Beantwoording technische vragen voor de commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten van woensdag 11 februari agendapunt 8.

Vragen van : Democraten Hilversum
Aan wethouder : J. Kalk
Over : Programma van eisen voor het stedenbouwkundig plan Centrumgebied Hilversumse Meent

Geacht college,

1. In het raadsvoorstel licht u toe dat nader onderzoek uitwijst dat de aanvankelijk positieve financiële raming moet worden gesplitst in een aparte grondexploitatie voor de woningen én een investering in gemeentelijk vastgoed, waaronder het wijkcentrum en de sportzaal.
   Waarom bent u pas nu tot die conclusie gekomen en niet eerder, toen de woonagenda aan de raad werd aangeboden, waarin ook een wijkcentrum en sporthal waren opgenomen?

2. De voor de parkeergarage benodigde investering wordt (in tegenstelling tot de zorgwoningen) exclusief btw geraamd.
   Betekent dit dat het btw-bedrag daar nog bovenop komt en de werkelijk benodigde investering dus hoger uitvalt?

3. Het programma van eisen vermeldt een aantal investeringen in de openbare ruimte, zoals herinrichting van het Wieltjesplein, van het “dorpsplein” (plein aan de zuidkant van Meentzicht), het inrichten van een looproute langs de parkeergarage, het gebied rondom het winkelcentrum, herstel van de groene verbindingen en het Inrichten van parkeerplaatsen.
   Met hoeveel voor deze werken benodigde investeringen moet rekening worden gehouden?

Rob Docter

Antwoord -penvoerder is Rozemarijn de Heer 0356292615

1. *Waarom bent u pas nu tot die conclusie gekomen en niet eerder, toen de woonagenda aan de raad werd aangeboden, waarin ook een wijkcentrum en sporthal waren opgenomen?*

De positieve businesscase van €1,6 mln was bepaald door bij de opbrengsten uit woningbouw de negatieve residuele grondwaarde van een sporthal en een wijkcentrum op te tellen.
(residuele grondprijs: waarde die overblijft door van de opbrengsten uit verkoop of verhuur de totale bouwkosten af te trekken)
Echter, voor de bouw van een sporthal en wijkcentrum hoort geen residuele grondprijs te worden berekend. Deze functies moeten worden gebouwd en van de aannemer/ontwikkelaar worden gekocht. Vervolgens wordt de aankoopprijs op de balans van de gemeente gezet en worden huurinkomsten gegenereerd.
De businesscase als in 2025 genoemd hoort uiteen te vallen in drie delen:

- Een grondexploitatie, waarin de huidige boekwaarde wordt opgenomen van de panden, sloopkosten, plankosten en rente, en aan de opbrengstenkant de grondwaarde van de uit te geven functies.
- Aankoop van vastgoed door de gemeente bij oplevering. De gemeente betaalt met het vastgoed ook een bedrag voor de grond aan de eigen grondexploitatie.
- Exploitatie van het vastgoed: Verhuur van wijkcentrum en sporthal, afschrijving en financiering van de sporthal en wijkcentrum.

In de businesscase waren deze drie elementen bij nader inzien ten onrechte in één optelsom meegenomen, terwijl de exploitatie van het vastgoed kosten en opbrengsten zijn die over een lange periode worden verdeeld. Ook hoort de aankoop van vastgoed geheel los te worden gezien van de grondexploitatie.

2. *Betekent dit dat het btw-bedrag daar nog bovenop komt en de werkelijk benodigde investering dus hoger uitvalt?*

Op grond van de huidige inzichten is de aanname dat de door de gemeente te betalen btw voor de sporthal, wijk- en jongerencentrum kostenverhogend werkt, en dat de btw bij het parkeergebouw dat niet is. In elke volgende fase zullen we deze aanname op juistheid toetsen.
Bij de overige functies wordt in de nadere uitwerking gezocht naar fiscale optimalisatie.

3. *Met hoeveel voor deze werken benodigde investeringen moet rekening worden gehouden?*

Om het centrumgebied goed in samenhang te ontwikkelen en de nieuwbouw van woningen en parkeeroplossingen te laten passen in de wijk stellen we de volgende investeringen in de openbare ruimte voor:

- Herinrichting van het Wieltjesplein
- Herinrichting van het dorpsplein
- Het inrichten van een looproute langs het parkeergebouw en om het winkelcentrum: de zogenaamde winkelstraat
- De groene verbinden herstellen: ‘groene straten’
- Inrichten van parkeerplaatsen

Verder stellen we voor een veilige verkeersafwikkeling, het creëren van extra parkeerplaatsen en het toevoegen van groen de herinrichting voor van de Noorder- en Zuidermeent. De herinrichtingen vanaf 2030 (wegen en pleinen) plannen we vanwege het bouwverkeer ná het gereedkomen van het te realiseren woonzorgcomplex. Bovendien is de bedoeling om dan aan te sluiten bij de vervanging van de riolering voor de Noorder- en Zuidermeent, welke over ongeveer 10 jaar is ingepland.

Het is nog lastig om aan te geven wat de hoogte is van de diverse investeringen. Dit is mede afhankelijk van de ontwerpen (en daarmee samenhangend het materiaalgebruik) van de openbare ruimte, die in de volgende fase duidelijker worden.

Diverse werkzaamheden zijn (deels) in bestaande onderhouds- en vervangingsprogramma's opgenomen, maar vanwege de geplande uitvoeringstermijn zijn de budgetten (vanaf 2030) nog niet definitief gelabeld. Doel is uiteraard zoveel mogelijk dekking in de toekomstige onderhoudsbudgetten- en vervangingskredieten te vinden. Mocht dit niet voor 100% lukken, bijvoorbeeld omdat een hoger ambitieniveau gewenst is, dan zullen we de raad vragen hierover een besluit te nemen en eventueel aanvullende middelen beschikbaar te stellen.
Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan worden de financiële consequenties van de herinrichting van de openbare ruimte in beeld gebracht evenals waar dekking kan worden gevonden.