

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
27 september 2022

Ons kenmerk
PZH-2022-815356966
DOS-2022-0005348

Bijlagen

-

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Knelpuntenpot 1e tranche: Wijzigingsverzoeken gemeenten
Alphen aan den Rijn en Westland

Geachte Statenleden,

Op 19 april 2021 is de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen. Doel van deze subsidieregeling is het versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten met sociale huur- en middenhuurwoningen. De belangstelling vorig jaar was enorm groot. Al binnen een paar dagen na openstelling waren er meer aanvragen dan het beschikbare budget destijds toeliet. Uiteindelijk hebben 31 woningbouwprojecten uit de eerste tranche subsidie ontvangen. Voor het complete overzicht verwijzen wij u naar de lid GS brief van 24 januari jl. met kenmerk PZH-2022-797391921 over de evaluatie van de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur.

Opbrengst

De subsidieregeling heeft uiteindelijk zowel tot een versnelling van plannen als tot de bouw van meer zelfstandige en onzelfstandige sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens geleid. Er zijn plannen bij gemeenten uit de ijskast gehaald en verschillende onderhandelingen en financieringstrajecten zijn versneld. De meeste gemeenten schatten in dat de subsidie tot een versnelling van circa 6 tot 12 maanden heeft geleid bij hun woningbouwproject. Na de subsidieverlening zijn de gemeenten verder aan de slag gegaan met hun woningbouwprojecten. Sommige projecten bevonden zich nog in een pril stadium. Andere projecten waren al verder gevorderd. De projecten in de gemeenten Nieuwkoop, Noordwijk, Rijswijk, Wassenaar en Kaag en Braassem zijn inmiddels, volgens planning, gerealiseerd.

Subsidievereiste: start van de bouw binnen 2 jaar (voor augustus 2023).

Om voor subsidie in aanmerking te komen, dient met de bouw van de eerste sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur van het woningbouwproject uiterlijk binnen 2 jaar na subsidieverlening te zijn gestart. Dit betekent voor deze eerste tranche

starten voor augustus 2023. Deze subsidieverplichting is bij de gemeenten bekend: het staat in de beschikkingsbrieven en is uitgebreid met hen besproken.

Wijzigingsverzoeken binnen 2 jaar

Verscheidene gemeenten hebben, om uiteenlopende redenen, vertraging opgelopen en hebben daarom een wijzigingsverzoek met betrekking tot de beoogde startbouw ingediend. Deze datawijzigingen vinden nog plaats binnen de subsidieverplichting van start van de bouw binnen 2 jaar en moeten daarom worden gehonoreerd. De projecten voldoen namelijk nog steeds aan de gestelde subsidievereisten.

Wijzigingsverzoeken Alphen aan den Rijn en Westland

De gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland hebben subsidie gekregen voor hun woningbouwprojecten, respectievelijk 'de Asphaltcentrale' en 'Gemeentehuis Monster'. Beide gemeenten kunnen niet voldoen aan de subsidieverplichting van start van de bouw binnen 2 jaar. Beide gemeenten hebben derhalve een wijzigingsverzoek ingediend.

Woningbouwproject Asphaltcentrale

Het woningbouwproject Asphaltcentrale is een project van gemeente Alphen aan den Rijn en Bouwbedrijf Niersman en bevindt op de locatie van de voormalige asphaltcentrale in de Gnephoek. De ontwikkeling omvat 200-250 permanente woningen met name in het betaalbare segment. Eind juli 2021 is voor dit woningbouwproject een projectsubsidie verleend van € 500.000. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft echter vertraging opgelopen vanwege grotere weerstand uit de omgeving dan verwacht. Er is toen gekozen voor extra participatie. Participatie heeft hierdoor een half jaar langer geduurd dan oorspronkelijk was gepland. Daarnaast moet er nog een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Wnb (gebied- en soortenbescherming). Deze ontheffing was eveneens niet voorzien en vergt extra tijd. Start van de bouw is nu beoogd op 1 januari 2024 i.p.v. 22 juli 2023, ongeveer een half jaar na augustus 2023.

Woningbouwproject Gemeentehuis Monster

Voor het nieuwbouwproject in Monster op de locatie van het voormalige gemeentekantoor is een projectsubsidie van € 190.000 verstrekt. Met deze subsidie is het tekort op de grondexploitatie verkleind. Niet volledig gedekt, want het tekort was € 600.000. Het resterende tekort is gedekt vanuit gemeentelijke middelen. Dit woningbouwproject wordt ontwikkeld door corporatie Arcade. De gemeente Westland heeft vertraging opgelopen in het biedingsproces (aanpassing bod en onvoorziene publicatie n.a.v. Didam-arrest). Het bod van Arcade is op 8 maart 2022 geaccepteerd. Start van de bouw is nu beoogd op 1 september 2023 i.p.v. 1 september 2022, een maand na augustus 2023.

GS Besluit

Artikel 11, lid 2 van de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur biedt de mogelijkheid voor GS om in geval van zwaarwegende omstandigheden de termijn van 2 jaar te verlengen. GS besluiten om gebruik te maken van deze mogelijkheid en om

beide wijzigingsverzoeken te honoreren ondanks dat dit de maximale looptijd van 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening overschrijdt.

Afweging

Gebiedsontwikkeling is een complex en onvoorspelbaar proces. Tijdens de ontwikkeling veranderen de marktomstandigheden, de omgeving, inzichten en mogelijk ook wet- en regelgeving. Het Didam-arrest van 26 november 2021 is hier een voorbeeld van. Deze verandering was niet te voorzien. De termijn van 2 jaar na subsidieverlening heeft een stimulerend effect maar is eveneens krap voor gemeenten.

De gemeente Alphen aan de Rijn koos voor extra participatie met de bewoners om bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, en daarmee vertraging als gevolg van deze procedures, te voorkomen. Bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures worden aangemerkt als zwaarwegende omstandigheden als bedoeld in artikel 11 lid 2 van de subsidieregeling. Ondanks de vertraging in de gemeente Alphen aan de Rijn is er nog steeds sprake van een versnelling van de woningbouw van circa 6 maanden. De start van het project werd door de subsidie namelijk met ongeveer een jaar vervroegd. Het doel van de verstrekking van de subsidie wordt derhalve nog steeds bereikt.

De woningbouwprojecten kunnen, wanneer de subsidie moet worden terugbetaald, mogelijk nog meer vertraging oplopen of zelfs helemaal stil vallen. Ons belang is het versnellen van de woningbouw en met het afwijzen van de verzoeken wordt dat doel in ieder geval niet gehaald.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
waarnemend secretaris, plv. voorzitter,

ir. J.C. van Ginkel MCM drs. J.N Baljeu