

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten

9 juli 2024

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Termijnwijzigingsverzoeken diverse subsidieregelingen wonen

Advies

1. Te honoreren 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 Lisse voor het project Rembrandtschool, Westland voor het project Monster voormalig gemeentekantoor, Leidschendam-Voorburg voor het project jongerenhuisvesting Vlietweg, Bodegraven-Reeuwijk voor het project Zoutmansweg, Gorinchem voor het project Haarwijk Oost, Gouda voor het project Watergouwe, Leiden voor het project Bizetpad, Nieuwkoop voor het project Lindelaan en gemeente Lisse voor het project Geestwatertoren;
2. Te honoreren op grond van zwaarwegende omstandigheden de wijzigingsverzoeken 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 Fascinatio NK1;
3. Te honoreren op grond van zwaarwegende omstandigheden de wijzigingsverzoeken voor de start-bouwtermijn met betrekking tot de **Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland** van de gemeenten Pijnacker-Nootdorp voor het project Hart van Nootdorp, Rijswijk voor het project Godfried Bomansstraat, Leidschendam-Voorburg voor het project Santhorststraat Stompwijk;
4. Te honoreren 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 Oegstgeest voor het project Nieuw Rhijnvaart en gemeente Hillegom voor het project Graaf Jan Laan;
5. Te honoreren op grond van zwaarwegende omstandigheden het wijzigingsverzoek voor de start-bouwtermijn met betrekking tot de **Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland** van de gemeente Lansingerland voor het project De Wildert;
6. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten ter kennisname wordt aangeboden.
7. 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 Lisse en Westland kregen in 2021 subsidie en de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Bodegraven-Reeuwijk, Gorinchem, Gouda, Leiden en Lisse in 2022 voor woningbouwprojecten uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland.

De gemeenten Capelle ad IJssel (2021) en Hillegom (2021), Oegstgeest (2022) en Pijnacker-Nootdorp (2021), Leidschendam-Voorburg (2021) en Rijswijk (2022) ontvingen subsidie uit respectievelijk de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam, de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden.

De gemeente Lansingerland ontving in 2021 subsidie uit 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 Lisse, Westland, Leidschendam-Voorburg, Bodegraven-Reeuwijk, Gorinchem, Gouda, Leiden, Lansingerland, Capelle a/d IJssel, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Oegstgeest en Hillegom sprake van zwaarwegende omstandigheden. De door de gemeente(n) 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, en 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:

- *Lisse, project Rembrandschool*

De gemeente Lisse dient voor de tweede keer een wijzigingsverzoek in voor het project Rembrandschool. In de eerdere melding is aangegeven dat omwonenden in beroep zijn gegaan tegen het bestemmingsplan waardoor er niet gebouwd kan worden. Op het moment dat de gemeente het wijzigingsverzoek indiende, was het beroep nog niet behandeld door de Raad van State. Inmiddels heeft de Raad van State uitspraak gedaan (april 2024) en is het beroep ongegrond verklaard. Met het vervolgtraject van de procedure van de omgevingsvergunning en gunning aan de aannemer wordt de planning van start bouw 31 maart 2025 aangehouden.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 12 maanden, tot 31 maart 2025. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling benoemd als in ieder geval zwaarwegende omstandigheden voor verlenging van de termijn.

- *Westland, project Nieuwbouw Monster*

De gemeente Westland dient voor de tweede keer een wijzigingsverzoek in voor het project op de locatie van het voormalige stadskantoor in Monster. Een omwonende heeft een beroepschrift ingediend bij de Raad van State op het besluit van vaststelling van het bestemmingsplan. Bovendien is een voorlopige voorziening aangevraagd zodat niet met de bouw gestart kan worden. De voorlopige voorziening is inmiddels door de Raad van State afgewezen. Daardoor kon de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Als het bodemonderzoek en de flora- en faunaonderzoeken eind dit jaar zijn afgerond, kan de aannemer starten met de bouw.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 9 maanden, tot 31 december 2024. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling benoemd als in ieder geval zwaarwegende omstandigheden voor verlenging van de termijn.

- *Leidschendam-Voorburg, project Nieuwbouw Jongerenhuisvesting Vlietweg*

De gemeente Leidschendam-Voorburg vraagt verlenging aan voor het project jongerenhuisvesting Vlietweg. Het participatietraject heeft een jaar langer geduurd dan gepland omdat er meer weestand was dan verwacht. Uit het traject zijn planwijzigingen voortgekomen die tot aanpassing en verbetering van de inpassing van het plan hebben

geleid. Toch verwacht de gemeente alsnog een bezwaarprocedure bij de Raad van State als het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De gemeente zet alles op alles om het project te versnellen, de anterieure overeenkomst is getekend.

De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 18 maanden, tot 1 januari 2026.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 18 maanden, tot 1 januari 2026. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling benoemd als in ieder geval zwaarwegende omstandigheden voor verlenging van de termijn.

- *Bodegraven-Reeuwijk, project Zoutmansweg*

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk diende een wijzigingsverzoek in voor verlenging van het project Zoutmansweg. De start bouw is om verschillende redenen nog niet van de grond gekomen. Ten eerste door de planologische procedure rond regelgeving van de geluidbelasting op de gevel en afstemming met een belanghebbende. De geluidswerende maatregelen zijn opgenomen in het plan, de geluidbelasting vormt geen belemmering meer voor de start van de bouw. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, zodat een omgevingsvergunning voor het gebouw kan worden aangevraagd en verkregen.

Ten tweede vond vertraging plaats door een intern traject binnen de corporatie met een bestuurswissel en aankomende fusie. Deze subsidie is volgens de gemeente van groot doorslaggevend belang voor de ratio's van dit project en het uiteindelijke besluit van de corporatie op het investeringsvoorstel. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 16 maanden tot 1 mei 2025.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 16 maanden, tot 1 mei 2025. Vertraging in bestemmingsplanprocedures en planwijziging zijn eerder als zwaarwegende omstandigheden aangemerkt.

- *Gorinchem, project Haarwijk Oost*

De gemeente Gorinchem dient een wijzigingsverzoek in voor het project Haarwijk Oost. De reden voor wijziging start bouw is dat de oude woningen op deze plek nog niet gesloopt kunnen worden. De eerste reden hiervoor is dat er vertraging is opgelopen in fase 1, het woningbouwproject Van Zomerendaal dat eerst gebouwd wordt. Hierdoor kunnen bewoners nog niet worden uitgeplaatst. Ten tweede is er vertraging in de afgifte van de ontheffingsaanvraag wet natuurbescherming in verband met huismussen en vleermuizen. Het is door een gebrek aan capaciteit bij de Omgevingsdienst onduidelijk wanneer de ontheffing voor de sloop wordt verleend. De doorlooptijd is momenteel erg lang. De gemeente werkt er met de corporatie aan de bouw zo spoedig mogelijk te laten starten. De anterieure overeenkomst is getekend. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 25-01-2024 en onherroepelijk. De te slopen woningen worden al tijdelijk bewoond en beheerd, met uitzondering van 30 bewoners die binnenkort verhuizen naar fase 1. Onderstaande datum voor verlenging is volgens de gemeente dan ook een worst case scenario, het streven voor start bouw is Q4 2025. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 24 maanden tot 1 juni 2026.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 24 maanden, tot 1 juni 2026. Vertraging in afhandeling van natuurvergunning is eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt

- *Gouda, project Watergouwe*

De gemeente Gouda dient een wijzigingsverzoek in voor het project Watergouwe. Het project is vertraagd omdat de lokaal werkzame corporaties hebben moeten vaststellen dat ze niet de investeringscapaciteit voor dit bouwveld hebben voor realisatie van de woningen in de middenhuur categorie. De gemeente is op zoek gegaan naar een andere partij en is daarmee nu volop in gesprek. Het is mogelijk dat er een mix komt van middenhuur en sociale huurwoningen.

De gemeente geeft aan dat de nieuwe planning nog onzeker is omdat de gesprekken met de nieuwe corporatie nog lopen. Handhaving van de subsidie zal volgens hen sterk bijdragen aan de kans van slagen van het project. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 17 maanden tot 1 september 2025.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 17 maanden, tot 1 september 2025. Uitval en verandering van partijen en heronderhandelingen zijn eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt.

- *Leiden, project Bizetpad*

De gemeente Leiden vraagt verlenging aan voor het project Bizetpad. Er is vertraging ontstaan omdat de herhuisvesting van scoutinggroepen die op de locatie aanwezig waren meer tijd heeft gekost dan verwacht. Ook de ontheffing op de wet natuurbescherming, door de aanwezigheid van een ransuil kostte veel tijd. De ontheffing is inmiddels verleend. Daardoor kan het bestemmingsplan pas in het tweede kwartaal van 2024 ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Hierdoor is de actuele planning dat de start bouw in januari 2026 zal plaats vinden. Om het proces te versnellen heeft de gemeente een actieve rol in de GREX gepakt door de toezegging het bouw en woonrijp maken uit te voeren. De gemeente vraagt verlenging aan van de termijn met 20 maanden tot 1 februari 2026.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 20 maanden, tot 1 februari 2026. Vertraging in afhandeling van natuurvergunningen is eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt.

- *Lisse, project Geestwatertoren*

De gemeente Lisse vraagt verlenging van de termijn voor start bouw voor het project Geestwatertoren. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst in 2022 is meer tijd nodig geweest dan voorzien om tot een goed ontwerp te komen. Het doel daarvan was om in het project een optimale balans te vinden tussen landschap en verdichting. Daarnaast leerde voortschrijdend inzicht dat er meer tijd nodig is voor de voorbelasting van de grond om het geschikt te maken voor de bouw van woningen, vanwege de kwaliteit van de grond op deze locatie. Met deze voorbelasting kan pas worden gestart als het bestemmingsplan (vastgesteld op 30 mei 2024) onherroepelijk is. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 20 maanden tot 28 februari 2026.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 20 maanden, tot 28 februari 2026. Vertraging als gevolg van planoptimalisatie is eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt en ook de grondbelastingsaspecten zijn zwaarwegend.

Wijzigingsverzoek Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland:

- *Lansingerland*

Gemeente Lansingerland vraagt om een aanpassing van de startdatum voor het project De Wildert. Dit project wil een bijdrage leveren aan de opgave ouderenhuisvesting in Lansingerland en is hiermee van grote maatschappelijke relevantie. In zowel de voortgangsrapportage als het ontvangen wijzigingsformulier wordt beschreven dat de oorspronkelijke startdatum niet zal worden gehaald. Een beoogd (zorg)partner in de ontwikkeling, Adelheidzorg B.V. is namelijk (nog) niet ingestapt in het project. Hierbij speelt een rol dat de financiële mogelijkheden beperkt zijn voor huisartsen. Het gevolg is dat woningcorporatie 3B Wonen, partner in het project, (nog) geen financiële afspraken heeft kunnen maken en de gemeente op haar beurt niet met woningcorporatie 3B Wonen.. Hierdoor is de start van de bouw voor 18 november 2024 niet haalbaar. De realisatie van het gezondheidscentrum maakt onderdeel uit van de planvorming en is voor gemeente en corporatie van belang, omdat de kwaliteit van de wijk toeneemt door een beter voorzieningenniveau. De verwachting is dat partijen op korte termijn wel tot een afspraak kunnen komen waarna in Q1 2025 bestemmingen en vergunningen in orde kunnen zijn. Om te komen tot een sluitende businesscase hebben betrokken partijen meer tijd nodig. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 13 maanden tot 31 december 2025.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 13 maanden, tot 31 december 2025. Vertraging in gesprekken met een essentiële contractpartij is als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt.

Wijzigingsverzoek subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland:

- *Capelle aan den IJssel, project Fascinatio NK1*

I.v.m. het draagvlak in de wijk en het maximaal voorkomen van bezwaar/beroep is een postzegelbestemmingsplan opgesteld i.p.v. te volstaan met aanvraag van een gecombineerde omgevingsvergunning. Dit vergde extra tijd. Bij de aanbesteding voor het toepassen van modulaire bouwsystemen heeft een aantal partijen zich uiteindelijk teruggetrokken vanwege de opdracht-kadering (deels modulair bouwen), de harde planning en de huidige marktwerking. Dit had een vertragend effect op de procedure en de besluitvorming. De industriële bouw kon voor 1 van de 3 gebouwen vanwege de vorm (door maximale kavelbenutting en akoestische situatie) helaas niet worden toegepast. De uitwerking van dit derde gebouw vergde meer tijd dan verwacht. De omgevingsvergunningen voor de 2 modulaire gebouwen zijn gesplitst van het 3^e gebouw ingediend. Bij de beoordeling bleek dat dit vanwege de akoestische situatie (functie geluidsbuïer totaal) toch niet kon. De vergunningsaanvraag is uitgebreid met het 3^e gebouw maar was niet tijdig onherroepelijk om voor 21 februari 2024 te starten met de bouw. Zonder definitieve omgevingsvergunning kunnen omwille van risicobeheersing de noodzakelijke materialen nog niet besteld worden en de fabrieksproductie voor de modulaire bouwelementen nog niet opgestart. Dit vergt ongeveer 12 weken.

Vertraging in de aanbestedingsprocedure en ook planoptimalisering om het plan onder de huidige omstandigheden, waaronder prijsstijgingen, sluitend te krijgen is eerder als reden

geaccepteerd voor vertraging. Daarnaast was sprake van tegenslag bij de verlening van de omgevingsvergunning door de complexe akoestische situatie van deze kavel. De gemeente vraagt uitstel met 3 maanden, tot 1 juni 2024.

Inmiddels is bericht ontvangen dat de eerste paal geslagen is. Formeel moet echter nog op dit wijzigingsverzoek besloten worden. Uitstel wordt verleend met 3 maanden, tot 1 juni 2024.

Wijzigingsverzoeken subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden:

- *Pijnacker-Nootdorp, project Hart van Nootdorp*

De gemeente Pijnacker-Nootdorp vraagt voor de 2^e maal een verlenging van de start bouw termijn aan. De eerste maal is uitstel verleend tot half juli 2024 vanwege tegen het bestemmingsplan ingediende beroep bij de Raad van State. Na de afwijzing van het beroep en voortgang van het project wordt vertraging nu veroorzaakt door een tegenvallende bouwkostenraming van het voorlopig ontwerp bij de woningbouwcorporatie. Dit leidde tot een periode van optimalisaties, waardoor het definitieve ontwerp pas later kon starten. Bovendien vergt het proces om definitieve afspraken te maken met de woningbouwcorporatie meer tijd dan verwacht, voornamelijk door het langdurige besluitvormingsproces. Dit geldt zowel voor het sluiten van de koopovereenkomst als voor het gezamenlijk selecteren van één bouwteamaannemer voor de woningen en het kindcentrum. De gemeente doet er alles aan om de voortgang te behouden. Inmiddels ligt er een koopovereenkomst, een definitief ontwerp, een omgevingsvergunning en is er een bouwteamaannemer geselecteerd. De aannemer werkt samen met andere adviseurs aan het uitwerken van het definitieve ontwerp tot een technisch ontwerp. Hierna volgt het sluiten van een aannemingsovereenkomst en de werkvoorbereiding, gevolgd door de daadwerkelijke realisatie. De planning is dat de bouw eind 2024 zal starten. De gemeente vraagt uitstel van de start bouw termijn aan tot 31 december 2024.

Uitstel wordt verleend met 13 maanden, tot 31 december 2024.

