

**Besluit van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 13 juli 2021, PZH-2021-779624190,
tot vaststelling van de Subsidieregeling Woonvormen senioren Zuid-Holland (Subsidieregeling
Woonvormen senioren Zuid-Holland)**

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;

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

Overwegende dat er in Zuid-Holland behoefte is aan meer gevarieerd woningaanbod, waaronder meer woonvormen geschikt voor senioren;

Besluiten vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling Woonvormen senioren Zuid-Holland

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- 3 hectare locatie: woningbouwlocatie van meer dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied die is opgenomen op de '>3 ha kaart' en genoemd wordt in Tabel 1 van het Programma ruimte Omgevingsbeleid Zuid-Holland;
- Asv: Algemene subsidieverordening Zuid-Holland 2013;
- bestaand stads- en dorpsgebied: bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- centrale inpandige ontmoetingsruimte: een verblijfsruimte in een gebouw waarop twee of meer woningen zijn aangewezen die geschikt en bedoeld is voor gezamenlijke activiteiten;
- centrale uitpandige ontmoetingsruimte: een buitenruimte bij een gebouw waarop twee of meer woningen zijn aangewezen die geschikt en bedoeld is voor gezamenlijke activiteiten;
- huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, of, indien er voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening in de gemeentelijke verordening ten hoogste een aanvangshuurprijs is bepaald die lager is dan € 1.000,00, ten hoogste dat bedrag. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 1.000,00 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd;
- senioren: leeftijdsgroep vanaf 55 jaar;
- 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-woningbouw delen;
- zelfstandige woning: woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.

Artikel 2 Subsidieerbare activiteiten en prestatie

1. Subsidie kan worden verstrekt ter stimulering van de bouw van zelfstandige koopwoningen en huurwoningen geschikt voor senioren met een centrale ontmoetingsruimte.
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 woningen voor senioren in de provincie Zuid-Holland.

Artikel 3 Doelgroep

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

Artikel 4 Aanvraagperiode

In afwijking van artikel 26, eerste lid, van de Asv kan een aanvraag voor subsidies als bedoeld in artikel 2 worden ingediend van 15 september 2021 tot en met 1 oktober 2021.

Artikel 5 Weigeringsgronden

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

- a. aan de aanvrager reeds subsidie is verstrekt op grond van deze regeling voor een in hetzelfde kalenderjaar ingediende aanvraag;
- b. voor de te bouwen huurwoningen door de aanvrager reeds subsidie is aangevraagd op grond van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland, de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland, de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland of de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland;
- c. de te bouwen woningen 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 woningen geschikt voor senioren kan starten binnen drie jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening;
- b. de te bouwen woningen geschikt voor senioren voldoen minimaal aan de vereisten die het kenniscentrum Bouw Advies Toegankelijkheid heeft opgesteld voor woningen waarin de bewoner met een loop hulpmiddel (rollator) gebruik kan maken van alle primaire leefruimten;
- c. de te bouwen koopwoningen geschikt voor senioren hebben een vrij op naam prijs van ten hoogste € 255.000,00;
- d. de te bouwen huurwoningen geschikt voor senioren hebben een maximale huurprijs van een huurwoning voor middenhuur;
- e. de te bouwen woningen geschikt voor senioren maken deel uit van één woningbouwproject dat wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied of op een 3 hectare locatie;
- f. het woningbouwproject bevat een voor de bewoners van de gesubsidieerde woningen toegankelijke centrale inpandige of uitpandige ontmoetingsruimte;
- g. de te bouwen sociale huurwoningen blijven minimaal 20 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen;
- h. de te bouwen huurwoningen voor middenhuur blijven minimaal 15 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur.

Artikel 7 Subsidiehoogte

1. De hoogte van de subsidie bedraagt € 5.000,00 per te realiseren gesubsidieerde woning voor senioren tot een maximum van € 250.000,00.
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 voorrang gegeven aan aanvragen die betrekking hebben op een woningbouwproject dat wordt voorzien van een centrale inpandige ontmoetingsruimte.
4. Indien verlening van subsidie voor subsidieaanvragen met de in het derde lid bedoelde voorrang zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond, wordt de subsidie verdeeld op basis van loting tussen deze aanvragen.
5. Onverminderd het derde en vierde lid wordt op de dag dat verlening van subsidie voor gelijktijdig binnengekomen subsidieaanvragen die niet voor de in het derde lid bedoelde voorrang in aanmerking komen zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond, 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 de 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. Onverminderd de artikelen 18 en 19 van de Asv wordt aan de subsidieontvanger de verplichting opgelegd dat de bouw van de eerste gesubsidieerde woningen binnen het woningbouwproject start binnen drie 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 juli 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 Woonvormen senioren Zuid-Holland.

Den Haag, 13 juli 2021,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

drs. H.M.M. Koek, secretaris

drs. J. Smit, voorzitter

Toelichting

Algemeen

Het aantal ouderen neemt sterk toe en daarmee de vraag naar woningen voor senioren. Onder ouderen neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe en daarmee eenzaamheid nu het aantal mantelzorgers verhoudingsgewijs afneemt. Het is daarom belangrijk dat er voldoende woonvormen komen gericht op senioren. Woonvormen waar senioren prettig lang zelfstandig kunnen wonen met een mogelijkheid om gezamenlijk binnen- of buitenactiviteiten te kunnen ontplooiën. Dit laatste maakt een plan vaak financieel niet dekkend. Met een subsidie kunnen geplande projecten met een centrale ontmoetingsruimte en een financieel tekort versneld worden uitgevoerd en wordt dit type projecten gestimuleerd. Bovendien laat deze groep (betaalbare) woningen achter in de bestaande voorraad die geschikt zijn voor de grote vraag vanuit starters en gezinnen.

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.

Bij de start van deze subsidieregeling is in 2021 een subsidieplafond vastgesteld van € 1,5 miljoen en dit wordt verdeeld op basis van het principe wie het eerst komt, wie het eerst maakt. Indien er opnieuw in 2022 een subsidieplafond wordt vastgesteld, wordt dit voorafgaand aan de openstellingsperiode bekend gemaakt.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Het Programma ruimte Omgevingsbeleid Zuid-Holland is vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 (Staatscourant 2014, 21322) en gewijzigd bij besluiten van 16 december 2015 (Staatscourant 2016, 4970), 29 juni 2016 (Staatscourant 2016, 37091), 14 december 2016 (Staatscourant 2017, 1320), 20 december 2017 (Staatscourant 2018, 2767), 30 mei 2018 (Staatscourant 2014, 36428), 15 januari 2019 (Staatscourant 2019, 8872)).

De centrale in pandige ontmoetingsruimte kan gebruikt worden voor activiteiten zoals gezamenlijk koken, koffiedrinken, muziek maken, film kijken, vergaderingen en vieringen. De centrale uitpandige ontmoetingsruimte kan bestaan uit bijvoorbeeld een tuin, moestuin of binnenhof.

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 huur- en koopwoningen voor senioren stimuleren en hebben keuze op welke manier zij dit willen doen. Het woningbouwproject voor de te bouwen woningen voor senioren 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 hospitakamers (kamer in huis van hoofdbewoner).

Artikel 4 Aanvraagperiode

De aanvraagperiode wordt op 15 september 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. Of de regeling opnieuw in 2022 wordt opengesteld is afhankelijk van nieuw budget.

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, de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland, de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland niet voor subsidie in aanmerking. Een gemeente die voor te bouwen huurwoningen voor meerdere provinciale regelingen in aanmerking kan komen, zal zelf een keuze moeten maken voor welke regeling een aanvraag wordt ingediend.

Op grond van onderdeel c. zijn ook tijdelijke woningen ('flexwoningen') uitgesloten van subsidie. Dit betekent dat woningen 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 eventuele toekomstige huurders gehanteerd zullen worden. Huurwoningen die zullen worden verhuurd met een tijdelijk contract van bijvoorbeeld 5 jaar, komen voor subsidie in aanmerking, mits de woningen zelf zijn gebouwd voor onbepaalde tijd.

Artikel 6 Subsidievereisten

Onderdeel a: Om voor subsidie in aanmerking te komen moet de aanvrager in het projectplan aannemelijk maken dat de bouw van de eerste te subsidiëren kan starten binnen 3 jaar na het verlenen van de subsidie. Met de start bouw wordt het slaan van de eerste paal bedoeld. De woningen moeten geschikt zijn voor de doelgroep senioren (leeftijdsgroep van 55 jaar en ouder). In het projectplan dient omschreven te worden hoe er voor gezorgd wordt dat deze doelgroep voor deze woningen in aanmerking komt.

Onderdeel b: De woningen moeten geschikt zijn om prettig en gezond oud te worden. Daarom is als eis opgenomen dat de te bouwen woningen voor senioren minimaal voldoen aan de vereisten die het kenniscentrum Bouw Advies Toegankelijkheid heeft opgesteld voor woningen waarin de bewoner met een loop hulpmiddel (rollator) gebruik kan maken van alle primaire leefruimten. In het projectplan dient aangegeven te worden hoe aan deze eis voldaan wordt.

Onderdeel c en d: Voor subsidie komen in aanmerking sociale huurwoningen (huur tot € 752,33 per maand (prijspeil 2021), huurwoningen in het middensegment, de zogenaamde middenhuur (huurprijs van € 752,33 tot € 1.000 per maand (prijspeil 2021)) en koopwoningen met een vrij op naam prijs van ten hoogste € 255.000,00. De maximale koopprijs is het gevolg van grenzen die daarvoor zijn opgenomen in het provinciale omgevingsbeleid en gaan uit van wat mensen kunnen kopen op basis van hun inkomen.

Onderdeel e: De te bouwen woningen geschikt voor senioren maken deel uit van één woningbouwproject dat wordt gerealiseerd binnen bestaand stads- en dorpsgebied of op een 3 hectare locatie. Dit is niet alleen uitgaand van het vigerende omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland, het is ook wenselijk dat de woningen in bestaand stads- en dorpsgebied liggen om zo de afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer niet te groot te maken.

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.

Onderdeel f: Het project waarin de gesubsidieerde woningen zich bevinden moet een centrale ontmoetingsruimte hebben. Uit onderzoek blijkt dat veel senioren behoefte hebben aan nabuurschap en contact met elkaar. Projecten met een laagdrempelige mogelijkheid tot ontmoeten dragen hieraan bij. Bij voorkeur heeft een project een centrale inpandige ontmoetingsruimte, denk aan een woonkamer, een keuken waar samen gekookt en gegeten kan worden of een ruimte waar muziek gemaakt of andere activiteiten kunnen worden ontplooid. In ieder geval heeft het project een centrale buitenruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, denk aan een gezamenlijke tuin met ruimte voor een praatje of een gezamenlijk moestuin. In het projectplan dient aangegeven te worden waar de centrale inpandige ontmoetingsruimte dan wel centrale uitpandige ontmoetingsruimte zich bevindt in het project, hoeveel bewoners er gebruik van kunnen maken en hoe het beheer van de centrale ontmoetingsruimte wordt geregeld.

Onderdeel g en h: De te bouwen sociale huurwoningen blijven minimaal 20 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen. De te bouwen huurwoningen voor middenhuur blijven minimaal 15 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur.

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.

Indien het subsidieplafond zou worden overschreden voor aanvragen die op dezelfde dag zijn ingediend wordt voorrang gegeven aan projecten met een centrale inpandige ontmoetingsruimte. Indien ook verlening aan projecten met een centrale inpandige ontmoetingsruimte zou leiden tot overschrijding van het subsidieplafond wordt er geloot tussen deze aanvragen. Indien er nog ruimte overblijft in het subsidieplafond nadat voorrang is gegeven aan aanvragen met een centrale inpandige ontmoetingsruimte (of deze er niet zijn) wordt geloot tussen de aanvragen die niet beschikken over een centrale inpandige ontmoetingsruimte.

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 (tweede lid). 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.