

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	29 november 2022	29 november 2022

Onderwerp

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

Advies

1. Te honoreren, op grond van artikel 11 lid 2 van de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas.
2. Te weigeren, op grond van artikel 11 lid 2 van de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, het wijzigingsverzoek van de gemeente Leiden.
3. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas ter kennisname wordt aangeboden.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de wijzigingsverzoeken gemeenten Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

- GS-brief aan PS over besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas

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. Inmiddels zijn zeven woningbouwprojecten gestart met de feitelijke bouw van de gesubsidieerde woningen. De overige woningbouwprojecten zijn nog in voorbereiding.

Gemeente	Project	Geplande startbouw	Aantal gesubsidieerde woningen sociale huur	Aantal gesubsidieerde woningen middenhuur	Aantal gesubsidieerde onzelfstandige woningen	Subsidiebedrag
Alphen aan den Rijn	Asfaltcentrale	Gewijzigd 1-1-2024	70	40	0	€ 500.000
Bodegraven-Reeuwijk	Jongerenhuisvesting Dammekant/Cremmerweg	Wijzigingsverzoek volgt	30	25	0	€ 248.829
Capelle aan den IJssel	Florabuurt Middengebied	Wijzigingsverzoek volgt	0	148	0	€ 500.000
Delft	De Staal	1-5-2023	58	126	20	€ 500.000
Dordrecht	Crabbehof Noord Vliegenstraat vd Goesstraat	Gestart	100	0	0	€ 500.000
Gorinchem	Van Zomerenlaan	Gewijzigd 1-11-2022	76	0	0	€ 380.000
Gouda	Kavel A1 Oost en West Spoorzone	Gewijzigd 31-12-2022	261	56	0	€ 500.000
Hendrik Ido Ambacht	Oranjebuurt	Gewijzigd 1-3-2023	115	0	0	€ 358.516
Hillegom	Savioschool	Wijzigingsverzoek volgt	35	0	0	€ 175.000

Hoeksche Waard	Land van Essche	31-8-2022	27	25	0	€ 260.000
Kaag en Braassem	De Veense Campus	Gestart	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	Wijzigingsv erzoek volgt	0	30	0	€ 150.000
Leiden	Rhijnvreugd	1-4-2023	30	30	0	€ 261.405
Leidschendam-Voorburg	De Star	Gewijzigd 28-6-2023	109	0	0	€ 500.000
Lisse	Rembrandtschool	Wijzigingsv erzoek volgt	44	0	0	€ 200.000
Maassluis	Herontwikkeling Burgemeesters wijk	1-4-2023	164	8	0	€ 500.000
Nieuwkoop	Ter Aarscholenlocaties TAVVII	Gestart	16	0	0	€ 80.000
Noordwijk	Schippersvaartweg	Gestart	45	0	0	€ 225.000
Papendrecht	Kraaihoek fase 1	Gewijzigd 8-7-2023	139	0	0	€ 500.000
Pijnacker-Nootdorp	Centrumlijn Noord	1-6-2023	120	56	0	€ 500.000
Rijswijk	H4 Parkrijk	Gestart	135	62	0	€ 500.000
Rotterdam	Kop Dakpark	31-1-2023	50	90	0	€ 500.000
Teylingen	Bloementuin Sassenheim	Wijzigingsv erzoek volgt	30	0	0	€ 150.000
Vlaardinghe	Floris de Vijfdelaan Noordzijde	Gestart	50	0	0	€ 250.000
Voorschoten	Huize Blijdorp	1-6-2023	32	12	81	€ 276.250
Waddinxveen	Sleutelkwartier	Gewijzigd	36	0	0	€

en	Raadhuisplein	1-6-2023				180.000
Wassenaar	Herstructuring Stompwijkstraat e.o.	Gestart	88	0	0	€ 440.000
Westland	Nieuwbouw Monster	Gewijzigd 1-9-2023	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 zes tot twaalf maanden heeft geleid bij hun woningbouwproject. Na de subsidieverlening zijn de gemeenten met deze tijdwinst verder aan de slag gegaan met hun woningbouwprojecten. Sommige projecten bevonden zich nog in een pril stadium. Andere projecten waren al iets verder gevorderd.

Subsidievereiste: start van de bouw binnen twee jaar

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

Wijzigingsverzoeken binnen twee 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 twee jaar en moeten daarom worden gehonoreerd. De projecten voldoen namelijk nog steeds aan de gestelde subsidievereisten.

Wijzigingsverzoeken overschrijding twee jaar

Op 27 september 2022 hebben GS, op grond van artikel 11 lid 2 van de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, de wijzigingsverzoeken van de gemeenten

Alphen aan den Rijn (de Asfaltcentrale) en Westland (Gemeentehuis Monster) gehonoreerd. Beide gemeenten konden niet voldoen aan de subsidieverplichting van start van de bouw binnen 24 maanden. De gemeente Alphen aan den Rijn had vijf maanden en de gemeente Westland één maand overschrijding.

De gemeenten Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas hebben een wijzigingsverzoek ingediend omdat ook 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).

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 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. 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 omstandigheden en lengte van de verlengingen

Het is aan GS om te bepalen of sprake is van dergelijke zwaarwegende omstandigheden en wat een redelijke verlenging van de termijn is. Ons inziens is er bij de projecten van de gemeenten Hoeksche Waard, Krimpen a/d IJssel, Zoetermeer en Zuidplas sprake van zwaarwegende omstandigheden. De termijnen achten wij ook redelijk. De belangrijkste overwegingen hiervoor zijn de volgende:

- 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.
- 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. Er kunnen zich allerlei zaken voordoen. Gemeenten hebben geen controle over deze omstandigheden en ze zijn niet altijd te voorspellen. De gemeenten Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas hadden hiermee te maken.
- 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 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 nog steeds sprake van een versnelling van de woningbouwprojecten. Dat geldt voor de gemeenten Hoeksche Waard, Zoetermeer en Zuidplas. 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 wordt vervolgens vertraging opgelopen. Het doel van de verstrekking van de subsidie wordt derhalve nog steeds bereikt.
- In de gemeente Hoeksche Waard is er sprake van een zeer beperkte overschrijding.
- De gemeenten zullen waarschijnlijk bezwaar aantekenen tegen eventuele afwijzingen. Zij zullen proberen te motiveren dat er wel sprake is van zwaarwegende omstandigheden en redelijke termijn van overschrijding. Dit leidt tot tijdrovende bezwaarschriftenprocedures met gemeenten. Daarnaast zal het lastig uit te leggen zijn waarom de Provincie hier van mening is dat er geen zwaarwegende omstandigheden in het spel zijn of de termijn te lang is en is het nog maar de vraag of de Bezwarencommissie mee zal gaan in deze uitleg.

Te lange verlenging

De gemeente Leiden (Rijnvrougd) heeft vertraging opgelopen omdat de overeenkomsten later dan gepland zijn opgesteld wegens vertraging in het afronden van grond- en bodem onderzoek. Er is hierdoor vertraging ontstaan in het verder uitwerken van de ontwerpen, de start en het doorlopen van de planologische procedure.

De termijn van verlenging (27 maanden) achten wij echter te lang. Gezien het feit dat de bouw binnen 24 maanden moet zijn gestart, achten wij een termijn van verlenging van langer dan 24 maanden niet redelijk. In dat geval heeft een project nauwelijks voortgang geboekt, terwijl versnelling het doel is van deze provinciale subsidie. Men is nu net zo ver als ten tijde van de beschikking (juli 2021). 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. Het voorstel is daarom het wijzigingsverzoek te weigeren.

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.

Aanpassen van de subsidieregeling

Het is onwenselijk om oneindige subsidietrajecten te krijgen. We stellen daarom voor om de subsidieregeling voor de derde tranche aan te passen met een maximale verleningstermijn van twee jaar (scherper aan de wind zeilen), aanvullend op het al bestaande aantonen van zwaarwegende omstandigheden.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 1.541.405,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

De genoemde € 1,5 mln. betreft het totaal aan verleende subsidiebedragen aan de vijf gemeenten die een wijzigingsverzoek hebben ingediend. Bij het honoreren van het wijzigingsverzoek wijzigt het verleende subsidiebedrag niet en kent het geen extra financiële consequenties. Bij het weigeren van het wijzigingsverzoek kan dit leiden tot een vervroegde subsidievaststelling met een mogelijk gevolg van terugvorderen van al verleende voorschotten. Momenteel wordt onderzocht dat als dit scenario zich voordoet of deze middelen opnieuw ingezet kunnen worden ten behoeve van de subsidieregeling.

Juridisch kader

De subsidieregeling biedt, op grond van artikel 11, lid 2 van de Subsidieregeling Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, de mogelijkheid aan GS om af te wijken van de door haar gestelde plicht van startbouw binnen twee 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 de wijzigingsverzoeken, de Bezwarencommissie de lijn van GS wel zal volgen. Voor het geval van de gemeente Leiden achten wij deze kans echter wel aanwezig.

De beslistermijn van het wijzigingsverzoek van de gemeente Zoetermeer is verlopen. De besluiten op de andere wijzigingsverzoeken worden genomen binnen de verschillende beslistermijnen.

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 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.

In januari 2022 heeft de evaluatie van de 1e tranche plaatsgevonden. Uit de evaluatie volgde dat de meeste gemeenten inschatten dat de subsidie tot een versnelling van circa zes tot maximaal twaalf maanden heeft geleid. Voor sommige gemeenten was de versnelling korter. De versnelling verschilt per project en per specifieke situatie.

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 besluitvorming zullen de wijzigingsverzoeken (afwijzing en honoreringen) worden afgehandeld.

4 Participatie en rolname

Het betreffen projecten van de gemeenten Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas. Deze 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.

5 Communicatiestrategie

Het betreffen projecten van de gemeenten Hoeksche Waard, Leiden, Krimpen aan den IJssel, Zoetermeer en Zuidplas. Deze 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.