

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1379539
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Morris Jabri
telefoonnummer: 035 629 2800

onderwerp: Kredietaanvraag 'Flexwonen Circusterrein'

Voorstel

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen hebben tegen het voornemen van het college van B&W – met de drie Hilversumse woningbouwcorporaties, te weten De Alliantie, Gooi & Omstreken en Dudok Wonen – de samenwerkingsovereenkomst 'Flexwonen Circusterrein' (bijlage 1) aan te gaan voor een deel van het Circusterrein, ten behoeve van de realisatie van circa 400 flexwoningen;
2. Het voorlopig ontwerp (VO; bijlage 2) voor 'Flexwonen Circusterrein' vaststellen, als stedenbouwkundig kader voor de verdere uitwerking naar een definitief ontwerp (DO);
3. Het instellen van een investeringskrediet ad. € 3.200.000,- voor het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van nieuwe openbare ruimte – ten behoeve van het project Flexwonen Circusterrein – en het investeringskrediet vrij te geven;
4. De bruto investering (exclusief subsidie) – in afwijking van de 'Financiële verordening gemeente Hilversum 2022' – afschrijven over 15 jaar en de gevolgen hiervan (jaarlijkse kapitaallasten maximaal € 265.000,-) bij de Voorjaarsnota 2024 te verwerken;
5. Het exploitatierisico conform de financiële herplaatsingsgarantie van het rijk, als acceptabel risico te beschouwen en dit op te nemen in het risicoprofiel (weerstandsvormogen) van de gemeente Hilversum;
6. Het budget voor het beheer van de openbare ruimte te verhogen met een bedrag van € 53.000 vanaf het begrotingsjaar 2025.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Integraal voorstel tot realisatie van flexwoningen	Dit betreft het voorliggende integraal voorstel voor investeringen t.b.v. flexwoningen op het Circusterrein.	Raadscommissie februari 2024	Raadscommissie februari 2024	Raad maart 2024

Samenvatting

Op [15 september 2021 heeft de raad besloten](#) over te gaan tot uitwerking van een ruimtelijke visie voor het aan de Diependaalselaan gelegen Circusterrein. In deze besluitvorming is tevens opgenomen dat, naast het traject voor visievorming, de mogelijkheden van (tijdelijke) huisvestingsmogelijkheden worden onderzocht ([A21-141 – Snel flex aan de slag met het Circusterrein](#)). In [het coalitieakkoord](#) is het projectmatig oppakken van de herontwikkeling van het Circusterrein en het versnellen van woningbouw verder bestendigd. Hierna heeft het college de projectopdracht voor herontwikkeling van het

Circusterrein in 2022 vastgesteld en [de raad geïnformeerd](#) over het vervolg. Het college van B&W heeft daarop, in samenwerking met de drie Hilversumse woningbouwcorporaties (De Alliantie, Gooi & Omstreken en Dudok Wonen) en de rijksoverheid (hierna, BZK), op 11 juli 2023 [besloten een intentieovereenkomst aan te gaan](#) om te onderzoeken hoe er tot versnelling van (flexibele) woningbouw overgegaan kan worden op een deel van het Circusterrein. De raad is hierover [op 19 juli 2023 geïnformeerd](#). De ambitie tot realisatie is onderdeel gemaakt van [de prestatieafspraken](#) tussen gemeente en de in Hilversum actieve woningbouwcorporaties. Een integraal haalbaarheidsonderzoek, zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst, heeft geresulteerd in een plan om tot realisatie van circa 400 flexwoningen te kunnen komen. Het college van B&W heeft – onder voorbehoud van verdere besluitvorming door de raad – op 16 januari 2024 besloten een vervolg te geven op de intentieovereenkomst door een samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1) aan te gaan met De Alliantie, Gooi & Omstreken en Dudok Wonen (hierna, de Hilversumse corporaties).

