de gemeenten in de regio Rotterdam te stimuleren bij het realiseren van sociale woningen.

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. Asv: Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;
- b. centrumgemeenten: de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen;
- c. gemeenten: de 14 gemeenten die deelnemen aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR);
- d. randgemeenten: de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Ridderkerk, Nissewaard en Westvoorne;
- e. Regioakkoord: het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030. De gemeenten, woningcorporaties en de provincie Zuid-Holland hebben het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030' opgesteld en op 30 januari 2019 ondertekend. De doelen van het Regioakkoord zijn onder andere voldoende woningen, voldoende woningen in de sociale voorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad. Het akkoord bevat afspraken over de bijdrage aan de regionale doelen die iedere gemeente levert;
- f. sociale huurwoningen: huurwoningen met een huurprijs tot de huurliberalisatiegrens. Deze grens is volgens de Wet op de huurtoeslag € 737,14 (prijspeil 2020);
- g. sociale woningvoorraad: de in het Regioakkoord opgenomen definitie van de sociale voorraad;
- h. SvWrR: het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie

1. Subsidie kan worden verstrekt aan gemeenten ter stimulering van de bouw van sociale huurwoningen door woningcorporaties die werkzaam zijn in deze gemeenten.
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 een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio Rotterdam, zoals overeengekomen in het Regioakkoord.

Artikel 3 Doelgroep

Subsidie als bedoeld in artikel 2 wordt uitsluitend verstrekt aan randgemeenten.

Artikel 4 Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidie als bedoeld in artikel 2 worden ingediend vanaf 1 mei 2020.

Artikel 5 Weigeringsgronden

In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv kan subsidie als bedoeld in artikel 2 worden geweigerd indien de aanvraag in strijd is met de afspraken zoals in het Regioakkoord zijn vastgelegd.

Artikel 6 Subsidievereisten

1. Om voor subsidie als bedoeld in artikel 2 in aanmerking te komen, dient de bouw van de sociale huurwoningen door een woningcorporatie, waaronder in dit geval ook wordt begrepen de Tak van Dienst Woonbedrijf Westvoorne, bij te dragen aan een evenwichtigere spreiding van sociale huurwoningen zoals afgesproken in het Regioakkoord.
2. Van een bijdrage aan een evenwichtigere spreiding van sociale huurwoningen is sprake als de sociale huurwoningen aantoonbaar onderdeel uitmaken van, dan wel een surplus vormen op, de ontwikkeling van de omvang van de sociale woonvoorraad in de aanvragende gemeente zoals in het Regioakkoord is vastgelegd. Het aantal te bouwen woningen in het project wordt hierbij gesaldeerd met het aantal gesloopte woningen ten behoeve van dit project.
3. Om voor subsidie als bedoeld in artikel 2 in aanmerking te komen, wordt voorts voldaan aan de volgende vereisten:
 - a. de eerste paal van de woningen wordt uiterlijk binnen 1 jaar na subsidieverlening geslagen;
 - b. de woningen maken onderdeel uit van het regionaal woningbouwprogramma of worden daar bij de eerstvolgende herziening aan toegevoegd.

Artikel 7 Subsidiabele kosten

Maximaal 2%, met een maximum van € 5.000,-- van de te verstrekken subsidie mag door de aanvrager worden aangewend voor dekking van administratieve lasten die samenhangen met de activiteit waarvoor subsidie wordt verstrekt.

Artikel 8 Subsidiehoogte

De hoogte van de subsidie bedraagt € 7.500,-- per te realiseren sociale huurwoning door een woningcorporatie binnen de randgemeenten.

Artikel 9 Rangschikking

1. Het bedrag dat beschikbaar is voor de te verstrekken subsidies wordt over de aanvragen verdeeld op volgorde van datum van binnenkomst daarvan.
2. Als een subsidieaanvraag niet volledig is, geldt als datum van binnenkomst de dag waarop de subsidieaanvraag aangevuld en gecompleteerd is als bedoeld in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

3. 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.

Artikel 10 Bevoorschotting en betaling

Het voorschot wordt op basis van prestaties, besteding en liquiditeitsbehoefte in termijnen uitgekeerd, waarvan de hoogte en de tijdstippen in de beschikking tot subsidieverlening worden bepaald.

Artikel 11 Verplichtingen van de subsidieontvanger

In aanvulling op artikel 18 en 19 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:

- a. de eerste paal van de woningen is uiterlijk 1 jaar na subsidieverlening geslagen;
- b. de woningen maken onderdeel uit van het regionaal woningbouwprogramma.

Artikel 12 Prestatieverantwoording

1. De subsidieontvanger toont in het activiteitenverslag als bedoeld in artikel 23, eerste lid, van de Asv aan in hoeverre er is gestart met de bouw van de woningen.
2. Indien de subsidieverleningsbeschikking € 125.000,-- of meer bedraagt, gaat in afwijking van artikel 23, derde lid, van de Asv de aanvraag tot subsidievaststelling naast een activiteitenverslag alleen vergezeld van een financieel verslag.
3. Als de subsidieverleningsbeschikking € 125.000,-- of meer bedraagt blijft artikel 23, vierde lid, van de Asv buiten toepassing.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 14 Werkingsduur en overgangsrecht

Deze regeling vervalt per 1 januari 2024 met dien verstande dat de regeling van toepassing blijft op subsidies die voor die datum zijn aangevraagd.

Artikel 15 Evaluatieartikel

Een evaluatie van de regeling vindt plaats één jaar na inwerkingtreding.

Artikel 16 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als:

Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland.

Den Haag, 4 februari 2020

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland

Mw. drs. H.M.M. KOEK, secretaris

F. VERMEULEN, plv. voorzitter

Toelichting op Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam

Algemeen

Aanleiding en achtergrond

Op 30 januari 2019 ondertekenden de 14 gemeenten en 25 woningcorporaties in de Rotterdamse regio het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (hierna: Regioakkoord). De gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen van de regio Rotterdam maken zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam tot 2030 met 54.000 woningen uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. Het Regioakkoord bevat afspraken over de bijdrage aan de regionale doelen die iedere gemeente levert. Deze doelen zijn voldoende woningen, voldoende woningen in de sociale voorraad en een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad. In de periode tot 2030 wordt zo de sociale woningvoorraad beter gespreid over de regio.

De sociale woningvoorraad en de doelgroep die financieel op deze woningen is aangewezen zijn onevenwichtig verdeeld over de regio Rotterdam. De onevenwichtigheid in de regio zet mede de ontwikkeling in wijken die vallen onder het Nationaal programma Rotterdam Zuid (NPRZ) onder druk. De opgave in de regio Rotterdam is groot en het investeringsvermogen van de corporaties en gemeenten in de regio is beperkt. Daarbij komt dat sommige gemeenten in de regio problemen ervaren met het Vestia-dossier. De totale sociale voorraad in die gemeenten neemt aanzienlijk af door verkoop van het bestaande sociale bezit door Vestia. Overname van het Vestia-bezit in deze gemeenten door een andere (lokale) corporatie is (nog) niet gelukt.

Gelet op deze omstandigheden is aan de provincie een bijdrage gevraagd voor het inzetten van een instrument om een betere verdeling van de sociale woningen binnen de regio Rotterdam te stimuleren. In relatie tot Regioakkoord heeft de provincie aangegeven het haar ter beschikking staande instrumentarium in te zetten om waar nodig betreffende gemeenten te bewegen (meer) te presteren op het vlak van sociale woningbouw.

In samenspraak met het Nationaal programma Rotterdam Zuid (NPRZ), de gemeente Rotterdam en het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam is daarom een stimuleringsregeling ontwikkeld om een evenwichtiger spreiding van sociale woningbouw over de regio te stimuleren. Ook de Maaskoepel, de koepel van woningcorporaties in de regio Rotterdam, is geraadpleegd. In totaal draagt de provincie € 4.000.000,-- bij. Ook wordt door de gemeente Rotterdam € 1.000.000,-- vanuit de gelden voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid ingezet voor stimulering van betere spreiding van de sociale voorraad in de regio. In totaal bedraagt de omvang van deze subsidieregeling € 5.000.000,--.

De provincie draagt op verzoek van betrokken partijen de verantwoordelijkheid voor de verdere uitwerking, beheer en de uitvoering van de regeling gedurende de looptijd daarvan. Het beschikbaar stellen van financiën aan de gemeenten gebeurt in de vorm van een subsidie. Het gestelde in de (provinciale) Algemene subsidieverordening Zuid Holland 2013 (hierna: Asv) is daarom van toepassing. Voor de regeling is een subsidieplafond ingesteld voor 4 jaar voor een maximaal bedrag van € 5.000.000,--.

Regioakkoord - stimuleren van evenwichtige(re) spreiding

Het doel van de financiële stimulans is het stimuleren van sociale nieuwbouw van huurwoningen in de regio Rotterdam om mede op die manier een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad binnen de regio te bereiken. Gemeentelijke biedingen – die onderdeel uitmaken van het Regioakkoord - laten zien dat er regionaal een beweging op gang is gekomen om de doelstellingen en ambities uit het Regioakkoord wat betreft de regionale spreiding te realiseren. Deze beweging is zichtbaar wanneer gemeenten in absolute aantallen meer inspanningen toezeggen en uiteindelijk realiseren dan doorgerekend in het zogenoemde Referentiescenario uit het Regioakkoord.

Het gaat bij deze financiële stimulans niet om een algehele subsidieregeling voor woningbouw in de regio Rotterdam. Er is voor gekozen om de randgemeenten te stimuleren voor sociale woningbouw in het kader van betere spreiding van de sociale voorraad binnen in de regio. Het beperkte budget binnen de stimulans wordt ingezet waar de grootste stimulering nodig is. Alle gemeenten behoudens de kerngemeenten (Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen) kunnen een beroep doen op de regeling. Daarnaast zorgt dit ervoor dat het bedrag per woning substantieel kan blijven. De gemeenten in de regio die de grootste problemen ervaren met het zogenoemde 'Vestia-dossier', Brielle en Barendrecht, kunnen ook gebruik maken van de regeling. In de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen is het doel absolute of relatieve vermindering van de sociale voorraad, welke afname wordt opgevangen in de andere regiogemeenten (volgens het zogenoemde Meer Evenwichtscenario).

In het Regioakkoord zijn twee theoretische, modelmatige scenario's opgeleverd. Enerzijds het consumentgerichte Referentiescenario met het eindbeeld welke opgave gemeenten hebben die voor hun eigen doelgroep zorgen. En anderzijds het Meer Evenwichtscenario met het eindbeeld welke opgave de gemeenten hebben als zij allen invulling geven aan de meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio door de afstand tot het regionaal sociaal gemiddelde (50%) met 1/3 deel te verkleinen. Dit laatste wordt vertaald naar concrete woningaantallen. Het Meer Evenwichtscenario wordt gezien als de stip op de horizon.

Uitgangspunten van de stimuleringsregeling

Bij het vormgeven van de regeling zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- de regeling moet eenvoudig en doeltreffend zijn;
- de hoogte van de stimulans per woning moet voldoende groot zijn;
- uitsluitend gemeenten komen in aanmerking voor de regeling. Woningcorporaties kunnen geen aanspraak op de regeling maken;
- de stimuleringsregeling hangt samen met het Regioakkoord. Dit betekent dat de stimulans voor nieuwbouw effect heeft als aan het geheel van de afspraken van de desbetreffende gemeente over het in stand houden en uitbreiden van de sociale voorraad wordt voldaan;
- om het draagvlak in de regio te borgen is afgesproken dat zowel aan het SvWrR als aan de regionale koepel van woningcorporaties 'Maaskoepel' gevraagd wordt hun visie te geven op ingediende aanvragen voor subsidie alvorens een besluit te nemen over toekenning. Zij betrekken de afspraken die zijn opgenomen in het Regioakkoord bij hun visie op de aanvraag. Zie ook de toelichting op artikel 6 Subsidievereisten;

- de verantwoording over de toegekende subsidies wordt zo eenvoudig mogelijk vorm gegeven om de administratieve lastendruk te dempen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie

Gemeenten bouwen zelf geen (huur)woningen. De subsidie heeft tot doel gemeenten te stimuleren om (meer) sociale huurwoningen te laten realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door het vaststellen van een (lagere) grondprijs voor sociale woningbouw. Er wordt uitsluitend subsidie verstrekt voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen. In afspraken in het Regioakkoord is opgenomen welke inspanningen gemeenten en woningcorporaties leveren om te komen tot een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio.

In de subsidieregeling is vastgelegd dat maximaal 2% van de toe te kennen subsidie mag worden benut voor dekking van de met het subsidie samenhangende administratieve lasten, waaronder personele inzet.

Artikel 3 Doelgroep

De subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan randgemeenten. Zie hiervoor de in artikel 1 opgenomen begripsbepaling en het algemene deel van deze toelichting.

Artikel 4 Aanvraagperiode

Aanvragen worden ingediend door middel van een namens gedeputeerde staten vastgesteld aanvraagformulier. Dit formulier dient compleet te worden ingevuld en te worden voorzien van de aangegeven bijlagen.

In het aanvraagformulier dient concreet te worden gemotiveerd op welke wijze en in welke mate het aangevraagde project/woningen het gemeentelijk doel van het zgn. Meer Evenwicht scenario als bedoeld in het Regioakkoord dichterbij brengt. Hierbij dient te worden ingegaan op het verschil in de gemeentelijke opgave tussen het zogenoemde Referentiescenario en het Meer Evenwichtscenario.

Aanvragen kunnen worden ingediend vanaf 1 mei 2020. Dit geeft gemeenten, in relatie tot artikel 9 Rangschikking, tijd om indiening van hun aanvragen voor te bereiden.

Artikel 6 Subsidievereisten

De stimuleringsregeling hangt samen met het Regioakkoord. Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de bouw van sociale huurwoningen bijdragen aan een evenwichtigere spreiding van de sociale woningvoorraad over de gemeenten in de regio, zoals in het Regioakkoord afgesproken. Gemeentelijke biedingen – die onderdeel uitmaken van het Regioakkoord - laten zien dat er regionaal een beweging op gang is gekomen om de doelstellingen en ambities uit het Regioakkoord wat betreft de regionale spreiding te realiseren. Deze beweging is zichtbaar wanneer gemeenten in absolute aantallen meer inspanningen toezeggen en realiseren dan doorgerekend in het zogenoemde Referentiescenario uit het Regioakkoord.

Deze ingezette richting wordt duidelijk uit de volgende getallen uit het RIGO-rapport (januari 2019) Regio Rotterdam: De eerste stap!

Tabel 3: de scenario's van ABF en de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad (2017-2030)

Gemeente	Voorraad sociaal 2017	Referentie scenario 2030	Meer evenwicht scenario 2030	gewenste ontwikkeling 2017-2030; referentie scenario	gewenste ontwikkeling 2017-2030; Meer Evenwicht scenario	Saldo sociale voorraad 2030 t.o.v. 2017 adhv gemeentelijke biedingen
Rotterdam	214.751	201.900	192.600	-12.851	-22.151	-16.600
Vlaardingen	21.443	20.500	19.460	-943	-1.983	-1.975
Schiedam	23.262	22.030	21.210	-1.232	-2.052	31
Maassluis	7.336	7.000	7.550	-336	214	184
Brielle	2.166	2.120	2.870	-46	704	-1.249
Westvoorne	1.641	1.560	2.250	-81	609	274
Hellevoetsluis	6.744	6.170	7.230	-574	486	331
Nissewaard	19.772	19.050	19.840	-722	68	28
Albrandswaard	2.960	2.860	3.800	-100	840	210
Barendrecht	4.576	4.410	6.330	-166	1.754	-351
Ridderkerk	10.728	9.860	10.260	-868	-468	-599
Krimpen	4.774	4.540	5.170	-234	396	305
Capelle	15.901	14.600	14.980	-1.301	-921	-800
Lansingerland	5.358	5.640	8.620	282	3.262	1.020
Totaal	341.412	322.240	322.170	-19.172	-19.242	-19.191*
						-19.200 *

In een onderliggend rapport van onderzoeksbureau ABF (Naar een meer evenwichtige regio Rotterdam, mei 2018) is opgenomen welke ontwikkeling van de sociale woningvoorraad voorzien was bij de start van het regionale proces.

Tabel 4-2: Ontwikkeling voorraad corporatiewoningen 2017 t/m 2024 in het Referentiescenario naar prijsklasse; Bron: Socrates 2017

	≤ 414	414 - 635	635 - 711	Totaal gereguleerd	> 711	Totaal
Barendrecht	-20	30	-30	-10	-70	-80
Brielle	-40	-10	-20	-70	-110	-180
Capelle aan den IJssel	-100	-390	60	-420	-290	-710
Hellevoetsluis	-10	-100	-80	-190	-120	-310
Krimpen aan den IJssel	-30	-120	30	-120	-60	-190
Maassluis	-90	10	40	-50	-220	-260
Ridderkerk	-70	150	50	130	-140	-10
Rotterdam	-2.500	4.300	-100	1.700	-3.800	-2.100
Schiedam	-430	140	100	-200	-150	-350
Albrandswaard	-10	110	-80	20	-50	-30
Westvoorne	-30	80	-30	20	-60	-40
Vlaardingen	-330	150	130	-50	-350	-400
Lansingerland	-110	380	-40	230	-120	120
Nissewaard	-160	-80	20	-220	-230	-450
Regio	-4.000	4.600	100	800	-5.800	-5.000

Vanwege de nauwe relatie tussen de subsidieregeling en de afspraken in het Regioakkoord wordt over elke ingekomen aanvraag om subsidie de visie gevraagd van het SvWrR en de in de Maaskoepel samenwerkende woningcorporaties. Daarbij wordt verwacht dat zij ingaan op de opgaven als opgenomen in het Regioakkoord.

Artikel 8 Subsidiehoogte

Er is sprake van een vast bedrag van € 7.500,-- per te realiseren sociale huurwoning.

Artikel 12 Prestatieverantwoording

Gelet op artikel 23, eerste lid, van de Asv gaat een aanvraag tot subsidievaststelling in elk geval vergezeld van een activiteitenverslag. Bij een subsidieverleningsbeschikking van € 125.000,-- of meer, stelt artikel 23, derde lid, van de Asv aanvullende indieningsvereisten (financieel verslag, accountantsverklaring, jaarrekening). Op grond van het vijfde lid van dit artikel kunnen gedeputeerde staten afwijken van artikel 23, derde en vierde lid, van de Asv. Om het gebruik van de subsidieregeling administratief zo eenvoudig mogelijk te houden is in deze regeling opgenomen dat, in afwijking van artikel 23, derde lid, van de Asv in het geval dat de subsidieverleningsbeschikking meer dan € 125.000,-- bedraagt, de aanvraag tot subsidievaststelling, naast het activiteitenverslag, alleen vergezeld gaat van een financieel verslag en dat artikel 23, vierde lid, van de Asv buiten toepassing blijft.

In het Activiteitenverslag moet ten minste worden beschreven in hoeverre er gestart is met de bouw van de woningen ("eerste paal"), op welke wijze/waarvoor de subsidie is ingezet ten behoeve van de bouw van de woningen en wanneer de woningen waarvoor subsidie is ingezet gerealiseerd (zullen) zijn ("gereedmelding").

Artikel 15 Evaluatieartikel

De regeling zal één jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd. Evaluatie kan leiden tot aanpassen van de regeling of in het uiterste geval tot het besluit om de regeling te beëindigen.