Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2021-037**	Zaaknummer:	**1145101**
Onderwerp:	**Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (WBI) Havenkom**		
Korte inhoud:	De rijkssubsidie Woningbouwimpuls maakt het mogelijk om de transformatie van de Havenkom te versnellen. Het college stelt een aantal eerste kaders voor waarbinnen de subsidieaanvraag wordt uitgewerkt.		

Datum B&W:	11 mei 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

1. In te stemmen met het indienen van een aanvraag van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls en hierbij de volgende 1e kaders te stellen:
   - In te stemmen met het te hanteren projectgebied.
   - In te stemmen met de (hoog)stedelijke woonmilieus en bijbehorende eigenschappen.
   - In te stemmen met het voorgestelde communicatie/participatietraject.
   - In te stemmen met het reserveren van € 1,0 miljoen in de reserve bouwgrondexploitaties.

Inleiding

De vraag naar woningen is in Nederland sterk toegenomen, maar de bouw van woningen is achtergebleven. Hierdoor is er nu onder meer een groot tekort aan betaalbare en geschikte woningen. Dit geldt ook in de gemeente Nijkerk. Het kabinet heeft het doel gesteld om jaarlijks ongeveer 75.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Het Rijk heeft daarom de subsidieregeling ‘Woningbouwimpuls’ in het leven geroepen om de bouw van meer woningen te versnellen. Hiermee kunnen gemeenten een bijdrage krijgen om het tekort aan woningen op te lossen.

Inmiddels zijn de eerste 2 tranches van de subsidie toegekend aan diverse projecten in Nederland. Er zal nog een 3e, en waarschijnlijk laatste tranche worden opengesteld. Ook de provincie Gelderland heeft aangegeven dat zij wil bijdragen aan projecten die door gemeenten worden ingediend voor deze subsidieaanvraag. Voor deze provinciale regeling gelden dezelfde subsidievoorwaarden als voor de rijkssubsidie.

Het college wil voor het project Havenkom een aanvraag voor de rijkssubsidie indienen. Bij een toekenning van deze subsidie zou het de gemeente de kans geven de ontwikkeling van de Havenkom te versnellen. Er zijn uiteraard veel andere gemeenten die ook een subsidieaanvraag zullen indienen. De inschatting is gemaakt dat het project Havenkom aan de voorwaarden kan voldoen, maar dat is uiteraard geen garantie dat de subsidie ook zal worden toegekend.

Het is nog niet duidelijk wanneer de aanvragen voor de laatste tranche ingediend moeten worden. De huidige verwachting is dat dit net na de zomer zal zijn. Dit betekent dat op korte termijn de ruimtelijke visie moet zijn uitgewerkt samen met de financiële doorrekening.

Het college stelt een aantal eerste kaders voor waarbinnen de subsidieaanvraag wordt uitgewerkt:

1. Afbakening van het plangebied.
2. Woonmilieu.
3. Communicatie/participatie.

4. Ontwikkelstrategie.
5. Financiën.

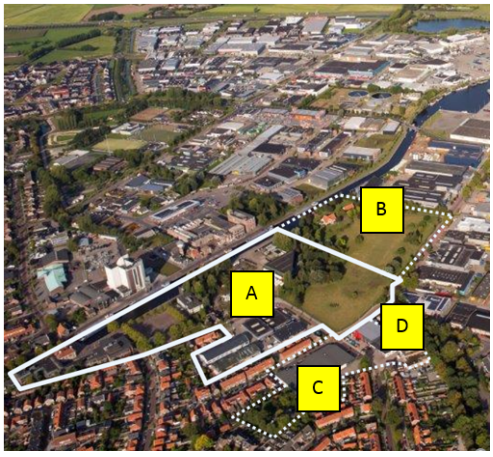
Beoogd effect
Binnen gestelde kaders een aanvraag voor de rijkssubsidie Woningbouwimpuls indienen voor het project Havenkom.

Argumenten

1.1. Rijkssubsidie als kans om het project Havenkom te versnellen
Om in aanmerking te komen voor de subsidie Woningbouwimpuls moet er onder andere sprake zijn van een aantoonbaar publiek financieel tekort, moet het plan tenminste 500 woningen bevatten, minimaal 50% van de woningen moeten betaalbare woningen[1] zijn en er moet binnen 3 jaar een eerste uitvoering aan worden gegeven. Ook is er sprake van cofinanciering; medeoverheden moeten ten minste 50% van het publiek financieel tekort dekken.

De subsidieaanvraag is passend bij de conceptteksten van de woondeal regio Amersfoort.

1.2 Projectgebied Havenkom wordt afgebakend
Het projectgebied voor de subsidieaanvraag van de Havenkom is afgebakend op onderstaande tekening met een doorgetrokken witte lijn. De gebieden met de gestippelde lijn maken wel deel uit van de Havenkom, maar niet van de subsidieaanvraag. Op het noordelijk deel is nu geen woningbouw voorzien, maar blijft waarschijnlijk de bestemming “bedrijven” houden. Voor het gebied van de Meubel- en Tapijthal (Bruins Slotlaan 76) is een particuliere initiatiefnemer bezig om een plan uit te werken. Voor het gebied ten noorden van deze locatie zijn nog geen concrete plannen, maar zou op termijn ook kunnen transformeren naar woningbouw.



A = projectgebied
B = bedrijven ten noorden van projectgebied
C = locatie Meubel- en Tapijthal
D = locatie ten noorden van Meubel- en Tapijthal

1.3 Stedelijke woonmilieu in Havenkom is passend
In de gemeente Nijkerk wordt op diverse plekken woningbouw gerealiseerd. Op grote schaal zijn dat veelal gebieden gelegen buiten de kernen, zoals Doornsteeg en Nijkerkerveen. Op meer kleinere schaal zijn er ook woningbouwontwikkelingen binnen de kernen, bijvoorbeeld het Kerkplein. De Havenkom heeft de kans om op grotere schaal binnen de kern Nijkerk woningen te realiseren en een nieuw woonmilieu

[1] Betaalbare woningen: sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of lager als de bovengrens van middenhuurwoningen door de gemeente lager is vastgesteld en betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs onder de NHG-kostengrens.

toe te voegen; een stedelijk woonmilieu aan het water en nabij het centrum. Er moet rekening gehouden worden met omliggende bedrijven om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren.

De locatie leent zich er bij uitstek voor om echt een stedelijk woonmilieu te realiseren met meer hoogbouw en met een industrieel karakter. De gebieden die grenzen aan bestaande woningbouw, zullen een stedelijk woonmilieu krijgen. Naarmate de woningen dichter bij het water worden gerealiseerd, zal de woningbouw een meer hoog stedelijk karakter krijgen.

Het woningbouwprogramma zal conform de Woonvisie worden uitgewerkt:

Segment	Aandeel	Koopprijsgrens	Huurprijsgrens
Sociaal	min. 35%	max. € 204.000	max. € 752,33
Middelduur laag	min. 10%	€ 204.000 tot € 260.000	€ 752,33 tot € 900
Middelduur hoog	min. 15%	€ 260.000 tot € 344.500	€ 900 tot € 1100
Duur	max. 40%	meer dan € 344.500	meer dan € 1100

Het voldoet daarmee ook aan de voorwaarde van de subsidieaanvraag “ 50% betaalbare woningen” , wanneer 5% van de categorie “ middelduur hoog” een maximale huurprijs van 1000 euro heeft of een verkoopprijs heeft lager dan de NHG-kostengrens. In het projectgebied wordt geen detailhandel opgenomen, mogelijk wel voorzieningen ter versterking van een prettig woon- en verblijfsgebied.



1.4 Uitgebreid participatietraject volgt later

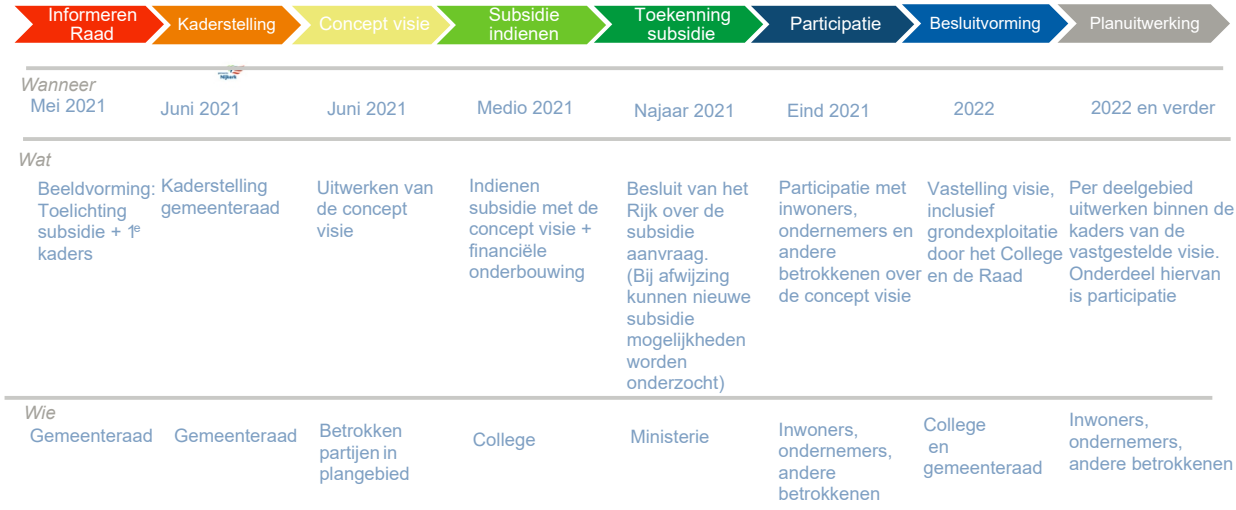
Met de rijkssubsidie ziet het college een kans om de transformatie van de Havenkom te versnellen, hierdoor op kortere termijn woningen toe te voegen aan de kern Nijkerk en een aantrekkelijk

verblijfsgebied te realiseren dat de binnenstad van Nijkerk versterkt. Het is nog niet bekend wanneer de subsidieaanvraag precies moet worden ingediend, maar de verwachting is dat de aanvraag vlak na de zomer van 2021 ingediend moet worden. Dit betekent dat de ruimtelijke en financiële verkenning op korte termijn uitgewerkt moeten worden. Dit zal resulteren in een conceptvisie op de Havenkom.

Bedrijven (eigenaren en gebruikers) binnen het plangebied, die waarschijnlijk moeten verplaatsen op termijn, worden bij de concept-stedenbouwkundige visie betrokken. Ook bewoners binnen het plangebied worden op de hoogte gesteld van het voornemen om een concept-stedenbouwkundige visie uit te werken en een subsidieaanvraag in te dienen.

Het indienen van een subsidieaanvraag is geen garantie dat aan de gemeente Nijkerk de subsidie wordt toegekend. Wanneer de subsidie wel wordt toegekend, zal ten aanzien van de concept-visie, een participatietraject worden gehouden waarna de visie ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In de concept-visie is op hoofdlijnen de ruimtelijke invulling uitgewerkt, Tijdens de participatieproces is er nog ruimte om de ruimtelijke invulling aan te passen. Uiteraard moet er wel de aan voorwaarden van de subsidie worden voldaan als het project de subsidie wil inzetten.Devastgestelde visie biedt vervolgens het kader voor de verdere uitwerking van de plannen van de Havenkom.

Proces subsidieaanvraag Woningbouwimpuls



Betrokkenheid gemeenteraad

De gemeenteraad wordt op verschillende momenten betrokken bij de uitwerking van de Havenkom:

- Eerste kaderstelling voor subsidieaanvraag; juni 2021.
- Vaststellen Visie Havenkom als kader voor verdere planvorming (nadat er een participatietraject is doorlopen ten aanzien van de concept-visie).
- Het beschikbaar stellen van budgetten, bijvoorbeeld via een grondexploitatie of investeringskrediet.
- Planologische uitwerking.

1.5 Cofinanciering door medeoverheden is een voorwaarde

Een voorwaarde van de subsidieregeling is dat medeoverheden ten minste 50% van het publiek financieel tekort dekken. Op dit moment is nog niet exact aan te geven hoe hoog het publiek financieel tekort zal uitvallen. Op basis van eerdere ervaringen geldt echter wel dat voor een succesvolle aanvraag het publiek financieel tekort niet groter mag zijn dan € 20.000,- per woning. De huidige concepttekeningen gaan uit van ongeveer 550 woningen. Dit zou betekenen dat het publiek financieel tekort idealiter niet hoger uitkomt dan € 11,0 miljoen, waarbij 50% voor rekening van de gemeente komt, ofwel € 5,5 miljoen. Om enige marge aan te houden, geldt momenteel het uitgangspunt dat het tekort voor de gemeente niet hoger zal uitkomen dan € 6,0 miljoen.

Onderdeel van de berekening van het publiek financieel tekort voor de subsidieaanvraag is dat de gemeentelijke eigendommen (niet zijnde openbare ruimte) tegen marktwaarde worden ingebracht. Deze eigendommen zijn thans in concept getaxeerd door De Lorijn voor een marktwaarde van ruim € 3,0 miljoen. De boekwaarden op de gemeentelijke eigendommen die worden ingebracht in het project (niet zijnde het monumentale stadhuis) zijn vrijwel nihil. Bij het voeren van een gemeentelijke grondexploitatie geldt dat de gemeentelijke eigendommen tegen boekwaarde moeten worden ingebracht. Dit resulteert in een voordeel ten opzichte van de exploitatie die voor de subsidieaanvraag wordt gebruikt. Voor de gemeente gaat het dan om een bedrag van ongeveer € 3,0 miljoen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2017 reeds € 1,95 miljoen beschikbaar gesteld voor de inrichting van het plein van de Havenkom en de omgeving van de Havenkom/Koetsendijk. De herinrichting van deze openbare ruimte maakt deel uit van het projectgebied en zijn derhalve onderdeel van het publiek financieel tekort.

Op basis van voorgaande is voor een gedeelte van het voorziene (maximale) publiek financieel tekort nog geen dekking. Het gaat dan om een bedrag van ongeveer € 1,0 miljoen. Ter verkleining van het publiek financieel tekort voor de gemeente, wordt ook een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Gelderland. Een eventuele bijdrage vanuit de provincie gaat uit van een vast bedrag per woning met een maximum van € 1.000,- per woning en 25% van de publiek onrendabele top. Vooralsnog gaan we uit van een bijdrage vanuit de provincie van € 550.000,-. Aangezien het niet zeker is dat de subsidie ook verleend gaat worden, is het voorstel om vooralsnog € 1,0 miljoen als reservering op te nemen in de Reserve Bouwgrondexploitaties.

Indien de subsidie wordt toegekend, zal de financiële administratie voor het project Havenkom nader worden vormgegeven, onder meer op basis van voorziene ontwikkelstrategie / grondpolitiek en daarbij behorende regelgeving (BBV). Dit komt uiteraard aan de orde bij de verdere betrokkenheid van de gemeenteraad, bijvoorbeeld bij het openen van een grondexploitatie. Als hierbij aanvullende financiële middelen nodig blijken te zijn, dan wordt dat eveneens voorgelegd. Indien de subsidie niet wordt toegekend, dan vervalt de reservering in de Reserve Bouwgrondexploitaties.

Kanttekeningen

Ten behoeve van de subsidieaanvraag moet ook een omschrijving worden ingediend van de wijze waarop de gemeente het project uitvoert en welke partijen daarbij betrokken zijn. Onderdeel van deze omschrijving is de voorziene ontwikkelstrategie en de daarbij te voeren grondpolitiek. Voor de locaties die reeds in eigendom zijn van de gemeente (stadhuis en dependance) ligt het voor de hand om een actief grondbeleid te voeren met een gemeentelijke grondexploitatie. Dit is passend binnen het vigerende grondbeleid. Voor de locaties die niet in eigendom zijn van de gemeente, lijkt het op voorhand ook niet onlogisch te zijn om een actieve rol in de nemen. Dit voornamelijk vanuit de gewenste regie op het project. Zo moet bijvoorbeeld, ten behoeve van de subsidie, de bouw van de laatste woningen starten

binnen 10 jaar na toekenning. Bij een faciliterende rol is de gemeente echter in hoge mate afhankelijk van het tempo en de daadkracht van eigenaren en marktpartijen.

Een actieve grondpolitiek in de vorm van nieuwe aankopen boven een totaalbedrag van € 250.000,- is niet passend binnen het vigerende grondbeleid. Vanwege de gewenste regierol wordt de gemeenteraad voorgesteld om bij het opstellen van de ontwikkelstrategie en mogelijke (intentie)overeenkomsten met eigenaren ook uit te mogen gaan van een actieve grondpolitiek binnen het projectgebied. Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat aankoopbesluiten enkel kunnen worden aangegaan onder de voorwaarde dat hiervoor voldoende budget voorhanden is, bijvoorbeeld in een door de gemeenteraad te openen grondexploitatie. De gemeenteraad blijft hiermee dus betrokken bij de nadere financiële uitwerking en potentiële aankopen.

Financiën
Zie 1.5.

Communicatie
De inwoners/bedrijven in de omgeving van de Havenkom hebben een brief ontvangen waarin is aangekondigd dat de gemeente voornemens is om een aanvraag voor de rijkssubsidie in te dienen. In de brief is ook aangegeven dat, wanneer de gemeente de subsidie krijgt toegekend, er mogelijkheden zijn voor participatie. Hiervoor zal op dat moment een participatieplan worden uitgewerkt.
De partijen die binnen het plangebied van de subsidieaanvraag zijn gelegen, worden direct betrokken.

Vervolg
- Uitwerken conceptvisie, gebiedsexploitatie en ontwikkelstrategie.
- Indienen subsidieaanvraag.
- Bij toekenning subsidie wordt de conceptvisie uitgewerkt tot visie waarbij er mogelijkheden voor participatie zijn en de visie vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Bijlagen
1. Sheets van de bijeenkomst beeldvorming 10 mei 2021.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-037

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 11 mei 2021;

b e s l u i t :

In te stemmen met het indienen van een aanvraag van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls en hierbij de volgende 1e kaders te stellen:

- In te stemmen met het te hanteren projectgebied.
- In te stemmen met de (hoog)stedelijke woonmilieus en bijbehorende eigenschappen.
- In te stemmen met het voorgestelde communicatie/participatietraject.
- In te stemmen met het reserveren van € 1,0 miljoen in de reserve bouwgrondexploitaties.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 24 juni 2021,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA