

GS-Voorstel

Besluitnummer
PZH-2023-842825212
DOS-2023-0005951

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	7 november 2023	n.v.t.

Onderwerp

Termijnwijzigingsverzoeken Subsidieregelingen Knelpuntenpot en Sociale woningbouw Haaglanden

Advies

1. In te stemmen met het wijzigingsverzoek met betrekking tot de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland van de gemeente Voorschoten voor het project Bijdorp;
2. In te stemmen met het wijzigingsverzoek van de gemeente Leidschendam-Voorburg met betrekking tot de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland voor het project Venestraat-Nieuwstraat;
3. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg ter kennisname wordt aangeboden.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Voorschoten en Leidschendam.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

1. GS-brief aan PS over besluit op de termijnwijzigingsverzoeken van de gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg.

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.

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: 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 en opgenomen in de beschikkingsbrieven.

De gemeenten Voorschoten en Leidschendam-Voorburg hebben in 2021 subsidie gekregen voor enkele woningbouwprojecten, respectievelijk uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden 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 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 Voorschoten en Leidschendam-Voorburg 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:

- *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.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 741.500,00
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:
- Voorschoten, project Bijdorp, € 276.500 en
- voor de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland in 2021:
gemeente Leidschendam-Voorburg voor project Venestraat-Nieuwstraat, € 465.000.

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 in de financiële stukken verwerkt. Bij het

weigeren van het 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 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 Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland is op dit punt niet aangepast. Deze regeling gaat sinds januari 2023 ook niet meer open voor aanvragen. Aan de mogelijkheid tot verlenging is binnen deze 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. Het is consistent om bij de behandeling van verzoeken tot wijziging van de termijn op grond van de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland aan te sluiten bij de voor de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland ingezette beoordelingslijn. Dit wordt sinds begin 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. Op 1 november 2023 tot eind van het jaar gaat de 4^e tranche open 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.

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 rolneming

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 Voorschoten en Leidschendam-Voorburg. Deze gemeenten zijn eerstverantwoordelijk voor de communicatie over hun projecten naar externe partijen.