

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Informatie termijnwijzigingsverzoeken diverse subsidieregelingen wonen

Geachte Statenleden,

In 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland, de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland, de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland en de Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen. In 2020 stond de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam voor de eerste keer open.

De gemeenten Zuidplas (2021) en Rotterdam (2021) kregen subsidie voor woningbouwprojecten uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland. De gemeenten Capelle aan den IJssel (2022), Kaag en Braassem (2022), Teylingen (2022) en Alphen aan den Rijn (2022) ontvingen subsidie uit respectievelijk de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland. De gemeente Zuidplas (2021) ontving subsidie uit Subsidieregeling woonvormen senioren.

Subsidievereiste: start van de bouw binnen twee jaar dan wel drie jaar

Deze gemeenten hebben nu bij ons een wijzigingsverzoek ingediend omdat zij niet kunnen voldoen aan de subsidieverplichting van start van de bouw van de gesubsidieerde woningen binnen de in de subsidieregelingen gestelde termijn van twee jaar¹ dan wel drie jaar.

Deze subsidieverplichting is bij de gemeenten bekend: het staat in de door GS afgegeven beschikkingsbrieven en het is met hen besproken.

De verzoeken en ons besluit hierop lichten wij hieronder toe.

Wijzigingsverzoeken subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland:

- *Zuidplas, project Kamerlingh Onnes, DOS 2021/02523*

De gemeente Zuidplas dient een wijzigingsverzoek in voor uitstel van de start bouw voor het project Kamerlingh Onnes. Het project heeft voornamelijk vertraging opgelopen door de wisseling van woningcorporaties. Woonpartners en Stedelink zijn uitgestapt, omdat zij het project niet financieel verantwoord konden oppakken.

De stichting Woonzorg Nederland en gemeente Zuidplas hebben vervolgens ondanks een groot tekort de handen ineengeslagen om dit project te realiseren. Sindsdien is het proces

¹ De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur is in 2023 gewijzigd: er kan maximaal 2 jaar verlenging worden gegeven.

voorspoedig verlopen. Het bestemmingsplan Kamerlingh Onnes is unaniem vastgesteld door de raad en inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunning is aangevraagd. Daarna volgt een eventuele bezwaarprocedure. Woonzorg Nederland start voor juni 2025 met bouwen. De termijn voor start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 11 maanden, tot 1 juni 2025.

- *Rotterdam, project Kop Dakpark, DOS 2021/02543*

De gemeente Rotterdam dient een wijzigingsverzoek in voor uitstel start bouw voor het project Kop Dakpark. Er is vertraging ontstaan vanwege financiële (on)haalbaarheid door gewijzigde marktomstandigheden. De gemeente Rotterdam en ontwikkelaar Woonstad Rotterdam hebben gezorgd dat de businesscase acceptabel is. Nu is door Woonstad Rotterdam opdracht verstrekt aan de aannemer en is het verzoek voor uitstel tot 31 januari 2025. De termijn voor start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 6 maanden, tot 31 januari 2025.

Wijzigingsverzoek Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland:

- *Zuidplas, project Van 't Verlaat en Leliestraat, DOS-2021-0006311*

Gemeente Zuidplas vraagt om een aanpassing van de startdatum voor het project Van 't Verlaat en Leliestraat. Dit project wil een bijdrage leveren aan de opgave ouderenhuisvesting in Zuidplas en is hiermee van grote maatschappelijke relevantie.

De verwachte datum start bouw was gepland op 31 augustus 2022. Deze is in het verleden verlengd van 31 augustus 2022 naar 17 november 2024 in verband met een aangetekend beroep. De uitspraak hierop volgde in april 2024. Hierdoor is ook de gewijzigde start van de bouw in november 2024 niet haalbaar. De gemeente Zuidplas verzoekt daarom verlenging van de termijn tot 17 maart 2025.

Uitstel wordt verleend met 4 maanden, tot 17 maart 2025.

Wijzigingsverzoek subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland:

- *Capelle aan den IJssel, project Wingerd Florabuurt, DOS 2022/04051*

Gemeente Capelle aan den IJssel vraagt uitstel van de start bouw van project Wingerd Florabuurt. Project Wingerd is onderdeel van de herstructurering van de Florabuurt (hoogbouwwijk), door toevoeging van 10 grondgebonden sociale huurwoningen. Het plan moest diverse malen worden herzien. Vertraging wordt nu veroorzaakt doordat het langer duurt om het terrein bouwrijp te maken, waarmee onvoldoende rekening bleek te zijn gehouden in de planning. Ook de afstemming van de renovatie (van de omliggende hoogbouw) met dit plan bleek tijdsintensiever dan gedacht, wat voor verdere vertraging zorgt. Ook zijn er meer bezwaren dan vooraf gedacht, wat vertragend werkt. Start van de bouw van dit project wordt nu verwacht op 1 juli 2025.

De start bouw termijn voor dit plan wordt verlengd, met 8 maanden, tot 1 juli 2025.

Wijzigingsverzoeken subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland:

- *Kaag en Braassem, project Nieuwe wetering noord kavel 5, DOS 2022/07977*

De gemeente Kaag en Braassem dient een wijzigingsverzoek in voor uitstel van het project Nieuwe Wetering Noord kavel 5. Door de maatschappelijk gevoelige locatie van kavel 5, heeft de participatie langer geduurd dan was voorzien. De bouwlocatie ligt tegen een natuurbelevingstuin (De Bult) die door vrijwilligers wordt beheerd. Voor de woningbouw moet groen verdwijnen (welke wordt gecompenseerd). In dit kader is ook onderzocht of een ter plaatse aanwezige watergang kan worden verplaatst ten gunste van de natuurbelevingstuin. Ook dit heeft meer tijd geleverd. Tot slot is ervoor gekozen om een bestemmingsplanprocedure in gang te zetten i.p.v. een wijzigingsprocedure waarin het vigerende bestemmingsplan voorziet. Het plan wijkt noodgedwongen op 2 punten af van de verplichtende voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden zijn. Het bestemmingsplan is nu volgens herziene planning op 17 juni 2024 onherroepelijk vastgesteld. De herziene planning is nu dat in het najaar van 2024 gestart worden met het bouwrijp maken van kavel 5, waarna begin 2025 de bouw van de woningen door woningcorporatie Meer-Wonen kan starten. De gemeente vraagt uitstel van de start bouw tot 1 mei 2025.

De termijn voor de start bouw wordt verlengd tot 1 mei 2025.

- *Teylingen, project De Waaier, DOS 2022/08045*

Gemeente Teylingen vraagt uitstel voor het project De Waaier.

De gemeente heeft laten weten dat woningcorporatie Stek volgens de oorspronkelijke planning de omgevingsvergunning begin 2024 zou aanvragen en de bouw halverwege 2024 zou starten. Door vertraging in de bestemmingsplanprocedure is nu ook de start bouw vertraagd. Het plan ligt in Warmond op de plek van de voormalige basisschool de Waaier en ligt in het gebied Beschermd dorpsgezicht. In het plan is er daarom, naast de bouw van een appartementencomplex van 16 sociale huurappartementen, aandacht voor cultuurhistorie en kwaliteitsverbetering door een groene invulling van een deel van het plangebied. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid voor woningbouw en op dit moment is de aanpassing van het bestemmingsplan/omgevingsplan nog niet onherroepelijk. Naar verwachting wordt een aanvang gemaakt met de bouw in december 2025. Uitstel wordt gevraagd tot 19 december 2025.

De termijn voor de start bouw wordt verlengd, met 10 maanden, tot 19 december 2025.

- *Alphen aan den Rijn, project Arnoldusschool, DOS 2022/07975*

De gemeente Alphen vraagt uitstel van de start bouw voor het project Arnoldusschool (sloop/nieuwbouw). Omwille van de financiële haalbaarheid van het plan, was het noodzakelijk het plan te wijzigen. Naast de 14 sociale huurwoningen in het plan zijn er in totaal nog 15 extra koopwoningen toegevoegd. Zonder deze toevoeging was het plan financieel niet haalbaar. De noodzakelijke planwijziging heeft veel vertraging veroorzaakt, omdat het plan opnieuw moest worden uitgewerkt (ontwerp, onderzoeken, bestemmingsplanwijziging) en een geschikte partij moest worden gevonden voor de ontwikkeling en realisatie van de 15 koopwoningen. De aanbestedingsprocedure hiervoor loopt nog. Het bestemmingsplan voor de planwijziging is inmiddels op 11 juli 2024 door de raad vastgesteld. De Wnb-ontheffing voor de vleermuizen is nog niet verkregen i.v.m. noodzakelijk aanvullend vleermuizenonderzoek (augustus 2024) en aanvullende mitigerende

maatregelen. De ontheffing wordt dit jaar verwacht. Zonder ontheffing kan niet worden begonnen met de sloop van het gebouw. Start bouw wordt 1-10-2025 verwacht. De termijn voor de start bouw van het project wordt, met 8 maanden, verlengd tot 1 oktober 2025.

GS Besluit

De betreffende subsidieregelingen beiden de mogelijkheid voor GS om in geval van zwaarwegende omstandigheden de voorgeschreven termijn voor de start van de bouw van het gesubsidieerde project te verlengen. GS hebben de vrijheid om, per woningbouwproject, een afweging te maken. GS hebben besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid om de startbouw-termijn te verlengen voor bovengenoemde projecten.

Afweging

Woningbouwontwikkeling is een complex en onvoorspelbaar proces. Tijdens de ontwikkeling veranderen de marktomstandigheden, de omgeving, inzichten en mogelijk ook wet- en regelgeving. Deze veranderingen zijn niet altijd te voorzien. De vereiste termijn van 'start bouw binnen twee c.q. drie jaar na subsidieverlening' heeft een sturend effect, maar is in sommige gevallen te krap voor gemeenten. De woningbouwprojecten kunnen, wanneer de subsidie moet worden terugbetaald, mogelijk nog meer vertraging oplopen of zelfs helemaal stilvallen. Ons belang is het stimuleren en versnellen van de realisatie van betaalbare woningen, met focus op sociale huurwoningen, en met het afwijzen van deze verzoeken wordt dat doel in ieder geval niet gehaald. Ondanks de vertragingen is er bij de te honoreren projecten nog steeds sprake van voortgang. Na de subsidieverlening zijn de gemeenten met tijdwinst 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.

Vervolg

Wij zullen de door ons met subsidie gesteunde woningbouwprojecten die vertraging ondervinden, melden aan de voorzitters van de lokale/regionale versnellingstafels en de betreffende projecten zullen ook specifiek worden benoemd in de gesprekken die wij met de gemeenten voeren.

Over eventuele volgende wijzigingsverzoeken zullen wij u wederom informeren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

E.F.A. Zevenbergen