GEMEENTE Lansingerland

Ruimte & Economie
Gebiedsopgaven
Postbus 1
2650 AA Berkel en Rodenrijs

Nadere informatie
Frank de Vries
Telefoon
14 010
E-mail
frank.de.vries@lansingerland.nl
Website
www.lansingerland.nl

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Verzenddatum 21 oktober 2020
Ons kenmerk U20.08272
Uw brief van

Onderwerp **Analyse afwijzing eerste tranche Woningbouwimpuls en voorgenomen besluit tot indiening nieuwe aanvraag tranche 2 woningbouwimpuls**

Geachte leden van de raad,

Met onze brief (U20.07300) van 10 september jl. hebben wij u geïnformeerd over het feit dat minister Ollongren, als resultaat van de eerste tranche van de Woningbouwimpuls van het ministerie van Binnenlandse Zaken, helaas nog geen bijdrage heeft toegekend aan het project Wilderszijde.

Uit de brief van de minister aan de Tweede Kamer en uit de eerste ambtelijke contacten hierover bleek dat projecten die geen bijdrage hebben gekregen kansrijk zijn voor een volgende tranche. Inmiddels hebben wij met het ministerie gesproken over de achtergrond van de afwijzing en over hoe we ervoor kunnen zorgen dat Wilderszijde in een eventuele volgende tranche de gevraagde bijdrage wél toegekend krijgt.

Tegelijkertijd hebben we als college globaal een aantal scenario's onderzocht voor het vervolg van de ontwikkeling van Wilderszijde. Daarbij is per scenario gekeken naar de gevolgen voor de financiën, de planning, kwaliteit, imago en draagvlak voor het project. Dit resulteert in het voorgenomen besluit van het college om voor Wilderszijde een nieuwe aanvraag in te dienen voor de tweede tranche van de woningbouwimpuls. Middels deze brief lichten wij dit toe en delen wij het vervolg van dit traject met u.

Hierna wordt verder ingegaan op:
1. De analyse van de afwijzing uit de eerste tranche
2. De onderzochte scenario's
3. Het voorgenomen besluit
4. Het vervolg van de besluitvorming

1. Analyse van de afwijzing uit de eerste tranche

Zoals eerder met u gedeeld betrof onze gevraagde bijdrage uit de eerste tranche van de woningbouwimpuls € 18,97 miljoen op basis van een publiek tekort van € 37,95 miljoen. De aanvraag met daarin opgenomen de businesscase van Wilderszijde is door het ministerie beoordeeld aan de hand van de vier criteria zoals opgenomen in de AMvB, te weten: de noodzaak van de bijdrage, effectiviteit, efficiëntie en urgentie. Op alle criteria moet een voldoende worden gescoord.

Uit het overleg met het Ministerie is gebleken dat Wilderzijde als volgt is beoordeeld:
- Criterium 1 Noodzaak bijdrage → als onvoldoende beoordeeld
- Criterium 2 Effectiviteit → niet gescoord, geen indicatie op onvoldoende
- Criterium 3 Efficiëntie → niet gescoord, geen indicatie op onvoldoende
- Criterium 4 Urgentie → maximale score

Het ministerie heeft aangegeven dat het plan voor Wilderszijde (woningaantal, programmamix, hoeveelheid groen en water, ontsluiting etc.), de opgevoerde maatregelen (kostenposten) en de berekeningswijze van de grondwaarde niet tot nadeel hebben geleid.
De reden van afwijzing is dat de hoogte van het publieke tekort in de businesscase behorende bij de aanvraag voor de toetsingscommissie onvoldoende te verifiëren was en onvoldoende was onderbouwd. Daarmee was de noodzaak voor de gevraagde bijdrage voor het ministerie onvoldoende aangetoond. Dit had vooral te maken met de hoogte van de ingerekende percentages voor onvoorziene kosten en van de indexeringsparameters (kosten en opbrengsten) gedurende de looptijd van het project. Deze percentages en parameters bepalen mede de hoogte van het publieke tekort, en dus ook van de gevraagde bijdrage.

