

Onderwerp	Cofinanciering versnelling woningbouw Drunen
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters
Datum raadsvergadering	2 april 2024
Aantal bijlagen	0

Samenvatting

We hebben als gemeente op 2 februari jl. een aanvraag ingediend voor subsidie op grond van de regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche. De aanvraag betreft de bouw van 225 woningen (waarvan 80% in het betaalbare segment) in het project Versnelling woningbouw Drunen. Voor dit project vragen we een rijksbijdrage van € 1.381.814.

De rijksregeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche is bedoeld voor de versnelling van de woningbouw en dan met name ook van de bouw in het betaalbare segment. Om voor de subsidie in aanmerking te kunnen komen, is het voorstel om de benodigde cofinanciering van € 1.381.814 beschikbaar te stellen en dit bedrag binnen de algemene reserves te oormerken voor het project Versnelling woningbouw Drunen.

Aanleiding

Op [30 januari jl.](#) hebben wij besloten om een aanvraag in te dienen voor subsidie op grond van de regeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche. De aanvraag is 2 februari jl. ingediend en betreft de bouw van 225 woningen (waarvan 80% in het betaalbare segment) in het project Versnelling woningbouw Drunen. Voor dit project vragen we een rijksbijdrage van € 1.381.814.

De rijksregeling Woningbouwimpuls (Wbi) zesde tranche is bedoeld voor de versnelling van de woningbouw en dan met name ook van de bouw in het betaalbare segment. Voor deze zesde tranche heeft het Rijk in totaal € 300 miljoen beschikbaar gesteld. Verdeling van het beschikbare bedrag gebeurt op basis van een beoordeling en vergelijking van ingediende projectaanvragen.

Aan eerdere tranches van de Woningbouwimpuls heeft onze gemeente niet mee gedaan. Dat was nog niet mogelijk omdat niet kon worden voldaan aan de voorwaarden van de regeling. Het voornaamste knelpunt was eerder het minimale aantal van 500 woningen. Inmiddels is het minimale aantal verlaagd, waardoor een aanvraag nu wel mogelijk is.

Eén van de voorwaarden voor de verkrijging van een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls, is dat de gemeente 50% van het berekende publieke financieel tekort mede zal bekostigen. Dit vergt een raadsbesluit. Dit raadsvoorstel is bedoeld om de gevraagde cofinanciering voor het project Versnelling woningbouw Drunen beschikbaar te stellen.

Feitelijke informatie

Om in aanmerking te kunnen komen voor de Woningbouwimpuls, moet de aanvraag onder andere voldoen aan de volgende voorwaarden:

- het betreft de bouw van minimaal 200 woningen, waarvan minimaal 50% betaalbaar;
- de betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs tot en met € 390.000;
- de gemeente moet binnen 3 jaar na toekenning van de Woningbouwimpuls starten met de bouw van de eerste woningen. De bouw van alle woningen moet binnen 10 jaar zijn gestart;
- er moet sprake zijn van een aantoonbaar publiek financieel tekort;

- de bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het tekort. Het overige deel moet door de gemeente gedekt zijn.

De Woningbouwimpuls is aangevraagd voor de realisatie van het project 'Versnelling woningbouw Drunen'. De aanvraag gaat over 225 wooneenheden, waarvan 80% betaalbaar (waarbij rekening is gehouden met 53% sociale huur, 5% middenhuur en 22% goedkope koop).

Het gaat hierbij over herontwikkeling van meerdere locaties in (de buurt van) het centrum van Drunen. Op deze locaties (grotendeels al in bezit van de gemeente) willen we met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls sneller een groter aantal woningen voor de doelgroepen uit onze gemeentelijke woonvisie mogelijk maken.

Voor de beoogde locaties is in beeld gebracht hoeveel woningen / appartementen mogelijk zijn en hiervoor zijn de te verwachten kosten en opbrengsten geraamd. Voor de ene locatie is wat dat betreft al meer informatie beschikbaar dan voor de andere locatie. Op basis van de beschikbare informatie zijn de berekeningen opgesteld die ten grondslag liggen aan de subsidieaanvraag en het berekende tekort. Bij de verdere uitwerking / concretisering van de plannen zullen de ramingen verder worden geconcretiseerd.

De beoogde woningbouw zal gefaseerd in de tijd worden gerealiseerd. Per deelfase worden kredieten gevraagd / deelexploitaties opgesteld. De verantwoording over het gerealiseerde programma en het uiteindelijk te verwachten projectresultaat zal in de loop van de tijd zowel op het niveau van de deelexploitaties als op totaalniveau geconsolideerd gebeuren voor het totale project, opgebouwd uit de verschillende deellocaties.

In februari is een thema-avond gepland waar we u verder informeren over de aanvraag en de voorwaarden.

Afweging

Voor onze gemeente is bouwen, bouwen, bouwen van het grootste belang om te kunnen voorzien in de grote behoefte aan betaalbare woningen. In onze gemeentelijke woonvisie zetten we dan ook in op de bouw van betaalbare woningen en dan met name ook in de kern van Drunen. De afgelopen jaren bleek het lastig om de bouw van betaalbare woningen in de kern van Drunen van de grond te krijgen. Daar is de behoefte aan betaalbare woningen groot. Met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls kan de woningbouw worden versneld en kunnen meer betaalbare woningen voor de doelgroepen worden gerealiseerd.

De daadwerkelijke realisatie van de 225 woningen binnen de gestelde termijnen vergt de nodige ambtelijke inzet en een goede afstemming van plannen waarbij van belang is dat de gebouwen tijdig kunnen worden vrijgespeeld voor woningbouw. Daarbij is het ook van belang dat de benodigde ruimtelijke procedures tijdig worden doorlopen, rekening houdend met ruimte voor inspraak en participatie.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor om binnen de algemene reserves € 1.381.814 te oormerken voor het project Versnelling woningbouw Drunen om zo invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke cofinanciering van 50% bij toekenning van de gevraagde rijksbijdrage op grond van de regeling Woningbouwimpuls zesde tranche.

Inzet van middelen

De beschikbaar gestelde middelen kunnen samen met de gevraagde subsidie na daadwerkelijke toekenning van de rijkssubsidie worden aangewend voor het dekken van tekorten (op grond van de subsidieaanvraag) bij de gefaseerde realisatie van het project 'Versnelling woningbouw in Drunen'. De

resultaten van het project zullen per deellocatie en op totaalniveau worden gevolgd en verantwoord. We kunnen de subsidieontvangsten daarbij pas realiseren op het moment dat is voldaan aan de subsidievoorwaarden en het ingediende programma naar rato is gerealiseerd.

Risico's

Het risico is dat de benodigde ruimtelijke procedures vertraging op kunnen lopen bij bezwaren tegen de beoogde ontwikkelingen. In dat geval kan mogelijk niet worden voldaan aan de termijnen die zijn opgenomen in de regeling. De verwachting is dat dit geen probleem hoeft te vormen als we aantoonbaar voldoen aan de inspanningsverplichting om de realisatie van de genoemde 225 woningen binnen de gestelde termijnen mogelijk te maken.

De nadere concretisering van de plannen en de uitkomst van de ruimtelijke procedures kan leiden tot verschuivingen in het programma binnen het beoogde plangebied / tussen de deellocaties. Uitgangspunt daarbij blijft dat het totale aantal woningen en het aandeel betaalbare woningen per saldo gelijk moet blijven. Wanneer dit uiteindelijk niet mogelijk blijkt, kan dit leiden tot een lagere bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls. In dat geval wordt het moeilijk(er) om het beoogde programma volledig mogelijk te kunnen maken omdat zonder subsidie het tekort hoger uitvalt.

Procedure / vervolgstappen

De aanvraag voor de Woningbouwimpuls zesde tranche is begin februari gedaan. Door met bijgevoegd voorstel de benodigde cofinanciering beschikbaar te stellen, kan tijdig worden voldaan aan de subsidievoorwaarden.

Het Rijk bepaalt op basis van de ingediende aanvragen welke projecten een deel van de beschikbare subsidie krijgen. Op basis van vastgestelde selectiecriteria zal worden bepaald welke projecten uiteindelijk in aanmerking komen voor subsidie.

Normaal gesproken is er nog voor de zomer van 2024 duidelijkheid over de uitkomst van de ingediende aanvraag. Dan wordt bekend welke gemeenten een bijdrage ontvangen. Als er daarna nog voldoende middelen over zijn, komt er nog een herkansingsronde voor aanvragen die net niet in aanmerking zijn gekomen voor een bijdrage.

Ondertussen zetten we ons in voor een voorspoedige realisatie van woningbouw in onze gemeente, zo ook op de locaties die onderdeel uitmaken van de subsidieaanvraag.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlagen: -----

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 2 april 2024;

gezien het voorstel van het college van 20 februari 2024;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

om binnen de algemene reserves € 1.381.814 te oormerken voor het project 'Versnelling woningbouw Drunen' om zo invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke cofinanciering van 50% bij toekenning van de gevraagde rijksbijdrage op grond van de regeling Woningbouwimpuls zesde tranche.

de griffier,

de voorzitter,

mr.. A.P.M.A.F. Bergmans

drs. W. van Hees