Raadsvoorstel (gewijzigd)

Raadsnummer:	**2024-001**	Zaaknummer:	**1451784**
Onderwerp:	**Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (WBI) centrumontwikkeling Paasbos**		
Korte inhoud:	De rijkssubsidie Woningbouwimpuls maakt het mogelijk om de herontwikkeling van het centrum van Paasbos te versnellen. Het college stelt een aantal eerste kaders voor waarbinnen de subsidieaanvraag wordt uitgewerkt.		

Datum B&W:	13 december 2023, 23 en 25 januari 2024	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. In te stemmen ten behoeve van het indienen van een aanvraag van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls met de volgende eerste kaders:
   - het te hanteren projectgebied
   - toevoegen van ruim 200 woningen conform een segmentering die strikter is dan de segmentering in de Woonvisie 2020+.
   - het activeren van de reeds in het Programma Maatschappelijke Ruimtelijke Investeringen (PMRI) gereserveerde gelden van € 1.000.000 en van deze gelden €100.000 beschikbaar te stellen als voorbereidingskrediet.
2. Kennis te nemen van de bijlage Financiële onderbouwing Paasbos die het college op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet op 23 januari 2024 onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden heeft verstrekt.

Inleiding

Dit gewijzigd raadsvoorstel is totstandgekomen naar aanleiding van behandeling van het eerdere raadsvoorstel in de raadscommissie van 18 januari 2024. Uit de behandeling bleek dat de commissie een aantal belangrijke aandachtspunten had, waardoor een gewijzigd raadsvoorstel noodzakelijk was.

In februari 2019 heeft de gemeenteraad het college verzocht te starten met het opstellen van een gebiedsvisie voor Paasbos. Met deze visie wordt richting gegeven aan een nieuwe impuls voor deze wijk. Ten behoeve van de visie zijn de afgelopen jaren diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij bouwstenen zijn opgehaald voor het opstellen van een gebiedsvisie. Op basis hiervan is een eerste versie opgesteld die zowel digitaal (vanwege corona) als fysiek is voorgelegd aan de omgeving. Daarna is gewerkt aan de uitwerking van de gebiedsvisie in samenwerking met de stakeholders en eigenaren. Het realiseren van de gebiedsvisie is een behoorlijke financiële opgave en kan alleen worden uitgevoerd indien hiervoor voldoende gelden beschikbaar zijn.

In dat kader is er de mogelijkheid gebruik te maken van de Woningbouw-Implus-gelden (WBI), Deze subsidieregeling heeft het Rijk in het leven geroepen om de bouw van meer woningen te versnellen. Inmiddels zijn vijf tranches van de subsidie toegekend aan diverse projecten in Nederland. Reeds eerder heeft de gemeente Nijkerk met succes voor het project Stadshaven aanspraak gemaakt op deze subsidie. Er is momenteel een zesde, zeer waarschijnlijk laatste, tranche 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 herontwikkeling centrum Paasbos een aanvraag voor de rijkssubsidie indienen. De toekenning van deze subsidie zou de gemeente de kans geven om de ontwikkeling van dit project mogelijk te maken te maken en te versnellen. Er zijn uiteraard veel andere gemeenten die ook een subsidieaanvraag zullen indienen. De inschatting is gemaakt dat het project herontwikkeling centrum Paasbos aan de voorwaarden kan voldoen, maar dat is uiteraard geen garantie dat de subsidie ook zal worden toegekend.

De aanvraag voor deze tranche dient uiterlijk 12 februari 2024 te worden ingediend.

Beoogd effect
Binnen de gestelde kaders een aanvraag voor de rijkssubsidie Woningbouwimpuls indienen voor het project herontwikkeling centrum Paasbos.

Argumenten

1.1. Rijkssubsidie als kans om het project herontwikkeling centrum Paasbos 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 200 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.

1.2 Projectgebied herontwikkeling centrum Paasbos is afgebakend
Het projectgebied voor de subsidieaanvraag van Paasbos afgebakend op onderstaande tekening.



[1] Betaalbare woningen: sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en betaalbare koopwoningen met een betaalbare koopprijs van € 390.000. Het Besluit Woningbouwimpuls 2020 bepaalt dat de middenhuurgrens met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd wordt met het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuur voor middenhuurwoningen in 2024 is ten hoogste € 1.193,31 per maand. Als in de gemeentelijke verordening een bovengrens is vastgelegd die lager is dan € 1.193,31 per maand, dan geldt dat bedrag als maximum.

Er is in het project sprake van drie deelgebieden die een duidelijk samenhang met elkaar hebben. De drie deelgebieden zijn ‘Hart van de wijk’, ‘Bizetlaan’ en ‘Wulfshoeve’. De laatste twee deelgebieden liggen op slechts 50 en 200 meter van het deelgebied ‘Hart van de wijk’.
In deelgebied ‘Hart van de wijk’ kunnen met name appartementen worden toegevoegd. De deelgebieden Bizetlaan en Wulfshoeve lenen zich voor een kleinschaligere opzet. In deze twee gebieden worden vooral grondgebonden woningen ontwikkeld. Zij kunnen optimaal gebruik maken van de voorzieningen in het hart van Paasbos. Door het verschillende karakter van de verschillende deelgebieden kan er een mooie mix van woningtypen worden toegevoegd aan de wijk Paasbos.

1.3 Toevoegen van ruim 200 woningen in een segmentering die ruim voldoet aan de Woonvisie 2020+.

Het project voorziet in de realisatie van ruim 200 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma voldoet aan de woonvisie 2020+. Zo is het percentage sociale woningbouw 48%, terwijl de woonvisie uitgaat van 35%.
Het programma voegt circa 30 grondgebonden woningen en circa 175 appartementen toe aan de bestaande woningvoorraad van Paasbos en biedt ruimte voor wonen met zorg.

Het percentage betaalbare woningbouw is met circa 70% passend bij de wijk Paasbos. Hierdoor wordt ook de doorstroming binnen de wijk sterk bevorderd. Daarnaast is het percentage een belangrijk criterium bij de subsidieverlening in het kader van de WBI-gelden, waarbij 50% betaalbaar het minimum is. Een hoger percentage kan bij de uiteindelijke toetsing een rol spelen.

De volgende segmentering is gehanteerd:

Programmatische uitgangpsunten segment 2023						
Omschrijving	**min**		**max**		**aantal**	**perc.**
Sociale huur					82	40%
Sociale koop	€	-	€	260.000	17	8%
Middeldure koop laag	€	260.000	€	320.000	16	8%
Middeldure koop hoog	€	320.000	€	429.500	45	22%
Vrije sector koop	€	429.500			45	22%
Totaal					**205**	**100%**

1.4 Cofinanciering door medeoverheden is een voorwaarde voor de WBI-subsidie

In de Programma Maatschappelijke en Ruimtelijke Investeringen (PMRI) wordt in totaal € 1.000.000 beschikbaar gesteld voor Paasbos (besluitvorming in de raad op 20 november 2020, raadsvoorstel 2020-077). Deze gelden dienen geactiveerd te worden naar de begroting. Met het beschikbaar stellen van deze gelden, ontstaat de mogelijkheid om de rijkssubsidie WBI (Woningbouwimpuls) aan te vragen. Vanuit de WBI subsidie wordt namelijk maximaal 50% van het publiek tekort gedekt, het restant van het tekort dient door de gemeente te worden gedragen. Dit is overeenkomstig met het bedrag van € 1.000.000. Derhalve is het noodzakelijk dat deze gelden beschikbaar worden gesteld.
De provincie Gelderland heeft een cofinancieringsregeling om gemeenten te ondersteunen in het dekken van het tekort. De gemeente heeft deze cofinanciering (ter hoogte van € 200.000) aangevraagd. Deze gelden worden alleen toegekend op het moment dat de WBI-subsidie door het rijk wordt toegekend aan de gemeente. De aanvraag voor de WBI subsidiegelden zal begin februari 2024 gebeuren.
Van de bovengenoemde gelden zal € 100.000 nodig zijn als voorbereidingskrediet.
Een en ander wordt in het vervolgtraject in een te openen grondexploitatie verwerkt.

2.1 Geheimhouding is nodig omdat er is sprake van een belang, genoemd in artikel 5.1, eerste en tweede lid van de Wet open overheid

Er is een financiële onderbouwing van dit project gemaakt. Hierin is opgenomen dat er sprake is van een publiek tekort. Openbaarheid van deze gegevens kunnen de economische en financiële belangen van de gemeente schaden, omdat er gegevens openbaar worden gemaakt die de onderhandelingen met de marktpartijen kunnen schaden. Om deze reden heeft het college besloten hierop geheimhouding te leggen.

2.2 Het is belangrijk dat de raad en de raadscommissie kennis kunnen nemen van de stukken waarop de verplichting tot geheimhouding is gelegd
Het college kan op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet stukken waarop de verplichting tot geheimhouding is gelegd verstrekken aan de raad en de raadscommissie. Het is van belang dat de raad en de raadscommissieleden kennis kunnen nemen van de financiële onderbouwing van dit project en meer specifiek meer duidelijkheid over het financiële tekort, en het genoemde bedrag van € 1.000.000.

De geheime stukken liggen voor de raads- en commissieleden ter inzage bij de raadsgriffie. Schending van de geheimhouding is strafbaar. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat de raad haar opheft (artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

Kanttekeningen

1. ***Bij ontwikkeling hoort ook de nieuwbouw van het winkelcentrum en verplaatsing van de sporthal.***

Om te komen tot de genoemde woningbouwontwikkeling is integrale herontwikkeling binnen het projectgebied noodzakelijk. Dit betekent dat de woningbouwontwikkeling niet mogelijk is zonder vervanging van het huidige winkelcentrum Paasbos en van de huidige sporthal Strijland kan worden gerealiseerd. Zowel sporthal als winkelcentrum zijn zeer verouderd. Overigens vindt over de besluitvorming over de sporthal nog separate besluitvorming plaats. Tijdelijke sluiting van genoemde voorzieningen is onwenselijk, omdat deze een belangrijke functie hebben binnen de wijk. Belangrijk is daarom dat de ontwikkeling een fasering doorloopt waarin deze functies kunnen blijven functioneren en tijdelijke sluiting voorkomen wordt.

2. ***Diverse relevante ontwikkelingen worden in het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) opgenomen***

Ten behoeve van het project Paasbos is een aantal zaken niet opgenomen in de financiële onderbouwing voor dit project en deze komen op een andere wijze in het besluitvormingsproces aan de orde. De komende periode zullen er meerdere besluiten met invloed op de verdere planontwikkeling van Paasbos moeten worden genomen door de gemeenteraad.
In ieder geval worden de volgende onderdelen opgenomen in het Meerjareninvesteringsprogramma (MIP) dat tegelijk met de kadernota 2025 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden:

- Nieuwbouw sporthal Strijland
- Realisatie Urban Sports / klimmuur
- Realisatie evenemententerrein

3. ***Besluitvorming over subsidie Paashuis komt in Kadernota 2025 aan de orde***

De subsidie voor het Paashuis loopt af. Hiervoor zal voor het jaar 2025 in de Kadernota 2025 een voorstel worden gedaan.

Financiën
Zie argument 1.6.

Communicatie
Na indiening van de WBI-subsidie zal naar verwachting in juni 2024 meer bekend zijn over de toekenning van de subsidie. Over het al dan niet toekennen van de subsidie zal de gemeenteraad zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld. Toekenning van de subsidie zal in combinatie met de voortzetting van de

samenwerking met de marktpartijen leiden tot een tweede kaderstelling (het huidige raadsvoorstel bevat de eerste kaders) , incl. vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad. Mocht de subsidieaanvraag niet positief zijn zullen naar verwachting aangepaste kaders in het kader van de centrumontwikkeling Paasbos worden opgesteld.

Wat betreft de verdere uitwerking van de gebiedsvisie geldt het volgende.
Omwonenden en overige belanghebbenden zijn sinds de opstart van het project meermaals geraadpleegd. Zo heeft het Paasbos Festival in het najaar van 2019 plaatsgevonden, een participatiemoment waar voornamelijk wensen en ideeën werden opgehaald. In het voorjaar van 2022 hebben twee participatiemomenten (digitaal en fysiek) plaatsgevonden, waar een eerste concept gebiedsvisie werd gepresenteerd. Mede naar aanleiding van de reacties op de concept gebiedsvisie, is het document kritisch doorgelicht en zijn er meerdere veranderingen in de concept gebiedsvisie doorgevoerd. Dit heeft geleid tot diverse wijzigingen. Tevens hebben overleggen met grondeigenaren en met de stakeholders ertoe geleid tot aanpassingen om te komen tot een zo realistisch mogelijke gebiedsvisie.
Er zal voor het vervolg een plan van aanpak participatie worden, welke naar verwachting in februari 2024 aan de gemeenteraad ter kennisname wordt verzonden. Hierin wordt omschreven op welke manier en op welke momenten participatie wordt ingebouwd in het vervolgproces en wat de rol van de gemeenteraad in deze is. De concept-gebiedsvisie zal in ieder geval worden besproken met omwonenden, zodat er met de input van omwonenden toegewerkt kan worden naar een definitieve gebiedsvisie. De wijze waarop de sociale cohesie in de wijk vergroot kan worden zal ook onderdeel zijn van de participatie. Hierna zal het project op een integrale manier worden voorgelegd aan de gemeenteraad in de vorm van een tweede kaderstelling, waarin de aspecten aan de orde komen die nu nog niet worden meegenomen in deze kaderstelling. De definitieve gebiedsvisie zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In de beoogde ontwikkelingen voor Paasbos is voor het huidige evenemententerrein voor met name de kermis en circus geen ruimte meer. Daarom zal er een participatietraject worden opgezet om te komen tot een geschikte locatie voor een evenemententerrein. Deze zal u ter informatie in februari 2024 worden toegezonden.. De uitkomsten van dit participatietraject en een voorstel voor het vervolgproces zullen ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd..