Inleiding

Het bouwplan en de samenwerkingsovereenkomst bevatten:

- het voornemen tot verhuur van het noordwestelijk deel van het Circusterrein aan de Hilversumse woningcorporaties;
- het voornemen tot het bouw- en woonrijp maken van het deelgebied voor de flexwoningen, de inrichting van nieuwe openbare ruimte en aanleg van de benodigde nutsvoorzieningen (uitvoering door de gemeente);
- de realisatie van circa 400 flexwoningen, gezamenlijk te realiseren door de drie Hilversumse corporaties;
- de exploitatie van de flexwoningen voor een maximale duur van 15 jaar op het noordwestelijk deel van het Circusterrein, gezamenlijk te exploiteren door de drie Hilversumse corporaties;
- gezamenlijke dekking van het exploitatierisico van de corporaties welke verdeeld gedragen wordt:
 - o 15% door de corporaties De Alliantie, Gooi & Omstreken en Dudok Wonen;
 - o 25% door Gemeente Hilversum;
 - o 60% door BZK.
- De verdeling van het exploitatierisico is conform [de financiële herplaatsingsgarantie](#) voor versnelling van tijdelijke huisvesting, van BZK. Hiervan wordt gebruik gemaakt ingeval na de eerste exploitatieperiode van maximaal 15 jaar op het Circusterrein, geen opvolglocatie wordt gevonden (lokaal, regionaal en/of in de MRA-regio of landelijk) en de corporaties de flexwoningen vervroegd moeten afschrijven.

Doel

Het doel is om, terwijl een visie voor het gehele plangebied voor het Circusterrein wordt ontwikkeld, de actuele beschikbaarheid van het noordwestelijk deel van het plangebied tussentijds in te zetten voor de versnelling van woningbouw. Dit laatste gebeurt door het tijdelijk (maximaal 15 jaar) plaatsen van modulaire en verplaatsbare woonunits (flexwoningen), omdat de visievorming meerjarig is en het voor flexwonen beoogde deel van het terrein ondertussen anders nagenoeg onbenut blijft.

Impressie Circusterrein met fasering



Argumenten

1.1 Versnelling van woningbouw

Het voorliggend voorstel maakt de realisatie van nieuwe woonruimte voor circa 400 huishoudens snel mogelijk, met een medio 2025 beoogde oplevering.

1.2 Betaalbare woningen voor starters en mensen die in de knel zitten

Het op korte termijn realiseren van een flink aantal betaalbare woningen zorgt ervoor dat de druk op de woningmarkt afneemt en voorziet in de woonbehoefte van vooral Hilversumse starters en andere Hilversummers die nu met spoed een woning nodig hebben. Met de corporaties is afgesproken dat 50% van de woningen regulier worden verhuurd. Een deel van deze reguliere woningen wordt met voorrang aan doorstromers aangeboden en voor woningzoekenden met een cruciaal beroep in de zorg, het onderwijs en de politie. De overige 50% van de woningen wordt verdeeld onder statushouders, jongeren t/m 27 jaar via loting, spoedzoekers en geclusterd/begeleid wonen. Binnen de groep spoedzoekers komt extra aandacht voor zogeheten bankslapers (inwoners in Hilversum met een briefadres niet verblijvend in een instelling). Bij de geclusterde/ begeleid wonen woningen onderzoeken we of jongeren, die graag willen uitstromen uit jeugdzorg of een pleeggezin, hier baat bij hebben. Op deze manier kunnen deze flexwoningen voor starters en mensen die in de knel zitten een mooie basis vormen om zich van daaruit verder te ontplooien.

1.3 Visievorming kost veel tijd, beschikbare ruimte nu benutten

De visievorming voor het gehele Circusterrein zal meerdere jaren in beslag nemen. De complexe variëteit aan ruimtelijke aspecten en zowel maatschappelijke belangen als belangen van omwonenden en bedrijven, vraagt in de visievorming een zorgvuldige, integrale planvorming en een brede participatie. In de tussentijd wordt een deel van het Circusterrein tijdelijk ingezet om flexwoningen te realiseren. Hiermee wordt een onbenutte ruimte efficiënt ingezet voor volkshuisvesting, terwijl de visievorming zijn beslag krijgt.

2.1 Woningen voldoen aan het bouwbesluit

Vanaf 1 januari 2024 gaat het Bouwbesluit op in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De flexwoningen zullen hieraan voldoen, omdat dit door BZK als voorwaarde aan de corporaties wordt gesteld om in aanmerking te komen voor [de herplaatsingsgarantie](#). Hierdoor hebben de woningen een

exploitabele levensduur van minimaal 50 jaar en zijn deze woningen van een goede kwaliteit. Het is dan ook voor de corporaties mogelijk de woningen, na het einde van de gestelde termijn van 15 jaar te verplaatsen naar een nader aan te wijzen locatie en daar voor minimaal de resterende exploitabele periode van 35 jaar verder te exploiteren.

2.2 Ruimtelijke onderzoeken met een kansrijke uitkomst

Op het voorlopig ontwerp is ruimtelijk onderzoek uitgevoerd, om de haalbaarheid gedegen te kunnen onderbouwen. Hierbij zijn aspecten zoals stikstof, geluid, verkeer en externe veiligheid onderzocht, maar ook watermanagement en de bestaande ecologie. Het ruimtelijk onderzoek wijst uit dat het plan haalbaar is. De uitkomsten zijn overhandigd aan de woningbouwcorporaties, zodat die deze uitkomsten als basis kunnen gebruiken voor het verder uitwerken van een VO naar een DO en bij het opstellen van een gedegen ruimtelijke onderbouwing in de procedure van een aanvraag tot een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan. Vanaf 1 januari 2024 heet dit vanwege de Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit oftewel, een BOPA.

3.1 Investerings door de gemeente in OR maakt het plan realiseerbaar

Met het beschikbaar stellen van het investeringskrediet wordt het mogelijk gemaakt om het plan te realiseren. De gemeente stelt de benodigde grond in bouw- en woonrijpe staat middels verhuur ter beschikking aan de woningbouwcorporaties en maakt hiermee mogelijk dat een business case voor (sociale) woningbouw (met een hoge onrendabele top) voor de corporaties toch realiseerbaar is. De ambitie om dit te realiseren is onderdeel van de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

3.2 Mogelijk subsidie voor het plan

Medio november 2023 is de subsidieregeling 'Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen' (SFT) open gesteld door de RVO. Gemeente Hilversum heeft op basis van het voorliggend plan een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor een SFT-uitkering. De uitkering is aangevraagd om de kosten van het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte te (helpen) dekken. De uitkering bedraagt (mits toegekend) € 7.800,- per woning tot een maximum van € 5 mln. per gemeente. De door Hilversum aangevraagde subsidie komt neer op circa € 2,9 mln. Medio december 2023 is door de RVO aan de gemeente medegedeeld dat de aanvraag een eerste toets heeft doorstaan en als 'volledig' is geaccepteerd. De sluitingstermijn voor de regeling is medio januari 2024, de aanvraag wordt daarna inhoudelijk beoordeeld. De behandelingstermijn is 8 weken, waarbij de RVO de mogelijkheid heeft deze termijn met nog eens 8 weken te verlengen, in totaal dus mogelijk 16 weken.

3.3 Huursom voor de grond

De woningbouwcorporaties betalen vanaf ingebruikname van de flexwoningen een huursom (bandbreedte van circa € 70.000,- tot € 100.000,- per jaar) voor de grond waarop de flexwoningen worden geplaatst. De exacte huursom wordt vastgesteld na de vaststelling van een DO, waarin de exacte grenzen van de te verhuren kavel duidelijk worden. De huurinkomsten kunnen (eventueel) ingezet worden voor het dekken van de kosten van (een deel van) de kapitaallasten (ingeval de SFT-aanvraag wordt afgewezen). Ook is het mogelijk bij de gemeentelijke programmabegroting van 2026 (of, via de Voorjaarsnota 2025) deze baten in te zetten voor de exploitatielasten van een maatschappelijke ruimte voor de (toekomstige) bewoners.

Zeker bij het huisvesten van mensen die uit een kwetsbare situatie komen, is het van belang om aandacht te hebben voor hoe deze mensen straks samen gaan wonen en wat daarvoor nodig is. Het gaat hierbij om in welke delen van het complex bepaalde doelgroepen voorrang krijgen, maar ook welke vormen van begeleiding nodig zijn. Van een huismeester tot aan actieve woonbegeleiding. Dit is iets waar de gemeente voorafgaand aan de verhuur in samenspraak met de corporaties, maar ook met zorg- en welzijnsinstellingen een plan voor zullen opstellen.

4.1 Afwijkende afschrijvingstermijn

De afschrijvingsperiode is afwijkend van de financiële verordening en wordt gelijk gesteld met de duur van de huurovereenkomst voor de grond ten behoeve van de flexwoningen. Het is in de huidige fase niet in te schatten in welke mate de aan te brengen (nuts)voorzieningen over 15 jaar nog passend zijn voor de plannen die zullen voortkomen uit de visievorming. Met het hanteren van de afwijkende afschrijvingstermijn van 15 jaar kan een toekomstige grondexploitatie en nieuwe, daaruit voortvloeiende projecten voor het Circusterrein zo financieel neutraal mogelijk starten.

4.2 Mogelijk lagere kapitaallasten door subsidie

De kapitaallasten van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken bedragen € 265.000,- per jaar bij een versnelde afschrijvingstermijn van 15 jaar. Ingeval de SFT-aanvraag leidt tot een uitkering (circa € 2,9 mln.) wordt de netto investering € 300.000,- (kredietaanvraag € 3,2 mln. minus SFT-subsidie € 2,9 mln.) en dalen de kapitaallasten naar jaarlijks circa € 25.000,-.

5.1 De herplaatsingsgarantie maakt het plan financieel uitvoerbaar voor de corporaties

De business case van de corporaties loopt een groot financieel risico omdat de locatie voor maximaal 15 jaar beschikbaar is gesteld en de woningen op de beoogde locatie niet voor de volledige levensduur kunnen worden geëxploiteerd. Het uitgangspunt is dat de flexwoningen na maximaal 15 jaar verplaatst worden naar een andere locatie. Dit kan binnen het plangebied voor het Circusterrein, in Hilversum, de (MRA-)regio of elders in Nederland zijn. Ingeval er na 15 jaar definitief geen opvolglocatie wordt gevonden en de flexwoningen verwijderd moeten worden, zijn de corporaties genoodzaakt de woningen vervroegd af te schrijven. Het financieel risico van afschrijving is te groot voor de corporaties om alleen door hen te laten dragen. Daarom is het voor de corporaties een voorwaarde dat BZK en de gemeente door middel van de herplaatsingsgarantie het risico mede dragen.

5.2 Corporaties lopen ondanks de herplaatsingsgarantie aanzienlijk financieel risico

Door gebruik te maken van [de financiële herplaatsingsgarantie](#) voor flexwoningen van BZK, wordt dit risico voor de corporaties geminimaliseerd tot 15% van het afschrijvingsrisico. De overige 85% wordt gedragen door BZK (60%) en de gemeente (25%). Hiermee is het totale risico nog niet geheel gedekt: de herplaatsingsgarantie voorziet niet in dekking van alle kosten die de corporaties moeten maken. Het werkelijke risico voor de corporaties ligt hierdoor hoger dan de gestelde 15%. Dit laatste deel gaan de corporaties geheel zelfstandig aan en hebben zowel BZK als gemeente geen aandeel in.

6. Kosten beheer van de openbare ruimte

Het project leidt tot een areaaluitbreiding voor het dagelijkse onderhoud van de openbare ruimte. De kosten voor het dagelijkse onderhoud van verharding en groen – van de nieuw toe te voegen gebieden – zijn geraamd op € 53.000 per jaar vanaf het begrotingsjaar 2025. Door deze budgetverhoging kunnen we de dagelijkse kwaliteit van de openbare ruimte waarborgen bij toenemende stadsontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1 Een deel van het terrein maximaal 15 jaar niet beschikbaar voor andere doeleinden

De noordwestelijk deel van het Circusterrein zal gedurende de exploitatieperiode (tot een maximum van 15 jaar) niet beschikbaar zijn voor herontwikkeling. Bij de visievorming en een hierop volgend faseringsplan voor integrale herontwikkeling van het gehele terrein zal hier rekening mee worden gehouden.

2.1 CRK&M heeft nog aandachtspunten voor de verdere uitwerking

Het VO is gedurende het haalbaarheidsonderzoek meermaals behandeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten (CRK&M). Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan. De CRK&M ziet hierin een positieve ontwikkeling en kan zich vinden in de voorgestelde bebouwingsstructuur. De CRK&M heeft inmiddels een positieve grondhouding ten aanzien van het plan ingenomen. Desalniettemin blijft de CRK&M uitdagingen zien die gespreksonderwerp zullen zijn in de verdere uitwerking in de fase van VO naar DO. Met name de parkeerplaatsen ziet de CRK&M als een onderwerp

dat aandacht verdient. In de fase van VO naar DO zal verdere afstemming plaatsvinden op hoe eventuele effecten van de hoeveelheid parkeerplaatsen op maaiveld verder gemitigeerd kunnen worden.

2.2 Mogelijke wijzingen aan het ontwerp in de fase VO naar DO

De uitwerking van een voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp krijgt vervolg na besluitvorming op het voorliggend voorstel. Dit leidt mogelijk tot wijzigingen waarbij het ontwerp een ander beeld oplevert dan het VO nu laat zien. De basis die, naar aanleiding van de uitgevoerde ruimtelijke onderzoeken, is gelegd voor een ruimtelijke onderbouwing zal – afhankelijk van in hoeverre wordt afgeweken van het huidige VO – mogelijk geactualiseerd moeten worden. Dit betekent dat de uitgevoerde ruimtelijke onderzoeken ten behoeve van de haalbaarheid, mogelijk (deels) opnieuw moeten worden gedaan. Dit zullen de corporaties in de fase richting een DO zelf uitvoeren.

Na uitwerking tot een DO zullen de corporaties een omgevingsvergunning aanvragen. Deze zal afwijken van het omgevingsplan. Voordat het college van B&W hierover een besluit neemt, zal de gemeenteraad om een bindend advies worden gevraagd.

2.3 Vergunning voor permanent bouwen

De woningbouwcorporaties zijn voornemens een omgevingsvergunning aan te vragen waarvoor het nodig zal zijn om af te wijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan. In 2024 is dit vanwege de Omgevingswet een verzoek om een zgn. BOPA oftewel, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hiermee is het mogelijk om, mede op basis van de Crisis- en Herstelwet, voor een termijn van 15 jaar af te wijken van het bestemmingsplan (Omgevingsplan). Voor de activiteit ‘bouwen’ hebben de corporaties de intentie om de aanvraag in te dienen als ‘permanent’. Dit is om het verplaatsen van de flexwoningen als één geheel – na maximaal 15 jaar – naar een eventuele andere locatie te vergemakkelijken. De huurovereenkomst voor de grond en het opstalrecht voor de flexwoningen eindigen in alle gevallen na 15 jaar.

2.4 Zienswijzen in de ruimtelijke procedure

De gemeente heeft, conform de intentieovereenkomst, de haalbaarheid van het project onderzocht middels ruimtelijk onderzoek op het voorliggend voorstel. De uitkomsten zijn overhandigd aan de corporaties om tot een definitieve en gedegen ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning te kunnen komen. De corporaties zijn hiervoor verantwoordelijk. Belanghebbenden uit de omgeving hebben onverminderd het recht tot het indienen van zienswijzen, waarbij een risico van vertraging of afwijzing van de aanvraag aanwezig is. Uitvoering van het plan zal pas geschieden na het onherroepelijk worden van een nader te verlenen omgevingsvergunning. Op 5 oktober 2023 is een informatiebijeenkomst voor belanghebbenden uit de omgeving gehouden. Hoewel er zorgen zijn geuit over bepaalde aspecten zoals de leefbaarheid en verkeersdruk, was er onder de aanwezigen bij de informatiebijeenkomst ook veel begrip voor de noodzaak tot versnelling van woningbouw. De informatiebijeenkomst heeft geen aanleiding tot zorg over eventuele zienswijzen gegeven. ([participatieverslag](#), bijlage 3)

2.5 Verkeersonderzoek

Met de realisatie van circa 400 (flex)woningen op het Circusterrein ontstaat er onvermijdelijk een toename van verkeer op de Diependaalselaan, die (via de parallelweg) dienst doet als ontsluiting van het terrein. Deze toename is in opdracht van de gemeente door RoyalHaskoning DHV onderzocht. Op grond van het voorliggend plan heeft het verkeersonderzoek geen effecten geïdentificeerd, die vragen om nader onderzoek en/of aanvullende maatregelen. Het is echter wel zo dat de algemene verkeersdruk op de Diependaalselaan op dit moment al problematisch is, ook zonder nieuwe ontwikkelingen. Het is niet mogelijk dit op te lossen binnen het project voor de flexwoningen. Oplossingen om de algemene verkeersdruk in Hilversum te verlichten zullen op een ander niveau gevonden moeten worden. Bij de visievorming voor het Circusterrein zal de verkeerssituatie van de omgeving conform het vigerende verkeersbeleid wederom meegenomen worden en zal onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om tot een verlichting van de verkeersdruk te kunnen komen.

3.1 Risico van afwijzing op de SFT-subsidieaanvraag

Er bestaat een risico dat de subsidieaanvraag voor een SFT-uitkering afgewezen wordt. Er staat voor de kosten van bouw- en woonrijp maken, anders dan de huursom van de beschikbaar te stellen grond, hier geen dekking tegenover. De huursom alleen is voor de gemeente is niet geheel kostendekkend.

4.1 De hoogte van de kapitaallasten hangt af van het RVO-besluit op de SFT-aanvraag

Als de RVO positief besluit over de aanvraag van een SFT-uitkering wordt de investering bijna volledig gedekt. Als de aanvraag wordt afgewezen, leidt dit tot jaarlijkse kapitaallasten ad. € 265.000,- gedurende 15 jaar (termijn van verhuur van de grond). Als mitigerende maatregel kan de huursom voor het grondgebruik eventueel ingezet worden ter dekking van een deel van de kapitaallasten van de gevraagde investering.

5.1 Exploitatierisico van de corporaties en mitigerende maatregelen

Voor het aandeel van de gemeente in het exploitatierisico, is het noodzakelijk dit op te nemen in het weerstandsvermogen van de gemeente, ingeval het risico na einde van de exploitatieperiode van 15 jaar een feit is. De kans van optreden van het risico in 2040 (gerekend vanaf oplevering en start van de exploitatie in 2025) wordt in 2025 in eerste instantie op 20% geschat en daarom wordt het in het weerstandvermogen opgenomen. Dit risico zal jaarlijks geactualiseerd moeten worden: naarmate de einddatum van de huurovereenkomst voor de grond in zicht komt, wordt de zoektijd naar een opvolglocatie korter en wordt het risico per jaar groter zolang geen uitzicht is op een opvolglocatie.

Om het risico beheersbaar te houden, is in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen dat dit onderwerp halfjaarlijks terugkeert op de agenda van de Taskforce Woningbouw (overlegorgaan tussen gemeente en corporaties) en periodiek beschouwd wordt. Voorts heeft het college van B&W ook besloten om een realisatieovereenkomst (hierna, ROK) met de MRA aan te gaan. Deze overeenkomst biedt ondersteuning aan op de ROK aangesloten gemeenten in de doorlopende zoektocht naar (tijdelijke) bouwlocaties voor de versnelling van woningbouw. Het college van B&W heeft aansluiting bij deze overeenkomst gezocht om, samen met de andere aangesloten gemeenten, het zoekgebied voor de versnelling van woningbouw in het algemeen en een opvolglocatie voor de flexwoningen in het voorliggend plan in het bijzonder, te vergroten.

Het risico voor de gemeente komt neer op een bandbreedte van € 6 tot € 7 mln. (gebaseerd op een voorlopige business case van de corporaties). Het exacte bedrag kan worden vastgesteld na goedkeuring van BZK op de business case van de woningcorporaties. De corporaties zullen de aanvraag bij BZK indienen. De kans dat er over 15 jaar geen nieuwe locatie beschikbaar is voor deze flexwoningen in Hilversum wordt momenteel geschat op 20%. Gezien deze lage kans wordt voorgesteld om de financiële gevolgen voorlopig alleen op te nemen in het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente, zonder een aparte voorziening te treffen. Bovendien is de omvang van een dergelijke voorziening momenteel lastig te voorspellen. Conform artikel 44 van de BBV mag er geen voorziening worden gevormd als de omvang op de balansdatum niet redelijkerwijs is te schatten.

Dit risico wordt regelmatig geëvalueerd. Als de kans van optreden stijgt naar 50%, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd en kan het voorstel worden gedaan om alsnog een aparte voorziening te treffen. Mocht gedurende de komende 15 jaar het risico hoger worden dan 80% dan zullen andere maatregelen genomen moeten worden, zoals het vormen van een voorziening om dit risico op te vangen. Dat de gemeente zich voor 25% van het exploitatierisico feitelijk garant stelt, is op basis van [de herplaatsingsgarantie van BZK](#) en geborgd middels de samenwerkingsovereenkomst. Indien een opvolglocatie wordt gevonden en de flexwoningen na maximaal 15 jaar worden verplaatst, vervalt het exploitatierisico logischerwijs voor zowel de gemeente als BZK.

Financiën, middelen & capaciteit

Voor het Circusterrein is bij de Voorjaarsnota 2023 een bedrag ad. € 2 mln. meerjarig aangevraagd voor de sanering van bodemverontreiniging. Inmiddels zijn de bodemonderzoeken afgerond en is gebleken dat van het gereserveerde bedrag circa 15% nodig zal zijn voor de bodemsaneringen op het Circusterrein, onder voorbehoud van de definitieve uitkomsten na afronding van de sanering. Bij de Voorjaarsnota 2024 zal de raad worden voorgesteld dit budget te herschikken ten behoeve van saneringen op het MOB-complex. Over het project 'Ontwikkeling MOB-complex' is de raad op [6 december 2023 geïnformeerd](#).

De te verwachten investering in het bouw- en woonrijp maken door de gemeente is geraamd op circa € 3,2 mln. en is inclusief een aantal (btw) kostprijsverhogende componenten (componenten waarvan de btw niet compensabel is). De kapitaallasten van deze investering, bedragen € 265.000,- per jaar bij een versnelde afschrijvingstermijn van 15 jaar. Ingeval de SFT-aanvraag leidt tot een uitkering (circa € 2,9 mln.) wordt de netto investering circa € 300.000,- (investering € 3,2 mln. minus subsidie € 2,9 mln.) en dalen de kapitaallasten naar circa € 25.000,-.

De woningbouwcorporaties betalen vanaf ingebruikname van de flexwoningen een huursom (bandbreedte van circa € 70.000,- tot € 100.00,- per jaar) voor de grond waarop de flexwoningen worden geplaatst. De exacte huursom wordt vastgesteld na de vaststelling van een DO, waarin de exacte grenzen van de te verhuren kavel duidelijk worden. De huurinkomsten kunnen (eventueel) ingezet worden voor het dekken van de kosten van (een deel van) de kapitaallasten (ingeval de SFT-aanvraag wordt afgewezen). Ook is het mogelijk bij de gemeentelijke programmabegroting van 2026 (of, via de Voorjaarsnota 2025) deze baten in te zetten voor de exploitatielasten van een maatschappelijke ruimte voor de (toekomstige) bewoners.

De inzet van de gemeente in de voorfase bestaat uit onderzoek en planvorming. De ambtelijke capaciteit hiervoor is opgenomen in [de projectopdracht voor het Circusterrein](#) en behoeft geen aanvulling.

Uitvoering

Bij een positief besluit van de raad op het voorliggend voorstel, zal namens het college van B&W de samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1) ondertekend worden. Daarna start de technische uitwerking en voorbereiding voor de fase van het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Parallel hieraan werken de woningbouwcorporaties het VO uit naar een DO. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan (vanaf 2024 heet dit een BOPA oftewel, een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt het DO aan de raad voorgelegd bij het ophalen van een bindend advies aan het college van B&W. Dit bindend advies was voorheen, voor het in werking treden van de Omgevingswet, een verklaring van geen bedenkingen.

Voorts wordt op basis van het DO door het college van B&W op een later moment een huurovereenkomst met de woningbouwcorporaties aangegaan, onder voorbehoud van het bindend advies van de gemeenteraad op het DO. Indien positief geadviseerd door de gemeenteraad op de BOPA, zal na het onherroepelijk worden hiervan de gemeente starten met een aanbestedingstraject voor en opdrachtverlening tot het bouwrijp en woonrijp maken van het terrein voor flexwoningen. Parallel aan deze stap zullen de corporaties starten met de engineering en inkoop van de flexwoningen. De oplevering van de flexwoningen is door de corporaties gepland voor medio 2025.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

6 maart 2024
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Samenwerkingsovereenkomst 'Flexwonen Circusterrein'
2. Voorlopig ontwerp (VO) 'Flexwonen Circusterrein'
3. Participatieverslag informatiebijeenkomst 5 oktober 2023
4. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten