

Status	Datum vergadering Gedeputeerde Staten	Eindtermijn
Openbaar	30 mei 2023	n.v.t.

Onderwerp

Wijzigingsverzoeken termijnoverschrijding Subsidiereregelingen knelpuntenpot en sociale woningbouw regio Holland Rijnland

Advies

1. Te honoreren de wijzigingsverzoeken met betrekking tot de Subsidiereregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland van de gemeenten Leidschendam-Voorburg voor het project De Star; Krimpenerwaard voor het project De Kleine Betuwe Haastrecht, Papendrecht voor het project Kraaihoek fase 1 en gemeente Pijnacker-Nootdorp voor het project Centrumlijn Noord;
2. Te honoreren het wijzigingsverzoek van de gemeente Hillegom met betrekking tot de Subsidiereregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland voor het project Herstructurering Graaf Janlaan;
3. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit op de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Krimpenerwaard, Papendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Hillegom ter kennisname wordt aangeboden.
4. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de wijzigingsverzoeken van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Krimpenerwaard, Papendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Hillegom.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies.

Bijlagen

- GS-brief aan PS over besluit op de termijnwijzigingsverzoeken van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Krimpenerwaard, Papendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Hillegom.

1 Toelichting voor het College

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

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 Leidschendam-Voorburg, Krimpenerwaard, Papendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Hillegom 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 Holland Rijnland Zuid-Holland. 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.

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 Leidschendam-Voorburg, Krimpenerwaard, Papendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Hillegom 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.

- *Leidschendam-Voorburg*

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 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 gevergd. 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*

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*

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 3^e 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*

De gemeente Hillegom heeft bij project Herstructurering Graaf Janlaan vertraging opgelopen als gevolg van de aanbestedingsprocedure, die opnieuw gestart moest worden mede door prijsstijgingen. Ook is sprake van uitloop van het ecologisch onderzoek en personeelstekorten. De gemeente verzoekt verlenging van de termijn met 11 maanden, tot 5 september 2024.

Voorgesteld wordt om van de mogelijkheid tot afwijken gebruik te maken en de termijn voor de start van de bouw te verlengen voor de ingekomen verzoeken van de gemeenten Leidschendam-

Voorburg, Krimpenerwaard, Papendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Hillegom. De redenen hiervoor zijn hierboven aangegeven.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW	: € 2.137.500
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 aan de gemeenten die een wijzigingsverzoek hebben ingediend:

- voor de Subsidieregeling knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Leidschendam-Voorburg, project De Star, € 500.000;
 - gemeente Krimpenerwaard, project De Kleine Betuwe Haastrecht, € 150.000;
 - gemeente Papendrecht, project Kraaihoek fase 1, € 500.000;
 - gemeente Pijnacker-Nootdorp, project Centrumlijn Noord, € 500.000 en
- voor de Subsidieregeling sociale woningbouw regio Holland Rijnland Zuid-Holland in 2021:
 - gemeente Hillegom voor project Herstructurering Graaf Janlaan, € 487.500.

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 bij de Najaarsnota 2023 verwerkt. 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 Holland Rijnland 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 Holland Rijnland Zuid-Holland 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 sociale huur en middenhuur Zuid-Holland ingezette beoordelingslijn.

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^e 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 met een 2^e tranche open voor aanvragen en van 16 januari tot en met 16 april jl. was de 3^e 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 (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 ons besluit op de provinciale website. Daarnaast informeren wij Provinciale Staten met bijgaande brief. Het betreft projecten van de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Krimpenerwaard, Papendrecht, Pijnacker-Nootdorp en Hillegom. Deze gemeenten zijn eerstverantwoordelijk voor de communicatie over hun projecten naar externe partijen.