

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11

Datum
29 november 2022

Ons kenmerk
PZH-2022-820191045
DOS-2022-0006975

Bijlagen
geen

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Knelpuntenpot 1^e tranche: Wijzigingsverzoeken gemeenten
Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en
Zuidplas

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.

Subsidievereiste: start van de bouw binnen twee 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 twee 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

De gemeenten Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas hebben een wijzigingsverzoek ingediend omdat zij niet kunnen voldoen aan de subsidieverplichting van start van de bouw binnen twee jaar (start van de bouw voor augustus 2023).

1. Hoeksche Waard

De gemeente Hoeksche Waard (Land van Essche) heeft vertraging opgelopen vanwege ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan en vertraging in adviezen van onze

overlegpartners. Het verzoek is om uitstel te geven tot 1 september 2023 (nieuwe startdatum bouw).

2. *Leiden*

De gemeente Leiden (Rhijnvreugd) heeft vertraging opgelopen omdat de overeenkomsten later dan gepland zijn opgesteld wegens vertraging in het afronden van grond- en bodem onderzoeken. Met één partij is overeenstemming, met de tweede partij wordt op korte termijn overeenstemming verwacht. Er is hierdoor vertraging ontstaan in het verder uitwerken van de ontwerpen en de start en het doorlopen van de planologische procedure. Uiteindelijk is de start bouw in de planning naar achteren geschoven. Het verzoek is om uitstel te geven tot 1 november 2025 (nieuwe startdatum bouw).

3. *Krimpen aan den IJssel*

De gemeente Krimpen aan den IJssel (Ontwikkeling voormalig veld 4 DCV) heeft vertraging opgelopen vanwege een bestuurlijke afweging, die de gemeente heeft moeten maken m.b.t. een mogelijke andere functie (school voortgezet onderwijs) op deze locatie, de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet en de onzekerheid ten aanzien van tijdige levering van bouwmaterialen. Het verzoek is om uitstel te geven tot 1 december 2024 (nieuwe startdatum bouw).

4. *Zoetermeer*

De gemeente Zoetermeer (Entree) heeft vertraging opgelopen vanwege bezwaarprocedures op het bestemmingsplan en mogelijk ook beroepsprocedures. Het verzoek is om uitstel te geven tot 1 februari 2025 (nieuwe startdatum bouw).

5. *Zuidplas*

De gemeente Zuidplas (Kamerlingh Onnes) heeft vertraging opgelopen vanwege capaciteitstekort bij diverse disciplines die betrokken zijn bij het project. Het verzoek is om uitstel te geven tot 1 juli 2024 (nieuwe startdatum bouw).

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 twee jaar te verlengen. Aan de mogelijkheid tot verlenging is geen maximum gegeven in de subsidieregeling. GS hebben de vrijheid om, per woningbouwproject, een afweging te maken. De subsidieregeling laat derhalve ruimte aan GS om te besluiten wat een redelijke verlenging van de termijn is.

GS besluiten om gebruik te maken van deze mogelijkheid en om de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas te honoreren ondanks dat dit de maximale looptijd van twee jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening overschrijdt.

GS besluiten om geen gebruik te maken van deze mogelijkheid voor de gemeente Leiden en om het wijzigingsverzoek van de gemeente Leiden te weigeren.

Afweging

Gebiedsontwikkeling is een complex en onvoorspelbaar proces. Tijdens de ontwikkeling veranderen de marktomstandigheden, de omgeving, inzichten en mogelijk ook wet- en regelgeving. De onzekerheid ten aanzien van tijdige levering van bouwmaterialen, oplopende bouwkosten en personeelstekorten zijn hier voorbeelden van. Deze veranderingen waren niet te voorzien. De termijn van twee jaar na subsidieverlening heeft een sturend effect maar lijkt in sommige gevallen te krap voor gemeenten.

De gemeente Zoetermeer heeft vertraging opgelopen vanwege bezwaarprocedures op het bestemmingsplan. Bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures worden in artikel 11, lid 2 specifiek aangehaald als voorbeeld van zwaarwegende omstandigheden. Voor een (hoger) beroepsfase staat al snel 18 tot 24 maanden. Ook in de gemeente Hoeksche Waard liggen bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures in de lijn der verwachting.

Ondanks de vertragingen is er bij de te honoreren gevallen nog steeds sprake van een versnelling van de woningbouwprojecten. De start van deze projecten werd door de subsidie namelijk vervroegd. Na de subsidieverlening zijn de gemeenten met tijdwinst (eerder starten) aan de slag gegaan met hun woningbouwprojecten. In een later stadium is vervolgens vertraging opgelopen. Het doel van de verstrekking van de subsidie wordt echter 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.

De termijn van verlenging (27 maanden) gevraagd door de gemeente Leiden vinden GS te lang. Gezien het feit dat de bouw binnen 24 maanden moet zijn gestart, achten GS een termijn van verlenging van meer dan 24 maanden niet redelijk. In dat geval heeft een project nauwelijks voortgang geboekt, terwijl versnelling het doel is van deze provinciale subsidie. Ons inziens lijkt het erop dat de gemeente Leiden de subsidie simpelweg "te vroeg" heeft aangevraagd. Een vertraging door grond- en bodemonderzoek lijkt ook enigszins binnen de verwachting te kunnen liggen. Een vertraging van meer dan 24 maanden is ruim en lijkt buitensporig.

Aanpassen van de subsidieregeling

Het is onwenselijk om oneindige subsidietrajecten te krijgen. GS zijn derhalve voornemens om de subsidieregeling, voorafgaand aan de derde tranche, aan te passen door een maximale verleningstermijn van twee jaar toe te voegen, aanvullend op het al bestaande aantonen van zwaarwegende omstandigheden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
waarnemend secretaris, plaatsvervangend voorzitter,

ir. J.C. van Ginkel MCM

drs. J.N. Baljeu