

## Raadsplein besluitvormend

Datum 30 oktober 2017

onderwerp            Semipermanente woningbouw Zwolle  
portefeuillehouder   Nelleke Vedelaar  
informant            Koelewijn - Bosma, Geanne (2089)  
medeopstellers      Koelewijn - Bosma, Geanne (2089)  
                              Westenberg, Anton

afdeling              Ruimte en Economie

bijlagen              Voorstel: Beslisnota Semipermanente woningbouw Zwolle  
                              Bijlage: Oplegmemorandum Stand van zaken semipermanente woningbouw  
                              tbv raad  
                              Bijlage: Korte terugblik debatronde d.d. 25-09-2017- Semipermanente  
                              woningbouw Zwolle

## Voorgesteld besluit raad

1. In te stemmen met de realisatie van minimaal 100 en maximaal 200 semipermanente woningen.
2. Voor de realisatie van semipermanente woningen een krediet beschikbaar te stellen van € 500.000 en dat ten laste te brengen van de provinciale subsidie voor huisvesting statushouders.
3. Het bestaande projectvoorbereidingskrediet van € 150.000 op te hogen met € 50.000 in verband met de verhoogde/vergroete taakstelling en deze € 50.000 te financieren uit de provinciale subsidie.

## Beslisnota voor de raad

Datum 29 mei 2017

Openbaar

Onderwerp Semipermanente woningbouw Zwolle  
Versienummer 2

Portefeuillehouder N.Vedelaar  
Informant Géanne Koelewijn – Bosma / A.Westenberg  
Afdeling Ruimte & Economie / OWA  
Telefoon (038) 498 2089  
Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl

Bijlagen

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de realisatie van minimaal 100 en maximaal 200 semipermanente woningen.
2. Voor de realisatie van semipermanente woningen een krediet beschikbaar te stellen van € 500.000 en dat ten laste te brengen van de provinciale subsidie voor huisvesting statushouders.
3. Het bestaande projectvoorbereidingskrediet van € 150.000 op te hogen met € 50.000 in verband met de verhoogde/vergroete taakstelling en deze € 50.000 te financieren uit de provinciale subsidie voor huisvesting statushouders.

Datum 29 mei 2017

## [Toelichting op het voorstel](#)

### **Inleiding**

De druk op de sociale huurmarkt in Zwolle is groot. Deze druk wordt veroorzaakt door de groei van de stad in het algemeen en door de komst van nieuwe doelgroepen, zoals statushouders en uitstroom beschermd wonen. Om deze druk te verminderen heeft de gemeente Zwolle in de prestatieafspraken met de corporaties de ambitie vastgelegd om de voorraad sociale huurwoningen in de periode van 2016-2019 te laten stijgen met netto 700 woningen. Om dit te bereiken bevat het nieuwbouwprogramma van de corporaties de realisatie van projecten in de versnellingsactie aangevuld met projecten in het reguliere woningbouwprogramma.

Om de vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben ontvangen aan woonruimte te helpen krijgt iedere gemeente vanuit het Rijk een taakstelling opgelegd. De taakstelling voor Zwolle is gebaseerd op een vast aandeel van 0,74% van het landelijk aantal vergunninghouders. De taakstelling voor 2016 was ruim 300 personen en voor 2017 is de opgave om nog eens 180 personen te huisvesten in Zwolle. Naast de instroom van vluchtelingen is er ook een grote wachtlijst voor de instroom van beschermd wonen. De instroom stagneert omdat er te weinig geschikte woningen zijn voor de mensen die vanuit beschermd wonen zelfstandig kunnen gaan wonen.

Bovenop de huidige reguliere woningproductie en de versnellingsactie is hiervoor aanvullend sociaal woningaanbod nodig. Samen met de Zwolse woningcorporaties hebben we gezocht naar (tijdelijke) mogelijkheden om de groeiende vraag naar huisvesting op te vangen. In de prestatieafspraken met de corporaties is hierover afgesproken dat er in 2017 minimaal 100 semi permanente woningen worden gerealiseerd.

Hiervoor is een groslijst van potentieel vastgoed (inclusief grondposities) en aanbieders van (tijdelijke) woonruimte opgesteld. Elke potentiële locatie is onderzocht op geschiktheid aan de hand van een waarderingsmatrix (aspecten als leefbaarheid, toekomstwaarde, financiële haalbaarheid, gebruikswaarde, planning etc.). Hieruit is een shortlist ontstaan van zes kansrijke locaties te weten Oosterenk-Kuyerhuislaan, Oosterenk-Waterschaplocatie, Scholtensteeg, Mimosastraat, Veemarkt en Pilotenlaan.

In februari 2017 heeft u besloten om 40 semipermanente woningen te realiseren op locatie Oosterenk-Kuyerhuislaan. In deze nota vragen wij u de realisatie van semipermanente woningen op de overige vijf locaties nader te onderzoeken op haalbaarheid en te realiseren aantallen.

### **Beoogd effect**

Realisatie van semipermanente sociale huurwoningen om een oplossing te bieden voor de groeiende druk op de sociale woningmarkt door de komst van nieuwe doelgroepen zoals statushouders en ter bevordering van de uitstroom uit beschermd wonen.

### **Argumenten**

#### **1.1 Er wordt voorzien in een urgente vraag naar betaalbare sociale huurwoningen**

De druk op de sociale huurmarkt is groot in Zwolle. Door de komst van nieuwe doelgroepen en de uitstroom uit beschermd wonen is de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen op de korte termijn nog groter geworden. Met de realisatie van tijdelijke betaalbare huurwoningen wordt (deels) voorzien in deze vraag.

Datum 29 mei 2017

**1.2 Met de corporaties is afgesproken om 100 semipermanente woningen te realiseren.**

In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat er in 2017 100 semipermanente woningen worden gerealiseerd. Locatieonderzoek aan de hand van de waarderingsmatrix heeft geleid tot zes potentiële locaties waar in het gunstigste geval 200 semipermanente woningen realiseerbaar zijn.

De realisatie van 40 semipermanente woningen op locatie Oosterenk-Kuyterhuislaan is in voorbereiding en zal, afhankelijk van mogelijke procedures, in november 2017 zijn afgerond. De vijf overige locaties zijn, afhankelijk van de bebouwing, planologisch en stedenbouwkundig geschikt. De financiële haalbaarheid van deze locaties is echter nog niet vastgesteld. De realisatie van semipermanente woningen voor een periode van 10 jaar vraagt veel van de betrokken partijen omdat er woningen gerealiseerd worden met een relatief korte exploitatieduur, voor een specifieke doelgroep op tijdelijke locaties niet zijnde woonlocaties. Om te kunnen borgen dat er minimaal 100 semipermanente woningen gerealiseerd worden is het van belang alle vijf locaties nader te onderzoeken en uit te werken op haalbaarheid. Indien alle locaties blijken te kunnen worden gerealiseerd is het mogelijk dat er tot 200 semipermanente woningen worden gerealiseerd.

Verder laten de gemeente en de Zwolse corporaties op dit moment woningmarktonderzoek verrichten om inzicht te krijgen in de reguliere vraag naar woningen en woningbouwopgave de komende 10 tot 15 jaar. Daarbij is specifieke aandacht voor sociale huurwoningen en zorgdoelgroepen. De resultaten van dit onderzoek worden in juni verwacht.

**2.1 De provincie Overijssel heeft ter ondersteuning van het realiseren van tijdelijke woonvormen voor statushouders subsidie beschikbaar gesteld.**

De provincie Overijssel heeft vanwege de urgente en complexe opgave om op korte termijn tijdelijke woonvormen voor statushouders te realiseren, subsidie beschikbaar gesteld om gemeenten hier in te ondersteunen. De subsidie is beschikbaar voor realisatie van tijdelijke huisvesting (door nieuwbouw, transformatie of verbouw) voor statushouders mits het gebouw 10 jaar geschikt is voor huisvesting. De subsidie bedraagt een vastgesteld tarief per gerealiseerde woning met een maximum van € 250.000 per aanvraag. Subsidie voor het hele project is mogelijk mits kan worden aangetoond dat er met het aantal woningen uit het project evenzoveel statushouders gehuisvest zijn (verspreid in de toegevoegde of bestaande woningvoorraad);

Per gemeente mogen twee aanvragen ingediend worden. De gemeente Zwolle heeft twee aanvragen ingediend voor de gebieden 'Oosterenk' en 'Overig Zwolle' (Mimosastraat, Scholtensteeg, Veemarkt en Pilotenlaan). Beide aanvragen van € 250.000 zijn gehonoreerd.

**2.2 Door de verbreding van de projectscope is aanvullend budget voor plankosten nodig**

Ten behoeve van de realisatie van 100 semipermanente woningen is een budget van € 150.000 beschikbaar gesteld voor plankosten. Echter indien alle locaties haalbaar blijken is het mogelijk dat er tot 200 semipermanente woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is aanvullend budget nodig wat geschat wordt op circa € 50.000. Binnen de provinciale subsidie is het mogelijk om middelen in te zetten ten behoeve van plan- en proceskosten.

**2.3 Door de toekenning van de provinciale subsidie voor de huisvesting van statushouders zal bij de nadere uitwerking van de semipermanente locaties in eerste instantie aanspraak gemaakt worden op dit budget.**

Ten behoeve van de realisering van de afgesproken 100 semipermanente woningen is binnen de Reserve Meerjaren Incidentele Bestedingen, in de PPN 2017-2020, een stelpost opgenomen van € 1.000.000. Dit ter

Datum 29 mei 2017

dekking van eventuele gemeentelijke financiële bijdragen binnen het traject “Extra impuls sociale woningbouw”. Het project Oosterenk-Kuyterhuislaan heeft in dit kader een financiële bijdrage ontvangen van € 326.000 (raadsbesluit januari 2017). Hiervan is € 235.000 besteed aan grondkosten (bouw-/woonrijp en inrichting) en € 91.000 aan bijdrage in de exploitatiekosten (huur van de locatie)

Door het beschikbaar komen van provinciale subsidie voor de huisvesting van statushouders zal voor de overige projecten in eerste instantie aanspraak gemaakt worden op dit budget.

Binnen het nadere onderzoek op haalbaarheid en te realiseren aantallen op de genoemde vijf locaties wordt gemonitord in hoeverre de beschikbaar gestelde provinciale subsidie toereikend is, dan wel aanvullend budget nodige is vanuit het stimuleringsbudget. Eventuele bijdrages uit het stimuleringsbudget ( Reserve Meerjaren Incidentele Bestedingen) worden afzonderlijk aan uw raad voorgelegd

### Risico's

- Bij eventuele financiële ondersteuning vanuit de gemeente mag geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. De bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties is door de Europese Commissie als DAEB goedgekeurd (Dienst Algemeen Economisch Belang). Dit besluit is omgezet in de Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is. Woningcorporaties mogen sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed realiseren op basis van een aantal steuninstrumenten. De corporatie zal moeten aantonen en schriftelijk aan de gemeente verklaren dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De gemeente dient deze steunvorm te rapporteren aan de Europese Commissie.
- De omgeving kan bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning en tijdelijke ontheffing. Hierdoor kan vertraging ontstaan, waardoor de woningen later gerealiseerd gaan worden. Om te zorgen dat de initiatieven met betrekking tot semi permanente woningen zorgvuldig geïntroduceerd worden in de omgeving wordt er per locatie en in samenwerking met de corporatie(s) en/of ontwikkelaars een communicatiestrategie bepaald. Tevens worden de ervaringen van het project Oosterenk-Kuyterhuislaan gebruikt bij de ontwikkeling van andere locaties.
- Elke locatie kent specifieke voor- en nadelen ter realisering van semipermanente huisvesting. Dit kan zich ook vertalen in de financiële haalbaarheid waardoor het denkbaar is dat voor één of meerdere locaties een hogere financiële bijdrage verlangd wordt van de gemeente dan thans ingeschat. Deze inschatting is gebaseerd op de gemeentelijke bijdrage in de exploitatiekosten van het project Oosterenk-Kuyterhuislaan.

### Financiën

Uw raad heeft € 150.000 beschikbaar gesteld aan plankosten voor de realisering van 100 semi permanente woningen. In het geval dit aantal tot maximaal 200 woningen stijgt, zal er ca. € 50.000 aanvullend budget nodig zijn. Een deel van de provinciale subsidie zal hiervoor ingezet worden.

De toegekende middelen van in totaal € 500.000 wordt daarnaast ingezet op de volgende onderdelen:

- Communicatie ondernemers, omwonenden en directe woonomgeving betreffende locatie
- Inrichtingskosten openbare ruimte transformatie kantorenlocatie naar woon- en leefomgeving
- Beheer en parkmanagement
- Neutraal exploitatieresultaat door tijdelijk karakter
- Project/procesbegeleiding

De ontwikkelaar kan aanspraak maken op een financiële bijdrage wanneer sprake is van een onrendabele top. In tegenstelling tot Oosterenk zijn de overige locaties niet in het bezit van de gemeente Zwolle. Een verzoek op bijdrage in grondkosten wordt derhalve op deze locaties niet verwacht. Het beschikbare budget wordt, mits er aantoonbaar sprake is van een exploitatietekort, evenredig naar aantal gerealiseerde semipermanente woningen toegekend. De

Datum 29 mei 2017

ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor een gedegen onderbouwing van de inzet van publieke middelen in relatie tot staatsteun. De gemeente dient deze steunvorm te rapporteren aan de Europese Commissie.

### **Communicatie**

De voorgestelde projectafbakening en financiering zoals in deze nota voorgelegd, is afgestemd met de stuurgroep Versnellingsactie sociale huur. Bovenstaande is eveneens bestuurlijk afgestemd met de woningbouwcorporaties.

Om te zorgen dat de initiatieven met betrekking tot semi permanente woningen zorgvuldig geïntroduceerd worden in de omgeving wordt er per locatie en in samenwerking met de corporatie(s) en/of ontwikkelaars een communicatiestrategie bepaald.

### **Vervolg**

Na accordering door uw raad worden de genoemde vijf potentiële locaties nader onderzocht op haalbaarheid. Eventuele gemeentelijke bijdragen ter realisering van semipermanente woningen komen ten laste van de door de provincie beschikbaar gestelde subsidie

### **Openbaarheid**

Dit voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



besluit

Zwolle

Jaargang 2017  
Kenmerk 36171  
Onderwerp Semipermanente woningbouw Zwolle

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 06-06-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 oktober 2017,

de voorzitter,

de griffier,