

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	4 juli 2023	n.v.t.

Onderwerp

Termijnwijzigingsverzoeken Subsidiereregelingen knelpuntenpot en sociale woningbouw regio's Rotterdam en Haaglanden.

Advies

1. Te honoreren de wijzigingsverzoeken met betrekking tot de Subsidiereregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland van de gemeenten Rotterdam voor het project Kop Dakpark, Leiden voor het project Rhijnvreugd, Hillegom voor het project Savioschool en gemeente Lisse voor het project Rembrandtschool;
2. Te honoreren het wijzigingsverzoek van de gemeente Voorne aan Zee met betrekking tot de Subsidiereregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland voor het project Patrijzenlaan;
3. Te honoreren het wijzigingsverzoek van de gemeente Pijnacker-Nootdorp met betrekking tot de Subsidiereregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland voor het project Hart van Nootdorp;
4. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Rotterdam, Leiden, Hillegom, Lisse, Voorne aan Zee en Pijnacker-Nootdorp ter kennisname wordt aangeboden.
5. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Rotterdam, Leiden, Hillegom, Lisse, Voorne aan Zee en Pijnacker-Nootdorp.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

- GS-brief aan PS over besluit op de termijnwijzigingsverzoeken van de gemeenten Rotterdam, Leiden, Hillegom, Lisse, Voorne aan Zee en Pijnacker-Nootdorp.

1 Toelichting voor het College

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

Om voor subsidie 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. Deze subsidieverplichting is bij de gemeenten bekend: het staat in de beschikkingsbrieven en is met hen besproken.

De gemeenten Rotterdam, Leiden, Hillegom, Lisse, Voorne aan Zee en Pijnacker-Nootdorp hebben in 2021 subsidie gekregen voor enkele woningbouwprojecten, respectievelijk uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland, de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland 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.

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 Rotterdam, Leiden, Hillegom, Lisse, Voorne aan Zee en Pijnacker-Nootdorp 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 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.
- *Rotterdam*
De gemeente Rotterdam heeft bij project Kop Dakpark om diverse redenen vertraging opgelopen.

Didam-arrest

Door de uitspraak van de Raad van State op 26 november 2021 moet de overheid aan alle potentiële gegadigden een gelijke kans bieden, via een openbare en heldere selectieprocedure. Dit geldt ook voor gebiedsontwikkeling van Kop Dakpark. Op moment van de uitspraak was de gemeente Rotterdam al met een partij aan de slag, namelijk de woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Het arrest heeft tot tijdelijke stilstand geleid in het proces. De gemeente heeft via een openbare publicatie aangekondigd de ontwikkeling van Kop Dakpark met Woonstad Rotterdam te gaan realiseren. Hier is geen bezwaar op gekomen. Hierdoor zijn er geen issues meer m.b.t. Didam-arrest en is het project verder opgepakt.

Corona

Zoals bij vele organisaties heeft Corona geleid tot vertragingen in de projecten. Het is moeilijk te kwantificeren wat het effect op het project Kop Dakpark exact is geweest in tijd. Maar de effecten waren negatief in tijd doordat verschillen afdelingen en organisaties (zeker in begin tijd) lastiger met elkaar in contact kwamen voor benodigde afstemmingen.

Geluid

Vanuit de ontwikkelaar en de gemeente is het gewenst om kwalitatief goede woningen te realiseren. Momenteel gelden er beperkingen aan de gevel waardoor dove gevels gerealiseerd dienen te worden met als gevolg dat alleen studio's en geen meerkamer-appartementen gerealiseerd kunnen worden. De beperkingen komen door het naastgelegen industriegebied Merwevierhaven waar vergaande plannen zijn voor een gebiedsontwikkeling middels bestemmingsplan wijziging en dezonering van het industriegebied. In de toekomstige situatie zouden er geen dove gevels toegepast hoeven te worden en kunnen er dus kwalitatief betere woningen gerealiseerd worden. Dit onderwerp is uitvoering besproken en afgestemd met de ontwikkelaar, gemeente, DCMR Milieudienst Rijnmond en geluidexperts. Door vertraging vanwege dit onderwerp zijn er nu oplossingen/maatregelen gevonden welke de ontwikkelaar kan implementeren om toch hoogwaardige woningen te kunnen realiseren.

Mobiliteit

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 hoofd fietsroute 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). Zoals: kiss&ride, laden&lossen (incl. bezorgdiensten), afvalinzameling, kruising van in en uitvoegende voertuigen van een hoofdfietsroute.

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

- *Leiden*

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.

Verkeerd geïnformeerd door Rijksvastgoedbedrijf

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.

Bodem vervuild

In het kader van de verkoop van de gronden aan ontwikkelaar Vink Bouw moest evenwel nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hieruit bleek onverwachts en in tegenstelling tot de verklaring (en onderzoeken) van het Rijksvastgoedbedrijf dat de grond vervuild is en gesaneerd moet worden.

Groeiende onrendabele top

Deze noodzakelijke sanering had op zichzelf al de nodige negatieve effecten op de planning. 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. De verwachting van de gemeente was in oktober dat het maken van die nieuwe afspraken relatief veel tijd zou kosten, zodat de totale projectplanning (inclusief de noodzakelijke sanering) met 27 maanden zou uitlopen. Positief is daarom dat het sluiten van koopovereenkomsten met zowel Vink Bouw als Verhagen nu alsnog is gelukt binnen een korter dan verwachtte termijn. Daarnaast heeft de raad besloten 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.

Extra besluitvorming

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*

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*

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*

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*

De gemeente Pijnacker-Nootdorp liep bij project Hart van Nootdorp vertraging op als gevolg van een beroepsprocedure bij de Raad van State. Eind maart jl. zijn de beroepen ongegrond verklaard.

De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 8 maanden (18 juli 2024). Bezwaar- en beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling benoemd als in ieder geval zwaarwegende omstandigheden voor de verlenging van de termijn.

Voorgesteld wordt om van de mogelijkheid tot afwijken gebruik te maken en de termijn voor de start van de bouw te verlengen voor de ingekomen verzoeken van de gemeenten Rotterdam, Leiden, Hillegom, Lisse, Voorne aan Zee en Pijnacker-Nootdorp. De redenen hiervoor zijn hierboven aangegeven.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 1.698.905,00
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:
 - gemeente Rotterdam, project Kop Dakpark, € 500.000;
 - gemeente Leiden, project Rhijnvreugd, € 261.405;
 - gemeente Hillegom, project Savioschool, € 175.000;
 - gemeente Lisse, project Rembrandtschool, € 200.000 en
- voor de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland in 2021: gemeente Voorne aan Zee voor project Patrijzenlaan, € 315.000;
- voor de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland in 2021: gemeente Pijnacker-Nootdorp voor project Hart van Nootdorp, € 247.500.

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 bij de Najaarsnota 2023 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 en artikel 11, lid 2 van de Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam Zuid-Holland en artikel 10, lid 2 van de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland 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 Zuid-Holland en sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland zijn op dit punt niet aangepast. De laatstgenoemde regeling is en gaat ook niet meer open voor aanvragen. De Subsidieregeling spreiding sociale woningbouw regio Rotterdam heeft met ingang van januari 2023 een subsidieplafond van € 0,- (nul) en hieruit kunnen geen aanvragen gehonoreerd worden. Aan de mogelijkheid tot verlenging is binnen deze beide 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. Maar het is consistent om bij de behandeling van verzoeken tot wijziging van de termijn voor de Subsidieregeling(en) sociale woningbouw aan te sluiten bij de voor de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland ingezette beoordelingslijn. Dit wordt met ingang van 2023 op deze wijze gedaan.

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 (1^e tranche) voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen. Deze regeling stond in 2022 met een 2^e tranche open en van 16 januari tot en met 16 april jl. was de 3^e tranche opengesteld voor aanvragen.

De Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland stond in 2021 en 2022 open voor aanvragen. Met ingang van 2023 is deze subsidieregeling gesloten.

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 open voor aanvragen. Met ingang van januari 2023 is het subsidieplafond voor deze regeling tot op heden € 0,-- (nul).

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 rolname

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 Rotterdam, Leiden, Hillegom, Lisse, Voorne aan Zee en Pijnacker-Nootdorp. Deze gemeenten zijn eerstverantwoordelijk voor de communicatie over hun projecten naar externe partijen.