

<b>Status</b>	<b>Datum vergadering Gedeputeerde Staten</b>	<b>Eindtermijn</b>
Openbaar	7 maart 2023	n.v.t.

### **Onderwerp**

Wijzigingsverzoeken termijnoverschrijding twee subsidieregelingen voor gemeenten Bodegraven en Westland

### **Advies**

1. Te honoreren het wijzigingsverzoek van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk met betrekking tot de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland voor het project Jongerenhuisvesting Dammekant Cremerweg;
2. Te honoreren de wijzigingsverzoeken van de gemeente Westland met betrekking tot de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland voor de projecten Waelpolder en De Kreken fase 2;
3. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Westland ter kennisname wordt aangeboden.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Westland.

### **Besluit GS**

Vastgesteld conform advies

### **Bijlagen**

- GS-brief aan PS over besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Westland.

## 1 Toelichting voor het College

In april 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidierегeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur en de Subsidierегeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland voor de eerste keer 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).

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 Bodegraven-Reeuwijk en Westland hebben in 2021 subsidie gekregen voor hun woningbouwprojecten, respectievelijk Jongerenhuisvesting Dammekant Cremerweg (Subsidierегeling Knelpuntenpot) en Waelpolder en De Kreken fase 2 (beide Subsidierегeling sociale woningbouw regio Haaglanden). Deze gemeenten hebben nu 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).

### *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 projecten van de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk en Westland 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.

- *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. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 11 maanden.

- *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. Inmiddels is voortgang geboekt.

Ondanks de vertragingen is er nog steeds sprake van een versnelling van de woningbouwprojecten. Na de subsidieverlening zijn de gemeenten met tijdwinst dan wel herprogrammering aan de slag gegaan met hun woningbouwprojecten. In een later stadium wordt vervolgens vertraging opgelopen. Het doel van de verstrekking van de subsidie wordt daarmee nog steeds bereikt.

#### Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 841.329
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 verleende subsidiebedragen aan de twee gemeenten die een wijzigingsverzoek hebben ingediend:

- Gemeente Bodegraven-Reeuwijk, in 2021 € 248.829 uit de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland en
- Gemeente Westland, in 2021 totaal € 592.500 uit de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden Zuid-Holland: voor project Waelpolder € 240.000 en € 352.500 voor project De Kreken fase 2.

Bij het honoreren van een wijzigingsverzoek wijzigt het verleende subsidiebedrag niet en kent het geen extra financiële consequenties. 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 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 is 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.

Aan de mogelijkheid tot verlenging is binnen deze subsidieregeling 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. 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 ingezette beoordelingslijn.

Voorgesteld wordt om van de mogelijkheid tot afwijken gebruik te maken en de termijn voor de start te verlengen voor de ingekomen verzoeken van de gemeenten Bodengraven-Reeuwijk en Westland. De redenen hiervoor zijn hierboven aangegeven.

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 zijn de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland (1<sup>e</sup> tranche) en de Subsidieregeling sociale woningbouw beide voor de eerste keer opengesteld voor aanvragen.

De Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland stond in 2022 in een 2<sup>e</sup> tranche open voor aanvragen. Op dit moment is de 3<sup>e</sup> tranche opengesteld.

De Subsidieregeling sociale woningbouw regio Haaglanden heeft in 2021 en 2022 opengestaan 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 (afwijzing en honoreringen) worden afgehandeld.

## **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 ons besluit op de provinciale website.

Daarnaast informeren wij Provinciale Staten met bijgaande brief.

Het betreft projecten van de gemeenten Bodengraven-Reeuwijk en Westland. Deze gemeenten zijn eerstverantwoordelijk voor de communicatie over hun projecten naar externe partijen.