De initiële vertraging trad op door bezwaar-en beroep, vervolgens vertraagde het project door factoren als bouwkostenstijging, optimalisatie die tijd vergt en stagnatie in besluitvorming. Dit zijn factoren die eerder aangemerkt zijn als zwaarwegende oorzaken voor vertraging.

- *Leidschendam-Voorburg, project Santhorstlaan*

Voor dit sloop/nieuwbouw project in het centrum van Stompwijk moet een bestaande opstal (gemeentelijk bezit) gesloopt worden. De sloopmelding met daarbij de beoordeling voor flora & fauna is in het voorjaar 2023 ingediend. Beoordeling door ODH is zwaar vertraagd. Dit valt buiten de macht van de gemeente en is een onvoorziene omstandigheid. Na goedkeuring van de sloopmelding m.u.v. de flora en fauna, is de sloop van de werkzaamheden aanbesteed. Inmiddels is het pand van alle nutsvoorzieningen afgesloten en is aanwezig asbest gesaneerd. Zonder vertraging van de goedkeuring van de ODH hadden de werkzaamheden in augustus 2023 voltooid kunnen zijn. Daarnaast liep de haalbaarheidsstudie voor dit bouwplan stagnatie op door bouwoprijontwikkelingen. Door het bouwplan nu onderdeel te laten uitmaken van de Bouwstroom Haaglanden verwacht Vidomes met de verleende subsidie tot een financieel-economisch haalbaar project te komen. Bovengenoemde

oorzaken waren allen niet voorzien toen de subsidie werd aangevraagd. Feitelijk is sprake van een stagnatie van ruim anderhalf jaar. Op basis van een herziene planning zal voor eind mei 2025 gestart worden met de bouw. De gemeente vraagt uitstel met 17 maanden, tot 1 juni 2025

Uitstel wordt verleend met 17 maanden, tot 1 juni 2025.

Vertraging in de afhandeling van de natuurvergunning is eerder als zwaarwegende omstandigheid aangemerkt, ook enige vertraging en daarna versnelling door deelname aan de Bouwstroom zijn als zwaarwegend aan te merken.

- *Rijswijk, project Godfried Bomansstraat*

De gemeente vraagt uitstel van de start bouw termijn voor project Godfried Bomansstraat aan. Dit is een herontwikkeling op een voormalige schoollocatie, waarop o.a. 31 sociale huurappartementen zullen worden gebouwd. Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend, een voorlopige voorziening is toegekend. De omgevingsvergunning is in februari 24 verleend. Ook daartegen is nog beroep mogelijk. De gemeente vraagt uitstel van start bouw aan tot 15 september 2025.

Uitstel wordt verleend met 19 maanden, tot 15 september 2025.

Beroep en bezwaar zijn in de regeling genoemde zwaarwegende omstandigheden voor uitstel van de start bouw termijn.

Wijzigingsverzoeken subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland:

- *Oegstgeest, project Nieuw Rhijnvaart*

De gemeente vraagt uitstel van start bouw aan voor project Nieuw Rhijnvaart (beschikking 13 februari 2023). Het bestemmingsplan is na het ter inzage leggen van het ontwerp helaas nog niet definitief vastgesteld. Hierdoor is de oorspronkelijk aangegeven start bouw (1-06-2023) niet gehaald.

De vertraging met betrekking tot het vaststellen van het bestemmingsplan komt enerzijds door problematiek rondom stikstof en anderzijds doordat de ontwikkelaars (nog) niet over alle gronden beschikken die benodigd zijn voor het plan. In samenwerking met de ODWH is de stikstofproblematiek getackeld. Ook lopen de overleggen tussen projectontwikkelaar en de betreffende grondeigenaar goed. Helaas zorgen deze voor de gemeente onvoorziene omstandigheden ervoor dat er niet binnen twee jaar na subsidieverlening gestart kan worden met start bouw. Om uitloop bij het verkrijgen van de gronden te beperken wil de gemeente het bestemmingsplan in september 2024 ter vaststelling aanbieden aan de raad. De gemeente zet druk op het proces. De verwachting is dat startbouw daarna begin 2026 zal plaatsvinden. De gemeente verzoekt uitstel van de start bouw termijn tot in begin 2026.

Uitstel wordt verleend met 12 maanden, tot 13 februari 2026.

Vertraging in afhandeling van vergunningen is eerder aangemerkt als zwaarwegende omstandigheid, evenals vertraging bij grondaankoop.

- *Hillegom, project Graaf Jan Laan*

De gemeente vraagt voor de tweede maal uitstel van de start bouw termijn aan voor project herstructurering Graaf Jan Laan (beschikking 5 oktober '21). De eerste maal was vertraging is opgelopen omdat er geen overeenstemming was met de partij waarmee samengewerkt zou

worden waardoor er een nieuwe aanbesteding moet plaatsvinden. Ook bleek dat het flora en fauna onderzoek niet goed is uitgevoerd met als gevolg dat er een nieuw onderzoek moet plaatsvinden. De gemeente laat weten dat de woningcorporatie een nieuwe ontwikkelaar en bouwer heeft gecontracteerd en een omgevingsactiviteit zal worden aangevraagd. De projectvoorbereiding is in volle gang. Echter de bestemmingsplanprocedure vraagt meer tijd vanwege ingekomen zienswijzen. Volgens de huidige planning zal sloop van de bestaande panden starten rond september 2024 volgens planning, waarna de start bouw begin 1 april 2025 zal starten. De eerder verlengde start bouw datum 5 september '24 wordt daardoor niet gehaald. De gemeente vraagt uitstel van de start bouw termijn tot 1 april 2025, 17 maanden na de 2-jaars termijn.

Uitstel wordt verleend met 17 maanden, tot 1 april 2025.

Vertraging in bestemmingsplanprocedures is eerder aangemerkt als zwaarwegende omstandigheid.

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	: € 4.187.500,00
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 Lisse, project Rembrandtschool, € 200.000;
 - gemeente Westland, project Monsterlocatie voormalig stadskantoor, € 190.000;
- voor Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland in 2022:
 - gemeente Leidschendam-Voorburg, project jongerenhuisvesting Vlietweg, € 250.000;
 - gemeente Bodegraven- Reeuwijk, project Zoutmansweg, € 75.000;
 - gemeente Gorinchem, project Haarwijk Oost, € 250.000;
 - gemeente Gouda, project Watergouwe, € 250.000;
 - gemeente Leiden, project Bizetpad, € 250.000;
 - gemeente Lisse, project Geestwatertoren, € 225.000;
- voor Subsidieregeling woonvormen senioren Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Lansingerland, project De Wildert, € 150.000;
- voor Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Capelle ad IJssel, project Fascinatio NK1, € 1.200.000;
- voor Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Pijnacker-Nootdorp, project Hart van Nootdorp, € 247.500;
 - gemeente Leidschendam-Voorburg, project Santhorstlaan, € 90.000;
- voor Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland in 2022:
 - gemeente Rijswijk, project Godfried Bomansstraat, € 142.500;
- voor Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Hillegom, project Graaf Jan Laan, € 487.500;

- voor Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland in 2022:
 - gemeente Oegstgeest, project Nieuw Rhijnvaart, € 180.000.

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 jaarstukken 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 ook 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. Deze subsidieregelingen laten ruimte aan GS om te besluiten wat een redelijke verlenging van de termijn is. 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). Er is een geringe kans op precedentwerking. Er is immers goed te motiveren dat er per woningbouwproject een specifieke maatwerkafweging wordt gemaakt. Het is niet zo dat de reikwijdte van de regeling opgerekt wordt en daarmee de deur open staat voor een ruimere toepassing van de regeling.

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 verstuurd aan Provinciale Staten.

Na besluitvorming zullen de wijzigingsverzoeken (honoreringen) worden afgehandeld met beschikkingen.

4 Participatie en rolneming

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

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.