



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum **Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.**
Betreft Document A – Concept aanvraagformulier Startbouwimpuls

Introductie

De Startbouwimpuls (SBI) is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024/2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Gemeenten kunnen vanaf begin september tot uiterlijk 1 oktober de formele aanvraag indienen bij het Rijk.

Momenteel vindt een inventarisatie plaats van projecten die mogelijk in aanmerking kunnen komen voor de SBI. Op basis daarvan wordt in augustus het definitieve afweegkader van de regeling uitgewerkt en vastgesteld. De bedoeling is het definitieve afweegkader -en daarmee ook de definitieve aanvraagformulieren- eind augustus gereed te hebben. Met dit concept aanvraagformulier en bijbehorende Excel format kunnen gemeenten al wel aan de slag. Actuele informatie is te vinden op <http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>

Voorliggend document betreft dus -net als het Excel formulier- een concept. De uiteindelijke aanvraagformulieren dienen samen met onderstaande onderdelen uiterlijk 1 oktober 2023 te worden gemaild naar SBI@minbzk.nl.

- B. Excel aanvraagformulier
- C. Bewijs IBAN
- D. Ondersteuningsverklaring betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie
- E. Begeleidende aanbiedingsbrief ondertekend namens het college van burgemeesters en wethouders
- Eventuele overige bijlages

Algemeen

Naam van project	Naam van project
------------------	------------------

	De Zwaan Zwolle
Datum aanvraag	Datum aanvraag
Gemeente	Naam van gemeente
Contactpersoon gemeente	Naam, mailadres en telefoonnummer
Verantwoordelijk directeur	Naam, mailadres en telefoonnummer
Algemene omschrijving van het woningbouwproject	Korte omschrijving van het plan, situering, raakvlakken met andere opgaven, in hoeverre het hele plan wordt ingediend en eventuele bijzonderheden. Het moet een aaneengesloten bouwproject zijn. De totale gebiedsontwikkeling bestaat uit zes individuele appartementengebouwen. Vier van de zes gebouwen omvatten merendeels betaalbare koopappartementen. De andere twee vallen geheel in het dure koopsegment. Deze aanvraag betreft de vier gebouwen met het betaalbare koopsegment.
Betrokken private en publieke partijen	Gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie, belegger aannemer, etc. Gemeente: Gemeente Zwolle Ontwikkelaar: VOF Zwolle Schuttevaer Aannemer: Nader te bepalen
Kaart locatie + adres woningbouwgebied	Voeg hier een kaart toe waaruit blijkt waar het woningbouwproject gelegen is. Typ hier ook een adres/straatnaam bij
Artist impression (afbeelding) woningbouwproject	Voeg hier <u>één</u> artist impression / afbeelding van het woningbouwproject zodat we een beeld krijgen van het type woningbouw. Additioneel kan er een beknopte bijlage worden toegevoegd aan de indieningsmail die gaat over dit betreffende woningbouwproject. Geen grote, hoogover (gebieds)visies etc.

Efficiëntie Rijksbijdrage

Inzicht in effecten op de bouw van andere woningbouwprojecten

Zijn er andere nog te realiseren woningbouwprojecten in de directe omgeving die profiteren van de snelle startbouw van dit woningbouwproject? Zo ja, welke projecten zijn dit, waarom profiteren zij, hoeveel woningen betreft dit en wanneer is de verwachting dat hier gestart kan worden met de bouw?

Noodzaak Rijksbijdrage

De bijdrage van startbouwimpuls is bedoeld om de 'delta' die is ontstaan door de veranderende marktomstandigheden (deels) te drukken.

Inzicht in ervaren tegenwind

Beschrijf hoe dit projecten sinds begin 2022 last heeft gehad van de recente tegenwind? Waarom dreigt de startbouw te vertragen?

1. Sinds begin 2022 zijn de bouwkosten hard gestegen. In de anterieure overeenkomst is omschreven dat een groot deel van het plan in het goedkope segment moet worden gerealiseerd. Hoewel de segmentering jaarlijks wordt geïndexeerd, zijn de bouwkosten veel harder gestegen dan de opbrengsten.

	2. Er is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (gecoördineerd aangevraagd). Zitting bij de Raad van State is op 29 september 2023. 3. Het verkennende bodemonderzoek ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan gaf aan dat de grond redelijk schoon zou zijn. Het recente nadere onderzoek ter voorbereiding op de realisatie laat zien dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met bijbehorende hoge kosten van minimaal ca. € 500.000
Bijdragen van andere partijen en/of tegemoetkomingen vanuit het project	Geef aan welke financiële en kwalitatieve tegemoetkomingen er sinds begin 2022 (start tegenwind) vanuit het woningproject zijn gedaan om een snelle start bouw mogelijk te maken. Denk hierbij aan: • Een verlaging van de winst&risico-marge over de vastgoedontwikkeling Gedaan • Het kan zijn dat een woningcorporatie is ingesprongen als afnemer van de woningen omdat een private belegger zich heeft teruggetrokken. ◦ Dit kan voor een lagere prijs zijn wat leidt tot een lagere winst&risico-marge (zie punt hierboven) ◦ Het kan ook dat de woningcorporatie deze woningen voor een duurdere prijs koopt dan dat zij normaliter zou doen • De gemeente kan in sommige gevallen taken overnemen van de ontwikkelaar waardoor het financieel resultaat van de gemeente verslechtert • De gemeente kan in sommige gevallen korting geven op het kostenverhaal, de publieke grondprijs en bouwleges • Er kunnen in sommige gevallen kwalitatieve tegemoetkomingen worden gedaan op het gebied van duurzaamheidseisen, betaalbaarheid, beeldkwaliteit, minimum woningoppervlaktes etc. Niet mogelijk vanwege het bestemmingsplan dat enorm veel voorschrijft. De ontwikkelaar heeft met de architect en de beoogde bouwkundig aannemer meerdere optimalisatie en bezuinigingsrondes doorlopen. • Er is onderzoek gedaan naar beleggers teneinde het verkooprisico te verkleinen. • Maximaliseren van de opbrengst door grote appartementen te splitsen in meer kleinere
Inzicht in hoe Rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed	Licht toe hoe de gemeente de ontvangen Rijksbijdrage gaat gebruiken/besteden ten behoeve van startbouw en geef aan hoe er met de staatssteunregelgeving wordt omgegaan. Wellicht kosten sanering voor rekening gemeente??
Toelichting Rijksbijdrage btw-compensabel	Licht toe welk deel van totaal gevraagde rijksbijdrage (incl. BTW) btw-compensabel is (zie cel D36 in Excel-format). Licht hierbij ook toe hoe dit bedrag tot stand komt. geen

Zekerheid startbouw

Juridisch-planologische status project

Geef een toelichting op de juridisch-planologische status van het project, ga hierbij in op de status van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Noem ook welke stappen er nog genomen gaan worden en wat hierbij mogelijke risico's zijn.

Het bestemmingsplan is vastgesteld en de omgevingsvergunning is verleend. Er is gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. Tegen het gecoördineerde besluit is door 1 omwonende beroep ingesteld bij de Raad van State. De zitting vindt plaats op 29 september 2023. Alle punten uit het beroep zijn weerlegd in het verweerschrift. De verwachting is dat de Raad van State positief oordeelt en dat de plannen in het 4^e kwartaal van 2023 onherroepelijk worden.

Afspraken met aannemer

Zijn er al afspraken met een aannemer voor de bouw? Zo ja wat is er afgesproken.

Nee, de aanneemsom is realistisch ingeschat op basis van een kostendeskundige.

Door zoveel mogelijk zekerheid te kunnen bieden aan een aannemer over de verwachte datum start bouw verwachten we een scherpere bouwprijs te kunnen afspreken.

Afspraken met afnemers

Zijn er al afspraken met een belegger/ woningcorporatie /particuliere kopers over de afname van woningen? In geval van particuliere kopers, welk percentage is er al verkocht? Verkoop is nog niet gestart. Er is wel een website online waar geïnteresseerden hun interesse kenbaar kunnen maken. Op dit moment ruim 3.300 geïnteresseerden

Afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar t.b.v. startbouw

Beschrijf de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar/woningcorporatie over de startbouw van het project en hoe dit zich verhoudt tot het al dan niet toegekend krijgen van de SBI.

In de anterieure overeenkomst is geen

Het bestaande pand op de locatie is reeds gesloopt. Het braakliggende terrein is afgezet met bouwhekken en ligt klaar voor de start bouw.

Voeg eventueel een bijlage toe ter verduidelijking van de gemaakte afspraken.

Welke mogelijke risico's zijn er nog tot aan startbouw?

Beschrijf de mogelijke risico's die er zijn tot aan startbouw en hoe deze worden beheerst

Er zijn op dit moment in hoofdlijnen nog 3 risico's tot start bouw:

1. De uitspraak van de Raad van State.
2. De haalbaarheid van het project. Dit wordt voornamelijk bepaald door de definitieve aanneemsom en de uiteindelijke verkoopprijzen.
3. De verkoop

Betaalbaarheid

Borging betaalbaarheid van de woningen

Geef aan welke afspraken zijn gemaakt om de middenhuur- en betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden. Ga daarbij in ieder geval in op hierop toegespitst gemeentelijk beleid, afspraken omtrent de aanvangshuurprijzen, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebedingen, het aantal vierkante meters en hoe/of die worden opgenomen in de (te sluiten)overeenkomsten.

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat binnen deze gebiedsontwikkeling ten minste 50% betaalbaar moet worden gerealiseerd.

Bij de goedkope appartementen wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd aan de eerste koper.

Toelichting op formulier B.**Historische aankoopprijs / inbrengwaarde – private businesscase**

Gebruik deze ruimte om een toelichting te geven op de opgevoerde posten '*historische aankoopprijs / inbrengwaarde (excl. historische plan- en rentekosten)*' en '*historische plan- en rentekosten bovenop historische aankoopprijs / inbrengwaarde*' in de *private businesscase* in het Excel aanvraagformulier B (cellen D60 en D61).

De historische aankoopprijs is relatief laag en de plan- en rentekosten zijn relatief hoog.

Het voormalige kantoorpand op deze locatie is door de ontwikkelaar gekocht eind december 2016.

Vanaf 2017 is het pand in gebruik geweest door leegstandsbeheer en tijdelijke huurders. De huurinkomsten dekten maar een klein deel van de rentelast en de exploitatie- en energiekosten van het pand. Het pand is in 2022 gesloopt. Al deze kosten (minus huurinkomsten) zijn ingevuld als historische plan- en rentekosten.

Private businesscase

Gebruik deze ruimte om een toelichting op de overige gegevens zoals ingevuld in het Excel *aanvraagformulier B*.

Het bedrag dat is ingevuld als private grondexploitatiekosten zijn de kosten voor de bodemsanering.

Optimalisaties en bijdragen

Geef aan op welke manier de aangegeven optimalisaties en bijdragen (zoals aangegeven bij **Noodzaak bijdrage**) zijn verwerkt in de private businesscase in het Excel aanvraagformulier B. Graag een kwantitatieve toelichting hierop.

Zonder de bijdrage is het een verliesgevende ontwikkeling. Ook de mogelijke risico's tijdens de realisatie (zoals onvoorziene kosten en verkooprisico's van onverkochte woningen bij start bouw) zijn dan niet gedekt. De ontwikkelaar zal dan besluiten om de ontwikkeling voorlopig nog niet te realiseren (wachten op beter tijden) of te gaan herontwikkelen.