

zaaknummer: 1050221
afdelingsnaam: OR - V&U
steller: Barbara Brus
telefoonnummer 035 629 2459

onderwerp: Crailo - collegevoorstel aanvraag Woningbouwimpuls subsidie Crailo Tergooi en garantstelling Hilversum

Voorstel

1. Besluiten voor een garantstelling voor een bijdrage van € 1.550.000 voor de investering in knooppunt Crailo-Tergooi (waarbij andere gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek en de Regio Gooi en Vechtstreek zich garant stellen voor € 2.600.391 en daarvoor ieder separaat een collegebesluit nemen), onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad.
2. Kennis te nemen dat het College van Gooise Meren en Blaricum ieder het voornemen hebben een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls in te dienen voor respectievelijk Crailo en Tergooi voor een subsidie van respectievelijk € 2.801.170 en € 1.349.761 (zie bijlagen 1 t/m 3).
3. De raad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

Samenvatting

De gebiedsontwikkelingen Crailo en Tergooi dragen bij aan de doelstellingen van het Rijk en de regio om de komende jaren woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De Regeling Woningbouwimpuls (WBI) biedt cofinanciering om het behalen van deze doelstellingen te versnellen. plannen gaan uit van een modal shift waarbij gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt gestimuleerd en autogebruik tegengegaan. Aanpassing van het knooppunt Crailo is van groot belang om beide planontwikkelingen uit te kunnen voeren. Dit vraagt een veilige route voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers), een kwaliteitsimpuls van het busstation en een directe aansluiting op de te ontwikkelen gebieden, uitgewerkt in '[Mobiliteitsperspectief Crailo](#)'.

Realisatie van dit plan vraagt een investering van € 14.925.725 . In de aanvraag van de Woningbouwimpuls mogen alleen aan het woningbouwproject toerekenbare kosten meegenomen worden. Van de investeringen in het knooppunt is 38% aan Crailo toe te rekenen en 17% aan Tergooi (= 55% in totaal). Van het daaruit volgende publieke tekort mag maximaal de helft als subsidie worden aangevraagd. Dit betekent dat tegenover de bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls (€ 4.150.931 in totaal) een gelijke cofinanciering door gemeenten en medeoverheden anders dan het Rijk staat. Voor het restant wordt nog dekking gezocht.

Inleiding

De regio Gooi en Vechtstreek heeft in 2021 een woonakkoord afgesloten met de provincie en woningcorporaties. Doelstelling is om als regio tot 2040 11.500 woningen toe te voegen. De stedelijke verdichting die ontstaat door toevoeging van woningen vraagt ook om een schaalvergroting van het mobiliteitssysteem. Het stimuleren van fiets- en OV-gebruik is hierbij belangrijk omdat er weinig ruimte

is om toenemend autoverkeer te faciliteren. De gebiedsontwikkelingen Crailo en Tergooi leveren een substantiële bijdrage aan de woningbouwontwikkeling in Gooi en Vechtstreek. Daarnaast is in maart 2020 in de motie 'OV Crailo' (M20-14, bijlage 4) aangenomen tijdens de gezamenlijke raadsvergadering waar het raadsvoorstel 'Vaststelling stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten Crailo' is behandeld. Met deze motie is verzocht om met de provincie in gesprek te blijven over de toekomst van het OV in Crailo en zorg te dragen dat de OV-halte goed bereikbaar wordt, met extra aandacht voor de sociale veiligheid.

Probleemstelling/doel

Het realiseren van een goed woonklimaat door het toevoegen van woningen in de sociale, middeldure en vrije sector. De realisatie van woningen op Crailo en Tergooi leidt tot de toevoeging van ca. 1.225 woningen waarvan 32% sociaal, 30% middelduur en 38% vrije sector. De toevoeging van woningen vraagt een goede ontsluiting, ook via fiets en openbaar vervoer die past bij de modal shift in de plannen (nadruk op OV en fiets en een lagere parkeernorm). Via de Woningbouwimpuls kan een deel van de hiervoor benodigde OV-hub worden gefinancierd.

De ontwikkeling van knoop Crailo-Tergooi door uitvoering van het 'Mobiliteitsperspectief Crailo' moet bijdragen aan ontsluiting van Tergooi en Crailo, het stimuleren van fiets en openbaar vervoer en daarmee het autogebruik – en bezit in de te ontwikkelen gebieden beperken.

Aanpassing van het knooppunt leidt ook tot meer veiligheid, doorstroming en gebruikskwaliteit voor alle gebruikers. De aanvraag Woningbouwimpuls gaat om het gedeelte dat rechtstreeks toerekenbaar is aan het publieke tekort op de planontwikkeling. Het optimaliseren van het knooppunt is een regionale opgave. Bij de woningbouwontwikkeling zijn vier gemeenten betrokken en het belang van verkeersveiligheid, doorstroming en gebruikskwaliteit is zelfs breder dan dat. De ontwikkeling van het knooppunt sluit aan bij Regionale Samenwerkingsagenda, de speerpunten Bereikbaar Gooi en Vechtstreek en Een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

Argumenten

De gebiedsontwikkelingen Crailo en Tergooi dragen bij aan de woningbouwontwikkeling in Gooi en Vechtstreek. Het verbeteren van het knooppunt Crailo en de OV-Hub is van belang om te zorgen voor een goede ontsluiting van de omliggende plangebieden. Het is ook van belang om de door verstedelijking benodigde mobiliteitstransitie te realiseren en zo autogebruik- en bezit te ontmoedigen en fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Zonder deze ontsluiting is het niet mogelijk om tot de voorgestelde leefbare gebieden te komen en zijn gewenste parkeernormen niet haalbaar.

De ontwikkeling van Crailo en Tergooi inclusief verbetering van de ontsluiting van de plangebieden leidt tot een publieke onrendabele top.

Realiseren van het knooppunt Crailo-Tergooi draagt ook bij aan het verkeer dat niet van en naar Crailo of Tergooi gaat (verkeersveiligheid, doorstroming en gebruikskwaliteit). Daarmee stimuleert het naar verwachting ook andere mensen uit onze regio elders afkomstig dan Crailo of Tergooi om eerder met de fiets en openbaar vervoer te reizen over en via dit knooppunt. Meer mensen te laten reizen via de fiets en openbaar vervoer is een van de doelstellingen uit de regionale samenwerkingsagenda. De investering is dan ook niet volledig toerekenbaar aan de gebiedsontwikkelingen, omdat deze ook bijdraagt aan de veiligheid, doorstroming en gebruikskwaliteit van de fietsers, OV-reizigers en automobilisten die reizen via dit knooppunt met een herkomst of bestemming elders in onze regio dan Crailo of Tergooi.

Het PFHO (portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Mobiliteit) heeft op 18 juni 2020 geconstateerd dat de woningbouwontwikkeling rond Crailo-Tergooi vragen om een mobiliteitsvisie op deze verkeersknoep. Onder regie van de Regio is een mobiliteitsvisie op het knooppunt en de OV-hub uitgewerkt. Een eerste concept is besproken in het PFHO van 10 september 2020 en in het PFHO van 3 december 2020 is het eindrapport 'Mobiliteitsperspectief Crailo' aan de orde geweest. De aanwezigen konden zich vinden in de voorgestelde variant 1 (zie afbeelding).



Figuur 1: schets variant 1 Crailo-Tergooi

In PFHO-overleggen in 2020 is meerdere keren gesproken over de subsidieregeling Woningbouwimpuls van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Stationsgebied Hilversum, Crailo-Tergooi en Bussum-zuid zijn besproken als gebiedsontwikkelingen waarvoor mogelijk een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls te doen.

Vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken is aangegeven dat het aanvraagloket voor de derde tranche van de regeling open gaat op 1 september 2021 en sluit op 17 september 2021. In deze periode moet de aanvraag voor de Woningbouwimpuls online ingediend worden. Het totale budget in dit aanvraagtijsvak is € 250 miljoen (incl. btw) en dit is de laatste tranche die het Rijk open zal stellen binnen deze subsidieregeling. Dit is het moment om voor Crailo en Tergooi een aanvraag te doen.

Kanttekeningen

Woningbouwimpuls voorwaarden

Aanvragen moeten een samenhangend gebied betreffen, zowel geografisch, financieel als organisatorisch. Conform de Woningbouwimpuls moet aan tenminste twee van de drie voorwaarden voldaan zijn. Crailo en Tergooi voldoen gezamenlijk niet aan de voorwaarden financiële en organisatorische samenhang. Een gecombineerde aanvraag voor beide planontwikkelingen is daarom minder kansrijk. De ontwikkeling van het knooppunt is toerekenbaar aan beide ontwikkelingen. Bij beide ontwikkelingen is er dus een kans om een aanvraag gehonoreerd te krijgen. Daarom doen we twee separate aanvragen (Crailo via gemeente Gooise Meren en Tergooi via gemeente Blaricum).

1. Garantstelling Regio Gooi- en Vechtstreek is op 2 september 2021 bekrachtigd door het Dagelijks Bestuur.

Voorwaarde voor de subsidie is dat binnen drie jaar de eerste woning gebouwd gaat worden. Voor Crailo is dat haalbaar. Voor Tergooi is dat gepland over een kleine 2 jaar, wat een marge van ruim 1 jaar oplevert. Risico is dat het Tergooi-terrein niet op tijd vrij komt om de gebiedsontwikkeling te starten. Projectontwikkelaar en de huidige eigenaar van Tergooi hebben afspraken gemaakt over gefaseerde oplevering van het terrein. Daardoor kan er in de noordhoek van het terrein op tijd begonnen worden met het bouwen van de eerste woningen, waardoor dit risico verkleind is.

Op basis van de door de gemeenteraden vastgestelde uitgangspunten is voor Crailo en Tergooi een businesscase gemaakt waarmee inzichtelijk is wat de publieke onrendabele top is. Mochten de uitgangspunten veranderen kan het zijn dat de onrendabele top ook verandert en hiermee het publieke tekort afneemt. Het risico treedt dan op dat (een deel van) de subsidie terugbetaald moet worden door de indiener.

Het is ook mogelijk dat bij wijziging van uitgangspunten de verdeling van toerekenbaarheid tussen beide planontwikkelingen wijzigt. Wijzigingen in de uitgangspunten van het ene project kunnen dus effect hebben op de Woningbouwimpuls bijdrage aan het andere project. De Woningbouwimpuls subsidie kan wel omlaag en niet omhoog worden bijgesteld en er is geen ruimte voor onderlinge vereffening.

Het is van belang dat hier afspraken over worden vastgelegd tussen GEM Crailo en de gemeenten Gooise Meren, Laren en Hilversum enerzijds en de projectontwikkelaar van Tergooi en de gemeente Blaricum anderzijds. Via die afspraken moet helder worden wie aanvullend bijdraagt om het terug te betalen subsidiedeel te compenseren, mits daar sprake van gaat zijn.

Doorrekening investeringskosten

De investeringskosten zijn in het mobiliteitsperspectief geraamd op basis van kengetallen. Om meer zekerheid te hebben over de kosteninschatting is onlangs door een kostenramer een SSK-raming opgesteld. Op basis daarvan schatten we de kosten nu op € 14.925.725.

De financiering vanuit de Regeling Woningbouwimpuls is maximaal 50% van het aan de woningbouwprojecten toe te rekenen publieke tekort.

In de SSK-raming is rekening gehouden met een percentage onvoorzien dat past bij de fase van uitwerking. Dit varieert per onderdeel (10-30%). In de verdere uitwerking zal dit nader worden ingevuld. Een lagere kostprijs zal leiden tot een lagere gemeentelijke bijdrage maar ook tot verlaging van de toegekende bijdrage uit de Regeling Woningbouwimpuls. Omgekeerd geldt dat een hogere kostprijs leidt tot een hogere gemeentelijke bijdrage, maar niet leidt tot een verhoging van de toegekende bijdrage uit de Regeling Woningbouwimpuls, deze blijft dan gelijk.

Combinatie P+R en parkeren Tergooi

Het Mobiliteitsperspectief Crailo gaat uit van verplaatsing van de P+R naar de kant van het busstation. Voorstel is om een gecombineerde parkeervoorziening te realiseren voor het gebied Tergooi en de P+R-functie. Op die manier zijn er in totaliteit minder parkeerplaatsen te realiseren i.v.m. dubbelgebruik. Voor alleen de P+R-functie is bij het busstation geen ruimte om de P+R in te passen. Dat maakt de combinatie van groot belang. Risico is dat er geen overeenstemming komt met de projectontwikkelaar van Tergooi over de gezamenlijke parkeerfunctie (er is wel een positieve grondhouding). In dat geval zal de P+R-voorziening vernieuwd een plek krijgen op de huidige P+R-locatie op maaiveldniveau.

Bevoegdheid college

De colleges van Blaricum en Gooise Meren zullen de aanvragen voor de WBI indienen, maar zijn niet bevoegd te besluiten over een garantstelling voor een financiële bijdrage vanuit Hilversum. Ons college is daarnaast bevoegd en gehouden tot een uiterste inzet ter uitvoering van gemeentelijk beleid binnen de door de raad vastgestelde kaders. In die uitvoerende bevoegdheid is het college expliciet bevoegd om intenties (waaronder genoemde garantstelling) uit te spreken dan wel het indienen van

1. Garantstelling Regio Gooi- en Vechtstreek is op 2 september 2021 bekrachtigd door het Dagelijks Bestuur.

subsidieaanvragen. Met het voorliggende committeert het college zich in die zin aan de garantstelling tot bijdrage en het aanvragen WBI door Blaricum en Gooise Meren én aan het aan de raad voorleggen van een voorstel omtrent besluit tot en dekking van de feitelijke bijdrage vanuit Hilversum indien de aanvragen daadwerkelijk worden gehonoreerd met zogenaamde principe-toekenningen (zijnde de subsidies).

Financiën, middelen & capaciteit

De kosten voor het project knooppunt Crailo worden geraamd op € 14.925.725 (civieltechnische raming + plankosten) excl. BTW. Voor de financiering gaan we uit van de volgende verdeling:

- 50% financiering via verschillende rijksregelingen, waarvan iets meer dan de helft via de regeling Woningbouwimpuls. Overige mogelijkheden zijn bijvoorbeeld subsidieregelingen verkeersveiligheid (SPV), een bijdrage vanuit het Nationaal Toekomstbeeld Fiets (NTF), investeringen via het programma SBAB van MRA en Rijk en wellicht vanuit de doorstroomeffecten voor de snelweg A1.
- 25% financiering door de provincie via verschillende (subsidie)regelingen (de provincie inventariseert dit zelf).
- 25% financiering door de gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek.

Om voor financiering door hogere overheden in aanmerking te komen, is gemeentelijke cofinanciering altijd een voorwaarde. Daarom is het belangrijk om als gemeenten de eerste stap te zetten en de intentie uit te spreken om gezamenlijk 25% van de kosten te financieren. Zonder deze stap eerst vanuit de gemeenten te zetten, zal ook de provincie niet bijdragen. De co-financiering vanuit gemeenten bedraagt dan 25% van € 14.925.725, is € 3.731.431.

In de aanvraag van de Woningbouwimpuls mogen alleen aan het woningbouwproject toerekenbare kosten meegenomen worden. Van de investeringen in het knooppunt mobiliteit is 37% aan Crailo toe te rekenen en 18% aan Tergooi (= 55% in totaal). Van het daaruit volgende publieke tekort (= € 8.301.862) mag maximaal de helft als subsidie worden aangevraagd (= € 4.150.931). Dit betekent dat tegenover die cofinanciering bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls een gelijke cofinanciering door gemeenten en medeoverheden anders dan het Rijk staat.

Verdeelsleutel garantstelling

Voor de aanvraag Regeling Woningbouwimpuls moeten de betrokken overheden zich gezamenlijk garant stellen voor de co-financiering.

Het gaat in deze fase dus om garantstelling voor de co-financiering voor de aanvraag Regeling woningbouwimpuls ad € 4.150.931. Daarbij hoeven er nog geen afspraken te zijn over de definitieve verdeling van kosten. Voor het restant van de kosten wordt nog dekking gezocht.

In het vervolg van het project en de invulling van de financieringsstrategie kan de financieringsvraag weer breder op tafel liggen, met name voor het deel wat niet toerekenbaar is aan de planontwikkeling. Zo is er een overlapping van dit project met het hoogwaardig fietsnetwerk dat een regionale opgave is voor alle regiogemeenten, dus ook voor Huizen en Wijdmeren. Een aantal fietsroutes van het fietsnetwerk lopen over knooppunt Crailo. Voor de besluitvorming voor de aanvraag Woningbouwimpuls in september moeten we uitgaan van de vier betrokken gemeenten (Gooise Meren, Laren, Hilversum en Blaricum).

Dit betekent dat de vier gemeenten die een woningbouwproject op hun grondgebied hebben (Blaricum, Gooise Meren, Hilversum en Laren) zich gezamenlijk garant te stellen voor € 4.150.931. Dit bedrag is 27,8% van de totale kosten. Dit is meer dan de 25% gemeentelijke bijdrage waar vanuit is gegaan in de financieringsstrategie. Daarom is aan de Regio Gooi en Vechtstreek gevraagd zich in dit stadium garant te stellen voor het bedrag dat de 25% van de totale kosten overstijgt. De gemeenten

1. Garantstelling Regio Gooi- en Vechtstreek is op 2 september 2021 bekrachtigd door het Dagelijks Bestuur.

stellen zich dan gezamenlijk garant voor € 3.700.000 (25% van de totale kosten) en de Regio Gooi en Vechtstreek¹ voor de resterende € 450.931.

Dit is nodig omdat de provincie in dit stadium nog geen garantstelling kan afgeven omdat de daarvoor benodigde besluitvorming niet tijdig mogelijk is. De provincie zal wel ten behoeve van de aanvraag Regeling woningbouwimpuls een steunverklaring afgeven. Het streven is uiteindelijk uit te komen op de verdeling van kosten in de verhouding 50-25-25 zoals hierboven beschreven. De Regio Gooi en Vechtstreek geeft invulling aan haar garantstelling door zorg te dragen voor het realiseren van deze externe financiering, bijvoorbeeld door een subsidieaanvraag bij de provincie.

Effect op de gemeentebegroting

We verwachten dat realisatie van het project 6 tot 8 jaar duurt. De middelen moeten dan dus beschikbaar zijn. Dit kan voor het gemeentelijke deel door als gemeenten de komende jaren hiervoor te sparen of door op het moment van investeren te lenen. Op dit moment leidt sparen tot negatieve rente waardoor er tijdens het sparen en voor het activeren van de investering al een rentelast ontstaat. Het is daarom voordeliger om te lenen. Op dit moment is een projectfinanciering verkrijgbaar tegen een lage rente.

Indien er cofinanciering vanuit de Woningbouwimpuls wordt toegekend dan wordt dit december 2021/ januari 2022 overgemaakt.

In het jaar na afronding van het project moet de investering geactiveerd worden in de begroting. Voor de verschillende elementen in het project, zoals wegen, kunstwerken en straatverlichting gelden verschillende afschrijvingstermijnen tussen de 20-50 jaar. We gaan op basis van het project uit van een gemiddelde afschrijvingstermijn van 30 jaar. Dit leidt bij een rente van 1,5% tot een totale investeringslast per jaar die begint met € 212.542 en afloopt tot € 144.393; gemiddeld € 184.856 per jaar.

Uitgaande van de voorgestelde cofinanciering door de vier gemeenten en de Regio van € 4.150.931 volgens de voorgestelde verdeling leidt dit tot de volgende bijdrage en gemiddelde jaarlast per gemeente/Regio:

Gemeente	bijdrage per gemeente	gemiddelde jaarlast	bijdrage in %
Blaricum	€ 300.000	€ 13.360	7,2%
Gooise Meren	€ 1.550.000	€ 69.027	37,3%
Hilversum	€ 1.550.000	€ 69.027	37,3%
Laren	€ 300.000	€ 13.360	7,2%
Regio GV	€ 450.931	€ 20.082	10,9%
Totaal	€ 4.150.931	€ 184.856	100%

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de kapitaallast totaal en per gemeente per jaar.

Financiële risico's

De financieringsstrategie gaat uit van 50% rijksfinanciering (vanuit de Woningbouwimpuls en andere regelingen) en 25% financiering vanuit de provincie. Naar verwachting zal het 1-2 jaar duren om alle aanvragen te doen om deze financiering rond te krijgen. In deze fase is het risico beperkt tot de uitgaven die nodig zijn om regelingen aan te kunnen vragen; inzet van capaciteit, inhuur van begeleiding en aanvullende onderzoeken. Deze uitgaven worden vooralsnog betaald vanuit regiobudget, aangezien de coördinatie voor deze regionale opgave in deze fase bij de Regio Gooi en Vechtstreek is belegd. Ook door de projectontwikkelaars wordt bijgedragen aan onderzoekskosten in deze fase.

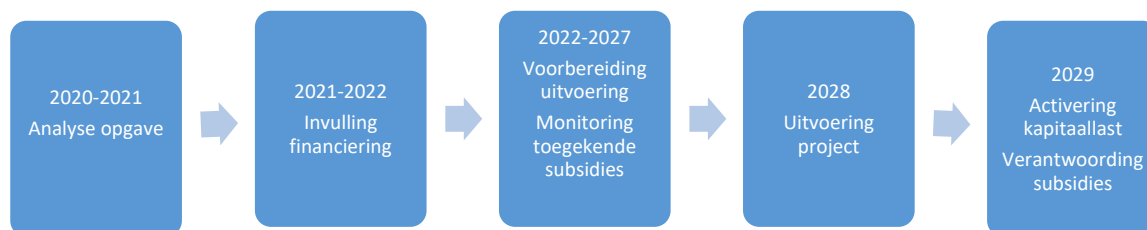
Het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Mobiliteit zal bij elke toekenning of afwijzing van subsidie beoordelen of het wenselijk is de strategie voort te zetten. Een vooroverleg met de portefeuillehouders

1. Garantstelling Regio Gooi- en Vechtstreek is op 2 september 2021 bekrachtigd door het Dagelijks Bestuur.

ruimtelijke ontwikkeling van de op dat moment betrokken gemeenten (bestuurlijk overleg Crailo) wordt indien gewenst ingezet. Daarbij is het belangrijk om voor toegekende subsidies te blijven monitoren of in het verloop van de tijd nog steeds wordt voldaan aan de subsidievoorwaarden en hierover indien nodig met de subsidieverstrekker in gesprek te gaan. Indien in deze fase wordt gekozen voor een NoGo dan zullen de toegekende subsidies teruggedraaid moeten worden. Hiervoor geldt geen financieel risico.

Pas als besloten wordt tot voorbereiding en uitvoering gaan gemeenten een groter financieel risico lopen, zoals bij alle projecten in de openbare ruimte. Het is belangrijk dat er tegen die tijd een goed investeringsplan ligt waarin de verdeling van bijdragen en risico's is beschreven en waarover in alle betrokken gemeenten de benodigde besluitvorming heeft plaatsgevonden.

De rol van de Regio is het coördineren van het traject en het voorbereiden van subsidieaanvragen. Daarnaast zal er door de Regio jaarlijks een voortgangsrapportage (conform SiSa-systematiek) worden opgesteld na toekenning van de subsidie. Blaricum en Gooise Meren rapporteren als indieners van de subsidie jaarlijks aan het Rijk.



Uitvoering

Juridisch

De aanvragen voor de subsidies worden ingediend tussen 1 september en 17 september 2021 via de gemeenten Gooise Meren (gebiedsontwikkeling Crailo) en Blaricum (gebiedsontwikkeling Tergooi). In december 2021 wordt bekend of de cofinanciering verkregen wordt. De Regio Gooi en Vechtstreek coördineert samen met hen en de andere gemeenten de aanvraag en het vervolg. Een collegebesluit van de indiende gemeenten is voorwaarde om de subsidieaanvraag te kunnen doen.

De garantstelling door de Regio betreft een garantstelling zonder financiële risico's die wordt gedaan vanuit de coördinerende activiteiten die voortkomen uit de Regionale Samenwerkingsagenda op grond van artikel 4 van de WGR.

Communicatie

Communicatie over de aanvraag woningbouwimpuls loopt in dit stadium via de Regio. De Colleges van B&W informeren zelf de raden. Het streven is de raden in een gezamenlijke sessie te betrekken bij de aanvraag.

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

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

1. Garantstelling Regio Gooi- en Vechtstreek is op 2 september 2021 bekrachtigd door het Dagelijks Bestuur.

Bijlage(n)

1. Aanvraagstukken Crailo (zijn meerdere bijlagen)
2. Aanvraagstukken Tergooi (zijn meerdere bijlagen)
3. Overzicht kapitaallasten totaal en per gemeente
4. Motie 20-14 – OV Crailo