

Beslisnota voor het college

Datum 27 september 2023

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Indienen aanvragen voor de startbouwimpuls
Versienummer

Portefeuillehouder D.S. de Jong, G.R. Rots, M. Schuttenbeld
Informant Henrieke Selles-Heikoop
Afdeling Ruimte en Economie
Telefoon (038) 498 2425
Email H.Selles-Heikoop@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel Maak een keuze
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
I.Schouten
Portefeuillehouder

Raad
☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinienota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☐ n.v.t.

Bijlagen

Steunverklaring voor indiening van Zwolse projecten.

Ontwerp besluit

- 1 In te stemmen middels bijgevoegde steunverklaring met het aanvragen van de startbouwimpuls voor de volgende projecten:
 - a. De Tippe (Van Wonen)
 - b. Wythem: het Buyten
 - c. De Knarrenhof (De Tippe)
 - d. De Swollenaer
 - e. De Tippe (Dura Vermeer)
 - f. Winkelcentrum Stadshagen
 - g. De Zwaan
 - h. Roggestraat
- 2 De raad te informeren over de aanvragen via bijgevoegde informatienota

Collegebesluit d.d.:☐ Conform

Datum 27 september 2023

- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 27 september 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De woningbouwopgave is onverminderd groot met name in de opgave om betaalbare woningen toe te voegen. Dat ziet ook de Rijksoverheid en met de startbouwimpuls wil ze maximale inzet van de partijen om de gemaakte afspraken te realiseren. Het doel van de startbouwimpuls is om zoveel mogelijk projecten te laten starten met de bouw in 2024 en 2025. Er is 300 miljoen euro beschikbaar om de verwachte terugval van de woningbouw de komende jaren te beperken. De regeling is vlak voor de zomer in concept bekend geworden. De aanvraagprocedure loopt tot 13 oktober. In deze nota wordt u geïnformeerd over het afweegkader en de Zwolse projecten die in aanmerking komen voor deze subsidie.

Dit is één van de afgesproken acties uit het Actieplan Doorbouwen wat voor de zomer is besproken in het college. Hiermee geven we uitvoering aan deze afspraak.

Randvoorwaarden

Er zijn harde randvoorwaarden geformuleerd waaraan een aanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen:

- De startbouw van alle woningen is uiterlijk in 2024 of in 2025
- De oplevering van alle woningen bij de subsidieaanvraag is uiterlijk 36 maanden na start bouw
- Het gaat om permanente woningbouw
- Aandeel betaalbare woningen is minimaal 50% (volgens de landelijke normen)
- Er is juridische zekerheid over de start bouw. Dit kan volgens bestemmingsplan, afspraken aannemers en omgevingsvergunning
- De ontwikkelaar of corporatie onderschrijft de aanvraag
- Het betreft een project van minimaal 10 woningen
- De maximale bijdrage per woning is 12.500 (incl. BTW)

Regionale spreiding

Om te voorkomen dat alle subsidie in een deel van land terecht komt is er een maximale subsidie ingesteld. Elke woondealregio kan maximaal 16% van het beschikbare budget ontvangen. Zwolle valt onder de woondealregio West Overijssel. Er is 300 miljoen beschikbaar, 16 % is 48 miljoen wat maximaal beschikbaar is voor deze regio. Er zijn 35 woondealregio's in Nederland dus niet alle woondealgebieden zullen het maximale budget kunnen krijgen.

Beoordelingsproces

Er zijn 3 stappen in het beoordelingsproces:

1. Er wordt getoetst of het project voldoet aan de randvoorwaarden zoals hierboven is opgegeven. In deze stap is er geen reparatie mogelijkheid gezien de korte doorlooptijd. Bij andere subsidies zoals de WBI is dit er wel. Er is dus maar 1 kans om een goede aanvraag in te dienen.
2. Er wordt in deze stap de projecten gescoord op 3 onderdelen: snelheid, hardheid en efficiëntie. Projecten die sneller starten, meer juridische zekerheid hebben en een lage gevraagde rijksbijdrage scoren hoger. Dit levert uiteindelijk een ranglijst op.

Datum 27 september 2023

3. In stap 3 kijkt een beoordelingscommissie naar de ranking en brengt een advies uit. Bij deze stap wordt onder andere gekeken naar doelmatigheid, eigen bijdrage vanuit het project en de regionale spreiding.

