

Status
Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
27 september 2022

Eindtermijn
27 september 2022

Onderwerp

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

Advies

1. Te honoreren, op grond van Artikel 11 lid 2 van de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland.
2. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland ter kennisname wordt aangeboden.
3. Vast te stellen de publiekssamenvatting behorend bij het voorstel "Wijzigingsverzoeken gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland".

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

- GS-brief aan PS over besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland

1 Toelichting voor het College

In Zuid-Holland is een grote behoefte aan betaalbare (huur)woningen. Op 19 april 2021 is daarom de *Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur* voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen. Het doel van deze subsidieregeling is het versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten met sociale huur- en midden huurwoningen. De belangstelling in 2021 was enorm groot. Al binnen een paar dagen na openstelling waren er meer aanvragen dan het beschikbare budget toeliet. Uiteindelijk hebben 31 woningbouwprojecten een financieel zetje gekregen. Eind juli 2021 hebben de onderstaande woningbouwprojecten hun subsidie ontvangen.

Gemeente	Project	Geplande startbo uw	Aantal gesubsidieerde woningen sociale huur	Aantal gesubsidieerde woningen middenhu ur	Aantal gesubsidieerde onzelfstandige woningen	Subsidiebedrag
Alphen aan den Rijn	Asfaltcentrale	22-7-2023	70	40	0	€ 500.000
Bodegraven-Reeuwijk	Jongerenhuisvesting Dammekant/Cremerweg	1-7-2022	30	25	0	€ 248.829
Capelle aan den IJssel	Florabuurt Middengebied	1-9-2022	0	148	0	€ 500.000
Delft	De Staal	1-5-2023	58	126	20	€ 500.000
Dordrecht	Crabbehof Noord Vliegenstraat vd Goesstraat	30-9-2022	100	0	0	€ 500.000
Gorinchem	Van Zomerenlaan	1-11-2022	76	0	0	€ 380.000
Gouda	Kavel A1 Oost en West Spoorzone	31-12-2022	261	56	0	€ 500.000
Hendrik Ido Ambacht	Oranjebuurt	31-10-2022	115	0	0	€ 358.516
Hillegom	Savioschool	1-10-2022	35	0	0	€ 175.000
Hoeksche Waard	Land van Essche	31-8-2022	27	25	0	€ 260.000
Kaag en Braassem	De Veense Campus	17-2-2022	26	0	0	€ 130.000
Krimpen aan den IJssel	Ontwikkeling voormalig veld 4 DCV	19-4-2023	60	0	0	€ 300.000
Krimpener waard	De kleine Betuwe Haastrecht	1-7-2022	0	30	0	€ 150.000
Leiden	Rhijnvreugd	1-4-	30	30	0	€

		2023				261.405
Leidschendam-Voorburg	De Star	1-6-2022	109	0	0	€ 500.000
Lisse	Rembrandtschool	1-3-2023	44	0	0	€ 200.000
Maassluis	Herontwikkeling Burgemeesterswijk	1-4-2023	164	8	0	€ 500.000
Nieuwkoop	Ter Aar scholenlocaties TAVVII	1-1-2022	16	0	0	€ 80.000
Noordwijk	Schippersvaartweg	21-4-2021	45	0	0	€ 225.000
Papendrecht	Kraaihoek fase 1	1-3-2023	139	0	0	€ 500.000
Pijnacker-Nootdorp	Centrumlijn Noord	1-6-2023	120	56	0	€ 500.000
Rijswijk	H4 Parkrijk	1-3-2023	135	62	0	€ 500.000
Rotterdam	Kop Dakpark	31-1-2023	50	90	0	€ 500.000
Teylingen	Bloementuin Sassenheim	31-1-2023	30	0	0	€ 150.000
Vlaardingen	Floris de Vijfdelaan Noordzijde	31-10-2021	50	0	0	€ 250.000
Voorschoten	Huize Blijdorp	1-6-2023	32	12	81	€ 276.250
Waddinxveen	Sleutelkwartier Raadhuisplein	1-6-2023	36	0	0	€ 180.000
Wassenaar	Herstructuring Stompwijkstraat e.o.	31-12-2021	88	0	0	€ 440.000
Westland	Nieuwbouw Monster	1-9-2022	32	6	0	€ 190.000
Zoetermeer	Entree	1-5-2023	100	318	0	€ 500.000
Zuidplas	Kamerlingh Onnes	1-12-2022	44	0	0	€ 220.000
Totaal			2.122	1.032	101	€ 10.475.000

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

Om voor subsidie in aanmerking te komen, dient met de bouw van de eerste sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur uiterlijk binnen 2 jaar na subsidieverlening te zijn gestart. Dit betekent voor deze eerste tranche over het algemeen starten voor augustus 2023. Deze subsidieverplichting is bij de gemeenten bekend: het staat in de beschikkingbrieven en is uitgebreid met hun besproken.

Wijzigingsverzoeken binnen 2 jaar

Verschillende 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 overschrijding 2 jaar

De gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland hebben eveneens een wijzigingsverzoek ingediend omdat zij niet kunnen voldoen aan de subsidieverplichting van start van de bouw binnen 2 jaar (start van de bouw voor 22 juli 2023).

Woningbouwproject Asphaltcentrale

Het woningbouwproject Asphaltcentrale is een project van gemeente Alphen aan den Rijn en Bouwbedrijf Niersman en bevindt zich op de locatie van de voormalige asphaltcentrale in de Gnephoek. De ontwikkeling omvat 200-250 permanente woningen met name in het betaalbare segment. Gezien de ligging in de Gnephoek betreft het hier een gevoelige locatie. Op 22 juli 2021 is voor dit woningbouwproject echter wel een projectsubsidie verleend van € 500.000.

De gemeente Alphen wil sinds ca. 2007 woningbouw realiseren in de Gnephoek, maar de provincie vindt woningbouw in de Gnephoek voor het jaar 2030 vooralsnog niet nodig en doet ook geen toezeggingen over de periode daarna vanwege haar beleid om zoveel mogelijk binnen BSD te bouwen. De woningbouw op deze locatie betreft echter maar een heel klein stukje aan de rand van de Gnephoek (circa 2,6 ha). Het is bovendien een bedrijventerrein, inmiddels onbebouwd, maar voor de helft nog verhard, en heeft al ruim een eeuw geen groene bestemming meer. Omdat de locatie nog de bestemming bedrijventerrein heeft, wordt deze locatie volgens jurisprudentie als Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) aangemerkt. Deze subsidie betekent geen instemming met verdere verstedelijking van de Gnephoek.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft vertraging opgelopen vanwege grotere weerstand

uit de omgeving dan verwacht. Het stedenbouwkundig ontwerp viel niet in de smaak bij de omgeving. 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 22 juli 2023.

Woningbouwproject Gemeentehuis Monster

Voor het nieuwbouwproject in Monster in de gemeente Westland 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 22 juli 2023.

Verlengen termijn start van de bouw

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. Artikel 11 van de subsidieregeling luidt als volgt:

Artikel 11 Verplichtingen van de subsidieontvanger

1. *In aanvulling op de artikelen 9 en 10 van de Asv worden aan de subsidieontvanger de volgende verplichtingen opgelegd:*
 - *a. de bouw van de eerste te bouwen sociale huurwoningen of huurwoningen voor middenhuur binnen het woningbouwproject start binnen 2 jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening;*
 - *b. de subsidieontvanger bewerkstelligt dat de te bouwen sociale huurwoningen minimaal 20 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen blijven;*
 - *c. de subsidieontvanger bewerkstelligt dat de te bouwen huurwoningen voor middenhuur minimaal 15 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur blijven.*
2. *Gedeputeerde Staten kunnen na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, de in het eerste lid, onderdeel a, bedoelde termijn verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.*

Zwaarwegende belangen

Gelet op lid 2 van artikel 11 van de subsidieregeling is het aan GS om te bepalen of hier sprake is van dergelijke zwaarwegende belangen. De belangrijkste overwegingen om gebruik te maken van deze mogelijkheid zijn de volgende:

- 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. Er kunnen zich allerlei zaken voordoen. Gemeenten hebben geen controle over deze omstandigheden en ze zijn niet altijd te voorspellen.

- De termijn van 2 jaar na subsidieverlening is krap. Zeker met het gegeven dat het verkrijgen van de subsidie soms een voorwaarde is voor het verkrijgen van goedkeuring van het gemeentebestuur voor het aanpassen van het programma en realiseren van het woningbouwproject. Na bestuurlijke goedkeuring volgt nog de onderhandeling met contractpartners of aanbesteding, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en aanvraag omgevingsvergunning.
- 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 in artikel 11, lid 2 specifiek aangehaald als voorbeeld van zwaarwegende omstandigheden. Zonder extra participatie zouden ze ook vertraging hebben opgelopen, als gevolg van de genoemde procedures, en had GS op basis hiervan de termijn kunnen verlengen.
- 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. Dat is in deze tijd een boodschap die lastig te verkopen is en gaat in tegen het provinciaal belang van het versnellen van de woningbouw.
- Beide gemeenten zullen waarschijnlijk bezwaar aantekenen tegen eventuele afwijzingen. Zij zullen proberen te motiveren dat er wel sprake is van zwaarwegende belangen. Dit leidt tot tijdrovende bezwaarschriftenprocedures met beide gemeenten. Daarnaast zal het lastig uit te leggen zijn waarom de Provincie hier van mening is dat er geen zwaarwegende belangen in het spel zijn en is het nog maar de vraag of de Bezwarencommissie mee zal gaan in deze uitleg.

