Hilversum Mediastad

# VOORSTEL

| | |
|---|---|
| zaaknummer: | 717015 |
| afdelingsnaam: | BenO-Projecten |
| steller: | Danielle Timmer |
| telefoonnummer | 035 629 2601 |
| onderwerp: | Subsidie aanvraag 2e tranche Woningbouwimpuls Stationsomgeving |

## Voorstel

1. Indienen van een subsidie aanvraag 2e tranche Woningbouwimpuls Stationsomgeving;
2. Een bedrag van €6.505.155,- subsidie aan te vragen en daar een bedrag van €20.780.581,- tegenover te zetten als cofinanciering, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad begin 2021;
3. Hiertoe een aanbiedingsbrief te versturen aan minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
4. Ondertekenen van de "*Overeenkomst inzake de uitwisseling van informatie ten behoeve van een aanvraag Woningbouwimpuls voor de gebiedsontwikkeling Stationsomgeving Hilversum*" met de besloten vennootschap Grondbank Hilversum BV (vertegenwoordigd door haar bestuurder Prosperity BV), gemandateerd aan de wethouder Ruimtelijke ordening;
5. De raad hierover te informeren via een collegebrief.

## Samenvatting

De Stationsomgeving vormt één van onze belangrijkste binnenstedelijke herontwikkelingslocaties. Met de herontwikkeling van dit gebied wordt onder andere een flinke impuls gegeven aan de broodnodige woningbouwproductie in Hilversum. Onze stad ligt prachtig, omgeven door bossen en heide. Het is een geliefde plek voor woningzoekenden uit Hilversum en omgeving, waaronder Amsterdam. Deze ligging is aantrekkelijk, maar maakt tegelijkertijd dat uitbreiding van het aantal woningen alleen kan worden gevonden in inbreiding.
Het Rijk wil met de subsidie Woningbouwimpuls (WBI) de bouw van betaalbare woningen mogelijk maken én versnellen. De subsidie wordt in verschillende tranches uitgegeven. Het college heeft besloten om een aanvraag in te dienen in de 2e tranche ter hoogte van €6.505.155,-. De sluitingsdatum van deze tranche is 23 november 2020. Indien de subsidie wordt toegekend, wordt de financiële haalbaarheid van het project versterk en is Hilversum weer een stap dichter bij de realisatie van haar Stationsgebied en omgeving.

## Inleiding

Hilversum is met de private ontwikkeling aan de Korte Noorderweg en de primair publieke ontwikkeling in het Stationsgebied hard op weg om in de Stationsomgeving ca. 625 nieuwe woningen te realiseren De woningbouw zal grotendeels plaatsvinden in het betaalbare segment, waaronder 33% sociaal en 40% middelduur (NB. de grenzen van middelduur zoals door het Rijk gehanteerd, wijken af van die van de gemeente. Vandaar dat hier geen 50% maar 40% is genoemd). De start van de woningbouw is beoogd in 2023.
Op 9 maart 2019 heeft het college de gebiedsagenda 1221 vastgesteld. Op 10 april 2019 heeft de Commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen geadviseerd over deze gebiedsagenda. Dat besluit betekent dat we aan de slag kunnen met de realisatie. In de gebiedsagenda zijn diverse particuliere ontwikkellocaties benoemd. Eén van de locaties betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Korte Noorderweg. Een ontwikkeling waarbij de bouw van ongeveer 300 woningen wordt beoogd. Op dit moment rust er zowel een publiek als een privaat tekort op de ontwikkeling.

Aan de centrumzijde van het spoor ligt het Stationsgebied. Het stedenbouwkundig plan (29 mei 2019), het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (beiden 7 oktober 2020) zijn vastgesteld. In dit gebied kunnen volgens het bestemmingsplan minimaal 260 en maximaal 325 woningen worden gerealiseerd. Op deze gebiedsontwikkeling rust een publiek tekort van 65mln euro met een bandbreedte van 20%.

## Probleemstelling/doel

De vraag is nu hoe het publieke tekort op deze plannen te financieren.
In de eerste helft van 2020 is een financiële verkenning gestart waarbij is gekeken naar de mogelijkheden voor optimalisatie en dekking van de financiën van het Stationsgebied. Eén van de te onderzoeken mogelijkheden betreft het aanspreken van subsidiestromen. De Woningbouwimpuls (WBI) is zo'n subsidie. De WBI is bedoeld voor de realisatie en versnelling van betaalbare woningen.
In de gecombineerde subsidieaanvraag WBI zijn de projecten Korte Noorderweg en Stationsgebied in één business case ondergebracht waarbij *alleen* die kosten en opbrengsten zijn meegenomen die toe te wijzen zijn aan het *publieke tekort* op de bouw van *woningen* (en dus niet de kosten en opbrengsten van de totale ontwikkeling).
Het publieke tekort op de ontwikkeling van de Korte Noorderweg bestaat o.a. uit investeringen in de openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkelingen. Het overige tekort op de ontwikkeling is privaatrechtelijk en ligt dan ook bij de ontwikkelaar van de locatie. Dit private tekort is onder andere te wijten aan de verwerving, bodemsanering en het gewenste programma (sociale en middeldure woningen).
Het publieke tekort op de woningbouwontwikkeling in het Stationsgebied wordt met name veroorzaakt door verwervingen en doordat de opbrengsten van het programma (waaronder sociale en middeldure woningen) ontoereikend zijn om de investeringen in de openbare ruimte te dekken.

Die berekening levert een tekort op van €27.285.736,- waarvan we nu €6.505.155,- aanvragen via de WBI. Dat betekent dat de gemeente aan de lat staat voor de cofinanciering van de resterende €20.780.581,-. Tot die gemeentelijke cofinanciering mag bijvoorbeeld ook een provinciale subsidie worden gerekend. Dit betreft overigens geen *nieuwe* cofinanciering, maar maakt onderdeel uit van het eerder gecommuniceerde tekort op de ontwikkeling van het Stationsgebied van 65mln.
De raad zal over de financiering van het Stationsgebied begin 2021 om een besluit worden gevraagd, bij de vaststelling van de zogenoemde "Uitvoeringsnota Stationsgebied". Voor de Korte Noorderweg geldt dat het resterende publieke tekort in de nog op te stellen anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar moet worden belegd.

## Argumenten

### *1.1 Deze kans om het tekort op de Stationsomgeving te verkleinen mogen we niet laten lopen*

Voor de ontwikkeling van het Stationsgebied staat de gemeente primair zelf financieel aan de lat. Het is zaak om de komende tijd het bij het stedenbouwkundig plan gecommuniceerde tekort van 65mln te verkleinen waar mogelijk en te zoeken naar alternatieve bronnen en vormen van dekking. Voor de Korte Noorderweg staat primair de ontwikkelaar aan de lat. De WBI draagt bij aan het afdekken van het totale publieke tekort met ruim €6,5mln.

## Kanttekeningen

### *2.1 We spreken minder dan 50% van de subsidiemogelijkheden aan*

Het subsidiebedrag dat beschikbaar is vanuit de WBI betreft maximaal 50% van het publieke tekort op de woningbouw. Voor de overige 50% van het publieke tekort op de ontwikkelingen staat de gemeente zelf aan de lat. De ervaring uit de eerste tranche WBI laat zien dat aanvragen met een tekort per woning tot ca. 10.000€ worden gehonoreerd. Hoewel het Hilversumse tekort per woning in de huidige berekeningen groter is, heeft bovenstaande reden ons doen besluiten om niet meer dan dit tekort aan te vragen. Zo verwachten we maximaal kans te maken op de gevraagde subsidie. Het aangevraagde bedrag is zodoende €6.505.155,-. Dit betreft 24% van het publieke onrendabele tekort van Korte Noorderweg en Stationsgebied tezamen.
Om dit bedrag en percentage naar het Rijk toe te verantwoorden, is een doorrekening gemaakt van de *maximale* financiële optimalisatie, zoals deze uit de financiële verkenning naar voren komt. Zo kunnen we aantonen dat het financiële tekort op de woningbouw niet onder de €13.010.310 komt (waarvan het Rijk maximaal 50% bijdraagt). In deze optimalisatie zijn echter nog inhoudelijke keuzes te maken, waarover

we in Q1 2021 de raad nader informeren. Dat betekent dat we deze maximale besparing nog niet doorvoeren bij de subsidieaanvraag, maar deze slechts ter verantwoording van de hoogte van het subsidiebedrag hebben berekend.

*2.2 De raad heeft nog niet ingestemd met de overkoepelende financiële paragraaf voor het Stationsgebied*

Het college onderzoekt dekkingsmogelijkheden voor de ontwikkeling van het Stationsgebied om de financiële haalbaarheid te vergroten. Subsidies maken hiervan onderdeel uit. De subsidieaanvraag wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring van de raad tot cofinanciering. Deze goedkeuring wordt begin 2021 aan de raad gevraagd. In geval de raad instemt, is een stukje dekking van de kosten voor de gebiedsontwikkeling via deze subsidie gevonden. In geval de raad niet instemt, betalen we de ontvangen subsidie direct terug aan het Rijk. Dit maakt de financiering van het Stationsgebied wel moeilijker.

*2.3 We kunnen toch ook de besluitvorming in de raad afwachten en een aanvraag in de 3e tranche doen?*

In de 1e tranche zijn diverse aanvragen afgewezen, deze doen mee in de 2e tranche. De verwachting is dat dit ook voor de 2e tranche zal opgaan en dat er dus weer meer aanvragen in de 3e tranche worden gedaan. De subsidiepot is eindig. Hoe eerder we een goede aanvraag kunnen doen, hoe meer kans dat we de subsidie (tijdig) verkrijgen. Bij een eventuele afwijzing van de aanvraag hebben we eerder zicht op wat we in de 3e tranche moeten aanpassen om wel door de toetsing te komen en aanspraak op de subsidie te maken.

*2.4 Er is nog geen intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van de Korte Noorderweg*

De ontwikkelaar heeft reeds fors geïnvesteerd in de locatie en is in gesprek met de gemeente over de ontwikkeling. Een intentieovereenkomst is in de maak voor Q1 2021. Vooruitlopend daarop hebben gemeente en ontwikkelaar ten behoeve van de aanvraag een zogenaamde “Overeenkomst inzake de uitwisseling van informatie ten behoeve van een aanvraag Woningbouwimpuls voor de gebiedsontwikkeling Stationsomgeving Hilversum” opgesteld (beslispunt 4). Hieraan zijn overigens geen financiële verplichtingen over en weer gekoppeld.

*2.4 Een subsidie aanvraag voor een particuliere ontwikkeling heeft schijn van staatssteun*

De subsidieaanvraag is gericht op de *publieke* onrendabele top op de woningbouw. Ook bij de Korte Noorderweg. Het gaat om publieke kosten die de gemeente niet kan verhalen op de ontwikkelaar vanwege het tekort op de ontwikkeling, zoals herinrichting openbare ruimte en eventuele bovenwijkse voorzieningen. Er wordt dus geen bijdrage gedaan aan het private tekort op de ontwikkeling.

## Financiën, middelen & capaciteit

De aanvraag van de subsidie legt als zodanig geen beslag op de financiën van de gemeente.
Begin 2021 zal aan de raad een overkoepelende financiële paragraaf voor het Stationsgebied worden aangeboden, incl. krediet(en) en grondexploitatie(s) en een financieringsvoorstel. In geval de subsidie wordt toegekend door het Rijk, zal dit bedrag als bijdrage voor de gebiedsontwikkeling Stationsgebied en Korte Noorderweg worden opgenomen.
Met de voorbereiding van deze subsidie aanvraag is ambtelijke capaciteit gemoeid (75uur) en heeft de gemeente zich laten bijstaan door een financieel adviesbureau. De kosten hiervoor bedragen €25.000,- en zijn gedekt vanuit het voorbereidingskrediet Stationsgebied.

## Uitvoering

Na het collegebesluit over de aanvraag van de WBI subsidie zal de daadwerkelijk aanvraag worden ingediend. De deadline hiervoor is 23 november 2020. Het Rijk zal vervolgens de aanvraag beoordelen op onder andere de inhoud, onderbouwing, bijdrage aan de centrale doelstelling van de subsidie en volledigheid. In het geval het Rijk de subsidie toekent, zal binnen drie jaar moeten worden gestart met de bouw van de woningen. In het geval het Rijk de subsidie niet toekent, dan zal Hilversum zich, afhankelijk van de reden van afwijzing, bezinnen op een aanvraag WBI in de 3e tranche.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer P.I. Broertjes

## Bijlage(n)

1. Aanbiedingsbrief woningbouwimpuls minister Ollongren
2. Overeenkomst inzake de uitwisseling van informatie ten behoeve van een aanvraag Woningbouwimpuls voor de gebiedsontwikkeling Stationsomgeving Hilversum
3. Informatiebrief aan de raad