Zwolse aanmeldingen

Voor de zomer is er een groslijst ingediend met daarop 15 Zwolse projecten. Deze groslijst was bedoeld om inzicht te krijgen bij het ministerie over de mogelijke potentiële aanvragen en doelmatigheid van de subsidie. De randvoorwaarden zijn na analyse nog wat aangescherpt en nu is het mogelijk om definitieve aanvragen in te dienen. De randvoorwaarde over juridische zekerheid is een hard knockout criterium geworden. Dat betekent dat een deel van de Zwolse groslijst niet meer relevant is om verder mee te gaan bij deze subsidie. Daarnaast zijn een aantal projecten afgevallen vanwege het programma of andere redenen. De betreffende projecten zijn hierover geïnformeerd. Uiteindelijk blijven er 7 Zwolse aanvragen over om ingediend te worden.

Beoogd effect

Subsidie binnenhalen om zodoende bij deze projecten de woningen te bouwen in 2024 en 2025.

Argumenten

1. 8 Zwolse projecten voldoen aan de voorwaarden

Vanuit de groslijst zijn er uiteindelijk 8 aanvragen overgebleven die voldoen aan alle criteria en welke in aanmerking kunnen komen voor de subsidie. Hiervoor hebben we gezamenlijk de aanvraagformulieren ingevuld en deze willen we aanmelden. Het betreft:

Project	Woningen	Betaalbaar	Start bouw	Juridische zekerheid	Gevraagde Bijdrage
De Swollenaer (LTO gebouw)					
Knarrenhof De Tippe	51	86%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk	€400.000,- €7.843 p/w
Wijthmen					
De Tippe Van Wonen	46	67%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk	€453.750,- €9.864 p/w
De Tippe Dura Vermeer					
Winkelcentrum Stadshagen Dura Vermeer	276	64%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en herroepelijk (bezwaarprocedure)	€2.484.000,- €9.000 p/w
De Zwaan	70	53%	2025	Bestemmingsplan is vastgesteld en herroepelijk (RVS!)	€600.000,- €8.571 p/w
Roggestraat					

Datum 27 september 2023

2. Steunverklaring vanuit college is onderdeel van de aanvraag.

Omdat het ministerie alleen projecten wil honoreren die op punt staan te beginnen en waar volledige commitment op is van alle partijen, is een steunverklaring onderdeel van de aanvraag. Zowel van de ontwikkelende partij als van de gemeente wordt gevraagd om een steunverklaring waarbij ze de aanvraag onderschrijft. De aanvragen zijn gezamenlijk ingevuld door projectleiders en ontwikkelende partij. Vanuit het betreffende project is daarmee commitment op het uitvoeren van de planning en de inzet van de middelen. Daarom kan het college bijgevoegde steunverklaring ondertekenen.

Risico's

1. Gemeente moet rekening houden met staatssteun

De gemeente is aanvrager en ontvanger van de subsidie. Hierbij wordt er subsidie tussen 2 overheden verstrekt en is er geen sprake van staatssteun. Bij het uitkeren van de subsidie dient de gemeente rekening te houden met het aspect staatssteun, en kan het geld niet rechtstreeks naar een ontwikkelende partij overgemaakt worden. Hoe we de subsidies goed weg kunnen zetten is per project verschillend en zal via de projecten uiteindelijk georganiseerd worden.

2. Toch niet realiseren woningen

De subsidie wordt in 2023 nog overgemaakt naar de gemeente. Bij het toch niet realiseren van de woningen zal deze terugbetaald moeten worden.

Financiën

Via de reguliere projectlijn wordt besloten over hoe de inzet van de subsidiegelden gebeurt. De financiële gevolgen worden dan ook via het project inzichtelijk gemaakt.

Communicatie

Er is met alle projecten nauw contact over het indienen van de SBI aanvragen. Vanuit de ontwikkelende partijen ontvangen we steunverklaring die samen met de gemeentelijke steunverklaring onderdeel is van de aanvraag. Bij honorering zal er aandacht zijn voor communicatie.

Vervolg

Het indienen van de aanvragen kan tot 13 oktober. Verwachting is dat er half november uitslag komt van de subsidie, waarbij in de planning nu rekening gehouden wordt met uitkering eind 2023.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar.