

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
7 maart 2023

Ons kenmerk
PZH-2023-827208495
DOS-2023-0001034

Bijlagen
-

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Informatie wijzigingsverzoeken termijnoverschrijding
Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur en
Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden

Geachte Statenleden,

In april 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur en de Subsidieregeling 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).

Uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur (1^e tranche) hebben 31 woningbouwprojecten een financieel zetje gekregen. Inmiddels zijn meerdere woningbouwprojecten daarvan gestart met de feitelijke bouw van de gesubsidieerde woningen. De overige woningbouwprojecten zijn nog in voorbereiding. Uit de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland zijn in 2021 acht projecten gesubsidieerd. Voor drie projecten waaraan uit deze subsidieregelingen subsidie is verleend, is nu door twee 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:) 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.

Wijzigingsverzoeken

De gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Westland hebben subsidie gekregen voor hun woningbouwprojecten, respectievelijk Jongerenhuisvesting Dammekant Cremerweg (Subsidieregeling knelpuntenpot) en Waelpolder en De Kreken fase 2 (beide Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden). Deze gemeenten hebben bij ons een wijzigingsverzoek ingediend omdat zij niet kunnen voldoen aan de subsidieverplichting van start van de bouw binnen twee jaar (start van de bouw voor augustus 2023 resp. november 2023). Verzocht wordt om uitstel met 11

maanden (Jongerenhuisvesting Dammekant Cremerweg) respectievelijk 12 maanden (Waelpolder en De Kreken fase 2).

Bodegraven-Reeuwijk

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft vertraging opgelopen omdat, bij verdere uitwerking van het plan, is gebleken dat een stakeholder in het plangebied een optie tot koop van een deel van de gronden had verworven waarvan de gemeente niet op de hoogte was ten tijde van de aanvraag. Daarbij komt dat de stakeholder bereid is gebleken om een plan voor sociale huurwoningen te ontwikkelen in het plangebied.

Westland

De gemeente Westland liep zowel bij project Waelpolder als bij project De Kreken fase 2 vergelijkbare vertraging op in de aanbestedingsprocedure, waarbij mede de impact van het Didam-arrest niet voorzien was.

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 regio Haaglanden geen maximum verbonden. GS hebben de vrijheid om, per woningbouwproject, een afweging te maken. Deze subsidieregeling laat ruimte aan GS om te besluiten wat een redelijke verlenging van de termijn is. De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur is, zoals eerder aan u aangekondigd, op dit punt recent gewijzigd. Er kan maximaal twee jaar verlenging worden gegeven. De Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden is op dit punt niet aangepast. De regeling is vanaf 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.

GS hebben besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid om de startbouw-termijn te verlengen voor de ingekomen verzoeken van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk en gemeente Westland.

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. Het Didam-arrest is hier een voorbeeld van. Daarnaast kunnen er met goede bedoelingen ook foutieve inschattingen worden gemaakt zoals in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. 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 een wijzigingsverzoek in het kader van de Subsidieregeling knelpuntenpot 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 een 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