

**Besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 11 april 2022, PZH-2022-803009409
, tot wijziging van de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland**

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland;

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

Overwegende dat voor aanpassing van de regeling aan de uitvoeringspraktijk enkele wijzigingen nodig zijn;

Besluiten:

Artikel I

De Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 4, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt '15 mei 2022' vervangen door '31 december 2022'.
2. Onderdeel c vervalt.

B.

Artikel 7, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt '€ 100.000,00' vervangen door '€ 250.000,00'.
2. Onderdeel c vervalt.

C.

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

Artikel II

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 SOCIALE WONINGBOUW REGIO HOLLAND RIJNLAND ZUID-HOLLAND

In 2021 heeft de provincie de Subsidierегeling sociale woningbouw Holland Rijnland vastgesteld om onder andere versnelling te stimuleren van de bouw van sociale huurwoningen in de woningmarktregio Holland Rijnland. Bij vaststelling van de subsidierегeling werd daarvoor € 4 miljoen beschikbaar gesteld voor twee jaren (2021 en 2022), verdeeld over drie in de regeling opgenomen aanvraagperiodes.

De regeling behoeft nu aanpassing aan de actualiteit. Omdat in 2021 een deel van het budget voor de oorspronkelijke aanvraagperiode 2 naar voren is gehaald vanwege de grote hoeveelheid aanvragen uit de regio en Provinciale Staten voor 2022 nog extra middelen (€ 1 miljoen) voor deze regeling beschikbaar heeft gesteld, knelt de oorspronkelijke opbouw van de aanvraagfasen en bijbehorende spelregels in de subsidierегeling met de feitelijke situatie nu. De oorspronkelijk in de regeling vastgelegde aanvraagfase 2 (als fase waarin tijdelijk een vast bedrag als reservering per gemeente werd afgezonderd) en 3 (als fase voor opmaken van een beperkt restant budget) maken uitvoering voor de provincie en voor de regio ingewikkelder dan nodig en beperkt de gemeenten in hun keuze voor de hoogte van in te dienen aanvragen in 2022.

Ook is het nodig om een aan de huidige situatie aangepast maximaal bedrag per aanvrager/gemeente op te nemen.

De oorspronkelijke toelichting uit 2021 beschrijft drie aanvraagfasen, wat verwarring kan veroorzaken na deze wijziging. Daarom wordt ook de toelichting integraal aangepast. De herziene toelichting onderdeel uit van dit wijzigingsbesluit, als bijlage 1.

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 Subsidierегeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland

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 woningmarktregio 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(st). 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 Holland Rijnland hebben gemeenten gezamenlijk in 2017 de Regionale Woonagenda vastgesteld. Hierin kiest de regio ervoor om tot 2030 zowel de trendmatige behoefte voor de sociale huursector op te vangen als de achterstand in te lopen. De gemeenten in de regio spraken voor de totale toevoeging aan de woningvoorraad een minimale norm van 25% (netto) sociale huurwoningen af, waarmee de gemeenten optimaal inzetten op onderlinge solidariteit.

Om versnelling van de realisatie van de bouw van sociale huurwoningen in de regio Holland Rijnland op korte termijn te stimuleren, wordt deze Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland ingesteld en is bij de start van deze regeling (2021) vanuit provinciale middelen in totaal € 4 miljoen beschikbaar. In 2022 is daar door Provinciale Staten nog € 1 miljoen aan toegevoegd.

De Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland kent - na de wijziging in 2022 - twee aanvraagperioden. De eerste periode loopt tot het einde van het jaar 2021 en gaat uit van het principe "wie het eerst komt, het eerst maalt".

Om versnelling maximaal te stimuleren is voor deze eerste periode het hoogste bedrag (€ 7.500,00) per te realiseren sociale huurwoning beschikbaar. Voor deze eerste fase is op het moment van vaststelling van de regeling (2021) in totaal € 2,7 miljoen beschikbaar. In de loop van 2021 is het subsidieplafond opgehoogd vanwege het grote aantal mogelijke aanvragen.

In de tweede aanvraagperiode, worden op basis van "wie het eerst komt, het eerst maalt", de eventueel uit de eerste aanvraagperiode resterende middelen verdeeld, aangevuld met de voor 2022 door Provinciale Staten extra toegekende middelen (€ 1 miljoen)

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 € 763,47 (prijspeil 2022).

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 hospitaakamers (kamer in huis van hoofdbewoner).

Artikel 4 Aanvraagperiodes

Deze regeling kent twee aanvraagperiodes. Zie daarvoor ook de algemene toelichting.

De eerste aanvraagperiode wordt op 19 april 2021 opengesteld, iets later dan de formele inwerkingtreding van de regeling. De gemeenten kunnen zich gedurende die periode voorbereiden op hun aanvraag, die op basis van "wie het eerst komt, het eerst maalt" zal worden behandeld (artikel 8).

De aanvraagperiodes 1 en 2 sluiten niet direct op elkaar aan. Dit is gedaan om uitvoeringstechnische redenen zodat aanvragen die gedaan worden aan het einde van periode 1 met zekerheid niet kunnen overlappen met aanvragen in periode 2. Dit in verband met de toepassing van artikel 7, waarin in periode 1 en 2 een maximaal bedrag per aanvrager wordt aangehouden.

Aanvraagperiode 2 is bedoeld om eventueel resterende gelden uit de eerdere aanvraagperiode volledig te kunnen benutten. Daarnaast zijn voor 2022 door Provinciale Staten voor deze regeling extra middelen toegekend, met een omvang van € 1 miljoen. Deze zijn in aanvraagperiode 2 beschikbaar voor aanvragen.

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 voor welke regeling een aanvraag wordt ingediend.

Op grond van onderdeel b. worden ook tijdelijke huurwoningen ("flexwoningen") uitgesloten van subsidie. Dit betekent dat sociale 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. Ook huurwoningen die zullen worden verhuurd met een tijdelijk contract van bijvoorbeeld 5 jaar, komen voor subsidie in aanmerking, mits de sociale huurwoningen zelf 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.

Zie ook de toelichting onder artikel 10 lid 2. 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 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 blijven behoren.

Artikel 7 Subsidiehoogte

In verband met de administratieve lasten bij zowel aanvrager als provincie geldt een minimaal subsidiebedrag van tenminste € 25.000,00 per aanvraag in de eerste en tweede aanvraagperiode.

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.

Lid 4 en 5 zijn opgenomen als nadere specificering voor het uitzonderlijke geval, als bedoeld in lid 3, dat aanvragen op een gelijke datum zijn ontvangen en daarmee het geldende subsidieplafond wordt overschreden. De beschreven handelswijze heeft tot doel elke gemeente bij deze loting evenveel kans te geven dat in ieder geval één aanvraag kan worden gehonoreerd, ongeacht haar aantal ingediende en op gelijke datum binnengekomen aanvragen.

Artikel 9 Prestatieverantwoording

Omdat de regeling uitgaat van vaste bedragen 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 10

Het tweede lid van dit artikel geeft Gedeputeerde Staten, op verzoek van de subsidieontvanger, de mogelijkheid om ná verlening van subsidie de in artikel 6 en 10 genoemde termijn van 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening te verlengen, indien zwaarwegende

omstandigheden hiertoe aanleiding geven.

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.