

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	1 oktober 2024	n.v.t.

Onderwerp

Termijnwijzigingsverzoeken diverse subsidieregelingen wonen

Advies

1. Te bepalen dat op grond van zwaarwegende omstandigheden de wijzigingsverzoeken voor de start-bouwtermijn met betrekking tot de **Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland** van de gemeenten Zuidplas voor het project Kamerlingh Onnes en Rotterdam voor het project Kop dakpark worden gehonoreerd;
2. Te bepalen dat op grond van zwaarwegende omstandigheden het wijzigingsverzoek voor de start-bouwtermijn met betrekking tot de **Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland** van de gemeente Capelle a/d IJssel voor het project Wingerd Florabuurt wordt gehonoreerd;
3. Te bepalen dat op grond van zwaarwegende omstandigheden de wijzigingsverzoeken voor de start-bouwtermijn met betrekking tot de **Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland** van de gemeenten Kaag en Braassem voor het project Nieuwe wetering noord kavel 5; Teylingen voor het project De Waaier en Alphen aan den Rijn voor project Arnoldusschool worden gehonoreerd;
4. Te bepalen dat op grond van zwaarwegende omstandigheden het wijzigingsverzoek voor de start-bouwtermijn met betrekking tot de **Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland** van de gemeente Zuidplas voor het project Van 't Verlaat en Leliestraat wordt gehonoreerd;
5. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten ter kennisname wordt aangeboden.
6. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de wijzigingsverzoeken van de gemeenten.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. Informatieve GS-brief aan PS inzake Informatie termijnwijzigingsverzoeken diverse subsidieregelingen wonen.

1 Toelichting voor het College

In april 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland, de Subsidieregelingen 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 mei 2020 stond de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam voor de eerste keer open.

Om voor deze subsidies in aanmerking te komen, dient met de bouw van de eerste sociale huurwoningen (of voor de knelpuntenpot: middenhuurwoningen) van het woningbouwproject uiterlijk binnen twee jaar na de bekendmaking van de subsidieverlening te zijn gestart. Voor Woonvormen senioren dient binnen drie jaar na subsidieverlening gestart te zijn met de bouw van de woningen. Deze subsidieverplichting is bij de gemeenten bekend: het staat in de beschikkingsbrieven en het is met hen besproken.

De gemeenten Zuidplas en Rotterdam kregen in 2021 subsidie voor woningbouwprojecten uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland.

De gemeenten Capelle ad 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 ontving in 2021 subsidie uit de Subsidieregeling woonvormen senioren.

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 gestelde termijn van twee jaar dan wel drie jaar.

Zwaarwegende omstandigheden en lengte van de verlengingen

Het is aan GS om te bepalen of sprake is van zwaarwegende omstandigheden en wat een redelijke verlenging van de termijn is. Naar onze mening is er bij de betrokken projecten van de gemeenten Zuidplas, Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Kaag en Braassem, Teylingen en Alphen aan den Rijn sprake van zwaarwegende omstandigheden. De door de gemeenten gevraagde termijnverlengingen achten wij redelijk.

Belangrijke afwegingen hierbij zijn de volgende:

- De woningbouwprojecten kunnen, wanneer de subsidie moet worden terugbetaald, mogelijk nog meer vertraging oplopen of zelfs helemaal stilvallen. Dat gaat in tegen het provinciaal belang van het stimuleren, versnellen en realiseren van de woningbouw. In het bijzonder van nieuwbouw van betaalbare woningen en woningen geschikt voor ouderen.

- Gebiedsontwikkeling is een complex en onvoorspelbaar proces. Tijdens de ontwikkeling veranderen de marktomstandigheden, de omgeving, inzichten en mogelijk ook wet- en regelgeving. Er kunnen zich allerlei zaken voordoen waardoor een businesscase moeilijk of niet rondkomt. Gemeenten hebben lang niet altijd controle over omstandigheden die zorgen voor vertraging en ze zijn ook niet altijd te voorspellen.
- De termijn van start-bouw binnen twee dan wel drie 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.

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. Nadat eerst Woonpartners uitgestapte, is daarna ook Stedelink uitgestapt.

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 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.

Uitval en verandering van partijen en heronderhandelingen zijn eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt.

- *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 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, 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. Gewijzigde marktomstandigheden en heronderhandelingen zijn eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt.

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 op het beroep volgde op 17 april 2024. Hierdoor is de gewijzigde start van de bouw voor 17 november 2024 niet haalbaar. De gemeente Zuidplas verzoekt daarom verlenging van de termijn tot 17 maart 2025.

De initiële vertraging trad op door beroep, waarna verdere vertraging optrad. 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 vertraging in de afstemming met renovatie in het herstructureringsgebied, het feit dat het bouwrijpmaken onvoorzien uitloopt en bezwaren zijn aan te merken als zwaarwegende omstandigheden. 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 conform 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.

Vertraging door participatie die langer was dan voorzien en een noodzakelijke wijziging van de bestemmingsplanprocedure is eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt. 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.

Vertraging bij de bestemmingsplanprocedure/omgevingsvergunning is eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt. 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.

Vertraging in verband met planoptimalisatie en daardoor vertraging in de bestemmingsplanprocedure is eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt, evenals vertraging in de procedure voor de Wnb-ontheffing. De termijn voor de start bouw van het project wordt, met 8 maanden, verlengd tot 1 oktober 2025.

Voorgesteld wordt om de termijn voor de start van de bouw te verlengen voor de ingekomen verzoeken van de betrokken gemeenten. De redenen zijn hierboven aangegeven.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 1.177.500,00
Programma	: Ambitie 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Het genoemde bedrag betreft het totaal van de verleende subsidiebedragen aan de gemeenten die een wijzigingsverzoek hebben ingediend:

- voor Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Zuidplas, project Kamerlingh Onnes, € 200.000;
 - gemeente Rotterdam, project Kop Dakpark, € 500.000;
- voor Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Zuidplas, project Van t Verlaat Leliestraat, € 200.000;
- voor Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland in 2022:
 - gemeente Capelle aan den IJssel, project Wingerd Florabuurt, € 67.500;
- voor Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland in 2022:
 - gemeente Kaag en Braassem, project Nieuwe Wetering Noord kavel 5, € 60.000;
 - gemeente Teylingen, project De Waaier, € 80.000;
 - gemeente Alphen aan den Rijn, project Arnoldusschool, €70.000.

Bij het honoreren van een wijzigingsverzoek wijzigt het verleende subsidiebedrag niet en kent het geen extra financiële consequenties. De financiële effecten ten aanzien van de wijziging van de looptijd van de diverse verleende subsidies worden in de financiële (jaar)stukken verwerkt.

Bij het weigeren van het wijzigingsverzoek kan dit leiden tot een vervroegde subsidievaststelling met een mogelijk gevolg van terugvorderen van al verleende voorschotten.

Juridisch kader

Artikel 11, lid 2 van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland resp. de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland en artikel 10, lid 2 van de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland resp.

Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland bieden de mogelijkheid voor GS om af te wijken van de door haar gestelde plicht van start bouw binnen twee jaar na subsidieverstrekking.

De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland is op dit punt begin 2023 gewijzigd. Er kan maximaal twee jaar verlenging worden gegeven.

De Subsidieregelingen spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam en Sociale woningbouw regio Haaglanden resp. sociale woningbouw regio Holland Rijnland zijn op dit punt niet aangepast. De laatstgenoemde regelingen zijn niet meer open voor aanvragen. Aan de mogelijkheid tot verlenging is binnen deze subsidieregeling geen maximum verbonden. GS hebben de vrijheid om, per woningbouwproject, een afweging te maken. Voor consistentie is er tot nu toe voor gekozen om bij de behandeling van verzoeken tot wijziging van de termijn voor de Subsidieregeling(en) sociale woningbouw in de regio's Haaglanden en Holland Rijnland aan te sluiten bij de voor de Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur ingezette beoordelingslijn. Dit wordt met ingang van 2023 op deze wijze gedaan.

Voor Subsidieregeling woonvormen senioren is in artikel 10 lid 2 opgenomen dat aan de subsidieontvanger de verplichting is opgelegd dat de bouw van de eerste gesubsidieerde woningen binnen het woningbouwproject start binnen drie jaar na bekendmaking van de beschikking tot subsidieverlening. Ook is in de regeling opgenomen dat Gedeputeerde Staten na de subsidieverlening, op verzoek van de subsidieontvanger, deze termijn kan verlengen indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven. Deze bepalingen zijn overeenkomstig opgenomen in artikel 3.7 van de Subsidieregeling wonen (hoofdstuk Woonvormen senioren).

2 Voorafgaande besluitvorming

In 2021 is de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland (1^e tranche) voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen. Deze regeling stond in 2022 met een 2^e tranche en in het voorjaar 2023 met een 3^e tranche open voor aanvragen. In de 2^e helft van 2023 is de regeling nogmaals voor de laatste keer (vierde tranche) opengesteld voor aanvragen. Deze regeling is inmiddels ingetrokken en opgenomen in de Subsidieregeling Wonen Zuid-Holland.

De Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland stonden in 2021 en 2022 open voor aanvragen. Met ingang van 2023 zijn deze subsidieregelingen gesloten en gaan niet meer open voor aanvragen.

De Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland is in mei 2020 voor de eerste keer opengesteld en stond ook in 2021 en 2022 en 2023 open voor aanvragen. Met ingang van 2024 is deze regeling gesloten.

De Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland is in juli 2021 voor de eerste keer opengesteld. De regeling stond vervolgens ook open in de jaren 2022 en 2023. Met ingang van 2024 is deze regeling ingetrokken en opgenomen in de Subsidieregeling wonen Zuid-Holland.

3 Proces

Een brief met het besluit ter kennisname zal worden verstuurd aan Provinciale Staten. Na besluitvorming worden de wijzigingsverzoeken afgehandeld met aanvullende subsidiebeschikkingen. In de beschikkingsbrief aan de gemeente wordt de verlengde termijn voor de start van de bouw opgenomen.

4 Participatie en rolneming

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

Wij publiceren een bericht van het besluit op de provinciale website. Daarnaast informeren wij Provinciale Staten met een brief. Het betreft projecten van gemeenten. De gemeenten zijn eerstverantwoordelijk voor de communicatie over hun projecten naar externe partijen.