

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	717015
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2020 - 72
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	25 november 2020
Informatie bij	D. Timmer	Tel. nr.	(035) 629 2601

Onderwerp

Aanvraag Woningbouwimpuls 2e tranche

Via deze weg informeren we u over de subsidie aanvraag “Woningbouwimpuls” (WBI). Met deze subsidie wil het Rijk 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 2^e tranche. De sluitingsdatum van deze tranche is 23 november 2020. Indien de subsidie wordt toegekend, wordt de financiële haalbaarheid van het project versterkt en is Hilversum weer een stap dichterbij de realisatie van haar Stationsgebied en omgeving.

Wat vooraf ging

In de “Collegebrief stand van zaken Stationsgebied n.a.v. besluitvorming bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan” (584827) hebben we u geschetst hoe we in een financiële verkenning kijken naar de mogelijkheden voor optimalisatie en dekking van de financiën van het Stationsgebied aan de hand van de volgende stappen:

1. Onderscheid tussen stedelijke investeringen en grondexploitatie(s);
2. Een aanscherping van de bestaande berekeningen;
3. Onderzoeken van (verwachte) bijdragen van derden (o.a. OV Saal, LVO);
4. Zoeken naar alternatieve vormen van dekking (bijv. een ‘Fonds Bovenwijkse Voorzieningen’);
5. Planoptimalisaties om het financiële resultaat te verbeteren.

De WBI aanvraag

De aanvraag voor de Woningbouwimpuls maakt onderdeel uit van stap 3, het onderzoeken van bijdragen van derden. De belangrijkste spelregels van de WBI zijn als volgt:

- a) Minimaal 500 woningen;
- b) Waarvan minimaal 50% in het betaalbare segment;
- c) In een samenhangend gebied;
- d) Waarbij de WBI de mogelijkheid geeft om maximaal 50% van het publieke tekort op de ontwikkeling van de woningen als subsidiebedrag aan te vragen;
- e) Het college stuurt een aanbestedingsbrief aan het Rijk, waarin zij de cofinanciering toezegt. Dit uiteraard onder voorbehoud van besluitvorming door de raad.

Hieronder volgt een toelichting op de bovenstaande punten:

- Ad. a) Rondom het station vinden diverse ontwikkelingen plaats. In deze WBI aanvraag is de ontwikkeling van het Stationsgebied (325 woningen) en die van de Korte Noorderweg (301 woningen) ondergebracht. Samen zijn deze ontwikkelingen goed voor ca. 625 woningen en daarmee voldoet Hilversum aan de eerste basisvoorwaarde voor de aanvraag.
- Ad. b) De woningbouwontwikkelingen zullen 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). Hiermee voldoen we aan de tweede basisvoorwaarde voor de WBI.

- Ad. c) De ontwikkelingen aan de Korte Noorderweg en in het Stationsgebied zijn verschillend van aard. Waar de Korte Noorderweg een privaat initiatief betreft, is het Stationsgebied primair een publieke ontwikkeling. Toch is er overduidelijk een ruimtelijke samenhang in de plannen die rondom het Station in Hilversum worden gemaakt en uitgevoerd. Ook in het *“Onderzoek naar de verbinding tussen Oost en Centrum”* is hierom gevraagd. Daarmee voldoen we aan de derde basisvoorwaarde.
- De in de maak zijnde structuurvisie voor het Oosterspoorplein biedt nog onvoldoende aanknopingspunten om in de subsidieaanvraag mee te nemen. Wellicht is daar in de toekomst gelegenheid toe in een latere tranche, indien de inhoud van die structuurvisie daar aanleiding toe geeft.
- Ad. d) De WBI is bedoeld voor de realisatie en versnelling van de bouw van betaalbare woningen. De subsidie is niet bedoeld voor de subsidiering van de onder stap 1 genoemde stedelijke investeringen of van niet aan de woningbouw gerelateerde investeringen.
- Het subsidiebedrag bedraagt maximaal 50% van het publieke tekort op de woningbouw. Voor de overige 50% van het publieke tekort op de woningbouwontwikkeling staat de gemeente zelf aan de lat. De ervaring uit de eerste tranche laat zien dat aanvragen met een tekort per woning tot ca. €10.000,- vanuit de WBI worden gehonoreerd. Hoewel het Hilversumse tekort op de woningbouw groter is dan deze ca. €10.000,-, heeft bovenstaande reden ons doen besluiten om niet meer dan dit bedrag aan te vragen. Zo verwachten we maximaal kans te maken op de gevraagde subsidie. Het aangevraagde bedrag is zodoende ruim €6,5mln. Dit betreft 24% van het publieke onrendabele tekort van Korte Noorderweg en Stationsgebied tezamen.
- Ad. e) 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 privaat 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).
- Bij het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan Stationsgebied in mei 2019 is een tekort van 65mln met een bandbreedte van 20% gecommuniceerd. Dit is nog steeds het vertrekpunt voor de totale ontwikkeling van het Stationsgebied, op basis waarvan de mogelijkheden voor optimalisatie en dekking worden onderzocht. Het publieke tekort op de *woningbouwontwikkeling* binnen het gebied 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.

In de gecombineerde subsidieaanvraag WBI zijn echter *alleen* die kosten en opbrengsten 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).

Die berekening levert een tekort op van €27.285.736,- waarvan €482.914,-, voor de Korte Noorderweg en €26.802.822,- voor het Stationsgebied. Van dit totale tekort vragen we nu €6.505.155,- aan 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” (zie collegebrief 584827).

Planoptimalisaties

Bij stap 5 uit de financiële verkenning voor het Stationsgebied is aangegeven dat we planoptimalisaties onderzoeken om het financiële resultaat te verbeteren. Bij de behandeling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Stationsgebied van 7 oktober jl. is toegezegd dat de raad in Q1 2021 wordt gevraagd mee te denken over deze mogelijke optimalisaties ten aanzien van met name programma en ambitieniveau. Hoewel in de WBI aanvraag is gerekend met het maximale woningbouwprogramma uit het

bestemmingsplan, om zo optimaal gebruik te kunnen maken van de subsidiemogelijkheid, is het betrekken van de raad op dit thema onverminderd van kracht.

Een andere optimalisatiemogelijkheid betrof de reductie van de parkeernorm rondom OV knooppunten. Het college heeft hierover op 17 november jl. gesproken. Vooruitlopend op de besluitvorming op dit thema is een reductie van de parkeernorm financieel in de aanvraag verwerkt om de business-case reëler te maken en daarmee de kans op toekenning van de subsidie te vergroten.

Vervolg

De aanbiedingsbrief van het college aan minister Ollongren wordt tezamen met de gevraagde aanvraagdokumentatie aangeboden bij het Rijk. Het Rijk beoordeelt de aanvraag en besluit naar verwachting in februari 2021 over het al dan niet toekennen van de subsidie. Het is nu zaak om de financiële verkenning voor het Stationsgebied verder invulling te geven en de keuzes daarbinnen verder te koppelen aan de andere thema's die in het gebied spelen, zodat er één stevige integrale financiële onderbouwing van het Stationsgebied kan worden opgesteld. In Q1 2021 wordt u als raad hierbij verder betrokken. Aan de Korte Noorderweg wordt gewerkt aan een intentieovereenkomst die naar verwachting in Q1 2021 wordt ondertekend.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B&W-vergadering van 17 november 2020.