

From: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>
Sent: 12/4/2024 9:46:27 AM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@zwolle.nl>, "Snijders, Peter" <Peter.Snijders@zwolle.nl>
Cc:
Subject: De Zwaan saneringskosten

Geachte burgemeester, beste Peter,

Bij deze een update over het contact met Slokker Vastgoed met betrekking tot de ontwikkeling van De Zwaan aan de Schuttevaerkade.

Twee weken geleden heb ik contact gehad met 5.1.2e van Slokker. Hij gaf toen het volgende aan:

- Ze waren in een vergevorderd stadium om met de aannemer tot een overeenkomst te komen. Ze moesten alleen nog bestuurlijk akkoord krijgen om met de ontwikkeling te starten.
- Ze verwachten niet dat de marktomstandigheden op korte termijn zullen verbeteren en willen daarom graag doorpakken. Naar verwachting zou de verkoop in februari 2025 starten.
- De saneringskosten zijn een flinke tegenvaller en drukken het rendement. Kunnen wij als gemeente daar niet toch nog iets in betekenen? Hij had het daarbij over een tegemoetkoming van circa 700.000 euro. Ik heb aangegeven dat dit eerder al is uitgezocht en dat er geen mogelijkheden voor zijn gevonden, maar dat ik hier nogmaals navraag naar zou doen.
- Op mijn vraag of ze zelf alle mogelijkheden hebben verkend om het rendement te optimaliseren, gaf hij aan dat dit is gebeurd en zij geen mogelijkheden zien om zonder kwaliteitsverlies verder te bezuinigen. Wel zijn ze aan het kijken of ze twee grotere appartementen kunnen splitsen in kleinere appartementen (dit zou mogelijk kunnen binnen het huidige omgevingsplan, dit wordt nog uitgezocht). Dit zou de verkoopbaarheid bevorderen.

Mijn collega 5.1.2e, van wie ik deze ontwikkeling als projectmanager heb overgenomen, heeft destijds (voorjaar 2024) al uitgezocht wat onze (juridische) verplichtingen en mogelijkheden zijn (bijvoorbeeld in de vorm van subsidies) in relatie tot de saneringskosten. Juridisch zijn we niet verplicht aan de sanering bij te dragen. Hij vond destijds ook geen mogelijkheden tot subsidiering.

Op verzoek van Slokker heb ik deze vraag nog eens gesteld aan onze subsidieadviseur 5.1.2e en 5.1.2e, onze bodemexpert. We hebben de volgende mogelijkheden bekeken maar zonder kansrijk resultaat:

- Doorbouwfaciliteit Provincie Overijssel: 5.1.2e
5.1.2e
Dit is geen subsidie maar een lening, bedoeld voor ontwikkelaars om bouwkosten voor nog niet verkochte woningen te kunnen financieren. In het artikel wordt gesproken over die 70% voorverkoop, dat dit een middel zou zijn om aan die 70% te komen. Ook wordt er in het artikel benoemd dat de doorbouwfaciliteit vooral relevant is voor projecten waarvan de looptijd lang is, bijvoorbeeld bij binnenstedelijk bouwen en in de Novex-gebieden. Helaas is er niks meer te vinden over deze lening na februari 2024, dus we hebben geen recente stand van zaken.
- Bodemsanering regelingen vanuit het Rijk of Provincie, zoals SPUK Bodem. Deze zijn niet van toepassing op de sanering van de Schuttevaerkade. Het moet dan bijv. gaan om ernstige verontreinigingssituaties met gevaar voor de omgeving, diffuus verspreid lood of PFAS verontreiniging.
- Gemeentelijke subsidies: geen van toepassing (dit had 5.1.2e destijds ook al uitgezocht).

Wel heeft BZK bekend gemaakt dat komend jaar weer geld beschikbaar wordt gesteld via de WBI en de Realisatiestimulans. Die laatste regeling is bedoeld om betaalbare woningen (zowel sociale huur als middenhuur als betaalbare koop) te realiseren. Hiervoor geldt geen ondergrens, waardoor deze regeling ook interessant kan zijn voor kleinere ontwikkelingen. De bedragen die daarvoor beschikbaar komen staan nog niet vast. Mogelijk ligt hier nog een kans. Op de Woontop in december verwachten ze alle kaders bekend te kunnen maken.

Ik heb de mailwisseling met Slokker voor de volledigheid bijgevoegd onder deze mail.
Mochten hier nog verdere vragen over zijn dan beantwoord ik deze uiteraard graag.

5.1.2e
5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e

Werkzaam op dinsdag, donderdag en vrijdag

Van: 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 29 november 2024 15:10

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@slokkervastgoed.com>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@slokkervastgoed.com>; 5.1.2e <5.1.2e@slokkervastgoed.com>

Onderwerp: RE: De Zwaan Zwolle; subsidies

Ha 5.1.2e,

Inmiddels heb ik met 5.1.2e gesproken en een aantal collega's, waaronder onze subsidie adviseur. We hebben de volgende mogelijkheden bekeken maar helaas zonder kansrijk resultaat:

- Doorbouwfaciliteit Provincie Overijssel: 5.1.2e
5.1.2e
Dit is geen subsidie maar een lening, bedoeld voor ontwikkelaars om bouwkosten voor nog niet verkochte woningen te kunnen financieren. In het artikel wordt gesproken over die 70% voorverkoop, dat dit een middel zou zijn om aan die 70% te komen. Ook wordt er in het artikel benoemd dat de doorbouwfaciliteit vooral relevant is voor projecten waarvan de looptijd lang is, bijvoorbeeld bij binnenstedelijk bouwen en in de Novex-gebieden. Helaas is er niks meer te vinden over deze lening na februari 2024, dus we hebben geen recente stand van zaken.
- Bodemsanering regelingen vanuit het Rijk of Provincie, zoals SPUK Bodem. Deze zijn niet van toepassing op de sanering van de Schuttevaerkade. Het moet dan bijv. gaan om ernstige verontreinigingssituaties met gevaar voor de omgeving, diffuus verspreid lood of PFAS verontreiniging.
- Gemeentelijke subsidies: geen van toepassing (dit had 5.1.2e destijds ook al uitgezocht).

Wel heeft BZK bekend gemaakt dat komend jaar weer geld beschikbaar wordt gesteld via de WBI en de Realisatiestimulans. Die laatste regeling is bedoeld om betaalbare woningen (zowel sociale huur als middenhuur als betaalbare koop) te realiseren. Hiervoor geldt geen ondergrens, waardoor deze regeling ook interessant kan zijn voor kleinere ontwikkelingen. De bedragen die daarvoor beschikbaar komen staan nog niet vast. Mogelijk ligt hier nog een kans. Op de Woontop in december verwachten ze alle kaders bekend te kunnen maken.

Zodra ik meer weet zal ik dat zeker laten weten. Ik hoor het ook graag als er ontwikkelingen van jullie kant zijn.

 met vriendelijke groet 

5.1.2e
5.1.2e

☎ : 5.1.2e
@ : 5.1.2e

Werkzaam op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Van: [redacted] <[redacted]>

Verzonden: vrijdag 29 november 2024 12:55

Aan: [redacted] <[redacted]>

CC: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>

Onderwerp: De Zwaan Zwolle; subsidies

Goedemiddag [redacted],

We hebben vorige week telefonisch contact gehad met elkaar over project De Zwaan en dan met name onze vraag of we nog eens met elkaar de subsidiemogelijkheden (SBI, WBI enz....) kunnen verkennen met elkaar. In de periode met [redacted] hebben we hier ook al naar gekeken, maar we lopen elke keer (ook bij de Provincie) tegen de welbekend 'muur' aan.

We hebben nogal een tegenvaller in de grond zoals je weet (hele hoge saneringskosten) en wellicht zijn er mogelijkheden in het kader van betaalbaarheid (2^e fase van De Zwaan).

Zoals je weet gaan wij de komende periode de markt verkennen/aftasten en we willen met de 1^e fase eind februari toch in verkoop. De markt is immers goed en we moeten nu ook maar het moment proberen te pakken!

Onze vestigingsdirecteur heeft onlangs contact gehad met Peter Snijders over dit onderwerp. Ze zouden een afspraak maken, maar weet niet of deze al ingepland is. Ik zal dit nagaan.

Jij zou intern ook nog eens nagaan en het bespreken (met [redacted]).

Laten we elkaar op de hoogte houden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

 **Slokker Vastgoed**

Ons bezoek- en postadres is: Zwartewaterallee 44-54, 8031 DX Zwolle

Ons factuuradres: Postbus 55, 1270 AB Huizen of [redacted]

T 038 - 853 70 32

M [redacted]

E [redacted]

I [redacted]

Disclaimer: De inhoud van dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Slokker Vastgoed bv staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Slokker Vastgoed bv gebruikt e-mail niet voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen. Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3