samen

Zwolle

Ontwikkeling
OW

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2088
www.zwolle.nl

deltaWonen
wonen en leven, nu en later

Versnelling sociale huurwoningen

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Zwolle - deltaWonen

Opdrachtgever N. Vedelaar, R. de Heer en E. Leideman
Opdrachtnemer P.C. Gerrits-Nijkamp en M.A.P. van der Griendt-Slobbe
Versie 2
Datum 24 maart 2015

Datum 24 maart 2015
Ons kenmerk Versnelling sociale woningen

Inhoud

	Inleiding	**- 2 -**
1	**Financiële basis overeenkomst**	**- 4 -**
1.1	Omvang	- 4 -
1.2	Financiën	- 6 -
1.3	Maatschappelijk rendement	- 8 -
2	**Samenwerking basis overeenkomst**	**- 9 -**
2.1	Uitgangspunten	- 9 -
2.2	Proces en planning	- 11 -
2.3	Nader uit te werken	- 12 -
2.4	Financiële procesafspraken	- 14 -
Bijlage I	**Haalbaarheidsonderzoek**	**- 17 -**
	Opzet	- 17 -
	Conclusies	- 18 -

Inleiding

Zwolle telt ongeveer 18.000 sociale huurwoningen op een totaal van zo'n 54.000 woningen. Deze woningen zijn beschikbaar voor mensen met een inkomen tot maximaal € 34.000. Iemand die zich inschrijft voor een woning moet daar gemiddeld 3,5 jaar op wachten.

In 2013 is door Companen onderzoek gedaan naar de te verwachten behoefte aan sociale woningen in Zwolle. Daaruit bleek dat er vooral in de periode tot circa 2017 behoefte is aan versnelde uitbreiding van het aantal beschikbare woningen. Daaropvolgend zijn de corporaties en de gemeente in 2014 gestart met de zogeheten versnellingsactie, die toen ook is opgenomen in de prestatieafspraken.

Twee belangrijke zaken ondersteunen deze actie. De gemeente heeft in het coalitieakkoord een inspanning voor de beoogde toevoeging van 400 woningen opgenomen en deltaWonen heeft vanuit haar strategische voorraadbeleid financiële ruimte gecreëerd (door verkoop van bezit in de regio) om investeringen in Zwolle te kunnen doen.

Ten behoeve van de versnelling zijn deltaWonen en de gemeente een unieke samenwerking aangegaan. Samen is een lijst van locaties opgesteld. De gemeente is eigenaar van de meeste locaties, 4 locaties zijn in eigendom van de corporaties.
De belangrijkste vraag die is onderzocht in het haalbaarheidsonderzoek is of de 15 locaties geschikt zijn (te maken) voor de toevoeging van sociale woningbouw.

De gezamenlijke doelstelling is het versneld toevoegen van 250 – 300 sociale huurwoningen in de periode tot 2018. Beide partijen hebben aangegeven dat dit alleen bereikt kan worden door transparant met elkaar te werken en op deze wijze te zoeken naar optimalisaties in planvorming.
Het is gelukt om in een totaalpakket (package deal) tot overeenstemming te komen over bijna al deze locaties. In dit rapport leest u hoe dit totaalpakket eruit ziet.

Dit is een mooie gezamenlijke stap in het realiseren van een belangrijke maatschappelijke opgave. Er zijn meer ontwikkelingen die daaraan kunnen bijdragen. Zo is in Stadshagen in de afgelopen anderhalf jaar actief gehandeld in het omzetten van locaties naar sociale woningbouw. Daar hier begin 2014 al onderlinge afspraken over waren gemaakt, zijn deze buiten beschouwing van deze overeenkomst gelaten.
Ook zijn er (collectief) particuliere initiatieven in ontwikkeling zoals de Krasse Knarrenhof, en zien we dat partijen kansen verkennen van transformatie van leegstaand vastgoed naar woningbouw. Nieuwe wetgeving stimuleert dergelijke transformatiemogelijkheden ook. Dit vraagt een visie op waar dat in de stad passend of wenselijk is. Dat gebeurt de komende tijd in het proces van de Structuurvisie.
Om invulling te kunnen geven aan de reguliere afspraken is delta Wonen ook actief in de stad om van derden posities over te nemen of daarin gezamenlijk op te trekken met

partijen die al posities hebben. Het betreft hier circa 200 woningen op diverse locaties, ten behoeve van de reguliere prestatieafspraken.

Alle onderdelen van financiële aard zijn beschreven in hoofdstuk 1; alle procesmatige en samenwerkingsonderdelen in hoofdstuk 2.
Bijzondere aandacht is er voor het maatschappelijke rendement van de totaalafspraak, omdat de opgave groter is dan het stapelen van stenen en het beschikbaar stellen van financiële middelen. Een samenvatting van de opzet en de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek staat in bijlage I.
Dit stuk is geschreven door deltaWonen en de Gemeente Zwolle.

1 Financiële basis overeenkomst

Een aantal principes vormt de ruggengraat van onze afspraken:

- De basisberekeningen gaan uit van traditionele uitgifte.

In de basisafspraak is uitgegaan van een traditionele rolneming van de partijen. Dat wil zeggen dat de gemeente de grond bouwrijp overdraagt.

- De basisomvang van het aantal woningen is bepalend voor de totaalafspraak.

De kracht van de totaalafspraak is dat er combinatie van diverse locaties in zit. Op basis van een totaalafspraak zijn ook uitspraken mogelijk over een totale risicodeling.

- Het totale tekort op de locaties worden fifty/fifty gedeeld tussen de partijen.

Het delen van de tekorten is een sterk uitgangspunt, omdat bijna alle ontwikkelingen een negatief ontwikkelsaldo kennen, het houvast biedt bij uitval, maar ook voor eventuele nieuwe toevoegingen. Ook ondersteunt dit principe de gemeentelijke keuze voor het inzetten van de gemeentelijke locaties voor deze opgave.

- De locaties zijn voor de lange termijn beschikbaar voor de sociale doelgroep.

De insteek van de gemeente is een periode van zo'n 25 jaar. De stad groeit immers tot 2040. Het eventueel onttrekken van woningen aan de sociale woningvoorraad wordt geregeld via de prestatieafspraken. Mocht er toch sprake zijn van verkopen van woningen op de genoemde locaties, dan zal deltaWonen dit altijd in overleg doen met de gemeente en de opbrengsten in samenspraak met de gemeente opnieuw investeren ten behoeve van de sociale doelgroep in Zwolle.

1.1 Omvang

We sluiten een samenwerkingsovereenkomst voor 313 woningen op 14 locaties.

Het betreft de terreinen van de voormalige schoolgebouwen aan de Monteverdilaan, Schubertstraat, Reggelaan en de Hobbemastraat. In het laatste geval gaat het om transformatie van het huidige gebouw. Verder gaat het om een deel van de Kanonsteeg, Friesewal/Dijkstraat en de Eemlaan. Daarbij komen nog de Brandweerkazerne aan de Harm Smeengekade en blok B van het plan Katwolderplein, plus de Hanzebadlocatie. Tot slot zijn er twee locaties die al in bezit zijn van deltaWonen die met het oog op de collegeafspraken en versnelling al eerder van andere partijen dan gemeente zijn aangekocht; Stinspoort en Transitorium. Tevens zijn twee locaties, Mimosastraat en Lankhorst-Feniks, al in bezit van SWZ, waarbij de gemeente faciliterend is in de ruimtelijke procedure en op die wijze een versnelling kan laten bewerkstelligen. Voor deze vier genoemde locaties is er geen (aanvullende) financiële consequentie voor de gemeente. Al deze locaties hebben betrekking op de zogenoemde versnellingsactie en door al deze locaties te benoemen in dat kader, geeft dit deltaWonen de legitimatie om in het totaal extra te kunnen investeren.
In de versnellingsactie is er bij deze vier locaties verder vooral sprake van een faciliterings- en prioriteringsvraag binnen de inzet van beide organisaties.

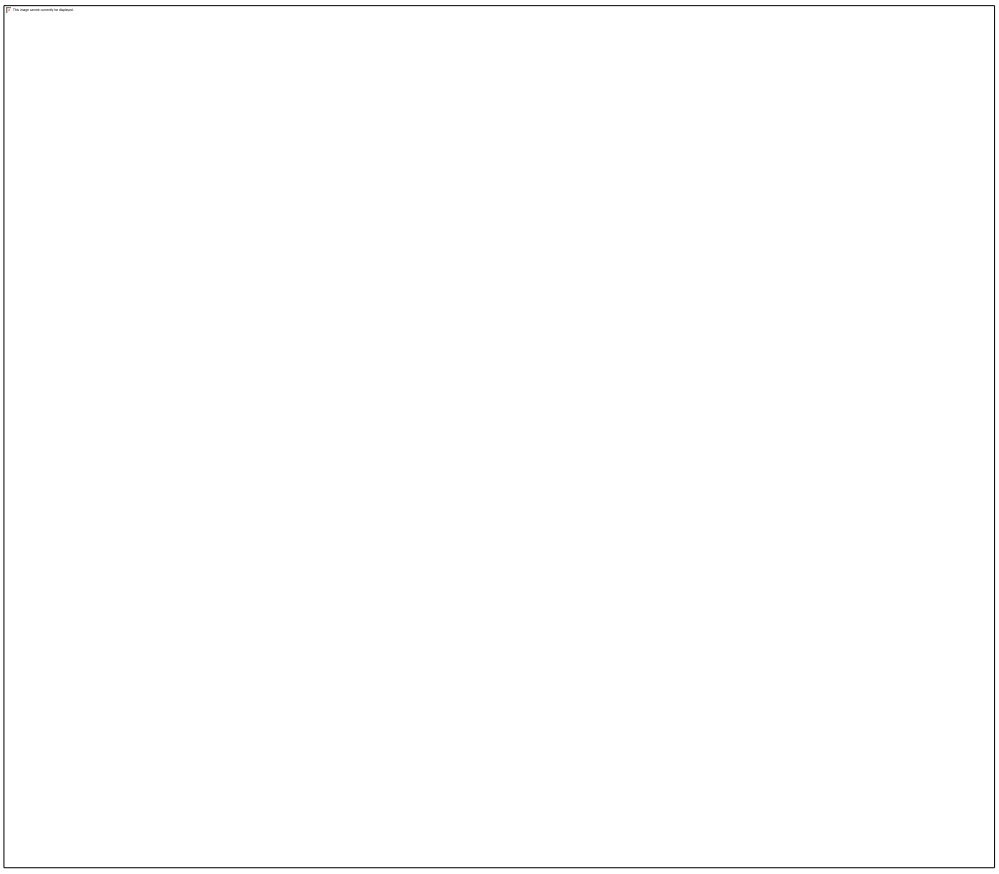
De Hanzebad-locatie wordt wel meegenomen in de aantallen. Er wordt in de lopende studie uitgegaan van een programma van twee derde sociale huurwoningen en een derde vrije sector, met een minimum van 40 sociale huurwoningen. Deze locatie is nog niet meegenomen in de financiële afspraken. Op basis van deze studie en de daarbij

horende financiële doorrekening ontstaat rond de zomer 2015 een go/no go moment. Uitgangspunt is dat deze locatie voor beide partijen minimaal budgetneutraal ontwikkeld wordt.

De wenselijkheid en (financiële) haalbaarheid van de toevoeging van sociale woningbouw op het Katwolderplein zien wij in relatie tot het ontwikkelperspectief van deze locatie. Uitgangspunt is een zodanige ontwikkeling van de buurt dat die ook op de lange termijn bijdraagt aan een goede leefbaarheid van de Kamperpoort.
In de uitwerking wordt dan ook nadrukkelijk de relatie gelegd met de opgave voor de gebouwde parkeervoorziening, de ontwikkeling van de commerciële plint(en) en de gewenste beeldkwaliteit.

De Stilohal-locatie zien wij ook als een kansrijke locatie, maar ook hiervoor geldt dat er sprake moet zijn van een haalbare ontwikkeling. Deze locatie vraagt een specifieke aanpak, in combinatie met andere ontwikkelingen in dat gebied. In de overeenkomst wordt deze locatie als kanslocatie opgenomen, maar deze locatie is geen onderdeel van de genoemde omvang en de financiële afspraken.

De Veemarktlocatie wordt in deze totaal afspraak niet meegenomen, omdat deze te ver weg in de tijd ligt door de afspraken die in de maak zijn met de IJsselhallen en over evenementen. Wel zijn we ervan overtuigd dat dit op termijn een belangrijke ontwikkellocatie voor de stad is.





1.2 Financiën

Op basis van de hiervoor beschreven omvang maken we een financiële afspraak voor 183 woningen op 9 locaties. De totale bijdrage/inzet van beide organisaties is echter wel gebaseerd op een totaalpakket van 313 woningen.
Alle locaties worden in deze basisafspraak door de gemeente bouwrijp gemaakt conform een traditionele verhouding tussen gemeente als grondeigenaar en deltaWonen als de afnemende en ontwikkelende partij. De ontwikkelkosten van de locaties hiervoor bedragen circa € 2,5 miljoen. Als daar de grondopbrengsten op basis van de sociale grondprijs tegen worden afgezet, ontstaat een tekort van € 1,8 miljoen. De gemeente en deltaWonen zijn overeengekomen om dit te kort samen te delen; beide partijen investeren ruim € 900.000 om de deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Er wordt dan door deltaWonen voor de locaties een totaalprijs van circa € 3 miljoen betaald, exclusief de Hanzebad-locatie.

Voor de totale versnellingsactie is vanuit deltaWonen een investering van ca. € 50 miljoen gemoeid en een onrendabele top van ca. € 11 miljoen (€ 10 miljoen + extra investering ten behoeve van de versnelling, en nog exclusief Hanzebad).
Voor 4 locaties die al in eigendom zijn van de corporaties is de versnelling er vooral op gericht om in het ontwikkelproces zodanig slim met elkaar samen te werken dat de doorloopsnelheid wordt verlaagd van planontwikkeling tot uitvoering. Op een aantal locaties heeft de betreffende corporatie hiervoor ook extra financiële inzet gepleegd.

Vanwege het feit dat deze locaties niet commercieel worden verkocht, maar ingezet worden voor de versnelling van de uitbreiding van de sociale woningbouw, is er tevens sprake van een lagere opbrengstpotentie ten opzichte van de marktwaarde in huidige staat ter hoogte van circa € 1,6 miljoen. Met uitzondering van de Hobbemastraat en de Brandweerkazerne staan al deze locaties op de “te verkopen vastgoed-lijst” van de gemeente. Met uitzondering van het pand aan de Hobbemastraat, geldt dat de raad een besluit heeft genomen tot het afstoten van deze panden in het kader van de visie verwoord in de nota Vastgoedmanagement.

Naast de verrekening van de tekort op de grondkosten en opbrengsten, zijn ook afspraken gemaakt over het delen van de risico’s en onvoorziene kosten. De risico’s op het gebied van het geschikt maken van de locaties voor woningbouw (o.a. bouwrijp maken gronden, wijzigen bestemmingen) zijn kwalitatief beschreven. Ook zijn nog niet alle locatiekenmerken bekend op bijvoorbeeld het gebied van geluid en milieu, omdat gewerkt is met beschikbare informatiebronnen. Soms is dus nog aanvullend onderzoek nodig.
De hoogte van de risico’s is ingeschat op € 700.000,--. Er is afgesproken om ook dit bedrag fifty/fifty te verdelen. Beide partijen moeten hiervoor een werkkapitaal beschikbaar stellen ter hoogte van
€ 350.000,--. Daarmee samenhangend is tevens afgesproken om optimalisaties (de plussen) die zich voordoen ook samen te delen. Over de werking van dit werkkapitaal wordt een procesafspraak gemaakt.

Samenvatting financiele basisafspraak versnellingsactie
DeltaWonen
In totaal wordt gesproken over 10 locaties (223 woningen), waarbij nu voor 9 locaties (183 woningen) een grondprijs van € 3 miljoen is afgesproken.
Tevens wordt een werkkapitaal ingesteld ter waarde van € 0,35 miljoen.
Over de 10^{e} locatie moeten nog na een toekomstig beslismoment financiele afspraken worden gemaakt.
Algehele investering voor de realisatie van 313 woningen is circa € 50 miljoen, met een onrendabele top van circa € 11 miljoen.

Gemeente Zwolle
De gemeente stelt een budget beschikbaar van € 0,9 mio tekort + € 0,35 miljoen werkkapitaal o.b.v. realisatie 313 woningen.
Tevens wordt afgezien van een hogere opbrengstpotentie van de panden in huidige staat van € 1,6 mio.
De totale ontwikkelkosten bedragen € 2,5 miljoen.

De randtotalen (tekort en werkkapitaal) zijn kaderstellend voor de concrete uitwerking van de concrete woningbouwplannen per locatie.

Ten behoeve van een eenvoudige en vergelijkbare benaderingswijze is de basisafspraak gebaseerd op sociale woningbouw. Bij de beschrijving van een aantal locaties is al beschreven dat daar een mix gewenst is met de vrije sector.
Ook zien wij optimalisatiemogelijkheden in rolneming, samenwerking en beheersing van risico’s. Ook hierover maken we een aantal procesafspraken om hier in de uitwerking vorm en inhoud aan te geven.

1.3 Maatschappelijk rendement

Voor zowel de gemeente als deltaWonen is het te bereiken maatschappelijk rendement de basis om te komen tot een financiële afspraak.
Vanuit haar maatschappelijke doelstelling, het huisvesten van mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien, is deltaWonen bereid om onrendabel te investeren. De investeringen dienen eraan bij te dragen dat er evenwicht is in de driehoek: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.
DeltaWonen bekijkt deze balans met name op haar totale bezit. De afspraken die nu worden gemaakt in het kader van de versnellingsactie, maken het door de omvang mogelijk om ook binnen deze afspraak te kijken naar een goede balans van deze drie elementen.
De aanleiding om te komen tot deze totaalafspraak is ook al verwoord in de inleiding; beschikbaarheid. Er is in Zwolle sprake van een lange wachtlijst. Wachtlijstbeheersing is een van de belangrijkste maatschappelijke doelen van de corporatie.
Bij het invullen van de versnellingsactie wordt ook gekeken naar voldoende betaalbare woningen. Het betekent dat er een mix van woningtypes in verschillende prijsklassen worden ontwikkeld. Er zal dus niet alleen aan de bovenkant van de huurtoeslaggrens woningen worden toegevoegd.
Bij alle genoemde projecten zal er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van de sociale woningvoorraad in de gemeente Zwolle, zowel op het gebied van wooncomfort als energieprestatie.

Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaamheid. DeltaWonen heeft in haar beleid de ambitie dat alle bestaande woningen in 2023 energielabel B hebben. Ook ten aanzien van veel nieuwbouw wordt een extra duurzaamheid ambitie geformuleerd. Voor de te realiseren woningen van deze versnellingsactie heeft deltaWonen de ambitie om de woningen aan een EPC te laten voldoen die 10% beter is dan de geldende wettelijke voorschriften.

Tot slot draagt de versnellingsactie bij aan het stimuleren van de lokale economie. De woningen worden ontwikkeld conform het aanbestedingsbeleid van DeltaWonen. Hierin is bepaald dat de aannemer en onderaannemers bij voorkeur een binding hebben met Zwolle en/of de directe omgeving. Tevens worden de aannemers verplicht gesteld om leerplekken beschikbaar te stellen. DeltaWonen vindt het als grote regionale corporatie zeer belangrijk om zaken te doen met lokale bedrijven.
Door de investering van circa € 50 miljoen in de versnellingsactie, komt een deel van deze investering ook ten goede van de lokale economie.

2 Samenwerking basis overeenkomst

Bij de voorgestelde financiële totaalafspraak hoort ook een aantal basisafspraken over de samenwerking, ter bekrachtiging van de afgesproken doelen en resultaten en als kader voor de projectmatige ontwikkeling van de locaties de komende jaren.
Alle in deze overeenkomst geformuleerde basis- en samenwerkingsafspraken worden - na besluitvorming van beide organisaties (bestuur deltaWonen en gemeenteraad Zwolle) – bekrachtigd door het ondertekenen ervan door de betrokken bestuurders.
Vanuit de versnellingsgedachte stellen wij dus voor om dit stuk als verbindend en bindend document te hanteren voor het verdere proces.

De afspraken bestaan uit vier hoofdonderdelen:

a. Vastleggen van de nu overeengekomen uitgangspunten voor verdere contractvorming om te komen tot een vlotte, doelmatige en integrale planontwikkeling van de aangewezen locaties.
b. Het verdere proces, de voorwaarden en de planning die partijen daarbij zullen doorlopen, alsmede;
c. Vastleggen van de nog nader te onderzoeken en uit te werken aspecten die voor de definitieve contractvorming per project relevant zijn (de optimalisatiekansen en de ‘”kritische succesfactoren” per project);
d. Vastleggen van de financiële verantwoordelijkheden van partijen en afspraken over hoe partijen met elkaar omgaan indien er alsnog geen doorgang van project(en) kan plaatsvinden.

De in deze hoofdlijnen vastgelegde afspraken dienen om ten behoeve van de ontwikkeling van de genoemde locaties nadere uitvoering te geven aan de versnellingsactie. Met als doel om zo spoedig mogelijk te komen tot realisatie/uitgifte.
De huidige prestatieafspraken blijven onverminderd van kracht. In de prestatieafspraken 2016-2019 krijgen deze afspraken een plek cq vindt er een kruisverwijzing plaats.

De gemeente en deltaWonen worden in deze paragraaf gezamenlijk aangeduid als “partijen”.

2.1 Uitgangspunten

Contractanten
De overeenkomst wordt gesloten tussen deltaWonen en de Gemeente Zwolle.
DeltaWonen kan alle gemaakte en te maken afspraken zelfstandig nakomen en staat hiervoor ook garant. De bestuurlijke afspraak tussen de corporaties en gemeente is dat SWZ en Openbaar Belang door deltaWonen in de gelegenheid worden gesteld om eventueel een deel van de genoemde locaties over te nemen ten behoeve van sociale woningen.
Het is niet de bedoeling dat via bijvoorbeeld investeringspartners derden rechten verwerven op de betreffende locaties anders dan de drie Zwolse corporaties.

Basisafspraak locaties
De locaties zijn te onderscheiden in categorieën qua eigendom, rechten derden etc. Dat staat beschreven in hoofdstuk 1. Daar is tevens een overzichtstabel opgenomen. De kadastrale grenzen van de locaties staan in de factsheets, in de vertrouwelijke bijlage van het collegebesluit.

Er zijn drie locaties in eigendom van de gemeente, waar de gemeente reeds afspraken met derden heeft gemaakt; Friesewal/Dijkstraat, Eemlaan en Katwolderplein.
Partijen zijn ermee bekend dat de gemeente hier reeds afspraken heeft met derden. Deze afspraken met derden prevaleren boven de afspraken zoals omschreven in deze hoofdlijnen. Partijen hebben echter wel de intentie om bovengenoemde locaties onderdeel te laten zijn van de versnellingsactie en deltaWonen heeft de intentie om met deze derde partijen afspraken te maken. Als de beoogde samenwerking met derden niet tot stand komt en de derden komen hun afspraken met de gemeente na, vervallen deze locaties.
Als de betreffende derden hun afspraken met de gemeente niet nakomen, is het de bedoeling dat deze locaties in samenwerking met deltaWonen worden ontwikkeld conform de hierover afgesproken uitgangspunten.

Voor drie locaties volgen later dit jaar nog beslismomenten. Dat betreft Katwolderplein waarin de uitwerking ook een antwoord moet gegeven op de geformuleerde onderzoeksvragen. De Hanzebadlocatie is nog onderwerp van studie door deltaWonen en een derde partij. De Stilohal tenslotte is een kanslocatie waarvoor nog een haalbaarheidsonderzoek loopt en die aan de hand van die uitkomsten mogelijk wordt toegevoegd aan de lijst.

Samenwerkingsbasis
Partijen werken met elkaar samen in een partnerschap en hanteren een transparante en open overlegstructuur en informeren elkaar tijdig.

Partijen nemen bij hun samenwerking ten behoeve van de versnellingsactie en de ontwikkeling van de separate ontwikkelingslocaties de volgende beginselen in acht:

a) “beste voor het project”. Alle beslissingen en handelingen van partijen zullen zijn gebaseerd op het principe dat deze zullen moeten leiden tot een optimaal (fiscaal, financieel en sociaal/maatschappelijk) rendement van de projecten voor partijen afzonderlijk en gezamenlijk.
b) “open boek”. Partijen zullen volledige openheid ten opzichte van elkaar betrachten.
c) “professionaliteit”. Partijen zullen vanuit hun eigen bekwaamheden en vakkennis samenwerken.
d) “betrouwbaarheid”. Partijen gedragen zich als betrouwbare partners en komen de door hen gedane toezeggingen steeds na.

2.2 Proces en planning

Planning
De (her)ontwikkeling van de separate locaties zal projectgewijs plaatsvinden, waarbij het streven is om de locaties in 2017 in realisatie te brengen.
Dit betekent dat direct na besluitvorming een projectorganisatie opgestart dient te worden.
Over de uitwerking van de Hanzebadlocatie volgt medio 2015 een beslismoment. Ook volgt er in de tweede helft 2015 een beslismoment over de mogelijke toevoeging van de Stilohallocatie aan de versnellingslijst.

Algemene uitgangspunten voor verdere contractvorming (per project)

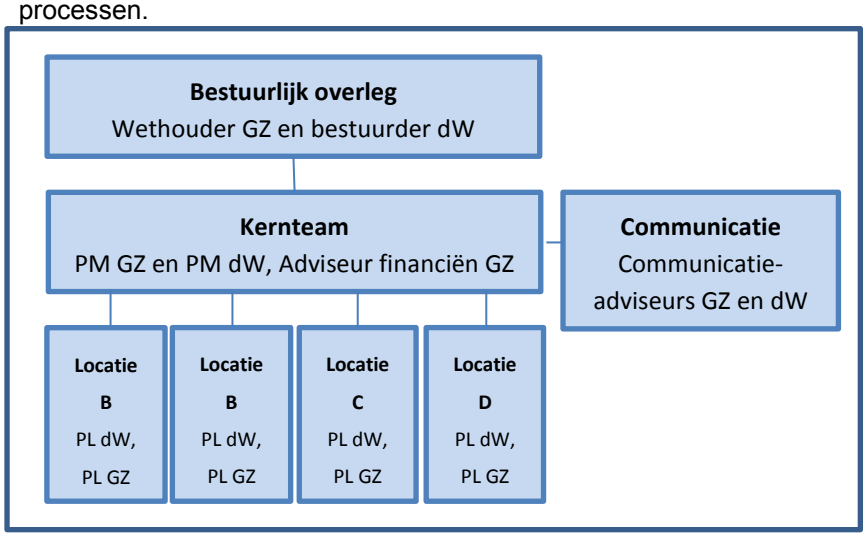
a. Per project/locatie wordt een separate koopovereenkomst gesloten ter uitwerking van de in deze hoofdlijnen opgenomen afspraken.
b. Partijen stellen bij aanvang van het overleg een redelijke termijn vast waarbinnen partijen overeenstemming dienen te bereiken.
c. Bij de koopovereenkomst zullen er tussen partijen ook definitieve afspraken worden gemaakt c.q. zal er duidelijkheid dienen te bestaan over de optimaliseringskansen en de kritische succesfactoren.
d. De koopovereenkomst zal gebaseerd zal zijn op de Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Zwolle. Tevens is deze gebaseerd op uitwerking van de volgende aspecten:
    1. Rolneming en verantwoordelijkheden
    2. Optimalisatiekansen
    3. Financiële haalbaarheid
    4. Programma, ontwerp en beeldkwaliteit
    5. Overdracht van gronden cq panden
    6. Fiscaliteit
    7. Terreininrichting en realisatie van openbaar gebied
    8. Planologische regeling
    9. Planschade
    10. Organisatie
    11. Overleg
    12. planning

Overleg- en beslisstructuur
Voor de looptijd van de versnellingsactie werken de partijen de komende periode een passende projectorganisatie uit met projectteam(s) die verantwoordelijk zijn voor het afstemmen en bespreken van de voortgang van de projecten (locaties).

Gezien de hoeveelheid te ontwikkelen locaties, de complexiteit van de opgave en de overkoepelende vraagstukken daarin, zijn partijen het eens over de noodzaak van het instellen van een coördinerend kernteam. Daarin zitten in ieder geval een coördinerende projectleider en een adviseur Wonen van de gemeente, plus een coördinerende projectleider van de corporatie.

Rol van het kernteam is het afstemmen en bespreken van de voortgang van het gehele project en het voorbereiden van besluitvorming betreffende aspecten die de separate projecten overkoepelen of een beroep doen op het werkbudget.
Als een besluit nodig is omdat kaders of uitgangspunten dreigen te worden overschreden, wordt dat voorgelegd in het bestuurlijk overleg.
In het bestuurlijk overleg hebben in ieder geval zitting de projectwethouder en een directeur van de corporatie.
Indien noodzakelijk worden besluiten voorgelegd aan het bevoegd bestuursorgaan van de gemeente. Aan de zijde van de corporatie zal deze worden voorgelegd aan de bestuurder.

Partijen zijn verantwoordelijk voor hun eigen interne organisatie ten behoeve van de uitvoering en voortgang van de in deze overeenkomst genoemde planningen en processen.



GZ= Gemeente Zwolle, dW= deltaWonen, PM= projectmanager/coördinator, PL= projectleider

Communicatie
In het kader van deze versnellingsactie stellen partijen gezamenlijk een communicatieplan op, met daarin bijzondere aandacht voor omwonenden, huurders/gebruikers en andere belanghebbenden.
Per ontwikkellocatie zal door partijen worden beoordeeld in hoeverre een communicatieplan benodigd is.

2.3 Nader uit te werken

Programma
Bij elke locatie wordt gekeken of het wenselijk is om daar 100% sociale woningbouw toe te voegen. De leefbaarheid op de lange termijn is een belangrijke reden om hiernaar te kijken, maar ook de financiële haalbaarheid van een plan en de gewenste kwaliteit van de bebouwing. De financiële afspraken zijn in de basis gebaseerd op sociale woningbouw. Voor de locaties Brandweerkazerne, Stilohal en de Hanzebadlocatie is

een mix met de vrije sector (beleggershuur of koop) sowieso het uitgangspunt voor de verdere uitwerking.
In de uitwerking dient rekening te worden gehouden met verander(en)de wetgeving op onder andere het gebied van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Relevant in deze zijn bijvoorbeeld de Ladder voor Stedelijke Vernieuwing en de nieuwe Woningwet (novelle).

Prestatieafspraken
In de aanstaande prestatieafspraken worden de volgende onderwerpen uit deze overeenkomst nader uitgewerkt:

- Beschikbaarheid van de locaties voor de sociale doelgroep voor langere termijn.
- Variatie in huurniveaus.
- Kwaliteit en wooncomfort.
- Duurzaamheidsdoelstelling.
- Monitoring van de effecten van de versnellingsactie op de wachtlijst.

Uitwerking optimalisaties
Na bekrachtiging van dit document zullen partijen met elkaar in gesprek gaan over de optimaliseringskansen. Hiervoor wordt gekeken naar diverse optimalisatieknoppen, zoals:

a. Rolneming
   Bij de start van elk separaat traject wordt door partijen gekeken naar de gewenste rolneming in het betreffende project. Hierbij kan gedacht worden aan het overnemen van locaties met de bijbehorende opstal door de corporatie en het overnemen van de ontwikkelrol. Partijen onderzoeken tevens de relatie met de huurders/gebruikers en de hierbij behorende planning.
   Redenen die van invloed kunnen zijn op keuzes in rolneming, betreffen:

- Fiscale aspecten
- Maatschappelijke aspecten
- Financiële aspecten
  Voor de partijen is het financiële uitgangspunt dat het geraamde deficit ten aanzien van de gehele versnellingsactie, zoals opgenomen in de basisafspraak, niet wordt overschreden.
- Politieke aspecten

b. Programmatische optimalisatiekansen
   Bij een aantal locaties is het uitgangspunt om daar in een mix te bouwen. Bij de resterende locaties is het uitgangspunt 100% sociaal. Ten behoeve van de haalbaarheid is het bespreekbaar om met mate aan deze knop te draaien. Ook zijn in de verkenning van de locaties mogelijkheden gezien om de aantallen te verhogen ten opzichte van het uitgangspunt. Deze worden nader uitgewerkt.

c. Versterking van de opgave

Partijen zien een aantal meekoppelkansen op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid, die het beoogde resultaat kunnen versterken. Een samenwerking hierin met de provincie wordt nader onderzocht.
Ook zijn er win-win-mogelijkheden in de beoogde samenwerking met de partijen die ontwikkelrechten hebben op een aantal aangrenzende locaties.
Tevens onderzoeken partijen de mogelijkheden van het verkrijgen van subsidies.

2.4 Financiële procesafspraken

Uitgangspunten
De financiële afspraken uit paragraaf 3.1.2 vormen de basis.

De totale bijdrage van deltaWonen aan de ontwikkeling van de genoemde locaties is gebaseerd op:

a. Prijspeil Grondprijzennota 2015, met CPI-indexering per 01-01-2015.
b. Afrekenen per locatie, op basis van het feitelijke plan en de basisafspraken.

De basisafspraak gaat uit van een traditionele manier van uitgifte van de locaties. Dat wil zeggen dat de gemeente de gronden bouwrijp aan deltawonen levert. Uitzondering hierop is de locatie Hobbemastraat. Deze locatie wordt in de huidige staat geleverd, met de juiste planologische bestemming, omdat hier sprake zal zijn van een herontwikkeling.

Verrekening van de grondprijs, het tekort en risicopot zal plaatsvinden via de nog te voltrekken grondtransacties. Hiervoor gelden de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente. Hierin is tevens de definitie van bouwrijp maken opgenomen, zoals die ook van toepassing is voor deze overeenkomst qua basisafspraak. Dat neemt niet weg dat in de uitwerking in overleg andere constructies mogelijk zijn als optimalisatie.

De financiële afspraken zijn gekoppeld aan de versnellingsactie en geven geen precedentwerking voor partijen naar andere projecten.

Voor zover ter zake enige verplichting zou bestaan tot het (Europees) openbaar aanbesteden, zullen partijen deze aanbesteding volgens de geldende wettelijke regels organiseren.

Uitval van locaties
De intentie is uiteraard om met elkaar de locaties succesvol te ontwikkelen, maar vanwege de complexiteit van de verzamelde locaties is het reeel om rekening te houden met mogelijke uitval van locaties. Bijvoorbeeld vanwege het zich voordoen van grote risico's of doordat derden eigenstandig gebruik maken van hun ontwikkelrecht.

Per locatie zijn de kosten en baten in beeld gebracht met als uitgangspunt de grondprijs voor sociale woningbouw. Dat geeft een beeld van het tekort per locatie en voor het totaal. Gemeente en deltaWonen delen dit tekort, waarbij de omvang van de

overeenkomst en uiteraard ook de maatschappelijke doelstelling de investering van beide partijen rechtvaardigt. Afgesproken is dat bij uitval het oorspronkelijk berekende tekort van die locatie ongewijzigd cq de basis blijft bij ontvlechting van die locatie uit de totaalovereenkomst.

Als een partij op enig moment vindt dat de uitval van de locaties substantieel wordt, waardoor de legitimatie voor haar totale inzet in het geding komt, wordt dit bestuurlijk geagendeerd. De verdere uitvoering van de overeenkomst voor de resterende locaties wordt dan besproken in relatie tot de resterende omvang.

Werking risico- en optimalisatiebudget
Beide organisaties regelen bij instemming met deze samenwerkingsovereenkomst een werkbudget. Door de plannen en de verdieping van de projecten gelijktijdig op te pakken, kan het risico verdeeld kan worden over alle projecten. Er ontstaat in een vroegtijdig stadium meer inzicht over het totale risico en over mogelijke optimalisaties binnen diverse projecten..
Tussentijds blijven deze gelden binnen het totale werkbudget, waardoor verevening mogelijk is.

In de aanstaande projectorganisatie worden afspraken uitgewerkt over het beheer en de werking van dit werkbudget. Het moet transparant zijn en eraan bijdragen dat er een gezamenlijk belang is om de locaties zo slim en efficiënt mogelijk te ontwikkelen met de beschikbare maatschappelijke middelen.

Onderzoekskosten ten behoeve van bouwrijp maken liggen in de basisafspraak bij de partij die verantwoordelijk is voor de grondexploitatie. Gevolgen die kenbaar worden door die uit te voeren onderzoeken komen ten laste van de risicopot / werkbudget en worden dus fifty/fifty verdeeld.

Het gemeentelijke deficit zoals opgenomen in de basisafspraken, is bepaald aan de hand van kerngetallen. Kosten en opbrengsten zijn nominaal meegenomen, dus zonder rekening te houden met rente, kosten- en opbrengstenstijging.
Bij het bepalen van het gemeentelijk deficit is er geen onderzoek/nadere inventarisatie gedaan naar:

- Archeologie
- Sanering
- Explosieven
- Bestemmingsplan
- Flora en fauna
- Woononderzoek
- Sloopkosten

Ook is er geen rekening gehouden met;

- Schadevergoedingen en vertraging in de planning als gevolg van beëindiging contracten van huurders/gebruikers
- Planschade als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen
- Geen rekening gehouden met kunst, fonds stadsuitleg en extra bovenwijkse voorzieningen
- Afkoopkosten vanwege het niet oplossen van parkeerproblematiek.

Partijen zijn zich bewust van bovenstaande en merken bovenstaande aan als **kritische succesfactoren** voor de haalbaarheid van een project. Ook spreken beide partijen zich uit om hier zo flexibel mogelijk mee om te gaan en toe zoeken naar passende oplossingen.
Zodra nader onderzoek is gedaan naar de kritische succesfactoren en op projectbasis bekend zijn, en ook de optimalisatiekansen zijn verkend, zal duidelijk worden of het eerder geraamde deficit hiermee wordt overschreden.
In het geval een project niet haalbaar lijkt te zijn, zullen partijen in overleg treden om te bezien of het tekort kan worden gedekt uit het werkbudget, dan wel dat partijen besluiten dat het project geen doorgang kan vinden.

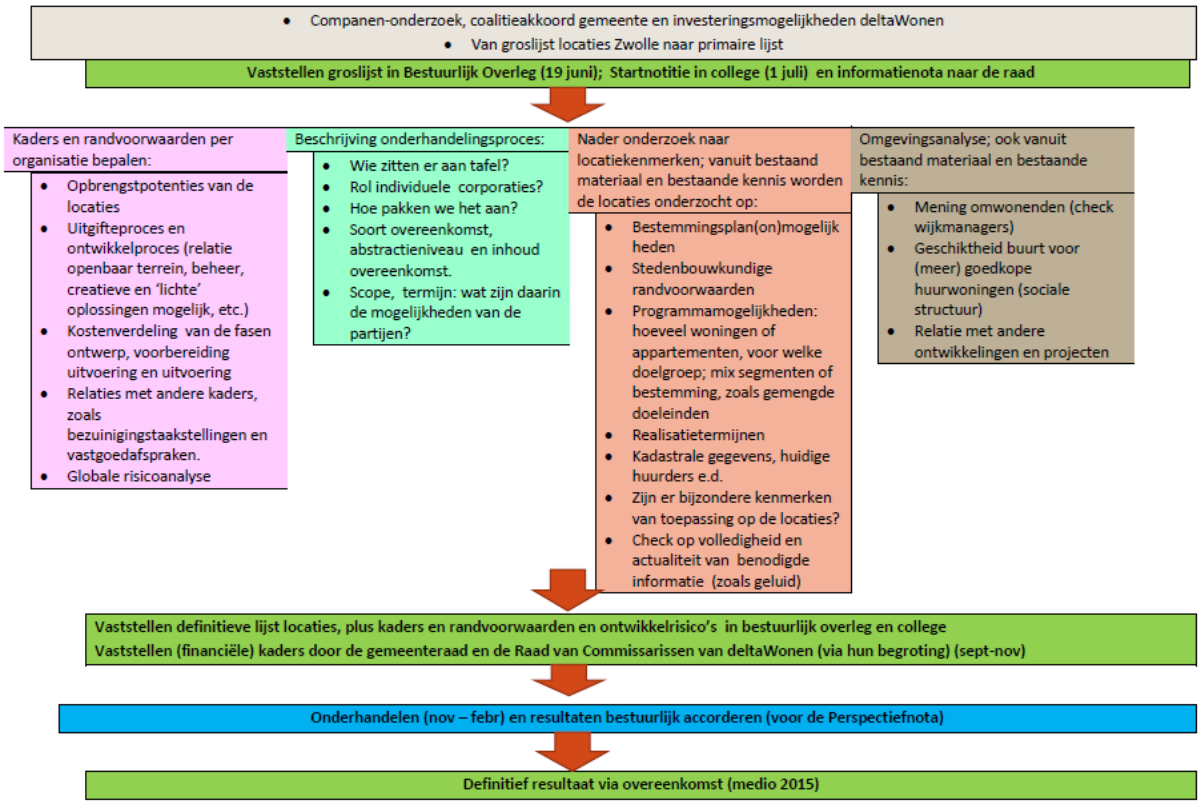
Ten aanzien van de locatie Katwolderplein zijn partijen bekend met de ontwikkelperspectiefvraag, zoals die geformuleerd staat in Bijlage I.
Deze vraag wordt in combinatie met de programmavraag Kamperpoort ook gezien als kritische succesfactor, die beslissend is voor het wel of niet doorgaan van een ontwikkeling in het kader van de versnellingsactie op deze locatie.

Bijlage I Haalbaarheidsonderzoek

In het voorjaar van 2014 is gezamenlijk een zogeheten primaire lijst van te verkennen locaties vastgesteld, plus een aantal kanslocaties. Het idee was om te onderzoeken of op deze 15 locaties 250 – 300 woningen versneld te realiseren zouden zijn.
Het opstartproces en deze lijst zijn vastgelegd in een startnotitie in juli.

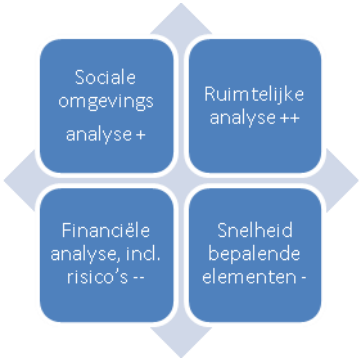
Opzet

In september 2014 is vervolgens een plan van aanpak vastgesteld voor de nadere verkenning van de locaties, het haalbaarheidsonderzoek. De afbeelding hieronder is een compacte weergave van de punten die zijn onderzocht.



In het haalbaarheidsonderzoek is gekeken naar de waardering van de sociale omgeving, ruimtelijke inpasbaarheid, versnellingsmogelijkheid en de financiële aspecten. Die bepalen met elkaar de haalbaarheid. Het onderzoek is gedaan op basis van bestaande informatie en bestaande contacten in de buurten. Daar waar aanvullend onderzoek nodig is in de uitvoering, is dat aangegeven
De opstalberekeningen kennen een relatief kleine onzekerheidsmarge. De berekeningen van het ontwikkelen van de locaties voor woningbouw kennen een relatief grotere onzekerheidsmarge, omdat daar is gerekend op basis van globale normen en uitgangspunten. Risico's zijn kwalitatief beschreven en niet gekwantificeerd omdat daar nadere planuitwerking voor nodig is. Op het totaal is daar uiteindelijk een aanname voor gedaan.
Per locaties zijn factsheets gemaakt, die een snel een compact overzicht bieden van de bevindingen op de vier genoemde waarderingsaspecten van het onderzoek.
De gemiddelde eindwaarderingen zijn weergegeven in de matrix hieronder.

Voor de locaties is tevens verkend welke diverse productmarktcombinaties daarop gerealiseerd kunnen worden en daarvoor zijn opstalberekeningen gemaakt. Hiervoor zijn meerdere stedenbouwkundige verkenningen gedaan door externe bureaus.



Conclusies

Over het algemeen scoren de locaties positief tot goed op passendheid in de sociale omgeving en ruimtelijke inpassing. Dat betekent dat we er vanuit gaan dat de toevoeging van sociale woningbouw past in de huidige omliggende bebouwing en in goed overleg met omwonenden en betrokkenen tot stand kan komen.
Voor bijna alle – binnenstedelijke - locaties geldt dat minimaal het bestemmingsplan moet worden aangepast. Hiervoor is een goede onderbouwing nodig in het kader van de ladder voor stedelijke vernieuwing, een wettelijk toetsingskader. Bovendien kennen de nodige locaties onzekerheden (zoals nog uit te voeren onderzoeken) en complexiteiten (zoals de samenhang met andere ontwikkelpartijen en huurders/gebruikers) die van invloed zijn op de ontwikkelsnelheid ervan. Financieel gezien kennen op één na alle locaties negatieve saldi bij het afzetten van de grondopbrengsten sociale woningbouw tegenover de ontwikkelkosten. Tevens hebben de locaties een naar verwachting hogere opbrengstpotentie als ze vrij in de markt worden gezet.

Op basis van de gecombineerde informatie is geconcludeerd dat het op bijna alle locaties haalbaar is om hierop via de versnellingsactie tot extra – versnelde - sociale woningbouw te komen. Beide partijen dienen dan wel bereid te zijn hiervoor extra financiële middelen beschikbaar te stellen en op een transparante manier met elkaar samen te werken.
Ook is het mogelijk dat op de meeste locaties is gestart met bouwen in 2017. Eén locatie valt af omdat deze in de tijd te ver weg ligt; de strook achter de IJsselhallen.

De Stilohal-locatie en de Hanzebadlocatie zijn kansrijke locaties. Beide locaties lenen zich, net als de Brandweerkazerne, voor een gemixt programma.
Rondom de Stilohal spelen ook andere ontwikkelingen, waardoor eerst een nadere studie van de gebiedsontwikkeling plaats vindt. In de voorliggende overeenkomst is deze locatie dan ook als kanslocatie opgenomen.
Ook voor de Hanzebadlocatie vindt momenteel een studie plaats naar hoe het gebied zich kan ontwikkelen, waarbij het uitgangspunt is dat daar een programma komt met een deel sociale woningbouw. Deze locatie is wel onderdeel van de overeenkomst in aantallen, maar niet in financiële afspraken.

Tot aan de zomer van 2015 heeft een derde partij een eerste ontwikkelrecht op de onderzochte plek van het Katwolderplein. Ook op twee andere locaties hebben derden ontwikkelrechten, zijnde Friesewal/Dijkstraat en Eemlaan.

Deze rechten blijven gelden conform de gemaakte afspraken met de gemeente. DeltaWonen neemt het initiatief om met beide partijen afspraken te maken over een gezamenlijke ontwikkeling.

De panden op de Hobbemastraat, Monteverdilaan, Stilohal, Reggelaan, Kanonsteeg en de Brandweerkazerne zijn verhuurd/in gebruik. De huurders/gebruikers van de meeste locaties zijn in 2014 al geïnformeerd over het feit dat de Gemeente Zwolle van plan is deze locaties te verkopen, naar aanleiding van het daarover genomen raadsbesluit. Alle huurders/gebruikers dienen geïnformeerd worden over de beoogde sociale woningbouw op deze locaties.
Bij de Hobbemaschool is er sprake van transformatie van het bestaande gebouw. Bij de andere locaties is uitgegaan van vervangende nieuwbouw.

Bijzondere aandacht was er voor de programmering in de Kamperpoort, omdat vier locaties op de lijst in deze wijk liggen. Bij de start van de vernieuwing van de Kamperpoort was er sprake van 90% sociale woningbouw. Er is destijds een doelstelling in programmering van 30-40-30 gesteld. (30% sociale, 40% middendure en 30% dure woningbouw) De vernieuwing is nu al een aantal jaren aan de gang en kwalitatief zijn er grote stappen gemaakt. Op dit moment ligt het aandeel sociale woningen op circa 63%.
Naast de projecten die op dit moment al bekend zijn, zitten ook nog een aantal projecten in de pen.
DeltaWonen bezit veel woningen in de Kamperpoort en heeft ook nog een aantal eigendommen die nog gerenoveerd of vernieuwd worden. Na renovatie zullen de meeste van deze eigendommen in een mix (koop en huur) worden teruggebracht. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de Brandweerkazerne. Dit betekent ook voor de toekomst een verdere afname van het aandeel sociaal.

Binnen de Kamperpoort is door partijen tevens nadrukkelijk gesproken over hoe het ontwikkelperspectief van het Katwolderplein zich verhoudt tot de urgentie van het versneld toevoegen van sociale woningen vanuit de versnellingsactie.
Hier ligt een complexe opgave in relatie tot de al getroffen voorziening en de gewenste kwaliteit/uitstraling van het gebied. Ook ligt er nog een opgave voor een gebouwde parkeervoorziening en is er een commerciële plint te ontwikkelen. Verder afbouwen van het plein is ook wenselijk.
Beide partijen hebben belang bij het ontstaan van een kwalitatief zo goed mogelijke buurt die voor de lange termijn bijdraagt aan de leefbaarheid van de hele wijk.
De hier genoemde aspecten dienen in de afweging van het opnemen van deze locatie te worden meegenomen en onderdeel te zijn van de verdere uitwerking.