

**GS brief aan Provinciale Staten**

**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl](http://www.zuid-holland.nl)

**Datum**  
9 januari 2024

**Ons kenmerk**  
PZH-2023-845886353  
DOS-2023-0007258

**Bijlagen**  
--

Aan Provinciale Staten

**Onderwerp:**

Informatie termijnwijzigingsverzoeken Knelpuntenpot

Geachte Statenleden,

In 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur opengesteld voor aanvragen. Doel van deze subsidieregeling is het stimuleren en versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten met sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

Uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur hebben uit de 1<sup>e</sup> tranche in 2021 31 woningbouwprojecten een financieel zetje gekregen. Voor enkele projecten waaraan uit deze subsidieregeling in 2021 subsidie is verleend, is nu door de gemeenten gemeld dat de bouw van de sociale huurwoningen later zal starten dan bij de subsidieaanvraag was voorzien.

**Subsidievereiste: start van de bouw binnen twee jaar**

Om voor subsidie in aanmerking te komen, dient met de bouw van de eerste sociale huurwoningen van het woningbouwproject uiterlijk binnen twee jaar na de bekendmaking van de subsidieverlening te zijn gestart. Deze subsidieverplichting is bij de gemeenten bekend, het staat in de beschikkingsbrieven die zij ontvingen en is met hen besproken.

**Wijzigingsverzoeken**

De gemeenten Gouda (project Kavel A1 Oost en West Spoorzone) en Waddinxveen (project Sleutelkwartier Raadhuisplein project Venestraat-Nieuwstraat) hebben subsidie gekregen voor het woningbouwproject uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland.

Deze gemeenten hebben bij ons een wijzigingsverzoek ingediend omdat zij bij de genoemde projecten niet kunnen voldoen aan de subsidieverplichting van start van de bouw binnen twee jaar na subsidieverlening. De gemeenten verzochten ons daarom om uitstel. Deze verzoeken en ons besluit hierop lichten wij hieronder toe.

- *Gouda - project Kavel A1 Oost en West Spoorzone (DOS-2021-02491)*  
Vertraging is mede veroorzaakt door beroepsprocedure bij de Raad van State. Het bestemmingsplan werd daarna onherroepelijk en vormde titel voor de omgevingsvergunningen voor deel West en deel Oost. Parallel hieraan maakten in de afgelopen tijd mondiale ontwikkelingen, stijging en grillige ontwikkeling van de bouwkosten

en stijgende hypotheekrenten het echter ook noodzakelijk om met de ontwikkelende partijen te spreken over optimalisaties van de plannen om de balans tussen stichtingskosten en (verwachte) opbrengsten en/of rendement in evenwicht te brengen.

Voor deel West leidde dit tot een gereviseerde omgevingsvergunning, waartegen vervolgens bezwaar is ingediend. Voor deel Oost is een uitgebreide ruimtelijke procedure nodig omdat op onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan, wat nodig is gebleken voor het haalbaar maken van de plannen. Op dit moment staat de start bouw voor het voor het oostelijk deel gepland voor de eerste helft van 2024.

De termijn wordt naar aanleiding van het verzoek van de gemeente verlengd met 13 maanden, tot 28 juli 2024.

Er is in de loop van het project sprake geweest van vertraging door ingesteld beroep en bezwaar, waardoor de RO-procedure vertraagde. Dit is in de subsidieregeling expliciet genoemd als een zwaarwegende omstandigheid. Vertraging als gevolg van benodigde planoptimalisering om het plan onder de huidige omstandigheden, waaronder prijsstijgingen, sluitend te krijgen is eerder als reden geaccepteerd voor vertraging.

- *Waddinxveen- project Sleutelkwartier Raadhuisplein (DOS-2021-02942)*  
Dit project vertraagt door ingediende bezwaren en een ingediend beroep bij de Raad van State op het vastgestelde bestemmingsplan. Het moment van behandeling daarvan/uitspraak is nog niet bekend. Door achterstanden bij de Raad van State is de behandeltermijn van beroepsprocedures bij plannen die onder de crisis- en herstelwet vallen, momenteel één tot anderhalf jaar. De nieuwe te verwachten datum voor start bouw is juni 2025. Deze nieuwe planning van de gemeente is gebaseerd op de te verwachten doorlooptijd van de beroepsprocedure bij de Raad van State (veiligheidshalve ingeschat op anderhalf jaar) en de werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van de grond. De gemeente zoekt naar mogelijkheden om dit proces te versnellen.

De termijn wordt naar aanleiding van het verzoek van de gemeente verlengd met 23 maanden, tot 1 juli 2025.

Bezwaar en (hoger) beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling expliciet genoemd als een zwaarwegende omstandigheid.

### **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. GS hebben de vrijheid om, per woningbouwproject, een afweging te maken.

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

GS hebben besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid om de startbouw-termijn te verlengen naar aanleiding van de ingekomen verzoeken van de gemeenten Gouda (project Kavel A1 Oost en West Spoorzone) en Waddinxveen (project Sleutelkwartier Raadhuisplein).

### **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 jaar na subsidieverlening' heeft een sturend effect, maar lijkt 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.

Over eventuele volgende wijzigingsverzoeken zullen wij u wederom informeren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit