



Raadsvoorstel

Datum 5 februari 2024

Onderwerp Uitgangspunten Startbouwimpuls
Versienummer 2

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting

Voor drie Zwolse projecten is een Startbouwimpuls toegekend. Het gaat om twee projecten op de Tippe en het project Het Buyten in Wijthmen. De startbouwimpuls is bedoeld om projecten die door moeilijke bouwomstandigheden dreigen te stagneren weer vlot te trekken. Door in te stemmen met dit voorstel kan er ondanks ongunstige marktomstandigheden gestart worden met de bouw van deze projecten.

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.2.1 We sturen op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer n.v.t.

Bijlagen

n.v.t.

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De ontvangen Rijksbijdrage van €1.648.750 vanuit de toekenning van de Startbouwimpuls (hierna SBI) toe te kennen aan de projecten Knarrenhof (€ 400.000), De Tippe (€ 453.750) en Het Buyten Wijthmen (€ 795.000).

Datum 5 februari 2024

Inleiding

Het rijk heeft drie Start Bouwimpuls (SBI)-aanvragen toegekend, het betreft de projecten *Het Buyten* te Wijthmen, *Knarrenhof* in De Tippe en *Fijneburen* in De Tippe. Per project zullen de subsidiegelden op worden ingezet zoals gedeeld in de *Informatienota Aanvragen Startbouwimpuls* uit oktober 2023. Instemming met de inzet van de SBI-gelden faciliteert de start bouw van in totaal 177 woningen verdeeld over deze drie projecten. Deze nota betreft de toedeling van reeds ontvangen subsidie van het rijk aan de drie projecten, zodat de gebiedspartners kunnen beschikken over de middelen.

Beoogd effect

Met de SBI kan voortgang in deze woningbouwprojecten gewaarborgd worden. Ze dragen bij aan het inlopen van het woningtekort en het meerjarig hoog houden van de woningbouwproductie. Zo leveren ze een belangrijke bijdrage aan het versnellen van de woningbouw en de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

Argumenten

1.1 *Rijksbijdrage maakt nog geen onderdeel uit van de gemeentebegroting.*

We hebben op 7 december 2023 de beschikking ontvangen van het Rijk na vaststelling van de begroting 2024. Deze rijksbijdrage maakt nog geen onderdeel uit van de gemeentebegroting. Met dit raadsvoorstel wordt de subsidie opgenomen in de gemeentebegroting.

2.1 *Financiële ondersteuning is nodig om betaalbare woningbouw mogelijk te maken.*

Het voorstel draagt bij aan het bereiken van de gemeentelijke woonambities om op korte termijn (betaalbare) woningen in onze stad toe te voegen. Door verschillende redenen dreigen projecten te vertragen. Dankzij de SBI is de businesscase van deze projecten weer rond en kan er voortgang gemaakt blijven worden in de productie.

Met deze beschikking wordt de gemeente in staat gesteld om, in de periode tot en met 31 december 2028, de realisatie van bovengenoemde drie projecten met in totaal 177 woningen te faciliteren. Het totaal van deze projecten bevat 155 betaalbare woningen. De realisatie van het in de aanvraag opgegeven totaal aantal woningen is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage.

De SBI is bedoeld om hinder in de businesscase tegen te gaan en de voortgang te waarborgen. Per project verschilt de inzet van de gelden. Hieronder volgt een inzicht in hoe de Rijksbijdrage gaat worden gebruikt.

Het Buyten:

De rijksbijdrage zet de gemeente in ten behoeve van de waterhuishouding in het plan. Voor de gemeente Zwolle is waterhuishouding en klimaat adaptatie een belangrijke ruimtevrager. De gemeente ligt in een delta en als zodanig heeft ze verschillende beleidsregels om een klimaatbestendige ruimte te creëren die zij doorlegt aan ontwikkelaars. Bijvoorbeeld de Hemelwaterverordening (05-10-2022), deze verplicht ontwikkelingen o.a. om de waterberging binnen de grenzen van de eigen ontwikkeling (plangebied) op te vangen, vast te houden en te infiltreren in de bodem. Met deze verordening sluit zij ook mooi aan op de kamerbrief Water en Bodem sturend.

Dit dwingt ontwikkelaars vervolgens wel te investeren op waterberging en in een beperkte ruimte te komen tot innovatieve (vaak duurdere) oplossingen voor de waterberging. Deze meerkosten kunnen met de stijgende bouwkosten in combinatie met de prijsafspraken niet uit opbrengsten van de woningen worden gecompenseerd. Als gemeente nemen wij hier het openbaar gebied en dus ook de waterbergingsinfrastructuur die daarin ligt over.



Datum 5 februari 2024

De inzet van de gemeente van deze bijdrage creëert financiële ruimte bij de ontwikkelaar en deze kan ingezet worden om het gat tussen de kosten en opbrengsten van de gemaximaliseerde woningen gedeeltelijk op te vangen. Daarmee voorkomen we uitstel van de start bouw en waarborgen we tegelijkertijd een waterbestendige en klimaat adaptieve wijk.

Knarrenhof:

De gemeente Zwolle zal de ontvangen Rijksbijdrage inzetten om daarmee voor een spoedige startbouw te kunnen zorgen. Voor Woningcorporatie SWZ is er – met inzet van de subsidiegelden – voldoende financiële basis om een “go” te kunnen geven. Woningcorporatie SWZ heeft zich ingezet om binnen de categorie middelduur (koop en huur) zoveel mogelijk woningen af te nemen om deze als middeldure huurwoningen te gaan verhuren. Voor SWZ is dit een onrendabele businesscase, voor Knarrenhof BV levert dit een lagere marge (opslagpercentage) op.

Fijneburen:

Gemeente Zwolle zal de Rijksbijdrage inzetten om het tekort dat anders voor de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling De Tippe zou ontstaan, te ondersteunen. Door deze aanvulling is het voor de gemeente mogelijk de grond voor de ontwikkeling in te brengen voor een markconform bedrag waarmee het plan haalbaar wordt voor deze doelgroep en ook direct kan starten. Hiermee is de ontwikkeling van deze betaalbare woningen mogelijk geworden.

Communicatie

Over dit technische besluit vindt geen nadere communicatie plaats.

Financiën

De toegekende subsidie van het Rijk wordt beschikbaar gesteld aan de betreffende ontwikkelaars via het subsidieloket, zodat startbouw zo spoedig mogelijk kan plaatsvinden. Het bedrag van €1.648.750 kent de volgende onderverdeling:

- Knarrenhof (€ 400.000),
- De Tippe (€ 453.750)
- Het Buyten Wijthmen (€ 795.000)

De subsidie wordt verantwoord via het systeem van single information, single audit (sis), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sis.

Dit voorstel heeft geen nadelige gevolgen voor de huidige gemeentebegroting aangezien daarin nog geen rekening is gehouden met de ontvangen rijksbijdrage.

Risico's

Indien de realisatie in aantallen of de fasering afwijkt van de projectaanvraag kan het Rijk op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen. Het risico dat de plannings niet worden gehaald is zeer klein. Voor alle drie de projecten gaat op dat er in 2024 gestart gaat worden met bouwen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, kan het Rijk de uitkering op een lager bedrag vaststellen als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.



Datum 5 februari 2024

Vervolg

De toegekende subsidie van het Rijk wordt beschikbaar gesteld aan de betreffende ontwikkelaars via het subsidieloket, zodat startbouw zo spoedig mogelijk kan plaatsvinden.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer