

GS brief aan Provinciale Staten

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

Datum
30 mei 2023

Ons kenmerk
PZH-2023-832069843
DOS-2023-0001589

Bijlagen
-

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Informatie wijzigingsverzoeken termijnoverschrijding Subsidieregelingen (Knelpuntenpot en sociale woningbouw regio Holland Rijnland)

Geachte Statenleden,

In april 2021 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur en de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland 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 Holland Rijnland Zuid-Holland zijn in 2021 negen projecten gesubsidieerd. Voor enkele projecten waaraan uit deze subsidieregelingen 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 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, het staat in de beschikkingsbrieven die zij ontvingen en is met hen besproken.

Wijzigingsverzoeken

De gemeenten Leidschendam-Voorburg (De Star), Krimpenerwaard (De Kleine Betuwe Haastrecht), Papendrecht (Kraaihoek fase 1), Pijnacker-Nootdorp (Centrumlijn Noord) hebben subsidie gekregen voor hun aangegeven woningbouwprojecten uit de Subsidieregeling knelpuntenpot. Gemeente Hillegom (Herstructurering Graaf Janlaan) ontving subsidie uit de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland. 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.

Leidschendam-Voorburg (De Star)

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft bij project De Star vertraging opgelopen omdat ecologisch onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis en twee verblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aanwezig zijn. Er moet ontheffing van de wet natuurbescherming worden aangevraagd.

De gemeente maakt de grond bouwrijp voor de herontwikkeling. Onderdeel van het bouwrijp maken is het voorbelasten van de grond. Uit de uitgevoerde sonderingen blijkt dat de grond onvoldoende draagkracht heeft. De grond moet 7 tot 9 maanden worden voorbelast en mogelijk zelfs langer. Dit is langer dan gemiddeld. Deze situatie was door de gemeente destijds onvoorzien omdat de sonderingen in het gebied nog niet waren uitgevoerd.

De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 21 maanden, tot 1 mei 2025.

Krimpenerwaard (De Kleine Betuwe Haastrecht)

De gemeente Krimpenerwaard heeft bij project De Kleine Betuwe Haastrecht vertraging opgelopen omdat de besluitvorming over de financiële haalbaarheid van het plan met de ontwikkelaar heeft meer tijd gevegd. Het bereiken van overeenstemming met bedrijven over hun verplaatsing heeft eveneens extra tijd gevraagd. Bedrijven waren gehecht aan hun huidige locaties. Ook was er extra participatie nodig. Bij het voorontwerpbestemmingsplan bleken er zorgen te zijn over de beoogde bouwhoogten. Dit is opgelost o.a. door de bouwhoogten terug te brengen en het aantal woningen te verminderen. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 19 maanden, tot 1 april 2025.

Papendrecht (Kraaihoek fase 1)

De gemeente Papendrecht heeft bij project Kraaihoek fase 1 vertraging opgelopen omdat de mate waarin asbest is toegepast in de bestaande woningen groter was dan vooraf verwacht. Daarnaast heeft de aanbestedingsprocedure meer tijd gekost dan vooraf gepland. De derde reden is dat de vervangende huisvesting niet op tijd beschikbaar kwam. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 5 maanden, tot 31 januari 2024.

Pijnacker-Nootdorp (Centrumlijn Noord)

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft bij project Centrumlijn-Noord vertraging opgelopen omdat de aanbesteding later gestart kon worden. Gewacht moest worden op de uitslag van de 3e tranche Woningbouwimpuls van het Rijk. Ook was een extra inlichtingenronde noodzakelijk tijdens de aanbesteding. De belangrijkste reden voor vertraging vormt echter het omleggen van een 25 kV kabel. In verband met capaciteitsproblemen bij het nutsbedrijf kan deze kabel niet tijdig worden verlegd. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 3 maanden, tot 30 oktober 2023.

Hillegom (Herstructurering Graaf Janlaan)

De gemeente Hillegom liep voor dit project vertraging op in de aanbestedingsprocedure, aanbesteding diende opnieuw plaats te vinden wegens prijsstijgingen. Ook is vertraging opgelopen bij het ecologisch onderzoek. Tenslotte is sprake van personeelstekorten bij betrokken organisaties,

wat voorheen niet te voorzien was. De termijn voor start van de bouw van de sociale huurwoningen wordt verlengd met 11 maanden (5 september 2024).

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 Holland Rijnland 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 gemeenten Leidschendam-Voorburg (De Star), Krimpenerwaard (De Kleine Betuwe Haastrecht), Papendrecht (Kraaihoek fase 1), Pijnacker-Nootdorp (Centrumlijn Noord) en gemeente Hillegom (Herstructurering Graaf Janlaan).

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. Onderzoeksresultaten van een ecologisch onderzoek en sonderingen zijn hier een voorbeelden van. Daarnaast kunnen er met goede bedoelingen ook foutieve inschattingen worden gemaakt. 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 wijzigingsverzoeken in het kader van de Subsidieregelingen knelpuntenpot en sociale woningbouw regio Haaglanden 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 voortgang/versnelling van de woningbouwprojecten. Na de subsidieverlening zijn de gemeenten met tijdswinst 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,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J.N. Baljeu