



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS-Voorstel

Besluitnummer
PZH-2020-756916051 DOS-2020-
0001473

Status
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten
10 november 2020

Eindtermijn
10 november 2021

Onderwerp

Cofinanciering transformatie Rijnhaven-Oost te Alphen aan den Rijn

Advies

1. Beschikbaar te stellen een bedrag van € 950.000,00 uit de Knelpuntenpot aan de gemeente Alphen aan den Rijn voor het project "Mijlpaal 30 van Rijnhaven Oost" onder voorbehoud van toekenning van gelden uit de (2e tranche) Woningbouwimpuls door het Rijk.
2. Bij het voldoen aan de voorwaarden, zoals bepaald onder 1, een bedrag van € 950.000,00 in 2021 te verlenen middels een begrotingssubsidie aan de gemeente Alphen aan den Rijn.
3. Vast te stellen de brief aan de gemeente Alphen aan den Rijn waarin het besluit tot cofinanciering woningbouw Mijlpaal 30 Rijnhaven Oost onder 1 wordt medegedeeld.
4. Vast te stellen de brief aan Provinciale Staten waarmee het besluit cofinanciering Rijnhaven-Oost ter kennisname wordt aangeboden.
5. Vast te stellen de publiekssamenvatting behorend bij het voorstel Cofinanciering transformatie Rijnhaven-Oost naar te Alphen aan den Rijn.

Besluit GS

Vastgesteld conform advies

Bijlagen

1. Aanvraag gemeente Alphen aan den Rijn voor bijdrage uit Knelpuntenpot
2. Brief aan de gemeente Alphen aan den Rijn over besluit cofinanciering Rijnhaven Oost
3. Brief aan PS over besluit cofinanciering Rijnhaven-Oost

1 Toelichting voor het College

De gemeente Alphen aan den Rijn werkt al jaren aan de binnenstedelijke verdichting van de stad om op die manier invulling te geven aan de grote vraag aan woningen. Veruit het grootste binnenstedelijke project hierbij is de transformatie van bedrijventerrein Rijnhaven-Oost. De gemeente heeft de ambitie om Rijnhaven-Oost te transformeren naar een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt en waarbij de haven weer van de stad wordt. Een ontwikkeling met circa 2000 woningen. Voor de gemeentelijke woningbouwopgave is het van groot belang dat de transformatie van Rijnhaven-Oost slaagt. De gemeente heeft het Rijk en de provincie daarom gevraagd om hulp, in de vorm van een financiële bijdrage uit respectievelijk de Rijksregeling Woningbouwimpuls en de provinciale Knelpuntenpot.

De herontwikkeling van Rijnhaven-Oost is reeds aan de gang maar kan niet geheel worden voltooid omdat er een hindercontour over een groot gedeelte van Rijnhaven-Oost ligt dat woningbouw daarbinnen onmogelijk maakt. De Raad van State heeft de woningbouwplannen binnen de hindercontour geschrapt. Herziening van het geldende bestemmingsplan en verplaatsing van de bedrijven die deze contour veroorzaken is dus noodzakelijk om hier woningbouw te kunnen realiseren. Met de verplaatsing van deze bedrijven zijn aanzienlijke kosten gemoeid.

In het gedeelte binnen de hindercontour van Rijnhaven-Oost ligt Mijlpaal 30. Op deze locatie kunnen circa 530 woningen worden gerealiseerd waarvan een aanzienlijk deel in de categorie betaalbaar valt waaronder minimaal 25% als sociale huurwoning en minimaal 30% als middenhuur (tussen € 737,- en € 900,-). Hiernaast wordt het door het verwijderen van de hindercontouren in de toekomst mogelijk nog eens 650 wooneenheden te realiseren waarvan ook minimaal 25% als sociale huurwoning en 10% voor de middeninkomens beschikbaar komt. Vanwege het grote belang (realisatie van 1190 woningen) wordt in het kader van de regeling Woningbouwimpuls (2^e tranche) een financiële bijdrage ad € 4,9 mln. gevraagd aan het Rijk. De provincie Zuid Holland heeft ten behoeve van deze aanvraag een ondersteuningsverklaring gegeven. Eén van de randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Rijksregeling Woningbouwimpuls is dat medeoverheden tenminste 50% van het publiek financieel tekort dekken. Met de overeengekomen bijdrage van € 0,95 mln. uit de Knelpuntenpot dekt de provincie een deel van het financieel tekort. Het overige tekort wordt gedekt door de gemeente Alphen aan den Rijn. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan geregeld. De bijdrage van € 0,95 mln. uit de Knelpuntenpot wordt verstrekt aan de gemeente onder de voorwaarde dat het Rijk positief besluit op de Woningbouwimpuls-aanvraag.

De belangrijkste overwegingen voor een bijdrage uit de Knelpuntenpot zijn:

- Rijnhaven-Oost is veruit de grootste binnenstedelijke woningbouwlocatie van de gemeente. Mijlpaal 30 dient als katalysator voor verdere transformatie van Rijnhaven-Oost en is daarmee een sleutelproject voor de gehele transformatie.
- Er worden circa 530 woningen versneld waarvan 25% als sociale huurwoning beschikbaar komt en 30% voor de middeldure huur tussen € 737,- en € 900,-.
- Door het uitkopen van twee bedrijven en het verdwijnen van de hindercontouren kunnen in de toekomst nog eens ca 650 woningen worden gebouwd waarvan 25% als sociale huurwoning.

- Met deze bijdrage van € 0,95 mln. voor 139 sociale huurwoningen wordt aan Mijlpaal 30 een bedrag van circa € 6.834,50 per sociale huurwoning gegeven. Dat is een aanvaardbare bijdrage, in vergelijking met andere gebiedsontwikkelingen.
- Indien de transformatie van Rijnhaven Oost naar woningbouw succesvol is, lijkt een uitleglocatie bij de stad Alphen in de periode tot 2030 niet nodig. Indien de transformatie van Rijnhaven Oost onvoldoende van de grond komt zal de druk op uitleglocaties bij Alphen toenemen.

Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag exclusief BTW	: € 950.000,00
Programma	: Programma 6 - Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
Financiële risico's	: Er zijn geen financiële risico's.

Op 14 november 2018 heeft Provinciale Staten het amendement A-646 'Middelen knelpunten transformatie binnenstedelijke locaties en Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV)' aangenomen voor het beschikbaar stellen van € 3,0 mln. met dekking uit de Algemene reserve. Deze extra middelen zijn verwerkt in de Begroting 2019. Met de Jaarrekening 2019 zijn de middelen beschikbaar gehouden voor de huidige en toekomstige begrotingsjaren. Van het totale budget van € 3 mln. is nog € 2,2 mln. beschikbaar waaruit de te verlenen subsidie aan Alphen aan den Rijn gedekt wordt.

Juridisch kader

Na positieve besluitvorming van het Rijk omtrent de woningbouwimpulsaanvraag van de gemeente Alphen aan den Rijn kan de subsidiebeschikking worden aangevraagd en in procedure worden gebracht. Besluitvorming van het Rijk zal in februari 2021 plaatsvinden.

2 Voorafgaande besluitvorming

In het coalitieakkoord 2019-2023 is de ambitie opgenomen om regie te voeren op versnelling van de woningbouw met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit. Eén van de instrumenten om uitvoering te geven aan deze ambitie is de Knelpuntenpot. Eind 2018 besloten Gedupeerde Staten van Zuid-Holland om budget beschikbaar te stellen voor woningbouwprojecten die een laatste financieel zetje nodig hebben om te kunnen worden gerealiseerd (Knelpuntenpot). Hiermee gaven GS gevolg aan de aanbeveling uit het FAKTON rapport om een fonds beschikbaar te stellen waardoor financiële barrières weg kunnen worden genomen bij woningbouwprojecten.

In het project Oude Rijnzone is in 2007 door betrokken partijen waaronder de provincie en de gemeente Alphen aan den Rijn al de intentie uitgesproken tot transformatie van Rijnhaven Oost naar woningbouw.

Op 31 maart 2020 hebben GS een brief gestuurd aan de gemeente Alphen aan den Rijn waarin staat dat zij uitleglocaties voor Alphen in de periode tot 2030 niet nodig vinden en willen inzetten op binnenstedelijke mogelijkheden waaronder Rijnhaven Oost. Ook hebben GS in die brief aangeboden mee te denken bij de ontwikkeling van de binnenstedelijke locaties.

3 Proces

Na vaststelling wordt een brief met het besluit ter kennisname verstuurd aan de gemeente Alphen aan den Rijn en aan Provinciale Staten.

Na positieve besluitvorming van het Rijk omtrent de aanvraag van de gemeente Alphen aan den Rijn zal de subsidiebeschikking worden opgesteld en in procedure gebracht. Besluitvorming van het Rijk zal in februari 2021 plaatsvinden.

4 Participatie

Het is een project van de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemeente Alphen aan den Rijn is verantwoordelijk voor de participatie van betrokkenen in dit project.

De provincie heeft enerzijds de rol van subsidieverlener in het project. Daarnaast hebben wij ook een rol om te kijken of het project past binnen de ruimtelijke kaders van de provincie. Het afgelopen jaar is hierover regelmatig overleg geweest tussen gemeente en provincie.

5 Communicatiestrategie

Het is een project van de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemeente Alphen aan den Rijn is dan ook de eerst verantwoordelijke voor de communicatie over dit project naar externe partijen. Wij publiceren een nieuwsbericht van ons besluit op de provinciale website. Daarnaast informeren wij de gemeente Alphen aan den Rijn en Provinciale Staten met bijgaande brieven.