



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 7
Voorstelnr.: RB2021080
Onderwerp: Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls Westpoort-De Scheg
Programma: Thema 2 Duurzaam wonen in Heerhugowaard en thema 3 Heerhugowaard goed ontsloten, groen en veilig
Wethouder(s): V.C.M. Stam
Portefeuille: Wonen

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 7 september 2021

Voorstel / besluit:

De door het college ingediende subsidieaanvraag in het kader van de Regeling Woningbouwimpuls van het Ministerie van BZK voor de gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg te bekrachtigen.

Inleiding

Vóór de deadline van 17 september 2021 zal het college een subsidieaanvraag indienen in het kader van de 3^e (en laatste) tranche van de Regeling Woningbouwimpuls van het Ministerie van BZK voor de gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg. Het bekrachtigen van de subsidieaanvraag door de gemeenteraad is een voorwaarde in de Regeling.

Tijdens het BOT-overleg van 2 juni 2021 bent u als raad in de gelegenheid gesteld u te laten informeren over de uitgangspunten die aan de subsidieaanvraag ter grondslag liggen, heeft u vragen en opmerkingen hierop kunnen maken en input aan de portefeuillehouder Wonen kunnen meegeven.

De subsidieaanvraag is door het college ingediend onder voorbehoud van bekrachtiging door uw raad.

Beoogd effect

Bekrachtiging van de subsidieaanvraag middels een positief besluit van uw raad maakt het de ingediende subsidieaanvraag in het kader van de Regeling Woningbouwimpuls voor Westpoort-De Scheg definitief. Als deze subsidieaanvraag ook daadwerkelijk door het Ministerie van BZK wordt gehonoreerd dan maakt deze het mogelijk om de woningbouw in Westpoort en De Scheg te versnellen en een groter aandeel betaalbare woningen op deze locaties te realiseren. Zonder deze subsidieaanvraag zou dat niet mogelijk zijn.

Argumenten

1. *Het project Westpoort-De Scheg voldoet aan de indieningsvereisten voor de subsidieregeling*

Het project Westpoort-De Scheg voldoet aan de belangrijkste indieningsvereisten voor de Regeling Woningbouwimpuls: projectgrootte >500 woningen, >50% betaalbare woningen, start bouw eerste woning <3 jaar, start bouw laatste woning <10 jaar en een aantoonbaar publiek tekort (onrendabele top). De subsidieaanvraag betreft maximaal 50% van het publieke tekort. Het publieke tekort op de gezamenlijke ontwikkeling Westpoort-De Scheg (conform de door het ministerie gestelde spelregels) bedraagt € 13.527.569. Van dit tekort kan de gemeente zelf € 8.886.474 afdekken door het inzetten van de (vrij te vallen) verliesvoorziening en de "stille

reserve" op de gronden in Westpoort (nadere uitleg onder het kopje Financiële gevolgen). De aan te vragen subsidie bedraagt daarmee € 4.641.095.

De subsidieaanvraag is gedaan onder voorbehoud van bekrachtiging door uw raad. Daarnaast is er op een later moment besluitvorming nodig in uw raad op de nog te openen grondexploitatie voor de ontwikkeling van Westpoort. Dit kan op het moment dat er duidelijkheid is over de toekenning van de aangevraagde subsidie.

De kosten voor de rotonde Abe Bonnemaweg en de ongelijkvloerse kruising Westtangent voor langzaam verkeer worden volgens de criteria van de toerekenbaarheid van de Regeling voor 50% door de subsidieaanvraag afgedekt.

De dekking van de resterende 50% van deze kosten is opgenomen in de Nota Bovenwijkse Kosten (NBK), voor een gezamenlijk bedrag van € 2,8 mio. De besluitvorming over de NBK vindt separaat plaats in uw raad, gelijktijdig aan de besluitvorming over het onderhavige voorstel.

2. Honorering van de subsidieaanvraag leidt tot versnelling van de woningbouw en substantieel meer betaalbare woningen

Als de subsidieaanvraag wordt gehonoreerd dan maakt dit mogelijk dat de bouw van woningen in Westpoort en De Scheg wordt versneld en dat er een substantieel groter aandeel betaalbare woningen kan worden gerealiseerd op deze locaties. De subsidieaanvraag is met name bedoeld ter dekking van excessieve kosten voor de benodigde infrastructurele maatregelen die, in combinatie met het grote aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma, niet vanuit de gebiedsontwikkeling van Westpoort-De Scheg kunnen worden gedekt.

Concreet gaat het om de dekking van kosten voor:

- een spooronderdoorgang tussen Westpoort en De Scheg voor auto-, fiets- en calamiteitenverkeer, tevens tweede ontsluiting van De Scheg;
- een rotonde in de Abe Bonnemaweg (50% dekking vanuit subsidie);
- een ongelijkvloerse kruising van de Westtangent voor langzaam verkeer (50% dekking vanuit subsidie);
- een tweede auto- en fietsontsluiting van Westpoort op de Abe Bonnemaweg aan de zuidzijde;
- geluidwerende voorzieningen voor woningen in Westpoort;
- sanering van de bodem van een deel van Westpoort.

Als deze kosten geheel of gedeeltelijk kunnen worden gedekt vanuit de subsidiegelden van de Regeling Woningbouwimpuls, dan kunnen hierdoor substantieel meer betaalbare woningen gerealiseerd worden en kunnen deze sneller gebouwd worden (m.n. op De Scheg vanwege de vereiste tweede ontsluiting).

3. In de dekking van het gemeentelijke deel van het publieke tekort kan worden voorzien

De gemeentelijke dekking voor de subsidie bedraagt € 8.886.474 en bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een bedrag van € 2.059.000 dat in de begroting opgenomen als verliesvoorziening voor Westpoort. Deze verliesvoorziening is getroffen toen de Noordwest Ziekenhuisgroep afzag van vestiging van een ziekenhuis op deze locatie. Wanneer de locatie voor woningbouw wordt aangewend zal bij het openen van de grondexploitatie Westpoort de getroffen verliesvoorziening vrij komen te vallen. Door het college zal hiervoor op het hiervoor geëigende moment aan uw raad worden voorgesteld om het bedrag dat vrijvalt vanuit deze verliesvoorziening in te zetten ter dekking van het gemeentelijke tekort in de subsidieaanvraag voor Westpoort-De Scheg.

Het resterende deel is een bedrag van € 6.827.474, wat als "stille reserve" wordt betiteld. De Regeling Woningbouwimpuls schrijft voor dat publieke gronden worden ingebracht tegen een marktconforme waarde. De gemeente heeft voor de gronden in Westpoort een waardebeoordeling opgevraagd bij een hiervoor gekwalificeerd bureau. Dit advies luidt dat de gronden een marktconforme waarde kennen van € 122 per m², gelijk aan € 14.727.474 voor het hele plangebied Westpoort. De gronden staan in de gemeentelijke boekhouding gewaardeerd voor € 7.900.000. Het verschil tussen beide vormt de "stille reserve" en dat bedrag mag volgens de voorwaarden van de Regeling Woningbouwimpuls als gemeentelijke dekking voor het publieke tekort worden ingezet. De "stille reserve" zal worden opgenomen in de grondexploitatie Westpoort, waarover besluitvorming in het college en uw raad aan de orde is op het moment dat er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag.

Bij de subsidieaanvraag wordt ervoor gekozen om alle middelen die een directe relatie kennen met Westpoort-De Scheg ook in te zetten, waarmee méér dan de minimaal benodigde 50% gemeentelijke dekking van het publieke tekort ontstaat en de gevraagde subsidie per woning zo laag mogelijk wordt gehouden. Dit zijn beide beoordelingscriteria voor de subsidie.

4. Dekking van 50% van de kosten voor de ongelijkvloerse kruising Westtangent voor langzaam verkeer en de rotonde Abe Bonnemaweg is opgenomen in de NBK

De Regeling Woningbouwimpuls schrijft voor dat kosten van infrastructurele maatregelen enkel mogen worden opgevoerd, voor het deel dat ze toerekenbaar zijn aan de woningen in de aanvraag. In de businesscase zijn de ongelijkvloerse kruising Westtangent voor langzaam verkeer en de rotonde Abe Bonnemaweg beiden voor 50% toegerekend aan de ontwikkeling van Westpoort en de Scheg en voor 50% aan de bestaande stad.

Dit betekent dat de gemeente bij toekomstige realisatie van deze werken de overige 50% uit andere bronnen dient te dekken. Het gaat om een bedrag van ca. € 2,8 mln. Dit bedrag is opgenomen in de Nota Bovenwijkse Kosten, waarvoor separaat besluitvorming aan de orde is in uw raad, gelijktijdig met besluitvorming over het onderhavige voorstel. Bij positieve besluitvorming hierover in uw raad is voorzien in de dekking van deze kosten.

De overige (infrastructurele) maatregelen zijn wel voor 100% opgenomen in de businesscase en hoeven dus niet van aanvullende dekking te worden voorzien.

5. Indien geen goedkeuring van de subsidieaanvraag door uw raad of geen honorering van de aanvraag door het Ministerie van BZK dan is bijstelling van de plannen noodzakelijk

De aangevraagde subsidiegelden maken het mogelijk om een aantal excessieve kosten voor infrastructurele maatregelen geheel of gedeeltelijk af te dekken. Zonder de subsidie zullen de plannen moeten worden bijgesteld. Wellicht zullen er andere keuzes m.b.t. de infrastructuur moeten worden gemaakt, maar in ieder geval zal zonder subsidie het woningbouwprogramma moeten worden bijgesteld met minder betaalbare en meer duurdere woningen ten einde meer opbrengsten te genereren.

Kanttekeningen

1. Honorering van de subsidieaanvraag is kansrijk maar geen zekerheid

Omdat het Ministerie van BZK de gelden voor de 3^e en 4^e tranche van de Regeling heeft samengevoegd en daarna de Regeling afsluit wordt een groot aantal aanvragen verwacht. Daarbij komt dat het criterium van de projectomvang van >500 woningen voor een deel van de gemeenten onder voorwaarden verlaagd is naar >200 woningen. Maar we hebben vertrouwen in het kansrijk zijn van de aanvraag, omdat we een hiervoor gekwalificeerd bureau hebben ingehuurd voor ondersteuning en de begeleiding van de aanvraag. Dit bureau is betrokken geweest bij het opstellen van de Regeling en heeft voor de 1^e en 2^e tranche meerdere succesvolle aanvragen gedaan.

Financiële gevolgen

De ontwikkeling van Westpoort-De Scheg kent een aanzienlijk financieel tekort van € 13.527.569. Dit tekort wordt veroorzaakt door de benodigde infrastructurele maatregelen om het gebied te ontsluiten en het hoge percentage betaalbare woningen (die een lagere opbrengstpotentie kennen). Met de aangevraagde subsidie van € 4.641.095 en de inzet van gemeentelijke dekking van € 8.886.474 vanuit meerdere dekkingsbronnen kan dit tekort worden afgedekt.

Er dient op een later moment besluitvorming plaats te vinden over de grondexploitatie Westpoort. Dat kan wanneer er duidelijkheid is over uitkomsten van de subsidieaanvraag.

Wanneer de locatie voor woningbouw wordt aangewend zal bij het openen van de grondexploitatie Westpoort de getroffen verliesvoorziening vrij komen te vallen. Op het hiervoor geëigende moment zal na besluitvorming in het college aan uw raad worden voorgesteld om het bedrag dat vrijvalt vanuit deze verliesvoorziening in te zetten ter dekking van het gemeentelijke tekort in de subsidieaanvraag voor Westpoort-De Scheg.

Preventief toezicht

- Ja
 Nee

Communicatie

Samenwerkingspartner BPD zal op de hoogte worden gebracht van het raadsbesluit.

Uitvoering

Naar verwachting zal het college begin 2022 door het Ministerie van BZK op de hoogte worden gebracht van de uitkomst van de subsidieaanvraag. Het college zal uw raad hierover informeren.

Monitoring/Evaluatie

N.v.t.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
E202125370	Aanbiedingsbrief Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls Westpoort-De Scheg
Bij21-0626	Aanvraagformulier Regeling Woningbouwimpuls voor Westpoort-De Scheg
Bij21-0628	Werkboek Westpoort-De Scheg voor Woningbouwimpuls
Bij21-0629	Ruimtelijke Onderbouwing Westpoort-De Scheg voor Woningbouwimpuls

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 28 september 2021
RB2021080 Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls Westpoort-De Scheg:

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2021080

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 28 september 2021;

gelet op:
de Wet ruimtelijke ordening;
het Besluit begroting en verantwoording;

b e s l u i t

De door het college ingediende subsidieaanvraag in het kader van de Regeling Woningbouwimpuls van het Ministerie van BZK voor de gebiedsontwikkeling van Westpoort en De Scheg te bekrachtigen.

Heerhugowaard, 26 oktober 2021

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,
H. Wijnveen



de voorzitter,
A.B. Blase