

Aan
de gemeenteraad

Datum 23 juni 2020
Zaaknummer InProces BBV: 2020-0077345
Betreft Indienen aanvraag rijksbijdrage woningbouwimpuls eerste tranche

Vergadering van
Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Fysieke Leefomgeving
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Vincent Wiegerinck
E-mail: vpf.wiegerinck@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Mark van Oosterhout
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de gemeente Dordrecht per brief van 20 mei 2020 uitgenodigd om projecten aan te melden voor een rijksbijdrage in het kader van de Woningbouwimpuls. De gebiedsontwikkelingen Gezondheidspark-Leerpark en Stationsomgeving, beide onderdeel van de Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht, kunnen voor een rijksbijdrage in aanmerking komen. Wij hebben besloten voor deze gebiedsontwikkelingen een aanvraag in te dienen. De (concept)aanvraagdocumenten zijn als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd.

De gemeente Zwijndrecht dient eveneens een aanvraag in (voor de ontwikkeling van het Stationskwartier Zwijndrecht, tevens onderdeel van de Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht). Bij de voorbereidingen op de aanvraag is intensief met de gemeente Zwijndrecht opgetrokken.

Wij brengen uw raad graag op de hoogte van onze inzet op deze gebiedsontwikkelingen en de verwachtingen die wij hebben ten aanzien van de aanvragen voor de rijksbijdrage.

Wat is de te delen informatie?

Het Kabinet heeft in 2019 een maatregelenpakket aangekondigd om de verschillende aspecten van het woningtekort aan te pakken. Met een bedrag van € 1 miljard wordt met ingang van 2020 een impuls gegeven aan het versneld realiseren van (meer) betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving voor onder andere starters en mensen met een middeninkomen. Deze Woningbouwimpuls levert zo ook een bijdrage aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Met het publiceren van het Besluit Woningbouwimpuls (Stb. 2020, nr. 141) en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 (Stcrt. 2020, nr. 28062), is een grondslag gecreëerd om bijdragen door middel van specifieke uitkeringen aan gemeenten te kunnen verstrekken.

Om een bijdrage te kunnen krijgen moet een aanvraag voldoen aan de voorwaarden, zoals beschreven in het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en nader uitgewerkt in de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Conditionalltelt en addtionalltelt zijn kernprincipes geweest bij het uitwerken van de voorwaarden. Om in aanmerking te komen voor een uitkering moeten projecten ten minste aan de volgende voorwaarden voldoen:

Inhoudelijke aspecten

1. De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend projectgebied.
2. Binnen het projectgebied worden ten minste 500 woningen netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen woningen).
3. Ten minste de helft van de te realiseren woningen valt binnen de definitie van 'betaalbaar'.
4. De bouw van woningen start binnen drie jaar na toekenning, dus uiterlijk rond de zomer van het jaar 2023.

Financiële aspecten

1. Het project kent een publiek financieel tekort.
2. De maatregelen die leiden tot een publiek tekort betreffen publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.
3. De gevraagde bijdrage is maximaal 50% van het publieke financiële tekort.

De gebiedsontwikkelingen Gezondheidspark-Leerpark en Stationsomgeving Dordrecht voldoen aan de gestelde criteria. Wij hebben daarom besloten voor deze gebiedsontwikkelingen een aanvraag in te dienen. Voor de Stationsomgeving geldt dat de deellocatie Maasterras formeel wel tot het gebied behoort, maar nog niet in de aanvraag is betrokken. Voor deze deellocatie zijn de uitgangspunten nog onvoldoende concreet, hangende de nodige onderzoeken, en is op dit moment de start van de bouw nog niet te voorzien. Deze deellocatie wordt mogelijk bij een volgende tranche van de Woningbouwimpuls alsnog ingebracht.

De rijksbijdrage stelt ons in staat het publieke tekort deels te dichten. Dit tekort wordt met name veroorzaakt door de kosten die de gemeente moet maken voor het aanpassen van de infrastructuur, geluidwerende maatregelen en het behouden van de betaalbaarheid van de woningen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde (concept)aanvraagdocumenten.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

De aanvragen worden door het Rijk beoordeeld aan de hand van de gestelde criteria. Op grond van die beoordeling besluit het Rijk of een bijdrage wordt toegekend en hoe hoog de bijdrage is. Wij hebben goede verwachtingen dat onze aanvragen worden gehonoreerd, mede omdat de gemeente Dordrecht partner is in de Woondeal die met het Rijk is aangegaan en onderdeel uitmaakt van de Verstedelijkingsalliantie. De Spoorzone Dordrecht-Zwijndrecht, waar beide gebiedsontwikkelingen toe behoren, zijn uitdrukkelijk in de Woondeal en Verstedelijkingsalliantie genoemd als locaties voor binnenstedelijke verdichting. De provincie Zuid-Holland, eveneens partner in de Verstedelijkingsalliantie en Woondeal, heeft een steunverklaring afgegeven.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

De rijksbijdrage mag worden ingezet om het publieke tekort te dragen. Tenminste 50% van dat publieke tekort moet door de gemeente worden gedragen (cofinanciering). Eventuele bijdragen van andere lagere overheden (provincie, waterschap) mogen tot de gemeentelijke cofinanciering worden gerekend. Het totale publieke tekort op beide gebiedsontwikkelingen tezamen bedraagt ruim € 26 miljoen. Wij vragen het Rijk om een bijdrage van ruim € 11,3 miljoen. Het is op voorhand niet zeker dat het Rijk het volledige gevraagde bedrag zal toekennen. Het Rijk heeft voor de eerste tranche in totaal € 347,5 miljoen ter beschikking gesteld. De verwachting is dat de door gemeenten in te dienen aanvragen dit bedrag gaan overstijgen, waardoor het mogelijk is dat het Rijk niet alle aanvragen (volledig) zal toekennen.

Het grootste deel van de gemeentelijke cofinanciering is reeds belegd in de grondexploitaties van de tot de gebiedsontwikkelingen behorende projecten. Bij de Kadernota is uw raad verzocht de nodige middelen beschikbaar te stellen voor de nog niet zeker gestelde resterende cofinanciering.

Indien de rijksbijdrage niet of niet geheel wordt toegekend, dient een heroverweging plaats te vinden over de uitvoering van de gebiedsontwikkelingen. In dat geval dient overwogen te worden of de gebiedsontwikkelingen alsnog in de beoogde mate doorgang moeten vinden, rekening houdend met de (financiële) consequenties die dat met zich meebrengt.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

Aanbieding woningbouwimpuls Dordrecht-Zwijndrecht - Raadsinformatiebrief;

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester