

Overdracht College-Raad

Datum 18 januari 2018

onderwerp	Subsidieverstrekking aan SWZ voor ontwikkeling van locatie Blok 1(sociale huurwoningen) en wel meer specifiek de parkeerkelder onder het appartementengebouw, onderdeel van deelplan Feniks binnen de Kamperpoort
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Eggink, Ron (2007)
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Beslisnota verstrekking subsidie aan SWZ tbv de ontwikkeling van locatie Blok 1 - deelplan Feniks Bijlage: Brief SWZ inzake verzoek beschikbaarstelling subsidie

Voorgesteld besluit raad

In te stemmen met de beschikbaarstelling van een subsidie van € 310.000,- aan SWZ ten behoeve van de ontwikkeling van locatie Blok 1(sociale huurwoningen) en wel meer specifiek de parkeerkelder onder het appartementengebouw, onderdeel van deelplan Feniks binnen de Kamperpoort.

1.

Beslisnota voor de raad

Datum 11 januari 2018

Openbaar

Onderwerp Subsidieverstrekking aan SWZ voor ontwikkeling van locatie Blok 1(sociale huurwoningen) en wel meer specifiek de parkeerkelder onder het appartementengebouw, onderdeel van deelplan Feniks binnen de Kamperpoort

Versienummer 01

Portefeuillehouder E.Anker en E.Meijerink

Informant Ron Eggink

Afdeling ZWPP

Telefoon (038) 498 2007

Email R.Eggink@zwolle.nl

Bijlagen

Brief inzake verzoek om beschikbaarstelling subsidie van SWZ van 8 november 2017 met als bijlage een toelichting op de onrendabele top.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beschikbaarstelling van een subsidie van € 310.000,- aan SWZ ten behoeve van de ontwikkeling van locatie Blok 1(sociale huurwoningen) en wel meer specifiek de parkeerkelder onder het appartementengebouw, onderdeel van deelplan Feniks binnen de Kamperpoort.

Datum 11 januari 2018

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Met de bouw van nog twee appartementengebouwen ("blok 1" en locatie Lankhorst) wordt deelplan Feniks binnen de Kamperpoort afgebouwd.

SWZ realiseert op de locatie "blok 1" 57 sociale huurappartementen met een ondergrondse parkeergarage met 37 parkeerplaatsen.

In het oorspronkelijk plan voor "blok 1" zouden 33 koopwoningen (appartementen) met daaronder een commerciële plint gerealiseerd worden. Ten behoeve van dat plan heeft de gemeente in 2010 een subsidie ter beschikking gesteld ter stimulering van eigen woningbezit. In 2015 werd duidelijk dat het oorspronkelijke plan voor "blok 1" niet gerealiseerd zou worden.

SWZ verzoekt om het nog beschikbare deel van de subsidie voor het oorspronkelijke plan in te zetten om de onrendabele top bij de ontwikkeling van het huidige plan voor "blok 1" die met name wordt veroorzaakt door de parkeergarage deels af te dekken.

In combinatie met het appartementengebouw voor 27 vrije sector huurwoningen dat op de locatie Lankhorst wordt gerealiseerd zal deelgebied Feniks met de realisatie van het bouwplan voor "blok 1" geheel zijn gebouwd.

Beoogd effect

De afronding van deelgebied Feniks met een appartementengebouw met 57 sociale huurwoningen en een kwalitatief hoogwaardige gebouwde parkeervoorziening.

Argumenten

1. *Met de subsidieverlening wordt de realisatie van "blok 1" verzekerd en kan in combinatie met de realisatie van het appartementengebouw op de locatie Lankhorst het deelplan Feniks worden afgerond.*

De afgelopen jaren zijn in het deelgebied Feniks meerdere woningbouwplannen en het Gezondheidscentrum gerealiseerd. Nog twee bouwterreinen liggen braak, de direct ten westen van het gezondheidscentrum gelegen locatie Lankhorst en de daar weer ten westen van gelegen locatie voor "blok 1".

Oorspronkelijk was het voornemen om op de locatie "blok 1" 33 koopappartementen met daaronder een commerciële plint te bouwen. Als gevolg van de economische crisis zijn de plannen gewijzigd en zullen nu op de locatie "blok 1" huurappartementen en op de locatie "Lankhorst" beleggershuurappartementen worden gebouwd.

Met deze 2 appartementengebouwen wordt goed ingespeeld op de behoefte aan sociale en vrije sector –huur.

SWZ en ontwikkelaar DLH Ontwikkeling B.V. hebben ons verzekerd dat de bouw van de twee appartementengebouwen op de beide genoemde locaties zeker wordt gerealiseerd als de gevraagde subsidie wordt verstrekt.

Met de oplevering van beide appartementengebouwen in 2019 is deelgebied Feniks geheel afgerond.

2. *Het in depot resterende subsidiebedrag kan niet meer worden aangewend voor het oorspronkelijk doel.*

In 2010 is tijdens de crisis door het ministerie van VROM een subsidie van € 650.000,- toegekend voor het project van 65 koopwoningen in deelplan Feniks ter stimulering van het

Datum 11 januari 2018

eigen woningbezit. Met deze subsidie werd beoogd de woningbouw in deelgebied Feniks af te ronden. Het ging om een subsidie van twee bouwplannen: grondgebonden koopwoningen en een appartementencomplex met 33 koopappartementen. De subsidie werd verleend op het moment dat er voor beide plannen een omgevingsvergunning was verleend en gestart was met de bouw. De start bouw werd gerealiseerd met het maken van de funderingen van de woningen.

De rijkssubsidie van € 5.000,- per woning werd verdubbeld door de provincie waarmee een subsidiebedrag van € 10.000,- per woning beschikbaar kwam.

Met de wijziging van de plannen heeft DLH aangegeven dat voor de vrije sector huurwoningen op locatie Lankhorst geen subsidie nodig is. Daarmee is het een feit dat het nog in depot beschikbare subsidiebedrag niet meer voor het oorspronkelijk doel kan worden aangewend. Het nog in depot beschikbare subsidiebedrag bedraagt € 310.000,-.

3. *SWZ realiseert een hoogwaardig plan dat zonder subsidie niet kan worden gerealiseerd.*
Bij het maken van de haalbaarheidsberekeningen voor het nieuwe plan voor “Blok 1” en het sluiten van een nieuwe realisatieovereenkomst met de ontwikkelcombinatie “De Nieuwe Kamperpoorter” is SWZ ervan uitgegaan dat de nog beschikbare subsidie voor deelgebied de Feniks ook bij een plan voor sociale huurwoningen kan worden aangewend.
4. *De te realiseren ondergrondse parkeergarage is een fraaie oplossing voor de parkeerbehoefte.*
De bij het project te realiseren parkeergarage is een kostbare oplossing die normaliter niet bij een sociaal woningbouwproject wordt gebouwd. De parkeervoorziening leidt tot een fors tekort bij het project maar SWZ accepteert dit omwille van een goede kwaliteit van het plan.
De parkeervoorziening levert een onrendabele top op van ruim 1 mln.
Zonder subsidie komt de realisatie van de parkeervoorziening op losse schroeven te staan.
5. *Bij de subsidietoekenning wordt een directe bijdrage geleverd aan Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) die SWZ conform de statutaire doelstelling realiseert.*
Bij toekenning van de subsidie aan SWZ levert de gemeente een directe bijdrage aan Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) die SWZ conform de statutaire doelstelling realiseert.
6. *Met de realisatie van “blok 1” levert SWZ een grote bijdrage aan de Versnellingsactie sociale woningbouw.*
De oorspronkelijke 18 sociale huurwoningen op de locatie Lankhorst worden omgezet in 57 sociale huurwoningen op locatie “blok 1”. De op locatie Lankhorst te realiseren 27 vrije sector huurwoningen geven een kwaliteitsimpuls aan de wijk.

Risico's

Er zijn geen grote risico's aan dit besluit verbonden.

De gemeente is vrij om het in depot resterende subsidiebedrag toe te kennen.

Bezien is of de gemeente met de subsidieverstrekking aangesproken kan worden op het verlenen van ongeoorloofde staatssteun of schending van het gelijkheidsbeginsel.

SWZ heeft de toezegging gedaan financiële verantwoordelijkheid te nemen als de gemeente met succes wordt aangesproken op het verlenen van ongeoorloofde staatssteun of schending van het gelijkheidsbeginsel. In het uiterste geval zal SWZ het volledige subsidiebedrag aan de gemeente terug betalen.

Datum 11 januari 2018

Financiën

SWZ vraagt het nog in depot beschikbare bedrag beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project “blok 1” en wel meer specifiek de parkeerkelder onder het appartementengebouw.

Dit bedrag ad € 310.000,- kan zoals onder Argumenten aangeven ter beschikking worden gesteld aan SWZ. De dekking vindt plaats ten laste van het nog resterende in depot staande bedrag voor door de gemeente te verstrekken subsidies voor stimulering eigen woningbezit.

Communicatie

Het voorgenomen besluit is besproken met en bekend bij SWZ en ontwikkelaar DLH.

Vervolg

Met het voorgenomen besluit is de afronding van deelgebied Feniks verzekerd.

Voor het appartementengebouw op “blok 1” is de omgevingsvergunning verleend.

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw op locatie Lankhorst is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het voornemen is om toepassing te geven aan een coördinatiebesluit. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart. Zodra deze procedure is afgerond kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Verwacht wordt dat de bouw van beide appartementencomplexen dit jaar kan starten en de oplevering in 2019 is.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris