

<p><b>Doel</b></p>	<p><i>Welke doelen worden nagestreefd met het voorstel in termen van beoogde prestaties en effecten?</i></p> <p>De bijdrage aan de gemeente Alphen aan den Rijn heeft als doel om de ontwikkeling van de Gnephoekpolder mogelijk te maken. Uitgangspunt van de ontwikkeling van de Gnephoek is het Contourenplan Gnephoek, dat door de raad is vastgesteld.</p> <p>De uitgangspunten in het contourenplan zorgen voor een financieel tekort van € 110,8 miljoen, waarvan € 60,8 miljoen gedekt uit de grondexploitatie en een bijdrage van de gemeente. Daarmee resteert een tekort van € 50 miljoen (exclusief BTW) wat gedekt moet worden om de ontwikkeling van de Gnephoek financieel haalbaar te maken. Via deze bijdrage biedt het Rijk ondersteuning voor dit financiële vraagstuk om de impasse te doorbreken rondom de gebiedsontwikkeling Gnephoek, zoals ook gevraagd in de motie Terpstra-Koerhuis<sup>1</sup>. Gezien het belang van de ontwikkeling zoals genoemd in de motie Terpstra-Koerhuis is het opportuun dat het rijk ondersteuning biedt voor het financiële vraagstuk. Bovendien is deze grootschalige woningbouw- en natuurontwikkeling in Alphen aan den Rijn een voorbeeld voor integrale gebiedsontwikkeling met inachtneming van water en bodem-sturend.</p> <p>Met een Rijksbijdrage wordt de gemeente Alphen aan den Rijn in staat gesteld om de gebiedsontwikkeling van de Gnephoek te realiseren volgens de uitgangspunten van het contourenplan. Daarin is opgenomen dat er 5.500 woningen gerealiseerd worden waarvan 60% in de categorie betaalbaar en minimaal 30% in het sociale huursegment. Vijf jaar na de start van de beschikkingsperiode moeten de bouw van de eerste 900 woningen gestart zijn, zoals voorzien in de actuele ontwikkelplanning.</p>
<p><b>Beleidsinstrument</b></p>	<p><i>Welke beleidsinstrumenten worden ingezet om deze doelen te realiseren?</i></p> <p>De primaire verantwoordelijkheid voor gebiedsontwikkeling ligt bij decentrale overheden en betrokken (markt)partijen. De Rijksbijdrage wordt verstrekt via een specifieke uitkering (SPUK) aan de gemeente. De beschikking combineert de eenmalige</p>

<sup>1</sup> Kamerstukken II 20/21, 35 517, nr. 58

	Rijksbijdrage met sturingsafspraken in de vorm van herijkingsmomenten van de grondexploitatie.
<b>3A. Financiële gevolgen voor het Rijk</b>	<p><i>Welke financiële gevolgen heeft het voorstel voor de Rijksbegroting?</i></p> <p>In de Eerste suppletore begroting 2024 heeft het demissionaire kabinet aanvullend € 85,7 mln. beschikbaar gesteld ten behoeve van bijdragen aan grootschalige woningbouwlocaties. Onder voorbehoud van parlementaire autorisatie van deze middelen, wordt hierbinnen eenmalig maximaal € 60,5 mln. (inclusief BTW) gereserveerd voor de ontwikkeling van de Gnephoek. De uitgaven zullen in het geval van parlementaire autorisatie worden verantwoord op artikel 3.3 van de BZK-begroting.</p>
<b>3B. Financiële gevolgen voor maatschappelijke sectoren</b>	<p><i>Welke financiële gevolgen heeft het voorstel voor maatschappelijke sectoren (als van toepassing)?</i></p> <p>De kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling Gnephoek leiden tot een tekort op de bovenplanse investeringen van €110,8 miljoen (excl. btw) per 1-1-2023. De bijdrage vanuit de grondexploitatie aan dat tekort (na verlaging van de inbrengwaarde) bedraagt in totaal €56,4 miljoen. Gemeente Alphen aan de Rijn draagt daar €4,4 miljoen aan bij.</p>
<b>4. Nagestreefde doeltreffendheid</b>	<p><i>Op welke wijze en in welke mate wordt verwacht dat het beleidsinstrumentarium gaat bijdragen aan de beoogde prestaties en effecten? (beknopte beleidstheorie)</i></p> <p>De gebiedsontwikkeling Gnephoek moet leiden tot de realisatie van 5.500 woningen tot 2040, waarvan 60% in de categorie betaalbaar en minimaal 30% in het sociale huursegment. Vijf jaar na de start van de beschikkingsperiode moet de bouw van de eerste 900 woningen gestart zijn.</p> <p>Met een bijdrage op maat wordt er in een langdurige en complexe woningbouwontwikkeling vroegtijdig duidelijkheid gegeven over de prestatie die gekoppeld is aan de Rijksbijdrage.</p> <p>Met het verschaffen van financiële zekerheid wordt niet alleen een realisatie-effect bereikt, maar wordt de ontwikkeling ook versneld. Zonder de bijdrage komt het gebied niet beschikbaar voor woningbouw. Binnen de contouren van een uitkering aan gemeenten voor het aanjagen van de betaalbare woningbouw op basis van conditionaliteit en additionaliteit is een specifieke uitkering op grond van artikel 81 van de Woningwet het best passende instrument.</p> <p>Tegelijkertijd is er ook nog veel onzeker, met name als het gaat om het financiële resultaat.</p>

	<p>Gedurende de verdere ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling kunnen nieuwe inzichten aanleiding geven tot het actualiseren van de business case. Daarom moet de gemeente jaarlijkse rapporteren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling, de behaalde prestaties en de ontwikkelingen in de grondexploitatie en businesscase.</p> <p>Het voortschrijdend inzicht in de kosten van publieke investeringen en de opbrengsten van de woningproductie kan enkel leiden tot een verlaging van de bijdrage, gerelateerd aan de voortgang van de planontwikkeling en realisatie van de woningproductie.</p>
<p><b>5. Nagestreefde doelmatigheid</b></p>	<p><i>Waarom is het voorgestelde instrumentarium een efficiënte manier om de beoogde prestaties en effecten te bereiken?</i></p> <p>De bijdrage beoogt impact te hebben op de aanbodcurve door sneller meer woningen te realiseren. Door te sturen op de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties komen er sneller bouwactiviteiten op gang voor grote aantallen woningen.</p> <p>De voorwaardelijke Rijksbijdrage dwingt betrokken partijen om zicht te committeren aan de ontwikkeling. Hierbij geldt ook dat zoveel mogelijk instrumenten voor alternatieve bekostiging worden ingezet, waaronder inzet van gemeentelijke middelen, fondsen als 'groei voor groei' en lokale/regionale mobiliteitsfondsen en bijdragen van ontwikkelaars en eventueel gebruikers.</p> <p>De doelmatigheid van de bijdrage wordt geborgd door de mogelijkheid om de bijdrage naar beneden toe bij te stellen als uit de voortgangsrapportage blijkt dat het financiële tekort is afgenomen. Datzelfde geldt voor eventuele vertraging in de realisatie die verwijtbaar is aan de gemeente Alphen aan den Rijn.</p>
<p><b>6. Evaluatieparagraaf</b></p>	<p><i>Hoe wordt het voorstel gemonitord en geëvalueerd?</i></p> <p>De beschikking combineert de eenmalige Rijksbijdrage met sturingsafspraken in de vorm van herijkingsmomenten van de grondexploitatie. Gedurende de verdere ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling kunnen nieuwe inzichten aanleiding geven tot het actualiseren van de business case. Het voortschrijdend inzicht in de kosten van publieke investeringen en de opbrengsten van de woningproductie kan leiden tot een verlaging van de bijdrage, gerelateerd aan de voortgang van de planontwikkeling en realisatie van de woningproductie. Als uit de voortgangsrapportage blijkt dat het financiële</p>

	<p>tekort op de businesscase is afgenomen, kan dat voor de minister aanleiding zijn om de bijdrage naar beneden bij te stellen, naar rato van de afname van het tekort. Datzelfde geldt voor eventuele vertraging in de te realiseren vertraging die verwijtbaar is aan een van de in de bestuursovereenkomst betrokken partijen.</p> <p>Het instrument en de sturingsafspraken zullen vijf jaar na de beschikkingsdatum worden geëvalueerd.</p>
--	--