

Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 23 maart 2021, PZH-2021-768917433, tot vaststelling van de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland (Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland)

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;

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

Overwegende dat het wenselijk is de bouw van sociale huurwoningen in de gemeenten in de regio Haaglanden te stimuleren en te versnellen in het belang van een voldoende en evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad in de woningmarktregio Haaglanden;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- Asv: Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;
- regio Haaglanden: regio in de provincie Zuid-Holland bestaande uit de gemeenten Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer;
- Regionaal woningbouwprogramma: het regionale woningbouwprogramma zoals omschreven in de provinciale Omgevingsvisie Zuid-Holland;
- sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- woningbouwproject: project voor de bouw van bouwkundig met elkaar verbonden woningen en bouwkundig daarmee verbonden niet-woningbouwdelen.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de bouw van zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties.
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 versnelling van de bouw van sociale huurwoningen in de regio Haaglanden.

Artikel 3 Doelgroep

Subsidie als bedoeld in artikel 2 wordt uitsluitend verstrekt aan gemeenten in de regio Haaglanden.

Artikel 4 Aanvraagperiode

1. In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel 2 worden ingediend van 19 april 2021 tot en met 31 december 2022.
2. Gedeputeerde staten beslissen op een aanvraag binnen 13 weken na ontvangst van de aanvraag.

Artikel 5 Weigeringsgronden

In aanvulling op de artikelen 11 en 12 van de Asv wordt subsidie als bedoeld in artikel 2 geweigerd indien:

- a. voor de te bouwen sociale huurwoningen door de aanvrager reeds subsidie is aangevraagd op grond van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland;
- b. de te bouwen sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd voor onbepaalde tijd.

Artikel 6 Subsidievereisten

Om voor subsidie als bedoeld in artikel 2 in aanmerking te komen, wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. de bouw van de eerste te bouwen sociale huurwoningen kan starten binnen twee jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening;
- b. de te bouwen sociale huurwoningen maken deel uit van één woningbouwproject dat past binnen het door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woningbouwprogramma;
- c. de te bouwen sociale huurwoningen blijven minimaal 20 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen.

Artikel 7 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 7.500,00 per te realiseren sociale huurwoning tot een maximum per aanvrager van € 900.000,00 op grond van deze regeling.
2. Indien toepassing van het eerste lid ertoe leidt dat de subsidie minder bedraagt dan € 25.000,00 wordt de subsidie niet verstrekt.

Artikel 8 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 is aangevuld en gecompleteerd 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 9 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 alle gesubsidieerde woningen.
2. Als de subsidieverleningsbeschikking € 125.000,00 of meer bedraagt blijven artikel 23, derde en vierde lid, van de Asv buiten toepassing.

Artikel 10 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. In aanvulling op de artikelen 18 en 19 van de Asv wordt aan de subsidieontvanger de verplichting opgelegd dat de bouw van de eerste sociale huurwoningen binnen het woningbouwproject start binnen twee jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening.
2. Gedeputeerde Staten kunnen na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, de in het eerste lid bedoelde termijn verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 31 maart 2021.

Artikel 12 Werkingsduur en overgangsrecht

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

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland.

Den Haag, 23 maart 2021,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

drs. H.M.M. Koek, secretaris

drs. J. Smit, voorzitter

Toelichting

Algemeen

In Zuid-Holland moet iedereen zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen. De provinciale Omgevingsvisie geeft aan dat de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, voorziet in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Onder 'passend' wordt ook verstaan dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale woningvoorraad in de regio. Om voldoende sociale woningbouw te realiseren zet de provincie voor enkele regio's (de woningmarkt regio Rotterdam, de regio's Haaglanden en de regio Holland-Rijnland) het subsidie instrument in ter stimulering van realisatie van sociale huurwoningen. De druk op de woningmarkt is in deze regio's hoog en de behoefte aan sociale huurwoningen groot. De samenwerkende gemeenten hebben in deze regio's onderling afspraken gemaakt om de opgave sociale woningbouw te realiseren en een evenwichtigere spreiding van de sociale huurwoningvoorraad over de gemeenten te bereiken.

In de regio Haaglanden zijn gemeenten, samen met de Sociale Verhuurders Haaglanden, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden en de provincie, nieuwe woningmarktafspraken aan het vormgeven. De kern van deze afspraken is dat er voldoende woningbouw is voor de gehele regio, met speciale aandacht voor voldoende sociale woningen, die ook beter gespreid worden over de gemeenten in de woningmarkt Haaglanden. Gemeenten en woningcorporaties in de regio Haaglanden staan voor de grote opgave om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen aan de voorraad. De druk op de (sociale huur-)woningmarkt en de behoefte aan sociale huurwoningen is groot. De woningcorporaties in deze regio kennen een groot tekort aan investeringskracht aldus het Onderzoek naar de bestedingsruimte en opgaven voor woningcorporaties (juli 2020, Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties).

Om de versnelling van de realisatie van de bouw van sociale huurwoningen in de regio Haaglanden op korte termijn te stimuleren, wordt deze Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland ingesteld en is er bij de start van de regeling vanuit de provinciale middelen in totaal € 4 miljoen beschikbaar.

Aanvragen kunnen worden ingediend gedurende de aanvraagperiode die bijna 2 jaar (tot 31 december 2022) loopt. De regeling is gericht op tempoversnelling en gaat daarom uit van het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt". Om versnelling te stimuleren is per te realiseren sociale woning een bedrag beschikbaar van € 7.500,00 per woning.

Om maximale keuzevrijheid te bieden bij de besteding van de middelen is ervoor gekozen om de aanvragende partij de gemeente te laten zijn. Gemeenten kunnen hiermee de realisatie van sociale huurwoningen van woningcorporaties (toegelaten instellingen) stimuleren. Daarbij moet de gemeente rekening houden met de Europese staatssteunregels.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

Sociale huurwoning: de aanvangshuurprijs voor een sociale huurwoning bedraagt maximaal € 752,33 (prijspeil 2021).

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten en prestatie en Artikel 3 Doelgroep

Gekozen is voor de gemeenten als aanvragende partij. Gemeenten kunnen met de subsidie het bouwen van zelfstandige sociale huurwoningen van woningcorporaties stimuleren en hebben keuze op welke manier zij dit willen doen. Het woningbouwproject voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties hoeft niet op gemeentelijke grond te liggen. Wel moet rekening worden gehouden met de Europese staatssteunregels.

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 hospitaalkamers (kamer in huis van hoofdbewoner).

Artikel 4 Aanvraagperiode

De aanvraagperiode wordt op 19 april 2021 opengesteld. Dat is later dan de formele inwerkingtreding van de regeling. De gemeenten kunnen zich gedurende die periode voorbereiden op hun aanvraag, die op basis van het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal worden behandeld.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Aangezien het niet wenselijk is dat provinciale subsidies voor dezelfde woningen worden gestapeld, komen woningen waarvoor subsidie is gevraagd op grond van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland niet voor subsidie in aanmerking. Een gemeente die voor de te bouwen woningen voor meerdere regelingen in aanmerking kan komen, zal zelf een keuze moeten maken voor welke regeling een aanvraag wordt ingediend.

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

Artikel 6 Subsidievereisten

Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de aanvrager aannemelijk maken dat de bouw van de eerste sociale huurwoningen kan starten binnen 2 jaar na het verlenen van de subsidie. Met de start bouw wordt het slaan van de eerste paal bedoeld.

Daarnaast dient het woningbouwproject in het door Gedeputeerde Staten aanvaard regionaal woningbouwprogramma te zijn opgenomen.

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.

De provincie wil met deze subsidie bijdragen aan de realisatie van sociale huurwoningen van woningcorporaties die langdurig voor de sociale woningvoorraad behouden blijven. Daarom worden tijdelijke sociale huurwoningen ("flexwoningen") uitgesloten (zie artikel 5) en is bepaald dat de met deze

subsidie te bouwen sociale huurwoningen van woningcorporaties minimaal 20 jaar tot het sociale segment moeten blijven behoren.

Artikel 8 Rangschikking

Aanvragen worden ingediend door middel van een door Gedeputeerde Staten vastgesteld aanvraagformulier. Dit formulier dient compleet te worden ingevuld en te worden voorzien van de aangegeven bijlagen. 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, wat 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 bijlagen is ontvangen.

Artikel 9 Prestatieverantwoording

Omdat de regeling uitgaat van een vast bedrag voor de te subsidiëren woningen kan voor de vaststelling van de subsidie een kostenverantwoording achterwege blijven. Bij subsidiebedragen hoger dan € 125.000,00 is daarom geen financieel verslag of accountantsverslag vereist (lid 2). Wel moet, ongeacht het verleende subsidiebedrag, in een activiteitenverslag de stand van zaken rond de start bouw onderbouwd worden aangegeven, bij voorkeur ondersteund door beeldmateriaal.

Artikel 12 Werkingsduur

Dit artikel is 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.