

**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**  
7 november 2023

**Ons kenmerk**  
PZH-2023-842825212  
DOS-2023-0005951

**Bijlagen**  
-

Aan Provinciale Staten

**Onderwerp:**

Informatie termijnwijzigingsverzoeken

Geachte Statenleden,

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

Uit de Subsidierегeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur hebben uit de 1<sup>e</sup> tranche in 2021 eenendertig woningbouwprojecten een financieel zetje gekregen. Uit de Subsidierегeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland zijn in tranche 2021 acht projecten gesubsidieerd. Voor enkele projecten waaraan uit deze subsidierегelingen 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 (en 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 Voorschoten (project Bijdorp) en Leidschendam-Voorburg (project Venestraat-Nieuwstraat) hebben subsidie gekregen voor het woningbouwproject uit respectievelijk de Subsidierегeling knelpuntenpot en de Subsidierегeling 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.

- *Voorschoten – project Bijdorp*  
Dit project betreft de herontwikkeling van een klooster/Buitenplaats, t.b.v. 32 zelfstandige sociale huurwoningen, 12 zelfstandige huurwoningen voor middenhuur en 81 onzelfstandige woningen.  
De gemeente Voorschoten heeft bij project Bijdorp vertraging opgelopen omdat er na een zeer uitgebreide participatie procedure toch onverwacht inspraakreacties zijn binnengekomen tijdens de bestemmingsplanprocedure. De inspraakreacties hebben geleid tot extra onderzoeken en daarna tot een ingediend beroep. Na uitgebreid overleg is dit uiteindelijk ingetrokken. E.e.a. had in totaal een klein jaar vertraging tot gevolg. Vervolgens loopt de afhandeling door RVO van de ontheffing wet natuurbescherming uit buiten de daarvoor gestelde termijnen. De overdracht van de buitenplaats heeft inmiddels plaatsgevonden. Het verkrijgen van subsidies, waaronder deze subsidie uit de Knelpuntenpot, is voor de nieuwe eigenaar een belangrijke bijdrage in de haalbaarheid.  
De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 12 maanden, tot 15 juli 2024. Bezwaar- en beroepsprocedures zijn in de subsidieregeling benoemd als in ieder geval zwaarwegende omstandigheden voor verlenging van de termijn.
- *Leidschendam-Voorburg – project Venestraat-Nieuwstraat*  
Dit betreft een sloop/nieuwbouwproject van verouderd corporatiebezit en een gecombineerde ontwikkeling door twee woningcorporaties.  
De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft bij project Venestraat-Nieuwstraat vertraging opgelopen als gevolg van wijziging van bestemmingsplanprocedure. Waar oorspronkelijk uitgegaan werd van behoud van nieuwbouw op de huidige bouwvlakken (te regelen via een kruimelprocedure), bleek bij nadere uitwerking meer ruimte nodig voor de inpassing van complexe ondergrondse infrastructuur en aangescherpte vergroeningsvoorwaarden en wordt een bouwdeel verschoven. Hiervoor is een uitgebreide wabo-procedure nodig. De raad van Leidschendam-Voorburg heeft ingestemd met een coördinatiebesluit inclusief een verklaring van geen bedenkingen om de procedure zo veel als mogelijk te versnellen.  
De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 6 ½ maand, tot 1 juni 2024.  
Wij kunnen begrip opbrengen voor de verandering van procedure, die aanzienlijk meer tijd vergt, als gevolg van de geschetste voortschrijdende inzichten.

### **GS Besluit**

Artikel 11, lid 2 van de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur 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 regio Haaglanden geen maximum verbonden. 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.

De Subsidieregelingen sociale woningbouw voor de regio Haaglanden is op dit punt niet aangepast en is met ingang van 2023 ook niet meer open voor aanvragen.

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 overeenkomstig de ingekomen verzoeken van de gemeenten Voorschoten (project Bijdorp) en Leidschendam-Voorburg (project Venestraat-Nieuwstraat).

### **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