



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: L.A. Andriessse
Telefoon: 06-10 16 70 84

Portefeuillehouder: Zeegers
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: M2209-2878 D2209-62999
22bo5172
Uw kenmerk: nvt

Datum: B&W 13 september 2022

Betreft: aanvraag 4^e tranche projecten
woningbouw impuls.

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Aanvraag vierde tranche projecten Regeling Woningbouwimpuls 2020

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Op Prinsjesdag 2019 heeft het Kabinet een pakket aan maatregelen aangekondigd om de verschillende aspecten van de woningnood aan te pakken. Een van de belangrijkste maatregelen uit dat pakket is de Regeling Woningbouwimpuls met daaraan gekoppeld financiële middelen om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren.

Het bedrag wordt via diverse aanvraagtranches beschikbaar gesteld. De vierde aanvraagtranche loopt van tot 25 september 2022. In deze tranche zal het Rijk (gezamenlijk met de 5^e tranche in het najaar) in totaal € 250 miljoen uitkeren. Ter vergelijking: in de 1^e tranche is € 290 miljoen beschikbaar gesteld en in de 2^e tranche €266 miljoen. De gemeente bereidt voor de vierde tranche een aanvraag voor ten behoeve van één gebiedsontwikkeling, namelijk voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling MerweVierhavens (M4H), Merwehaven. In totaal gaat het om een gevraagde bijdrage bij het Rijk van € 11 miljoen excl. BTW t.b.v. 2.500 woningen.

Via deze brief stellen wij uw raad op de hoogte van deze aanvraag.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

De gebiedsontwikkeling M4H is geïntegreerd in de Omgevingsvisie Rotterdam (december 2021) en levert een belangrijke bijdrage aan de groeiopgave zoals geformuleerd in de omgevingsvisie. Dit zal gebeuren in lijn met de principes van goede groei en de uitgangspunten zoals neergelegd in de hoofdkeuzes, in het bijzonder de hoofdkeuze "Verstedelijken & Verbinden".

Daarnaast dragen we met de aanvraag voor de 4e tranche bij aan het verder in balans brengen van de in de nabijheid van de gebiedsontwikkelingen gelegen oude stadswijken. Met de bijdrage van het Rijk kunnen we immers in de betreffende gebiedsontwikkelingen versneld op betaalbare nieuwbouw inzetten voor onder meer doorstroming en herhuisvesting uit aangrenzende oude stadswijken. Vervolgens kunnen we de differentiatie- en kwaliteitsopgave in die oude stadswijken ook versneld oppakken. Dit is in lijn met de in 2019 door uw raad aangenomen motie Slim Faseren en in lijn met de in 2019 door ons college met de grote vier Rotterdamse corporaties gesloten bestuurlijke samenwerkingsovereenkomst Wijken in balans 2019-2030.

Toelichting:

Doel van de Regeling Woningbouwimpuls

Met Regeling Woningbouwimpuls 2020 wil het Rijk een impuls geven aan de woningbouw. De Regeling Woningbouwimpuls is bedoeld voor de afdekking van publieke tekorten die samenhangen met het versneld, meer betaalbaar en in grotere omvang ontwikkelen van woningbouw. Ook de voor de woningbouw noodzakelijke randvoorwaardelijke investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur, bedrijfsverplaatsingen en stikstofmaatregelen mogen meegenomen worden in de berekening van het publieke tekort.

Het staat alle gemeenten in Nederland vrij om een aanvraag in te dienen. Een gebiedsontwikkeling of project komt echter alleen in aanmerking als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Minimaal 500 woningen (netto toevoeging); NB voor gemeenten in woningmarktregio's met een bovengemiddeld aandeel kleine gemeenten, geldt sinds de 3^e tranche de ondergrens van 200 woningen, onze woningmarktregio behoort hier niet toe.
- Minimaal 50% betaalbare voorraad (sociaal of middensegment, huur en koop)
- Start bouw eerste woningbouw binnen drie jaar na toekenning rijksbijdrage en start bouw laatste woningbouw binnen tien jaar na toekenning.
- Er wordt minimaal 50% cofinanciering door de gemeente ingebracht.

Terugblik op de 1e, 2e en 3e aanvraagtranche

Wij hebben medio 2020 drie projecten aangedragen voor de 1e aanvraagtranche van de Woningbouwimpuls. Twee van de projecten, Feyenoord City en Noordrand Zuiderpark, hebben in totaal een bijdrage van € 46 miljoen van het Rijk toegekend gekregen (in totaal 6100 woningen); daartegen over staat. Schiehaven Noord viel af, mede vanwege de hoge gevraagde bijdrage per woning.

Eind 2020 hebben we één project aangedragen voor de 2e aanvraagtranche van de Woningbouwimpuls, zijnde Codrico. Het betrof een aanvraag voor een bijdrage van € 11 mln. ten behoeve van circa 1500 woningen. Begin dit jaar werd duidelijk dat Codrico geen geld kreeg in de 2e aanvraagtranche. Uit een aanvullend gesprek met het Ministerie van BZK is een aantal redenen voor afwijzing naar voren gekomen,

zoals de aannemelijkheid van de planning en onderbouwing businesscase. Volgens het Ministerie heeft het plan wel potentie, maar was het bij indiening nog niet voldoende uitgewerkt.

September 2021 zijn vervolgens vier aanvragen ingediend voor de 3e tranche. Voor Schiehaven Noord en Codrico is een nieuwe aanvraag gedaan met geoptimaliseerde en beter onderbouwde plannen. Daarnaast zijn voor de projecten Brainpark 1 en M4H aanvragen ingediend. Van de vier aanvragen is uiteindelijk alleen Codrico met een bijdrage van € 11 mln. toegekend.

De aanvragen voor Schiehaven Noord, Brainpark en M4H zijn allen december 2021 afgewezen naar aanleiding van de score op noodzakelijkheid (de overige criteria – effectiviteit, efficiëntie en urgentie – zijn als gevolg niet beoordeeld). Voor alle afwijzingen geldt als reden van de afwijzing dat de businesscase op onderdelen onvoldoende onderbouwd was om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen met als gevolg dat de noodzaak van een bijdrage daardoor onvoldoende is aangetoond. De redenen hiervoor verschillen per aanvraag. Positief is dat Minister wel geoordeeld heeft dat het effect van een bijdrage bij de drie projecten groter is dan gemiddeld én dat het projecten met een regionale betekenis zijn.

Aanvraag 4^e tranche M4H: Status en programmering

De gemeente bereidt voor de vierde tranche een aanvraag voor ten behoeve van één gebiedsontwikkeling, namelijk voor de eerste fase van de gebiedsontwikkeling M4H. In totaal gaat het om een gevraagde bijdrage bij het Rijk van € 11 miljoen excl. BTW t.b.v. 2.500 woningen

Het is belangrijk te beseffen dat de planvorming van de gebiedsontwikkeling M4H nog volop in ontwikkeling is. De aanvraag betreft dan ook een momentopname in lopende planvormingstrajecten, op basis van het op dit moment meeste logische en haalbaar ogende programma. De gebiedsontwikkeling doorloopt verder de reguliere juridisch-planologische procedures, waarbinnen mogelijkheden voor inspraak zijn geregeld en kennen hun eigen participatieproces met bewoners en stakeholders.

De status van de gebiedsontwikkeling en het beoogde programma is als volgt:
De ontwikkeling zoals nu voorligt past binnen het Ruimtelijk Raamwerk M4H zoals in juni 2019 door uw raad vastgesteld. Wij zijn voornemens om Q1 2023 aan uw raad het besluit voor te leggen om voor het gebied Merwehaven de Grex op hoofdlijnen te openen. Daarnaast zijn wij voornemens om in Q1 van 2023 het Masterplan Merwehaven aan u voor te leggen. De vaststelling van het ontwerp Bestemmingsplan is beoogd in Q4 2022. Deze zal vervolgens ter inzage worden gelegd. Het definitieve bestemmingsplan zal in 2023 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Het woonprogramma is ten opzichte van de aanvraag bij 3e tranche aangepast. De prijssegmentering is meer in overeenstemming gebracht met de ambitie zoals

vastgelegd in het coalitieakkoord een stad; namelijk meer betaalbare woningen. Het totale percentage betaalbaar is hiermee ten opzichte van de vorige aanvraag verhoogd van 50% naar 60% (door verhoging van middensegment). Hiermee ontstaat een uitgebalanceerde wijk t.a.v. prijssegmenten.

Gebied	Aantal woningen	Planning start woningen	Programma prijssegmenten	Status op hoofdlijnen
M4H	2.500	Eind 2023	20% sociaal 40% middensegment 40% hoger en top	Grex op hoofdlijnen en Masterplan i.o.

Als gedurende het verdere planvormingsproces het plan toch onwenselijk of onhaalbaar blijkt kan de aanvraag worden ingetrokken. Al uitgekeerde bijdragen vanuit de Regeling Woningbouwimpuls zullen dan logischerwijs teruggestort moeten worden aan het Rijk.

Regionale en provinciale afstemming

De Minister heeft aangegeven ervanuit te gaan dat de aanvragen kunnen rekenen op regionaal draagvlak, waarbij zij vooral linkt aan de in 2019 gesloten Woondeals. Rotterdam maakt onderdeel uit van de Woondeal Zuidelijke Randstad en heeft sinds het bekend worden van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 ook veelvuldig afgestemd met de andere gemeenten in de Zuidelijke Randstad. Dit om ervoor te zorgen dat vooral die gebiedsontwikkelingen en projecten worden ingediend die bijdragen aan de drie belangrijke regionale ruimtelijke doelstellingen:

- Concentratie van verstedelijking langs het spoortraject Leiden – Den Haag – Rotterdam – Dordrecht (ook wel de Oude Lijn genaamd);
- Verstedelijking rondom HOV-knooppunten verspreid door de regio;
- Een meer evenwichtige verdeling van de sociale voorraad in lijn met het Regioakkoord.

Ook de Provincie Zuid-Holland is nauw betrokken geweest in bovengenoemd proces. De Provincie heeft voor de gebiedsontwikkeling M4H een positieve steunverklaring verstrekt. Deze steunverklaring zal worden ingediend samen met de aanvraagformulieren.

Beoordeling van de aanvragen en besluit over toekenning bijdrage

Of een aanvraag daadwerkelijk tot een toekenning van een bijdrage uit de Regeling Woningbouwimpuls leidt, hangt van een aantal zaken af:

- De mate waarin wordt voldaan aan een van de volgende vier beoordelingscriteria: noodzaak, effectiviteit, efficiëntie, urgentie.
- De mate van spreiding van toekenning van bijdragen over de regio's met de grootste woningtekorten. Als er geen evenwichtige spreiding is kan de Minister besluiten om bepaalde gemeenten toch of juist niet een bijdrage toe te kennen.
- De hoeveelheid aanvragen en gevraagde bijdragen die daarmee gemoeid zijn. De kans is zeer reëel dat het voor de 4e tranche beschikbare budget (€ 250 mln. voor 4e en 5e tranche tezamen) overschreden wordt, vooral nu er minder geld beschikbaar is dan in de 1e (€290 mln.), 2e tranche (€ 266 mln.) en 3e tranche (€ 253 mln.), er formeel nog geen zicht is op een vervolgregeling na de 5e tranche én omdat de drempel voor aan deel van de gemeenten omlaag is gegaan van 500 naar 200 woningen. Het risico is daarmee reëel dat het Rijk aan het einde van de rit ook aanvragen voor goed scorende projecten moet gaan prioriteren en niet alles kan honoreren.
- Ook is de berekeningswijze van de urgentiescore aangepast. Helaas pakt deze nieuwe berekening minder gunstig uit voor Rotterdam. Niet langer is de absolute bouwopgave bepalend, maar de verhouding tussen de bouwopgave en de bestaande woningvoorraad. Door de gehanteerde regio-indeling (inclusief Goeree-Overflakkee, Hoekse waard en Zuidplaspolder) pakt deze nieuwe urgentiescore voor Rotterdam lager uit dan voor de andere grote steden.

Het twee laatstgenoemde aandachtspunten weerhouden ons er niet van om voor M4H een aanvraag in te dienen. Wij zijn van mening dat we een goede aanvraag in kunnen dienen. Bovendien willen wij aan de minister en de Tweede Kamer een signaal afgeven dat wij - in lijn met de Nationale Omgevingsvisie en de afspraken in de Woondeal Zuidelijke Randstad - hard werken aan het beantwoorden van de groeiende vraag naar woningen binnen ons bestaand stedelijke gebied en er voldoende goede plannen zijn, maar de binnenstedelijke opgave niet de makkelijkste is in financiële zin.

De Minister heeft aangegeven uiterlijk in december van dit jaar de toekenning of afwijzing van aanvragen aan gemeenten kenbaar te maken. Wij zullen uw raad t.z.t. nader over informeren over het besluit van de Minister.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Gemeentelijke cofinanciering

Met de Regeling Woningbouwimpuls kan per ontwikkeling voor maximaal 50% van het publieke tekort een bijdrage vanuit het Rijk worden verkregen. De gemeente dient vervolgens zelf voor minimaal 50% van het publieke tekort cofinanciering te

organiseren. Dit legt een druk op de gemeentelijke begroting. Tegelijkertijd geldt dat tegenover elke euro die de gemeente inzet voor afdekking van het publieke tekort, het rijk ook een euro inzet. Daarmee ontstaat een flinke multiplier op de gemeentelijke middelen.

Gevraagde bijdrage vanuit Rotterdam en cofinanciering

Zoals aangegeven zal in de vierde aanvraagtranche vanuit Rotterdam in totaal een bijdrage van € 11 miljoen uit de Regeling Woningbouwimpuls worden aangevraagd t.b.v. 2.500 woningen. De vereiste cofinanciering is voor M4H reeds geregeld via gemeentelijke middelen. Deels is dit al geregeld in 2020 via de Enecomiddelen (zie Begroting 2021 vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2020), deels is dit geregeld via de Voorjaarsnota 2021 (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli jl.). Daarnaast wordt een extra bijdrage van € 4 mln. gevraagd als gevolg van bijgestelde ramingen en het aandeel betaalbare woningen van 50 naar 60%, in lijn met de Collegedoelstelling. Voorgesteld wordt dit aandeel te dekken uit het eerder toegekende WBI-budget voor Schiehaven Noord, zijnde € 4 mln.

Dit voorstel van wijze van financiering wordt opgenomen in de Begroting 2023 en wordt als zodanig formeel voorgelegd ter goedkeuring aan de Raad, november 2022.

Effecten van een negatieve beschikking

In het geval er onverhoopt geen bijdrage komt vanuit de Regeling Woningbouwimpuls heeft dit voor M4H verregaande gevolgen voor de snelheid, betaalbaarheid en omvang van de ontwikkelingen. Wanneer dit aan de orde is zal dit als onderdeel van het reguliere planproces per gebiedsontwikkeling aan uw raad worden voorgelegd.

Effect van eventuele wijzigingen op een positieve beschikking, naar aanleiding van verdere planvorming

De bijdrage uit de Regeling wordt uitgekeerd als vast bedrag, gebaseerd op de oorspronkelijke aanvraag. Er is geen ruimte in de Regeling om een aanvullende bijdrage te vragen op een reeds toegekend bedrag. Wanneer gedurende het verdere planvormingsproces een aanpassing op het programma wenselijk is, vormt de aanvraag inzake de Regeling Woningbouwimpuls hier geen beletsel voor. Wel dient te allen tijde te worden voldaan aan de vereisten van de regeling in het bijzonder de eis dat de bijdrage uit de Regeling niet meer dan 50% van het publieke tekort mag betreffen.

Indien het totale publiek tekort hoger wordt, dan zal het extra publiek tekort ten laste van de gemeente komen, tenzij de gemeente besluit om de plannen niet of in een aangepaste vorm uit te voeren. Finale besluitvorming door het college over de uitvoering van de plannen vindt plaats na ommekomst van de planuitwerking.

Vorm van uitkering en verantwoording naar Rijk

De bijdrage wordt aan de gemeente uitgekeerd als specifieke uitkering. De Minister kan op grond van de jaarlijkse verantwoordingsinformatie op die specifieke uitkering besluiten de toegekende specifieke uitkering terug te vorderen. Bijvoorbeeld wanneer

blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt.

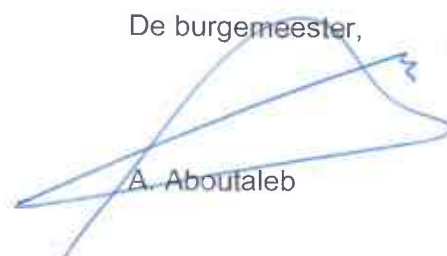
Op dit moment is nog niet duidelijk hoe strikt de Minister zal toetsen en afrekenen en daarmee ook niet welke speelruimte er is, wanneer bijvoorbeeld een planonderdeel uitvalt en of het dan mogelijk is een extra planonderdeel toe te voegen.

Wij hopen u met het voorgaande voldoende geïnformeerd te hebben.



De secretaris,
V.J.M. Roosen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,



De burgemeester,
A. Aboutaleb