



WONINGSTICHTING SWZ

POSTADRES

Postbus 40040
8004 DA Zwolle

BEZOEKADRES

Galvaniweg 2
8013 RG Zwolle

T 038 468 01 23

F 038 468 01 80

E info@swz.nl

www.swz.nl

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

datum: 8 november 2017

betreft: beschikbaar stellen subsidie ontwikkeling locatie 'blok 1 De Kamperpoort'

Geacht college,

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Zoals u bekend, is SWZ deels samen met andere (commerciële) partijen zoals DLH Projectontwikkeling, die ook partner is in Ontwikkelcombinatie 'De Nieuwe Kamperpoort', doende om de wijk Kamperpoort te herontwikkelen. Daartoe zijn al meerdere projecten gerealiseerd, zoals het gezondheidscentrum en de woningbouw op het voormalige Feniks terrein.

Oorspronkelijk had de Ontwikkelcombinatie het plan om op de locatie 'blok 1, Kamperpoort' 33 koopwoningen (appartementen) te realiseren met daaronder een commerciële plint. Ten behoeve van dat plan heeft de Gemeente een subsidie ter beschikking gesteld ter stimulering van eigen woningbezit. In 2015 werd duidelijk dat - als gevolg van economische ontwikkelingen - deze oorspronkelijke plannen economisch niet realiseerbaar waren. Hierop zijn SWZ en de Ontwikkelcombinatie met elkaar in gesprek gegaan, om te bezien of andere plannen beter realiseerbaar waren. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een nieuwe overeenkomst.

Die overeenkomst houdt kort samengevat het volgende in:

- I. SWZ koopt de locatie 'blok 1' in het deelplan Feniks in de Kamperpoort van de Ontwikkelcombinatie en realiseert daar 57 sociale huurappartementen met een ondergrondse parkeergarage met 37 parkeerplaatsen;
- II. SWZ verkoopt de locatie 'Lankhorst' in de Kamperpoort aan de Ontwikkelcombinatie en die realiseert daar 27 vrije sector huurwoningen.

Hiermee wordt een vervolg gegeven aan de jarenlange inspanningen van corporaties en ontwikkelaars om van de Kamperpoort een kwalitatief hoogwaardige wijk te maken, met een goede mix van koop- en huurwoningen in een mooie stedelijke woonomgeving. Voldoende parkeerplaatsen zijn daarbij van essentieel belang.

Z.O.Z.

Bij het maken van de haalbaarheidsberekeningen en het sluiten van de voornoemde nieuwe overeenkomst met de Ontwikkelcombinatie is SWZ ervan uitgegaan dat de oorspronkelijk door de Gemeente toegekende subsidie voor deze locatie ook bij een investering in sociale huurwoningen zou blijven gelden. Daarbij gingen SWZ en de Ontwikkelcombinatie ervan uit dat de subsidie een bedrag van circa € 330.000 zou belopen. Dit bedrag is dan ook als zodanig benoemd in de aanbidding van de ontwikkelaar aan SWZ.

De te realiseren parkeervoorziening leidt tot een behoorlijk tekort bij het project. Deze gebouwde kostbare parkeervoorziening zou in een “normaal” sociaal woningbouwproject ook nooit gerealiseerd worden.

Het niet toekennen van de subsidie zou de overeenkomst met de Ontwikkelcombinatie en de uitvoering van de plannen onder financiële druk zetten. Het niet realiseren van de geplande parkeervoorziening zou voorts een nadelig effect hebben op andere ter plaatse geplande ontwikkelingen. De totale parkeerbalans voor het gehele gebied wordt namelijk mede bepaald door deze parkeervoorziening.

Als die parkeervoorziening niet wordt gerealiseerd zou die ergens anders in het gebied moeten worden ingepast, wat ruimtelijk gezien naar onze overtuiging onmogelijk is.

Zoals gezegd: het project heeft voor SWZ al een aanzienlijk onrendabele top, maar als gevolg van het realiseren van de parkeergarage wordt er een extra onrendabel resultaat van € 1,17 mln veroorzaakt. Wij verwijzen naar de bijgevoegde berekening waaruit dat blijkt. Zonder subsidie dreigt deze onrendabele top dermate hoog te worden dat de realisatie van de genoemde parkeervoorziening op losse schroeven komt te staan.

Gelet daarop verzoekt SWZ uw College om het nog in depot beschikbare subsidiebedrag voor de realisatie van dit project te gebruiken. Wij hebben daarvoor de onderstaande argumenten:

- SWZ neemt in de geschetste ontwikkelingen een grote onrendabele top als verlies, die voor een groot deel wordt veroorzaakt doordat is voorzien in een ondergronds gebouwde parkeergarage. Een dergelijke hoogstaande kwaliteit is bijzonder bij sociale woningbouw en kan, gezien vanuit de sociale huisvestingsopgave van SWZ ter plaatse, zonder subsidie niet gerealiseerd worden.
- Realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening lost het (ruimtelijke) probleem van de parkeerbalans van het gehele gebied op.
- Bij toekenning van de subsidie aan SWZ ten behoeve van dit project wordt een directe bijdrage geleverd aan Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) die SWZ conform de statutaire doelstelling realiseert. Daarbij tekent SWZ aan dat zij er bij haar investeringsberekeningen altijd vanuit is gegaan dat de subsidie aan het project ten goede zou komen.
- Met deze ontwikkeling levert SWZ een grote bijdrage aan de versnellingsactie binnen de stad Zwolle. De oorspronkelijke 18 huurwoningen op locatie ‘Lankhorst’ zijn omgezet in 57 sociale huurwoningen op locatie ‘blok 1’, wat ons

inziens een aanzienlijke vooruitgang betekent. Daarnaast worden op de locatie 'Lankhorst' ook nog eens 27 vrije sector huurwoningen gerealiseerd door de Ontwikkel Combinatie 'De Nieuwe Kamperpoort', die een kwaliteitsimpuls aan de wijk zullen geven. Met de beide plannen wordt de gewenste afronding van het Feniksgebied na zovele jaren eindelijk gerealiseerd.

Mocht de Gemeente door de subsidieverstrekking aangesproken worden op ongeoorloofde staatssteun of schending van het gelijkheidsbeginsel, dan zal SWZ de verantwoording nemen voor de financiële gevolgen die dit voor de Gemeente heeft. In het uiterste geval accepteert SWZ dat het volledige subsidiebedrag aan de Gemeente terugbetaald moet worden.

Wij verzoeken u vriendelijk de betreffende subsidie te verstrekken, zodat de realisatie van de geschetste plannen mogelijk wordt.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Egbert Haas via ☎(038) 468 01 74 of per e-mail: ehaas@swz.nl

Met vriendelijke groet,



Monique Boeijen
directeur-bestuurder

Bijlage: Berekeningen Onrendabele Top SWZ

Specificatie programma / investering per woning / Onrendabele Top Fenikshof

De onrendabele top op basis van de bedrijfswaarde is berekend conform de berekeningsmethodiek zoals deze door het WSW wordt voorgeschreven. Het WSW en de Autoriteit Wonen geven normen af waaraan SWZ moet voldoen.

In onderstaand overzicht is de ORT voor het hele project en per woning inzichtelijk gemaakt. In de stichtingskosten zijn enkele kostenposten opgenomen waar geen btw over berekend wordt. Het gaat hier met name om de eigen ontwikkelingskosten en de toegerekende rente.

Ontwikkel/ realisatie voorstel maart 2017	Appartementen		Parkeerplaatsen	Totaal
Aantal	57		37	57
Huurprijs per maand (gemiddeld)	601		25	
Grondkosten	€ -			
Bouwkosten	€ 120.208	€	31.064	
Bijkomende kosten	€ 8.207	€	1.521	
Stichtingskosten	€ 128.415	€	32.585	
Niet terug te vorderen BTW	€ 26.745	€	6.787	
Bruto investeringskosten	€ 155.160	€	39.372	
Vermindering verhuurderheffing	€ -8.246	€	-	
Netto investeringskosten	€ 146.915	€	39.372	
Bedrijfswaarde	€ 77.561	€	7.550	
Onrendabele top per eenheid	€ 69.353	€	31.822	
Investeringskosten totaal	€ 8.374.130	€	1.456.776	€ 9.830.906
Bedrijfswaarde totaal	€ 4.421.000	€	279.350	€ 4.700.350
Onrendabele top totaal	€ 3.953.130	€	1.177.426	€ 5.130.556