Naast het gesprek met het ministerie is bij gemeenten die een bijdrage hebben gekregen uit de eerste tranche, nagevraagd hoe en in welke mate zij de bij gebiedsontwikkeling voorkomende risico's en toe te passen indexen financieel hebben vertaald in de businesscase. Daaruit is gebleken dat er voor Wilderszijde relatief conservatieve percentages en parameters zijn gehanteerd. Deze getallen kunnen in een volgende aanvraag worden aangepast. De verrichte analyse biedt aanknopingspunten om de aanvraag inhoudelijk te verbeteren. Hierdoor vergroten wij de kans op toekenning van een bijdrage bij een indiening voor de tweede tranche aanzienlijk.

Voor de tweede tranche geldt:

Uitgangspunten
- Indienen aanvraag uiterlijk 23 november 2020; uitslag februari 2021.
- Beschikbaar: € 225 miljoen (in de eerste tranche was dit € 350 miljoen, waarvan € 290 toegekend).
- Voorwaarden: minimaal 500 woningen, waarvan 50% betaalbaar, waarbij geldt een huur van max. € 1.000/mnd en koop max. tot € 325.000 VON (dit was in de eerste tranche: € 310.000).

Algemene overwegingen
- Een rangorde tussen de projecten in de eerste tranche was niet aan de orde omdat niet voor alle projecten de noodzaak van een bijdrage was vastgesteld. Daardoor is niet het volledige beschikbare bedrag beschikt. Voor de tweede tranche is dit mogelijk wel aan de orde en kan de totaalscore bepalend zijn voor het verkrijgen van een bijdrage.

- De rangorde wordt na het vaststellen van noodzaak bepaald door urgentie, daarna door effectiviteit en daarna eventueel door efficiëntie (bijdrage per woning).
- In de eerste tranche hebben in totaal 27 projecten een bijdrage gekregen, waarvan 11 gelegen zijn in de Zuidelijke Randstad.
- Voor de tweede tranche zijn er 31 projecten in de Zuidelijke Randstad die mogelijk een bijdrage indienen.

2. De onderzochte scenario's

De woningbouwimpuls blijft een unieke kans om de ambities voor Wilderszijde te realiseren. Zoals ook eerder aangegeven bij de verkenning van de financiële haalbaarheid bij de vaststelling van het Masterplan op 25 juni jl. door uw raad, heeft een bijdrage uit de woningbouwimpuls een positieve invloed op de economische haalbaarheid.

Om een afweging te maken over het al dan niet indienen van een aanvraag voor de tweede tranche, zijn naast dit scenario (hieronder scenario 1) in totaal vier mogelijke scenario's globaal onderzocht, te weten:

1. Indienen aanvraag tweede tranche met een ongewijzigd plan, maar wel met aangepaste parameters voor indexering en onvoorzien
2. Geen nieuwe aanvraag indienen en het ongewijzigd plan zelf financieren
3. Geen nieuwe aanvraag indienen, het plan optimaliseren en zelf financieren
4. Geen nieuwe aanvraag indienen en geen nieuw plan en bestemmingsplan maken

Voor scenario 1 is uitgangspunt dat bij het indienen van een aanvraag voor de tweede tranche het project-onvoorzien naar beneden wordt bijgesteld en dat de grondwaarde-index wordt verhoogd. Het publiek tekort op de businesscase daalt hierdoor.

Voor scenario 2 geldt dat het ongewijzigde plan volledig zelf wordt gefinancierd. Daarbij wordt uitgegaan van ongewijzigde percentages onvoorzien en ongewijzigde parameters voor de grondwaarde-index.

Voor scenario 3 is een fictieve planoptimalisatie doorgerekend waarbij het percentage betaalbare woningen wijzigt van 50% naar 40% betaalbare woningen.

In scenario 4 is enkel rekening gehouden met de realisatie van Plan Buyten en de realisatie van een plan op het grondeigendom van Ontwikkelcombinatie Wilderszijde op basis van het huidige bestemmingsplan. Daarbij wordt in dit scenario rekening gehouden met een financiële claim, gezien gemaakte afspraken in het verleden.
Deze scenario's zijn globaal financieel vertaald en kwalitatief vergeleken om tot een voorgenomen besluit te komen.

3. Het voorgenomen besluit

Op grond van het evaluatiegesprek met het Ministerie, de geleerde lessen van gemeenten die een bijdrage uit de eerste tranche hebben gekregen en bovenal de onverminderde steun vanuit Provincie Zuid-Holland en de Regio voor Wilderszijde als versnellingslocatie, heeft het college het voornemen om een herziene aanvraag in te dienen voor de tweede tranche. Dit scenario kan rekenen op het meeste draagvlak, leidt tot de minste vertraging en vervult de doelstellingen van

gemeente, de regio en ook het Ministerie zo optimaal mogelijk. Ook blijft de woningbouwimpuls een unieke kans op externe financiering voor het project en wijzigen de door u bij het Masterplan vastgestelde (beleids)uitgangspunten niet.

Met dit voorgenomen besluit blijven we nagenoeg binnen de tot op heden bekende (financiële) kaders. Bij het bepalen van het weerstandsvermogen in de begroting 2021 houden we rekening met een risico van € 24 miljoen voor Wilderszijde (rekening houdend met een kans van 50% dat we de bijdrage ontvangen). In geval van een aanvraag voor de tweede tranche wijzigt de aard van dit risico uiteraard niet.

Uitgaande van het voorgenomen besluit neemt dit risico iets toe. De eerste inschatting is dat het aangevraagde bedrag voor de tweede tranche op basis van een gewijzigde businesscase daalt van € 18,97 miljoen naar circa € 13 miljoen. Indien we de bijdrage (o.b.v. het voorgenomen besluit) toegekend krijgen dan treedt er zelfs een verbetering van het risicoprofiel op, omdat het risico dat we de bijdrage niet ontvangen dan vervalt. De hier genoemde cijfers zijn nog onder voorbehoud. Enige nuancering is op zijn plaats aangezien de aanvraag voor de tweede tranche nog niet is uitgewerkt. Daarbij is voor Wilderszijde sprake van een nog niet vastgestelde grondexploitatie en een fasering van circa tien jaar. Het project Wilderszijde is dus, zoals ook aangegeven in het raadsvoorstel vaststellen Masterplan Wilderszijde, sowieso nog omgeven door veel onzekerheden en aannames in deze fase. In november informeren wij u concreter over de businesscase voor de tweede tranche en het aan te vragen bedrag wat daaruit volgt. Voor de woningbouwimpuls geldt daarbij te allen tijde dat er sprake is van een, door het Ministerie van Binnenlandse Zaken geaccepteerd, voorbehoud ten aanzien van goedkeuring van financiering door de gemeenteraad. Over het financieel resultaat beslist u uiteindelijk bij de integrale behandeling en vaststelling van de GREX en het nieuwe bestemmingsplan in 2021.

4. Het vervolg van de besluitvorming

Het College werkt het voorkeursscenario nu verder uit in een nieuwe businesscase voor de aanvraag van een bijdrage uit de tweede tranche van de woningbouwimpuls. Na uitwerking zullen wij u hierover informeren. Parallel wordt ingezet op een versterking van het lobbytraject om deze aanvraag succesvol te maken, alsmede op uitwerking van een terugvalscenario mocht de aanvraag niet worden gehonoreerd. Op basis van de uitgewerkte aanvraag nemen wij op 17 november een definitief besluit over de indiening.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland

Lucas Vokurka
Secretaris

drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester