

Programmabureau RijswijkBuiten

De Raad

Bezoekadres: Van Rijnweg 1d
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon (070) 326 19 75
Fax (070) 326 10 20
rijswijkbuiten@rijswijk.nl
www.rijswijkbuiten.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls Pasgeld-
West

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

Het Rijk stelt de komende vier jaar €1 miljard beschikbaar ten behoeve van de versnelling van de woningbouw van (meer) betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving voor onder andere starters en mensen met een middeninkomen. Hiervoor hanteert het Rijk voor huurwoningen als grens een huurprijs van € 1000 per maand en voor koopwoningen een kostengrens van € 325.000 (NHG-grens). De 1e tranche heeft reeds plaatsgevonden en onlangs is ten aanzien van de 1e tranche (totaal €290 mln.) bekend gemaakt aan welke projecten het Rijk een subsidie toekent.

Voor de tweede tranche kunnen aanvragen worden ingediend van 26 oktober tot en met 23 november en wordt €225 mln. verdeeld. De regeling voor de tweede tranche blijft gelijk aan die van de eerste tranche. Met deze brief wordt u geïnformeerd over een opgestelde aanvraag voor de Woningbouwimpuls voor Pasgeld-West.

2. Kern informatie

In november 2019 is een motie aangenomen, luidend "betaalbare woningen voor leraren, verplegers en politieagenten", waarin het college wordt verzocht te onderzoeken of in nieuwbouwlocaties in Rijswijk woningen door de gemeente zelf kunnen worden aangekocht en onder voorwaarden verhuurd aan deze specifieke doelgroepen. Daarnaast heeft het afgelopen voorjaar minister Van Veldhoven een werkbezoek aan RijswijkBuiten gebracht, waarbij gestelde vragen waren of RijswijkBuiten versneld, met meer woningen, en met name met een groter aandeel betaalbare woningen ontwikkeld kan worden.

Naar aanleiding van zowel de motie als het bezoek van de minister, vonden wij het relevant om te onderzoeken of in Pasgeld-West een extra aandeel betaalbare woningen gerealiseerd kan worden. Voor Pasgeld-West zijn de keuzes over de programmatische invulling nog te maken, niettemin in relatie tot de financiële mogelijkheden en het beoogde woningbouwbeleid.

Daarbij is een belangrijke voorwaarde van de subsidieregeling dat het project een financieel tekort dient te hebben op de publieke exploitatie van de gemeente. Een valide argument om in aanmerking te komen zou dan ook zijn dat dit tekort erop is gebaseerd dat je méér betaalbare woningen gaat realiseren ten behoeve van die inkomensgroepen en dit met een goede businesscase kan onderbouwen. Daarnaast is een belangrijke wegingsfactor in de toekenning van de subsidieregeling dat woningen ook op lange termijn betaalbaar blijven.

In dit verband is er een aanvraag voor de 2e tranche van de Woningbouwimpuls voorbereid. Er is onderzocht wat er gebeurt als er een 'uitsnede' wordt gemaakt uit de grondexploitatie Sion-'t Haantje voor specifiek het gebied Pasgeld-West (dit betreft dus niet de grondexploitatie RijswijkBuiten). Deze uitsnede, tezamen met aandeel van 51% betaalbare woningen, dient als basis voor de opgestelde businesscase voor Pasgeld-West ten behoeve van de subsidieaanvraag.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Het opvoeren van deze kosten resulteert in een businesscase waarin een tekort ontstaan van circa €4.000.000,- waarvan BZK bij honorering van de aanvraag 50% vergoedt. Dit komt neer op een bijdrage van circa €2.000,- per woning. Voor de andere 50% dient de gemeente zelf dekking te vinden. Voor dekking van de andere 50% wordt ook met de betrokken marktpartijen onderzocht hoe deze medefinanciering tot stand kan worden gebracht.

Gevolgen als de subsidieaanvraag niet gehonoreerd wordt

Wanneer de subsidieaanvraag niet leidt tot een toekenning door BZK, wordt de planvorming voor Pasgeld-West doorgezet met het huidige percentage betaalbare woningen.

Besluitvorming over de toekenning door BZK staat voor januari/februari 2021 gepland. Losstaand van de toekenning van de subsidie, ligt besluitvorming bij de raad als het gaat om de vaststelling van de programmatische kaders ten aanzien van Pasgeld-West. Deze bestuurlijke besluitvorming zal vervolgens dan ook nog plaats moeten vinden. Omdat de derde tranche van de subsidieregeling naar verwachting pas in de zomer van 2021 gaat plaatsvinden, hebben we besloten deze aanvraag nu in te dienen, mede omdat de programmatische en financiële besluitvorming over Pasgeld-West in het eerste kwartaal 2021 is gepland.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):
Geen