Vervolg
Hieronder wordt aangegeven wat de vervolgactiviteiten zijn in het kader van het project centrum ontwikkeling Paasbos en wat hierin de rol van de gemeenteraad is. Hierbij gaat het zowel om de in dit voorstel genoemde uitwerking van de tweede kaderstelling, de definitieve gebiedsvisie, de participatie in het kader van de gebiedsvisie en het evenemententerrein en de relevante besluitvorming omtrent Paasbos, die op andere wijze dan in het project zelf plaatsvindt.
Na indiening van de WBI-subsidie zal naar verwachting in juni 2024 meer bekend zijn over de toekenning van de subsidie. Over het al dan niet toekennen van de subsidie zal de gemeenteraad zo spoedig mogelijk op de hoogte worden gesteld. Toekenning van de subsidie zal in combinatie met de voortzetting van de samenwerking met de marktpartijen leiden tot een tweede kaderstelling, incl. vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad. Mocht de subsidieaanvraag niet positief zijn zullen naar verwachting aangepaste kaders in het kader van de centrumontwikkeling Paasbos worden opgesteld.

- Februari 2024:
    - Indienen subsidie WBI
    - Plan van aanpak participatie om te komen tot afronding gebiedsvisie, vergroten sociale cohesie en locatieonderzoek manifestatieterrein ter informatie aan de gemeenteraad.
- Mei 2024:

- Besluitvorming beleidsnota bewegen en spelen in verband met realiseren van een urban-park inclusief klimmuur

- MIP (juli 2025)
  - Investering sporthal Strijland
  - Investering Urban Sports / klimmuur
  - Investering evenemententerrein

- Kadernota 2025 (juli 2025):
  - Subsidie Paashuis 2025

- September/oktober 2024 (in ieder geval na kadernota 2025):
  - Duidelijkheid over toekenning WBI-subsidie, waarna tweede kaderstelling en instemmen met gebiedsvisie Paasbos.
  - Besluitvorming over locatie en vervolgproces evenemententerrein
  - Plan aanpak opstellen omgevingsplannen Bizetlaan, Wulfshoeve en Centrumgebied ter besluitvorming aan gemeenteraad

- Eind 2024/begin2025:
  - Vaststellen Integraal Sociaal Beleidskader waarin beleid voor de sociale basisinfrastructuur opgenomen. Hierdoor ontstaat er duidelijkheid over de voorgestelde buurtfunctie in de wijk Paasbos.

- 2025:
  - Omgevingsplannen Bizetlaan, Wulfshoeve en mogelijk centrumgebied ter besluitvorming

- 2026: start bouw

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

de heer drs. J. de Jager de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-001

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 23 januari 2024 ;

b e s l u i t :

U wordt gevraagd:

1. In te stemmen ten behoeve van het indienen van een aanvraag van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls met de volgende eerste kaders:
- het te hanteren projectgebied
- toevoegen van ruim 200 woningen conform een segmentering die strikter is dan de segmentering in de Woonvisie 2020+.
- het activeren van de reeds in het Programma Maatschappelijke Ruimtelijke Investeringen (PMRI) / Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) gereserveerde gelden van € 1.000.000 en van deze gelden €100.000 beschikbaar te stellen als voorbereidingskrediet.
2. Kennis te nemen van de bijlage Financiële onderbouwing Paasbos die het college op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet op 23 januari 2024 onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden heeft verstrekt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 januari 2024,

de griffier, de voorzitter,

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