

Onderwerp

Subsidieaanvraag bijdrage Woningbouwimpuls Raadhuisklaan Zuid

Datum	28-03-2023	Naam en telefoon	T. Thissen
Afdeling		Portefeuillehouder	
LWE, PB		S. van den Bergh	

Wat adviseer je te besluiten?

- 1. In te stemmen met het aanvragen van een bijdrage uit de Woningbouwimpulsgelden voor de financiering van de publieke onrendabele top van het project Raadhuisklaan Zuid.*
- 2. In te stemmen met het bijdragen aan de publieke onrendabele top door middel van cofinanciering van 50% van het bedrag, onder voorbehoud van akkoord op de grondexploitatie door de gemeenteraad in later stadium.*
- 3. De gemeenteraad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief te informeren over deze subsidieaanvraag bij het rijk.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het is aan het college om een aanvraag in te dienen voor een bijdrage uit de woningbouw-impulsgelden van het rijk voor de financiering van de publieke onrendabele top van woningbouwprojecten. Het project Raadhuisklaan Zuid voldoet aan de voorwaarden om een aanvraag te kunnen doen. De aanvraag moet voor 31 maart 2023 worden ingediend om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de vijfde tranche. De meest relevante voorwaarden waar een project aan moet voldoen zijn als volgt:

- Minimum omvang van 500 woningen, in een afgebakend projectgebied.
- Minimaal 50% van de woningen valt in de betaalbare segmenten, conform definities van het ministerie (sociale huur, middeldure huur, koop tot € 355.000).
- De bouw van de woningen is nog niet gestart, maar de bouw van de eerste woningen start binnen 3 jaar na toekenning subsidie en de bouw van de laatste woningen binnen 10 jaar.
- Het project kent een aantoonbaar publiek financieel tekort.
- De maatregelen die leiden tot het publiek financieel tekort zijn publieke investeringen die voor de woningbouw noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld: infrastructurele ontsluiting, saneren van de bodem, inrichten van de openbare ruimte).
- De bijdrage van de Woningbouwimpuls bedraagt maximaal 50% van het publiek financieel tekort. De andere 50% moet door de gemeente en/of andere overheden gedekt zijn.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Als het lukt om een succesvolle aanvraag te doen dan komt het realiseren van meer dan 500 woningen in de spoorzone van Oss, in de nabijheid van het station en met de nodige voorzieningen voor parkeren, zorg, duurzaamheid, groen en water sneller binnen bereik. 100% van het aantal woningen valt in de betaalbare segmenten sociale huur, middeldure huur en koop tot € 355.000.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen een succesvolle aanvraag doen voor cofinanciering om betaalbare woningen in de spoorzone van Oss te kunnen realiseren. Met de realisatie van een publieke gestapelde en flexibele (modulaire) parkeeroplossing ontstaat ruimte om het gebied versneld tot ontwikkeling te kunnen brengen. In het gebied Raadhuislaan Zuid bevinden zich naast de ruimte voor toevoegen van meer dan 500 woningen ook het gemeentehuis, enkele kantoren en theater de Lievekamp dat wordt vernieuwd. Zo ontstaat een stedelijk milieu in de directe nabijheid van het station Oss Centraal. De vernieuwing van het theater is bijzonder omdat er bij de vernieuwing gebruik wordt gemaakt van het Zuiderstrandtheater uit Scheveningen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Met behulp van een bijdrage kunnen we sneller aan de slag in het gebied.

Door een publieke, modulaire parkeeroplossing aan te bieden wordt de ontwikkeling van circa 500 woningen in het gebied makkelijker haalbaar en betaalbaar. Daarmee kan het project een grote bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in de gemeente Oss, met name in het stedelijk gebied.

1.2 Het project Raadhuislaan-Zuid levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van Oss en de regio.

Het is een locatie binnen bestaand stedelijk gebied met een groot aantal woningen in verschillende prijsklassen. Daar waar het gebied nu geen woningen kent wordt er in deze ontwikkeling gewerkt aan een integrale gebiedsontwikkeling met naast de ontwikkelingen van theater de Lievekamp en de Muzelinck ook de toevoeging van circa 500 woningen en de inzet op vergroening van het gebied, waar nu vooral parkeerplaatsen zijn naast de bebouwing. Uitvoering van het project levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de grote woningbouwopgave van de stad en de regio.

1.3 De locatie staat als versnellingslocatie opgenomen in de onlangs getekende regionale woondeal Noordoost-Brabant en het project voldoet aan de voorwaarden van de regeling Woningbouwimpuls

In maart 2023 is de regionale woondeal Noordoost Brabant getekend, door de betrokken gemeenten, provincie en minister de Jonge. Daarop zijn door gemeenten te versnellen locaties benoemd en het project Raadhuislaan Zuid is een van de genoemde projecten. Dat verhoogd de kans op toekenning. Met extern bureau Stadkwadraat is onderzocht of deze locatie in aanmerking kan komen voor toekenning en daaruit is gebleken dat het een realistische aanvraag is die aan de voorwaarden voldoet.

1.4 De raad moet tijdig op de hoogte zijn van deze subsidieaanvraag zodat ze niet verrast worden bij de besluitvorming over de investering. Vaststelling van de grondexploitatie voor dit project vergt later dit jaar nog een raadsbesluit.

De planontwikkeling op deze locatie is in volle gang en er zijn nog veel stappen die moeten worden gezet voordat het daadwerkelijk kan komen tot besluitvorming en (planologische) verankering. Daarom is het van belang de raad tijdig te informeren over in dit geval de aanvraag van subsidie.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Toekenning is onzeker

Het ministerie toetst de aanvragen en verdeelt de beschikbare middelen over de ingediende projecten. Het kan dus zijn dat niets of een gedeelte van het gevraagde bedrag wordt toegekend. Op dat moment zal het college de vraag krijgen om het hele bedrag bij te leggen.

1.2 Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden

Het kan gebeuren dat er na eventuele toekenning van subsidie niet kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Bijvoorbeeld start bouw binnen een termijn van 3 jaar na toekenning. Het kan gebeuren dat dit door omstandigheden niet lukt. Mogelijk zal dan een gedeelte of het gehele bedrag terugbetaald moeten worden.

1.3 De bijdrage voor cofinanciering is een verplichting bij de aanvraag

Om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage van het rijk is er een cofinancieringsverplichting. De middelen worden ingezet om onrendabele maar noodzakelijke elementen van het plan mede te financieren zodat de bouw van woningen haalbaar en betaalbaar wordt, zoals publieke kosten voor de openbare parkeervoorziening.

1.4 Er is een risico dat de gemeenteraad niet akkoord gaat met de voorgenomen ontwikkeling

De planontwikkeling is nog in volle gang en er zijn nog veel besluiten om te nemen alvorens er woningbouw op deze locatie kan plaatsvinden. Er is een risico dat de gemeenteraad in de toekomst besluit om het omgevingsplan niet vast te stellen of de grondexploitatie niet goed te keuren. Dit zal kunnen leiden tot eventuele terugbetaling van een ontvangen rijksbijdrage en eventueel ook tot het afboeken van (een deel van) gemaakte kosten om tot dit plan te komen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Er is naar verwachting sprake van een publieke onrendabele top voor dit project. Als we er van uitgaan dat de bijdrage wordt toegekend betekent dit dat er cofinanciering moet plaatsvinden door de gemeente Oss, conform de voorwaarden van de subsidieregeling. De kosten kunnen worden gedekt uit de reserve binnenstedelijke transformaties. Deze reserve is speciaal bedoeld om dit soort impulsen in het stedelijk gebied mogelijk te maken.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

De informatie die wordt gedeeld over het project heeft een vertrouwelijk karakter. Dat betreft met name de financiën. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de communicatie en indiening.

c. Communicatie

Het besluit hoeft niet gepubliceerd te worden of ter inzage te worden gelegd. Het is wel gebruikelijk om de raad te informeren met een RIB en een persbericht uit te doen. Het moment daarvoor is de

indiening. De toekenning wordt door het ministerie verzorgd en dat zal circa 12 weken na toekenning bekend worden.

d. Uitvoering

Het realiseren van het project en het verantwoorden van de besteding van de middelen is onderdeel van de uitvoering. Beide zijn in handen van de projectleider.

e. Overlegd met

Er is overlegd met de wethouder van den Bergh, de directeur P. L'Ortije, programmamanager M. van Dongen, projectleider P. Kuypers, planeconoom R. Stoffels en collega's van de afdeling F&C. Voor de berekeningen en advisering over de aanvraag is een extern bureau (Stadkwadraat) ingeschakeld.

Bijlagen

- Raadsinformatiebrief
 - Format aanbestedingsbrief voor indiening van een aanvraag
-

Samenvatting

Met het indienen van een aanvraag voor de woningbouwimpuls voor het project raadhuislaan Zuid beoogt het college de woningbouw te versnellen en een impuls te geven aan een nieuw stedelijk milieu in de spoorzone van Oss. Met de bijdrage wordt deze transformatie op kortere termijn beter haalbaar en betaalbaar.