Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB/WBB/Gebiedsontwikkeling & Financiering

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon

Gemeente Alphen aan den Rijn
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 13
2400 AA ALPHEN aan den RIJN

Datum 12 SEP 2024
Betreft Rijksbijdrage voor realisatie van de Gnephoek

Onze referentie
2024-0000736313

Uw referentie
3363918

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Op 4 juni jl. heeft u een aanvraag ingediend voor een bijdrage van het Rijk voor de ontwikkeling van de Gnephoekpolder. Uw brief volgt op de uitwerking van de afspraken die in 2021 zijn gemaakt tijdens de bestuurlijke overleggen tussen het ministerie, de provincie Zuid-Holland, de regio Holland Rijnland, het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeenten Alphen aan den Rijn. De uitwerking heeft geleid tot het 'Contourenplan Gnephoek'. Het Contourenplan is in samenwerking met onder meer de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland en de regio Holland Rijnland tot stand gekomen en op 21 januari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

Als vervolgstap heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven met de procedure voor de herziening van de provinciale Omgevingsverordening voor de Gnephoek te willen starten, onder vier voorwaarden. Aan twee van de voorwaarden heeft u reeds voldaan. Een van de twee resterende voorwaarden is dat de uitvoering van het contourenplan wordt gebaseerd op een vastgestelde bestuursovereenkomst tussen in ieder geval de provincie en de gemeente. Het ondertekenen van de bestuursovereenkomst hangt daarmee sterk samen met de laatste randvoorwaarde, namelijk dat het contourenplan financieel haalbaar is op basis van juridisch harde afspraken. Voor dat laatste heeft u mij gevraagd een aanvullende bijdrage te leveren.

Met deze brief deel ik u mee dat ik tegemoetkom aan uw aanvraag voor een rijksbijdrage van € 50 mln. exclusief btw (€ 60,5 mln. inclusief btw). Met de rijksbijdrage wordt u in staat gesteld om 5.500 woningen te realiseren, waarvan 60% procent betaalbaar en minimaal 30% in het sociale huursegment. Uiterlijk 5 jaar na de start van de beschikkingsperiode moet de bouw van de eerste 900 woningen gestart zijn. De aanvullende voorwaarden waaronder ik de door u aangevraagde bijdrage verstrek, alsmede de wijze van verantwoording over de voortgang treft u aan in de beschikking die als bijlage bij deze brief is gevoegd. U dient mij in ieder geval per ommegaande te informeren als u een afwijking voorziet in het aantal (betaalbare) woningen ten opzichte van het aantal dat is opgenomen in de beschikking. Datzelfde geldt voor een voorziene afwijking in de fasering van het project.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB- DGVB/WBB/ Gebiedsontwikkeling & financiering

Onze referentie
2024-0000736313

Ik dank u voor uw inspanningen om te komen tot de versnelde realisatie van meer (betaalbare) woningbouw in ons land en wens u veel succes met de realisatie van het project.

Hoogachtend,

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,

V. Roozen
Waarnemend Secretaris-Generaal

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

beschikking

Datum 12 SEP 2024

Betreft Toekenningsbeschikking specifieke uitkering integrale gebiedsontwikkeling Gnephoekpolder

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

BETROKKEN PARTIJEN

Verstrekt door	Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening
Toegekend aan	College van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn
Datum	9 september 2024

REGELING

Kenmerk	2024-0000023933
Type	Specifieke uitkering
Naam	Specifieke uitkering integrale gebiedsontwikkeling Gnephoekpolder
Codering	C123
Bedrag	€ 50.000.000,00 exclusief btw (€ 60.500.000,00 inclusief btw).

Periode
2024 tot en met 2040

OMSCHRIJVING

Basis van de verstrekking
Artikel 81 van de Woningwet juncto artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a, c, g, h en k, van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor

activiteiten die passen in het rijksbeleid (met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving).

Probleemstelling
In de grootschalige gebiedsontwikkeling 'Gnephoek' ontwikkelt de gemeente Alphen aan den Rijn samen met marktpartijen een gebied van circa 213 hectare tot een nieuwe woonwijk met 5.500 woningen. De Gnephoek laat zien dat het mogelijk is om, op basis van een goede omgevingsanalyse en zoeken naar hoe het wél kan, ook de lastige woningbouwdossiers om te zetten in een uitvoerbaar plan. Het is een locatie waar diverse ingrepen zijn vereist om woningbouw mogelijk te maken. De gemeente loopt daarbij voorop met het toepassen van beleid op het gebied van water- en bodemsturend ontwikkelen. Ook dient er rekening gehouden te worden met natuurcompensatie voor bouwen in het groen en mogelijk bedreigde weidevogels.

Er doet zich in dit gebied een aantal omstandigheden voor waardoor er sprake is van een reële kans op versnelling van de woningbouwproductie in een krappe woningmarkt. Dat betreft met name:
- De gemeente heeft zelf het initiatief genomen om de Gnephoekpolder als een mogelijke grootschalige gebiedsontwikkeling aan te wijzen. Er is binnen de gemeente een groot bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor deze stadsuitbreiding, die ook goed aansluit op de lokale stedelijke structuur.
- Er is bestuurlijke overeenstemming tussen de provincie Zuid-Holland, de regio Holland Rijnland en het Hoogheemraadschap van Rijnland over de haalbaarheid van een ontwikkelvariant (het 'Contourenplan Gnephoek'). Het Contourenplan gaat uit van ca. 5.500 woningen in het zuidelijke deel van de polder. De omvang van water- en bodemsturende maatregelen, infrastructuur-ingrepen en natuurcompensatie is beheersbaar en goed inpasbaar in dit ontwikkelplan.
- Ongeveer 80% van het plangebied is al in handen van de gemeente en marktpartijen, en op het overige deel is een voorkeursrecht gevestigd door de gemeente. Dat voorkeursrecht loopt medio 2025 af. Zonder rijksbijdrage aan de gemeente zal het niet haalbaar zijn om voor die tijd het project definitief te starten zonder dat dit aanzienlijke vertraging of zelfs afstel van het project tot gevolg zal hebben.
- Gemeente en marktpartijen zijn in een gevorderd stadium van het inrichten van een publiek-private uitvoeringsorganisatie op basis van het joint venture model. Naar verwachting zal deze uitvoeringsorganisatie voor het einde van 2024 worden opgericht. Daarmee geven zij vertrouwen dat de uitvoering met de nodige slagvaardigheid en efficiëntie gaat plaatsvinden.

Met deze eenmalige bijdrage wordt de gemeente Alphen aan den Rijn in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de bouwproductie. Zo wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan (1) het op gang brengen van de woningbouw en daarmee het creëren van zekerheid dat er woningen worden ontwikkeld, (2) de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen, inclusief (3) het stimuleren van noodzakelijke publieke investeringen die zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

Te leveren prestatie
Met deze beschikking wordt de gemeente Alphen aan den Rijn in staat gesteld om in de periode 2024 tot en met 2040 de volgende prestatie te leveren:

Het realiseren van 5.500 woningen[1], waarvan 60% procent in de categorie betaalbaar[2,3] en minimaal 30% in het sociale huursegment. Uiterlijk 5 jaar na de start van de beschikkingsperiode moet de bouw van de eerste 900 woningen gestart zijn. Een lagere woningbouwproductie kan voor de minister aanleiding zijn om de rijksbijdrage proportioneel terug te vorderen.

Definitie van start bouw
De realisatie van de prestatie is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. Als ijkpunt voor het realiseren van de prestatie wordt het moment van start bouw genomen. Het moment start bouw is het moment dat werkzaamheden aan de fundering van een woning of een complex van woningen aanvangen. Het is niet het moment dat voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden, zoals het bouwrijp maken van het gebied of het aanleggen van damwanden.
Als alle woningen zijn gestart conform de prestatie, dan is de prestatie volbracht. Indien aan het eind van de beschikkingsperiode blijkt dat er minder woningen zijn gestart dan kan de minister de bijdrage proportioneel terugvorderen.

Bijdrage en activiteiten
Deze rijksbijdrage is bepaald aan de hand van de brief van het college van 4 juni 2024 (bijlage B1) inclusief een toelichting op de belangrijkste kosten- en opbrengstenposten die door de gemeente zijn aangeleverd (bijlagen B2 en B3). In deze documenten zijn de activiteiten uiteengezet welke nodig zijn om de gebiedsontwikkeling Gnephoek mogelijk te maken. Tevens zijn de te verwachten opbrengsten inzichtelijk gemaakt.

De kosten en opbrengsten van de integrale gebiedsontwikkeling voor de gemeente leiden tot een tekort van 110 mln. excl. btw) op contante waarde per 1 januari 2023. Middels deze beschikking levert het Rijk een bijdrage aan dat tekort van ten hoogste € 50 mln. exclusief btw. De bijdrage mag - tijdens de beschikkingsperiode en op het moment dat de beschikking wordt vastgesteld - niet groter zijn dan 50/110ste van het gehele tekort (excl. btw).

Het actuele publieke tekort ontstaat door een verminderd kostendraagvermogen vanwege de realisatie van een substantieel aantal betaalbare woningen, in combinatie met kosten van de voor woningbouw noodzakelijke ruimtelijke en infrastructurele maatregelen, zoals door de gemeente aangegeven in bijlage B2. Uitgangspunt bij deze kosten is de kostensoortenlijst uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 6.2.3., 6.2.4. en 6.2.5.) en de plankostenscan (Regeling

---

[1] Voor de definitie van een woning wordt aangesloten bij de statistiek van het CBS over de woningvoorraad. Het gaat dan om wooneenheden die in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden opgenomen als verblijfsobject met een woonfunctie. Dit is de kleinste binnen een of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen en studentenhuizen.

[2] Onder de definitie van betaalbaar vallen:
- Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- Middenhuur: als bedoeld in de Wet betaalbare huur (Stb. 2024, 193);
- Betaalbare koopwoning: als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder c, 3°, van het Besluit Woningbouwimpuls.

[3] Van gemeenten wordt verwacht dat zij afspraken over de aanvangshuurprijzen aantoonbaar vastleggen, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten. Ook voor de koopwoningen wordt van gemeenten verwacht dat zij in overeenkomsten afspraken vastleggen over het hanteren van het, op het moment van contracteren, actuele maximale plafondbedrag. Dit moment geldt als ijkpunt om vast te stellen dat de betaalbare woningen inderdaad gebouwd worden.

plankosten exploitatieplan).[4] Kosten voor publieke functies als scholen, culturele centra en sportvoorzieningen zijn niet als kosten opgevoerd.

Voortgangsoverleg
Gedurende de verdere ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling kunnen nieuwe inzichten aanleiding geven tot het actualiseren van de businesscase die is beschreven in de bijlagen B2 en B3. Daarom worden de ontwikkelingen jaarlijks besproken in een voortgangsoverleg. De frequentie van het voortgangsoverleg kan worden veranderd dan wel beëindigd op initiatief van de minister.

Voortgangsrapportage
Voorafgaand aan het voortgangsoverleg brengt de gemeente eventuele veranderingen en bijstellingen in de grondexploitatie in beeld met een voortgangsrapportage. De voortgangsrapportage bestaat ten minste uit de volgende onderdelen:

- Ontwikkelingen in het (woningbouw)programma in relatie tot de prestaties die benoemd zijn in de beschikking
- Ontwikkelingen in het ruimtegebruik en de planuitwerking, alsmede de uitwerking van (grote) kunstwerken
- De financiële ontwikkelingen en prognoses met betrekking tot bijlagen B2 en B3. Dit is feitelijk een verschilanalyse waarin de actueel geraamde kosten worden afgezet tegen de voorgaande raming. Deze kostenraming is op hoofdpostenniveau. Het gaat hierbij om ontwikkelingen ten aanzien van:
    a. Grondverwervingen
    b. Kosten met betrekking tot grondwerkzaamheden, sanering, bouw- en woonrijpmaken
    c. Plankosten en VTU
    d. Risicoreserveringen
    e. Rentekosten
    f. Grondopbrengsten
    g. Kostenverhaal
    h. Additionele bijdragen.

Als uit de voortgangsrapportage blijkt dat het financiële tekort op de businesscase is afgenomen, kan de minister de gemeente verzoeken om bijlagen B2 en B3 te actualiseren. Indien hieruit blijkt dat het financiële tekort op de businesscase inderdaad is afgenomen kan de minister besluiten om (gedurende de looptijd danwel bij de vaststelling) de rijksbijdrage naar beneden bij te stellen naar rato van de afname van het tekort.

Indien de minister en de gemeente het niet eens worden over de uitkomsten van de herijking kan er, op initiatief van de minister, een onafhankelijke partij worden gevraagd om een review te doen op de actualisatie van bijlagen B2 en B3.

U ontvangt het bedrag exclusief btw als voorschot ter hoogte van
€ 50.000.000,00 binnen 6 weken na beschikkingsdatum. Daarnaast wordt een

[4] Met ingang van 1 januari 2024 opgenomen in de regelgeving op grond van het omgevingsrecht.

bedrag van € 10.500.000,00 afgedragen aan het Btw-compensatiefonds. Het bedrag van deze afdracht is gebaseerd op de raming van de gemeente.

Het bedrag zal worden gestort op bankrekeningnummer NL22BNGH0285000217 t.n.v. Gemeente Alphen aan den Rijn.

GENERIEKE VOETTEKST

Financiële-verhoudingswet
U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet en het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid (met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving).

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (SiSa), zoals bepaald in de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 14 december 2010, houdende regels in verband met de verstrekking van informatie ten behoeve van de verantwoording van specifieke uitkeringen (Regeling informatieverstrekking SiSa). Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie kan het maatregelenbeleid van het ministerie van VRO in werking treden.
Er kan opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering plaatsvinden totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

Vaststelling
De specifieke uitkering wordt vastgesteld uiterlijk op 31 december van het jaar waarop de laatste verantwoording heeft plaatsgevonden.

De minister kan besluiten om de beschikking eerder vast te stellen dan de gestelde einddatum van de beschikking, als alle beschikte middelen zijn besteed, een substantieel deel van de te bouwen woningen is gestart en het aannemelijk is dat de prestatie behaald zal worden.

De minister kan de specifieke uitkering lager vaststellen en het onverschuldigd betaalde bedrag terugvorderen, indien:
a. er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
b. de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
c. de daadwerkelijke kosten lager zijn dan de uitkering;
d. de uitkering niet rechtmatig is besteed of indien niet wordt voldaan aan de verplichtingen die volgens de regeling of dit besluit voor u gelden;
e. de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is;
f. de bouw van de gespecificeerde woningen niet is gestart binnen de periode van deze beschikking.

Indien verwacht wordt dat de woningen niet worden gerealiseerd binnen de beschikkingsperiode, of als er wijzigingen nodig zijn voor de noodzakelijke maatregelen, kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de

uitkering aan te passen. Dit kan ook betekenen dat de minister middelen proportioneel terugvordert vóór het verstrijken van de beschikkingsperiode.

INDICATOREN

De volgende indicatoren worden uitgevraagd voor de verantwoording:

☐ Aantal woningen waarvan de bouw is gestart cumulatief (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.

☐ Aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart cumulatief (t/m jaar T) – Aard van de controle: N.V.T.

☐ Aantal woningen dat is gerealiseerd cumulatief (t/m jaar T) - aard van de controle: N.V.T.

☐ Bestedingen ten laste van Rijksmiddelen (jaar T) - Aard van de controle: R

☐ Cumulatieve bestedingen ten laste van Rijksmiddelen (t/m jaar T) - Aard van de controle: N.V.T.

☐ Eindverantwoording Ja/ Nee – aard van de controle: N.V.T.

Voor inhoudelijke vragen over deze beschikking kunt u contact opnemen via woningbouw@minbzk.nl

Hoogachtend,

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,

V. Roozen
Waarnemend Secretaris-Generaal

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop dit is bekendgemaakt. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, ter attentie van de Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, afdeling Juridisch Adviseur, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten: a. naam en adres van de indiener; b. de dagtekening; c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt (datum en nummer of kenmerk); d. een opgave van de redenen waarom men zich met het besluit niet kan verenigen; e. zo mogelijk een afschrift van het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt. Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet ontvankelijkheid van het bezwaarschrift. Een bezwaarschrift kan uitsluitend per gewone post en niet per e-mail worden ingediend. Machtigt u iemand om namens u bezwaar te maken? Stuur dan ook een kopie van de machtiging mee. Bij indiening van een bezwaarschrift namens een rechtspersoon, dient u documenten mee te sturen (origineel uittreksel uit het handelsregister en/of een kopie van de statuten van de rechtspersoon) waaruit blijkt dat u bevoegd bent namens de rechtspersoon op te treden.