

GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2023-845886353

DOS-2023-0007258

Status

Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde**Staten**

9 januari 2024

Eindtermijn

n.v.t.

Onderwerp

Termijnwijzigingsverzoeken Subsidieregeling knelpuntenpot

Advies

1. In te stemmen met het wijzigingsverzoek met betrekking tot de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland van de gemeente Gouda voor de termijn voor de start-bouw van het project Kavel A1 Oost en West Spoorzone;
2. In te stemmen met het wijzigingsverzoek met betrekking tot de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland van de gemeente Waddinxveen voor de termijn voor de start-bouw van het project Sleutelkwartier Raadhuisplein;
3. Vast te stellen de GS- brief waarin Provinciale Staten geïnformeerd wordt over het GS-besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Gouda en Waddinxveen.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Gouda en Waddinxveen met betrekking tot de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. GS-brief aan PS over besluit op de termijnwijzigingsverzoeken van de gemeenten Gouda en Waddinxveen.

1 Toelichting voor het College

In april 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen.

Doel van deze subsidieregeling is het stimuleren en versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten met sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.

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

De gemeenten Gouda (project Kavel A1 Oost en West Spoorzone) en Waddinxveen (project Sleutelkwartier Raadhuisplein) hebben voor woningbouwprojecten in 2021 subsidie gekregen uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland. 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 twee jaar na subsidieverlening.

Zwaarwegende omstandigheden

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 Gouda en Waddinxveen sprake van zwaarwegende omstandigheden. De door de gemeente gevraagde termijnverlengingen achten wij 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 stilvallen. Dat gaat in tegen het provinciaal belang van het stimuleren en versnellen van de woningbouw en in het bijzonder van nieuwbouw van betaalbare woningen.
- 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. Gemeenten hebben vaak weinig of geen controle over deze omstandigheden en ze zijn niet altijd te voorspellen.
- De termijn van start-bouw binnen twee 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.

Toelichting op de ingediende verzoeken:

- *Gouda – project Kavel A1 Oost en West Spoorzone (DOS-2021-02491)*
Vertraging is mede veroorzaakt door beroepsprocedure bij de Raad van State (uitspraak juli 2022). 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 start bouw voor het voor het oostelijk deel gepland voor de eerste helft van 2024.

Advies is het verzoek te honoreren.

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.

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

- *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.

Advies is het verzoek te honoreren.

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

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

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 680.000,00
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 in aan de gemeenten die een wijzigingsverzoek hebben ingediend voor de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland in 2021:

- € 500.000,00 / gemeente Gouda, project Oost en West Spoorzone (DOS-2021-02491) en
- € 180.000,00 / gemeente Waddinxveen, project Sleutelkwartier Raadhuisplein (DOS-2021-02942).

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

Bij het weigeren van een wijzigingsverzoek kan dit leiden tot een vervroegde subsidievaststelling op nihil (€ 0,--) 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 biedt de mogelijkheid voor GS om, op verzoek van de subsidieontvanger, af te wijken van de door haar gestelde plicht van start bouw binnen twee jaar na subsidieverstrekking. Dit is mogelijk indien zwaarwegende omstandigheden, waaronder in ieder geval begrepen vertraging door bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures, daartoe aanleiding geven.

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

GS hebben de vrijheid om, per woningbouwproject, een afweging te maken en de subsidieregeling laat ruimte aan GS om te besluiten wat een redelijke verlenging van de termijn is.

Er is een geringe kans op precedentwerking. Er is immers goed te motiveren dat er per woningbouwproject een specifieke maatwerkafweging wordt gemaakt. Daarnaast is de mogelijkheid van afwijken van de termijn opgenomen in de regeling dan wel wordt aangehaakt bij een ingezette beoordelingslijn. Het is niet zo dat we de reikwijdte van de regeling oprekken en daarmee de deur openzetten voor een ruimere toepassing van de regeling.

2 Voorafgaande besluitvorming

Op 19 april 2021 is de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland (1e tranche) voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen. Deze regeling stond in 2022 met een 2e tranche open en van 16 januari tot en met 16 april jl. was de 3e tranche opengesteld voor aanvragen. Op 1 november 2023 tot eind van het jaar 2023 staat de 4e tranche open voor aanvragen.

3 Proces

Na vaststelling wordt een brief met het besluit ter kennisname verstuurd aan Provinciale Staten. Na besluitvorming zullen de wijzigingsverzoeken (honoreringen) worden afgehandeld met beschikkingen.

4 Participatie en rolnemng

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 bijgaande brief. Het betreft projecten van de gemeenten Gouda en Waddinxveen. Deze gemeenten zijn eerstverantwoordelijk voor de communicatie over hun projecten naar externe partijen.