

Vervolg mobiliteitsperspectief Crailo

Algemeen	
Aan	Directieoverleg, PFHO Fysiek Domein
Van	Jordy van Slooten
Datum	8-2-2022
Verspreiden	Nee beperkt
Kenmerk	22.0000857

Om het [mobiliteitsperspectief Crailo](#) te realiseren is in september 2021 een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls (Wbi) voor buurtschap Crailo ingediend door Gooise Meren mede namens Hilversum en Laren. Blaricum heeft voor de herontwikkeling van Tergooi een subsidieaanvraag Woningbouwimpuls ingediend. De Regio Gooi en Vechtstreek heeft voor een deel van voor de aanvraag noodzakelijke cofinanciering garant gestaan.

Beide subsidies zijn in december afgewezen op het 'knock out' criterium noodzaak. Eind januari '22 heeft het ministerie van BZK het besluit nader toegelicht. In deze memo wordt de reden voor afwijzing nader toegelicht en een voorstel gedaan om verder te gaan om het mobiliteitsperspectief Crailo te realiseren.

Reden afwijzing Crailo, Gooise Meren

De Toetsingscommissie heeft geconcludeerd dat de noodzaak van de bijdrage onvoldoende is aangetoond. De afwijzingsbrief stelt: *De businesscase is op onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. Onder meer zijn de mogelijkheden voor optimalisatie onvoldoende in beeld gebracht. Het publieke tekort kan aanzienlijk lager uitvallen indien een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd. Daarmee scoort de aanvraag onvoldoende op het criterium noodzaak.*

De belangrijkste redenen waarom de aanvraag onvoldoende scoorde was dat er onvoldoende is aangetoond dat de optimalisatiemogelijkheden zijn uitgeput en dat het project niet zelf de bijdrage aan het Mobiliteitsperspectief kan opbrengen. Dit hangt samen met de lage dichtheid in het project, de relatief kleine programmatische aanpassingen die nodig zouden zijn om de bijdrage aan het knooppunt te kunnen bekostigen. Daarnaast zijn er relatief grote stelposten in de grond exploitatie die moeilijk te beoordelen zijn.

Reden afwijzing Tergooi, Blaricum

De Toetsingscommissie heeft geconcludeerd dat de noodzaak van de bijdrage onvoldoende is aangetoond. De afwijzingsbrief stelt: *De businesscase is op onderdelen onvoldoende onderbouwd om de realiteit van het gepresenteerde tekort te kunnen vaststellen. De aanvraag is goed navolgbaar en helder onderbouwd in de onderliggende documenten, maar de opbrengsten uit het kostenverhaal zijn onvoldoende onderbouwd. Het effect is dusdanig groot dat het gepresenteerde publieke tekort onrealistisch wordt geacht en de aanvraag een onvoldoende scoort op het criterium noodzaak.*

De kosten van het Mobiliteitsperspectief hadden in de taxatie van de inbrengwaarde moeten worden opgenomen. Dan was er vervolgens geen tekort geweest en had het project de bijdrage aan het Mobiliteitsperspectief kunnen opbrengen.

Analyse afwijzing

In feite zijn beide projecten afgewezen op hetzelfde 'probleem': het is onvoldoende zeker dat de projecten niet zelf de benodigde investering in het Mobiliteitsperspectief kunnen opbrengen. Er kan simpel gezegd meer gebouwd worden (Crailo) of er kunnen meer woningen die meer opbrengen gebouwd worden ten koste van betaalbare woningen (beide projecten). De Wbi vraagt om minimaal 50% betaalbare woningen. Bij Buurtschap Crailo is het plan om 60% betaalbare woningen te bouwen. Zoals in de Wbi aanvraag ook staat wordt hierdoor niet de volledige opbrengstpotentie van de locatie benut, wat tot een hoger publiek tekort leidt. Bij herontwikkeling Tergooi is het plan om 63% betaalbare woningen te bouwen.

Voorwaarde aanvraag Wbi

Minimaal 50% van de woningen zijn betaalbare woningen. Onder betaalbare woningen wordt verstaan:

- *sociale huurwoningen;*
- *huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of lager als de bovengrens van middenhuurwoningen door de gemeente lager is vastgesteld;*
- *betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs onder de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).*

De verwachting van de experts van Rebel is dat dit probleem niet kan worden verholpen door een 'betere' aanvraag in te dienen. De bevindingen van de toetsingscommissie zijn namelijk niet onterecht : de potentie om de kosten voor het knooppunt (voor zover ze toerekenbaar zijn) in rekening te brengen bij de projecten, is nog niet volledig benut. De aanvraag is op de overige onderdelen goed ontvangen door de Toetsingscommissie. Bij de uitgevoerde mobiliteitsscan is de inhoud van het mobiliteitsperspectief Crailo als positief beoordeeld. De basis is dus op orde voor een eventuele nieuwe aanvraag voor de Wbi.

Voorstel vervolg

1. Bijdrage woningbouw opnieuw bekijken

De afwijzing van beide subsidies kunnen als aanleiding worden gezien om een bijdrage van de woningbouwprojecten voor de financiering van het mobiliteitsperspectief opnieuw te beschouwen. Dit houdt in dat er onderzocht moet worden of en hoe er maximaal kan worden bijgedragen. Hier zou uit kunnen blijken dat dit niet of niet volledig haalbaar is. Er is dan een nieuwe (en stevigere) basis om te onderbouwen dat de projecten het maximale bijdragen en dat er wellicht een publieke onrendabele top overblijft die met WBI subsidie voor 50% kan worden gedekt. De vierde tranche van de WBI subsidie is aangekondigd en bevat €250 miljoen. In het regeerakkoord is nog eens €400 miljoen opgenomen om woningbouw te stimuleren. Er zijn dus nog andere kansen.

Het is niet waarschijnlijk dat bij buurtschap Crailo aanpassingen mogelijk zijn. Er is daar een langdurig en zorgvuldig proces doorlopen met de drie gemeenteraden en betrokkenen en de maatschappelijke wensen en ambities hebben geleid tot het plan wat er nu ligt. Het is een afgewogen programmering van wonen, bedrijvigheid en groen. In theorie kan er meer gebouwd worden, maar dat is gezien de plaats naast een natuurgebied, bestaande bebouwing en de snelweg niet heel realistisch. Tot slot is gezien de startdatum van de bouw er weinig tijd voor vergaande aanpassingen van het plan. De herontwikkeling van Tergooi zit in een ander proces. De gemeenteraad van Blaricum heeft uitgangspunten vastgesteld en de projectontwikkelaar heeft de eerste plannen gepresenteerd. De raad heeft nog niet vergaderd over deze plannen en moet het bestemmingsplan nog vaststellen. In dit project is daarom nog ruimte voor aanpassingen en kan een andere programmering overwogen worden.

De Regio Gooi en Vechtstreek zal vanuit zijn coördinerende rol het gesprek tussen de partijen initiëren en begeleiden. Met de projectorganisaties van beide woningbouwprojecten zal gekeken worden waar er optimalisatiemogelijkheden zijn. De besluitvorming over eventuele aanpassingen ligt bij de gemeenten.

2. Mobiliteitsperspectief opnieuw bekijken

Wanneer blijkt dat een bijdrage van de woningbouwprojecten voor de financiering van het mobiliteitsperspectief niet mogelijk is dan is het advies om het mobiliteitsperspectief opnieuw te beschouwen. De Regio Gooi en Vechtstreek zal dit weer oppakken.

In het mobiliteitsperspectief zijn wel alternatieven beschreven maar nog niet uitgewerkt omdat gekozen was voor het meest optimale (maar ook meest kostbare) scenario. Daarnaast kan worden bekeken of onderdelen van de mobiliteitsvisie wel alvast in gang gezet kunnen worden om zo stapsgewijs verbetering van het knooppunt te bereiken. De wandel en fietstunnel en brug kosten 90% van het benodigde budget van 15 miljoen. Dit is ook het meest complexe onderdeel (bouwtechnisch) en het heeft daarom mee ook de langste bouwtijd. De overige kosten zijn met name voor het verbeteren van de OV hub. Ook wanneer er een alternatieve oplossing wordt gekozen voor de fietstunnel (die minder van kwaliteit is) dan is de gekozen oplossing voor ontwikkelen van de OV hub in samenhang met de herontwikkeling van Tergooi in Blaricum de juiste en beste keuze voor de OV hub. Het is voorbarig om mobiliteitsperspectief opnieuw te beschouwen zolang er niet is gekeken naar de bijdrage voor de woningbouwprojecten.