

GS brief aan Provinciale Staten

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
4 juli 2023

Ons kenmerk
PZH-2023-835658468
DOS-2023-0003692

Bijlagen
--

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Informatie wijzigingsverzoeken termijnoverschrijding Subsidieregelingen (knelpuntenpot en sociale woningbouw regio's Rotterdam en Haaglanden).

Geachte Statenleden,

In 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur, de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland opengesteld voor aanvragen. Doel van deze subsidieregelingen is het stimuleren en versnellen van de realisatie van woningbouwprojecten met sociale huurwoningen (en voor de Subsidieregeling knelpuntenpot ook middenhuurwoningen).

Uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur (1^e tranche 2021) hebben eenendertig woningbouwprojecten een financieel zetje gekregen. Uit de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland zijn in tranche 2021 acht projecten gesubsidieerd. Uit de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland ontvingen in tranche 2021 drie projecten subsidie.

Voor enkele projecten waaraan uit deze subsidieregelingen 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 (of voor de Knelpuntenpot: ook middenhuurwoningen) 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 Rotterdam (project Kop Dakpark), Leiden (project Rhijnvreugd), Hillegom (project Savioschool) en Lisse (project Rembrandtschool) hebben subsidie gekregen voor hun aangegeven woningbouwprojecten uit de Subsidieregeling knelpuntenpot. Gemeente Voorne aan Zee (project

Patrijzenlaan) ontving subsidie uit de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam en gemeente Pijnacker-Nootdorp (project Hart van Nootdorp) uit de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden.

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.

Rotterdam (Kop Dakpark)

De gemeente Rotterdam heeft bij project Kop Dakpark om diverse redenen vertraging opgelopen.

De eerste oorzaak was het Didam-arrest. Op moment van de uitspraak was de gemeente Rotterdam al met een partij aan de slag, woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Het arrest heeft tot tijdelijke stilstand geleid in het proces.

Zoals bij vele organisaties heeft Corona geleid tot vertraging in het project.

Momenteel gelden er beperkingen aan de gevel waardoor dove gevels gerealiseerd dienen te worden met als gevolg dat alleen studio's en geen meer-kamerappartementen gerealiseerd kunnen worden. In de toekomstige situatie zouden er geen dove gevels toegepast hoeven te worden en kunnen er dus kwalitatief betere woningen gerealiseerd worden. Door vertraging vanwege dit onderwerp zijn er nu oplossingen/maatregelen gevonden welke de ontwikkelaar kan implementeren om toch hoogwaardige woningen te kunnen realiseren.

De ontwikkeling Kop Dakpark bevindt zich op een zeer smalle strip gelegen met aan de ene zijde de Vierhavenstraat wat een gebiedsontsluitingsweg is met een hoofdfietsroute en de andere zijde de entree van het Dakpark wat een groene hoofdstructuur is van de stad. Ontwerptechnisch is het uitdagend geweest om het programma ruimtelijk goed in te passen. Waarbij naast het ontwerp van het gebouw ook goed rekening gehouden wordt met de omgeving en mobiliteit (inclusief veiligheidsaspecten).

De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 12 maanden, tot 27 juli 2024.

Leiden (Rhijnvreugd)

De gemeente Leiden dient voor de tweede maal een wijzigingsverzoek in. Het eerste verzoek is door GS geweigerd.

De gemeente Leiden heeft bij project Rhijnvreugd om diverse redenen vertraging opgelopen. Rhijnvreugd betreft een complexe gebiedsontwikkeling met naast de gemeente nog twee andere eigenaren, waarbij partijen over- en weer grond van elkaar nodig hebben om tot een ontwikkeling te komen. Bovendien heeft de gemeente nog een verkeersproject in voorbereiding om de kruising Willem van der Madeweg-Hoge Rijndijk herin te richten. Deze herinrichting is noodzakelijk om te komen tot de ontwikkelingen.

Ten behoeve van het project Rhijnvreugd heeft de gemeente Leiden in jaartal 2018 de vijf eengezinswoningen aan de gelijknamige straat van het Rijksvastgoedbedrijf verworven, evenals het omliggende kavel. Bij die verwerving heeft het Rijksvastgoedbedrijf verklaard dat de gronden schoon zijn en geschikt voor het gebruik wonen. In de projectplanning, die aan de basis heeft gestaan van de gegunde subsidieaanvraag, is de gemeente er daarom vanuit gegaan dat de grond daadwerkelijk voldoende schoon was voor de beoogde herontwikkeling naar een wooncomplex. Uit nieuw bodemonderzoek bleek onverwachts en in tegenstelling tot de verklaring (en onderzoeken) van het Rijksvastgoedbedrijf dat de grond vervuild is en gesaneerd moet worden. Deze sanering heeft op de nodige negatieve effecten gehad. De sanering werkt echter ook kostenverhogend op de grondexploitatie, en voor het dekken van die toegenomen kosten moesten afspraken worden gemaakt met de beide betrokken ontwikkelaars en het gemeentelijke Grondbedrijf. Bij het vorige wijzigingsverzoek dacht de gemeente dat het maken van die nieuwe afspraken meer tijd zou vragen. Dit hebben ze kunnen versnellen.

De raad heeft besloten om het restant van het ontstane financiële gat te dekken vanuit de gemeentelijke reserve Grondexploitaties, en daarbij direct de grondexploitatie voor het project te openen. Op 27 maart 2023 heeft het college ingestemd met het ondertekenen van de overeenkomsten en op 11 mei 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het openen van een grondexploitatie voor de ontwikkeling Rhijnvreugd. Voor een sluitende businesscase is behoud van de toegekende subsidie uit de provinciale Knelpuntenpot essentieel.

Verder heeft de gemeenteraad van Leiden al in 2019 bij de vaststelling van de kaderbrief een bedrag van ruim € 1,8 miljoen beschikbaar gesteld voor het wijzigen van de verkeerssituatie Hoge Rijndijk-Willem van der Madeweg. Dit is essentieel voor een goede verkeersafwikkeling in relatie tot de woningbouw en bedrijfsuitbreidingen daarmee randvoorwaardelijk voor het realiseren van de woningen. Beide ontwikkelaars dragen bij door op eigen kosten inritten en wegen op eigen terrein te realiseren.

De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 22 maanden, tot 1 mei 2025.

Hillegom (Savioschool)

De gemeente Hillegom heeft bij project Savioschool vertraging opgelopen omdat er 5 inspraakreacties zijn binnengekomen tijdens de bestemmingsplanprocedure. De inspraakreactie hebben geleid tot extra onderzoeken. Daarnaast heeft de woningbouwcorporatie te maken gehad met de gevolgen op de krappe arbeidsmarkt.

De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 10 maanden, tot 1 juni 2024.

Lisse (Rembrandtschool)

De gemeente Lisse heeft bij project Rembrandtschool vertraging opgelopen als gevolg van een beroepsprocedure bij de Raad van State. De bouw kan pas starten na uitspraak van de Raad van State.

De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 9 maanden, tot 1 mei 2024. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling benoemd als in ieder geval zwaarwegende omstandigheden voor verlenging van de termijn.

Voorne aan Zee (Patrijzenlaan)

De gemeente Voorne aan Zee (tot 1 januari 2023 gemeente Westvoorne) liep bij project Patrijzenlaan vertraging op bij de bestemmingsplan- en aanbestedingsprocedures door problemen met personele capaciteit/externe projectbegeleiding, mede als gevolg van het gemeentelijk fusieproces.

De termijn voor de start bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 7 maanden (10 januari 2024).

Pijnacker-Nootdorp (Hart van Nootdorp)

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft bij project Hart van Nootdorp vertraging opgelopen als gevolg van een beroepsprocedure bij de Raad van State, welke circa een jaar in beslag nam.

Inmiddels is uitspraak gedaan. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling benoemd als in ieder geval zwaarwegende omstandigheden voor verlenging van de termijn.

De termijn voor start van de bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 8 maanden (18 juli 2024).

GS Besluit

Artikel 11, lid 2 van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur en de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam en artikel 10, lid 2 van de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden bieden de mogelijkheid voor GS om in geval van zwaarwegende omstandigheden de termijn van twee jaar te verlengen.

Aan de mogelijkheid tot verlenging is binnen de Subsidieregeling sociale woningbouw voor de genoemde regio's geen maximum verbonden. GS hebben de vrijheid om, per woningbouwproject, een afweging te maken. De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur is, zoals eerder aan u aangegeven, op dit punt begin 2023 gewijzigd. Er kan maximaal twee jaar verlenging worden gegeven.

De Subsidieregelingen sociale woningbouw voor de regio's (Rotterdam, Haaglanden en Holland Rijnland) zijn op dit punt niet aangepast. De Subsidieregeling voor de regio Haaglanden is vanaf 2023 ook niet meer open voor aanvragen en ook uit de Subsidieregeling voor de regio Rotterdam kunnen op dit moment geen aanvragen worden verleend, het subsidieplafond bedraagt € 0,--. Maar het is consistent om bij de behandeling van verzoeken van de Subsidieregeling(en) sociale woningbouw aan te sluiten bij de voor de Subsidieregeling knelpuntenpot ingezette beoordelingslijn. Dat wordt nu ook zo toegepast.

GS hebben besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid om de startbouw-termijn te verlengen voor de ingekomen verzoeken van de gemeenten Rotterdam (project Kop Dakpark), Leiden (project Rhijnvreugd), Hillegom (project Savioschool), Lisse (project Rembrandtschool), Voorne aan Zee (project Patrijzenlaan) en gemeente Pijnacker-Nootdorp (project Hart van Nootdorp).

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 termijn van twee jaar na subsidieverlening heeft een sturend effect maar lijkt in sommige gevallen te krap voor gemeenten.

Vertraging door aanbestedingsredenen is eerder aanleiding geweest voor GS om wijzigingsverzoeken in het kader van de Subsidieregelingen voor woningbouw te honoreren.

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 bouw van sociale en middenhuurwoningen en met het afwijzen van deze verzoeken wordt dat doel in ieder geval niet gehaald.

Ondanks de vertragingen is er bij de te honoreren gevallen nog steeds sprake van voortgang/versnelling van de woningbouwprojecten. 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