Precedentwerking en relatie andere subsidieregelingen

Er is een geringe kans op precedentwerking. Er is immers goed te motiveren dat er per woningbouwproject een specifieke maatwerkafweging is gemaakt. Daarnaast is de mogelijkheid van afwijken van de termijn opgenomen in de regeling. Het is niet zo dat we de reikwijdte van de regeling oprekken en daarmee de deur open zetten voor een ruimere toepassing van de regeling. Verder zien wij geen bezwaar om binnen deze subsidieregeling andere afwegingen te maken dan binnen andere subsidieregelingen. Die andere regelingen zijn namelijk anders van aard en opzet en daarmee niet met deze subsidieregeling te vergelijken.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag exclusief BTW : € 690.000

Programma : Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's : Er zijn geen financiële risico's.

Juridisch kader

De subsidieregeling biedt de mogelijkheid aan GS om af te wijken van de door haar gestelde plicht van startbouw binnen 2 jaar na subsidieverstrekking. Voorgesteld wordt om van deze mogelijkheid tot afwijken gebruik te maken. De redenen hiervoor zijn hierboven opgesomd. Het is de vraag of in een eventuele bezwaarprocedure, volgend op het niet instemmen met het wijzigingsverzoek, de Bezwarencommissie de lijn van GS wel zal volgen.

2 Voorafgaande besluitvorming

In het coalitieakkoord 2019-2023 is de ambitie opgenomen om regie te voeren op versnelling van de woningbouw met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit. Eén van de instrumenten om uitvoering te geven aan deze ambitie is de Knelpuntenpot. Eind 2018 besloten Gedupeerde Staten van Zuid-Holland om budget beschikbaar te stellen voor woningbouwprojecten die een laatste financieel zetje nodig hadden om te kunnen worden gerealiseerd (Knelpuntenpot). Hiermee gaven GS gevolg aan de aanbeveling uit het FAKTON rapport om een fonds beschikbaar te stellen waardoor financiële barrières weg kunnen worden genomen bij woningbouwprojecten.

Op 20 november 2020 is door GS een bedrag van € 950.000 uit de Knelpuntenpot beschikbaar gesteld aan de gemeente Alphen aan den Rijn voor het project "Mijlpaal 30 van Rijnhaven Oost".

Op 19 april 2021 hebben GS de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen. Het subsidieplafond was € 10 miljoen en hiermee is de bouw van 2.122 sociale huurwoningen, 1.032 huurwoningen voor middeninkomens en 101 onzelfstandige huurwoningen versneld.

Op 11 mei 2022 hebben GS de subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur voor de tweede keer opengesteld. Het subsidieplafond was € 3,5 miljoen en hiermee is de bouw van 1.676 sociale huurwoningen, 214 huurwoningen voor middeninkomens en 55 onzelfstandige huurwoningen versneld.

3 Proces

Na vaststelling wordt een brief met het besluit ter kennisname verstuurd aan Provinciale Staten.

Na positieve besluitvorming zullen de wijzigingsverzoeken worden afgehandeld.

4 Participatie en rolneming

Het betreffen projecten van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland. Beide gemeenten zijn verantwoordelijk voor de participatie van betrokkenen bij hun projecten.

De provincie heeft enerzijds de rol van subsidieverlener bij deze projecten. Daarnaast

hebben wij ook een rol om te kijken of de projecten passen binnen de ruimtelijke kaders van de provincie. Het afgelopen jaar is hierover regelmatig overleg geweest tussen de gemeenten en provincie over woningbouwontwikkelingen. Met de gemeente Alphen aan den Rijn in het bijzonder over de Gnephoek.

5 Communicatiestrategie

Het betreffen projecten van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Westland. Beide gemeenten zijn dan ook de eerst verantwoordelijke voor de communicatie over hun projecten naar externe partijen. Wij publiceren een nieuwsbericht van ons besluit op de provinciale website. Daarnaast informeren wij Provinciale Staten met bijgaande brief.