

Informatienota voor de raad

Datum 4 oktober 2023

Onderwerp	Aanvragen startbouwimpuls
Versienummer	V .
Portefeuillehouder	D.S. de Jong, G. Rots, H.M.M. Schuttenbeld
Informant	H. Selles-Heikoop
Afdeling	Ruimte en Economie
Telefoon	038 498 2425
Email	H.Selles-Heikoop@zwolle.nl
Bijlagen	

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Zwolse aanvragen voor de startbouwimpuls

Datum 4 oktober 2023

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

De woningbouwopgave is onverminderd groot. Met name de opgave om betaalbare woningen toe te voegen. Dat ziet ook de Rijksoverheid en met de startbouwimpuls wil ze ondersteuning bieden met 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 landelijk 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, waarvoor wij een aanvraag doen.

Kernboodschap

De startbouwimpuls willen we samen met partners benutten om zoveel mogelijk bouwontwikkelingen te realiseren op korte termijn in onze stad. De subsidieregeling maakt dit mede mogelijk.

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 randvoorwaarden zijn dusdanig scherp geformuleerd, dat er uiteindelijk 7 aanvragen over zijn gebleven om ingediend te worden. Hiermee worden 652 woningen gerealiseerd, waarvan 443 in het betaalbare segment.

Project	Woningen	Be- taal- baar	Start bouw	Juridische zekerheid
De Swollenaer (LTO gebouw)	87	100%	2025	Bestemmingsplan is vastgesteld, vergunning nog niet verleend
Knarrenhof De Tippe	51	86%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk
Wijthmen	80	50%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk
De Tippe Van Wonen	46	67%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk
De Tippe Dura Vermeer	42	64%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk
Winkelcentrum Stadshagen Dura Vermeer	276	64%	2024	Bestemmingsplan is vastgesteld en <i>herroepelijk</i> (bezwaarprocedure)
De Zwaan	70	53%	2025	Bestemmingsplan is vastgesteld en <i>herroepelijk</i> (beroepsprocedure)

ToelichtingRandvoorwaarden

Datum 4 oktober 2023

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

- De start-bouw 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 euro: dit is dus wat maximaal beschikbaar is voor deze regio. Er zijn 35 woondealregio's in Nederland dus niet alle woondealgebieden zullen het maximale budget kunnen krijgen.

Belang van de bijdrage

De startbouwimpuls is een nieuwe maatregel gericht op projecten waarvan de startbouw dreigt te vertragen en kent andere voorwaarden dan eerdere rijksbijdragen. Hierdoor is het mogelijk om subsidies te stapelen. Een van de voorwaarden is dat er vanuit de projecten wordt aangegeven waarom het noodzakelijk is dat de startbouwimpuls wordt ontvangen. De projecten die we indienen dreigen zonder de subsidie vertraging op te lopen. Waarom de subsidie nodig is bij de projecten verschilt per project. De Rijksbijdrage zal in veel gevallen gebruikt worden om de onrendabele top te verkleinen of om overige kosten van projecten over te nemen.

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 reparatiemogelijkheid gezien de korte doorlooptijd. Bij andere subsidies zoals de WoningBouwImpuls (WBI) is dit er wel. Er is dus maar één kans om een goede aanvraag in te dienen.
2. Er wordt in deze stap gescoord op 3 onderdelen: snelheid, hardheid en efficiëntie. Projecten die sneller starten, meer juridische zekerheid hebben en een lage gevraagde rijksbijdrage hebben scoren hoger. Dit levert uiteindelijk een ranglijst op.
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.

Risico's

Er bestaat een risico op vertraging bij het niet toekennen van de subsidie, waardoor er binnen projecten opnieuw naar een haalbare businesscase gekeken moet worden. Daarnaast is er een risico op staatsteun bij het wegzetten van de gelden wanneer deze gehonoreerd worden.

Financiën

De subsidie en uitgifte ervan loopt via de betreffende gebiedsontwikkelingen.

Datum 4 oktober 2023

Communicatie

Verloopt via het project.

Vervolg

De uitslag van de SBI wordt in de 2e helft van november verwacht.

Openbaarheid

openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer