

Wijzigingsverzoek Woningbouwimpuls gemeente Zwolle – project Zwartewaterallee

U moet het laten weten als er belangrijke wijzigingen gaan ontstaan in uw project ten opzichte van de beschikking van het ministerie van BZK. Hier is in elk geval sprake van als:

- **Programma:** Het aantal (betaalbare) woningen kleiner is dan bepaald in de beschikking.
- **Planning:** Startbouw van de eerste woningen binnen 3 jaar na toekenning en/of startbouw van de laatste woningen binnen 10 jaar na toekenning onhaalbaar is.
- **Maatregelen:** Er wijzigingen ontstaan in de maatregelen die genoemd zijn in de beschikking.

Dit formulier kunt u gebruiken voor het indienen van een wijzigingsverzoek.

Algemeen

Naam gemeente	Gemeente Zwolle
Naam project	Zwartewaterallee
Tranche	2e tranche
Jaar van toekenning	2021
Beschikkingskenmerk	2021-0000068889

1. Omschrijving wijziging/vertraging

1.1 Gevraagde wijziging

Wijziging in het programma	Nee	Vul tabel 2.1 in
Wijziging in de planning	Ja	Vul tabel 2.2 in
Wijziging in de maatregelen	Nee	Vul tabel 2.3 in

1.2 Impact van de wijziging/vertraging op het project?

Als gevolg van de vertraging realiseren we de WBI-projecten binnen de visie Zwartewaterallee later dan gepland.

- Conform de subsidievoorwaarden dient de bouw drie jaar na datum beschikking gestart te zijn. De beschikking waarin de subsidie is verleend dateert van 18 februari 2021. Dit betekent dat start bouw dient plaats te vinden uiterlijk 18 februari 2024. Gelet op de vertraging zijn wij niet in staat dit te realiseren. De start bouw – van specifiek het project Havezate - zal in 2025 plaats vinden, doch uiterlijk 31 december 2025.
- Ook in de overige projecten worden wij geconfronteerd met vertraging waardoor wij niet in staat zijn de planning te realiseren zoals in de subsidie-aanvraag opgenomen. Wij zijn echter nog steeds in staat om de projecten te realiseren binnen de in de beschikking genoemde subsidieperiode.
- Het inhoudelijke programma blijft ongewijzigd.

1.3 Oorzaken van de wijziging/vertraging?

Algemeen:

De aanvraag voor de WBI voor de visie Zwartewaterallee is gedaan in 2020 in gezamenlijkheid met marktpartijen (i.e. de gemeente heeft zelf geen grondpositie). Eveneens is de gebiedsvisie Zwartewaterallee in een gezamenlijkheid met de marktpartijen ontwikkeld. Op basis van de toekenningsbeschikking dient de 'start bouw' uiterlijk 18 februari 2024 plaats te vinden.

De ontwikkelende partijen zijn geconfronteerd met gewijzigde marktomstandigheden waardoor de financiële haalbaarheid van de business cases van de marktpartijen onder druk is komen te staan. De mogelijke vertraging is voor het eerste gemeld in een overleg d.d. 15 november 2022.

Oorzaken die aan de vertraging van de projecten van de ontwikkelende partijen ten grondslag liggen:

- Oplopende rente: de rentestanden hebben effect op de leencapaciteit, rendementseisen, vastgoedwaarde. De ambities van projectontwikkelaars krijgen daarmee minder financiële ruimte.
- Stijging kosten bouwmaterialen mede als gevolg van de oorlog in Oekraïne. De bouwsector kamt al een tijd met stijgende kosten voor materialen en grondstoffen. Maar de oorlog in Oekraïne heeft daar nog een schepje bovenop gedaan. Bovendien is naast grondstoffen en energie ook arbeid duurder geworden. Eveneens spelen de stijgende energiekosten een rol waardoor bouwen duurder wordt.
- Veranderende wetgeving, zoals de Wet betaalbare huur. Als gevolg van de wetgeving blijven de opbrengsten niet meestijgen.

1.4 Welke maatregelen zijn genomen en/of overwogen om de wijziging/vertraging te voorkomen?

Maatregelen om voortgang woningbouw in plangebied te realiseren:

Voor de WBI-plots geldt dat de gemeente geen grondpositie heeft. Hierdoor is de gemeente in mindere mate in staat om planningen danwel voortgang af te dwingen (bijvoorbeeld door het opleggen van een bouwplicht). Omdat de projecten van de ontwikkelende partijen door genoemde redenen vertraging oplopen, hebben we afgelopen periode in het plangebied – buiten de specifieke plots/locaties waarop de WBI beschikking betrekking heeft - ingezet op kansen en mogelijkheden om woningbouw op korte termijn te kunnen stimuleren. Om tot versnelling te komen hebben wij hiervoor gebruik gemaakt van de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierdoor kunnen we de volgende projecten – weliswaar geen WBI-projecten – op korte termijn toch in het plangebied realiseren:

- De transformatie van het vml. LTO-gebouw. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de transformatie van het LTO gebouw en het aantal woningen wat hiermee op korte termijn wordt gerealiseerd en voor welke doelgroep.
- Realisatie van flexwoningen in Holtenbroek-Zuid: het betreft de realisatie van flexwoningen voor de doelgroep sociale huur aan de Zwartewarterallee in Holtenbroek-Zuid.
- Realisatie van zorgwoningen: het betreft de realisatie van vijf zorgwoningen aan de Zwartewaterallee in Holtenbroek-Zuid.

Wij verwijzen u naar bijlage 1 bij dit wijzigingsverzoek. In deze bijlage hebben wij nadere informatie opgenomen omtrent deze projecten. De maatregelen die we treffen in het gebied hebben ook direct effect op deze projecten gelet op de gebiedsgerichte aanpak van de Zwartewaterallee.

Maatregelen per projecten

Per project hebben we aanvullend de volgende maatregelen getroffen:

- Project Havezate: voor het project Havezate was in 2020 de start bouw voorzien in 2024. Dit is nu gepland uiterlijk in december 2025. In dit project hebben we de afgelopen periode de volgende maatregelen getroffen:
 - Werksessies belegd om in korte tijd besluiten te nemen over kwaliteit en inpassing op de ontwikkelplot.
 - Financiële afspraken gemaakt na een langer, dan gepland, voortraject.
 - Planning herzien en aangepast naar realistische doorlooptijden onder de huidige omstandigheden.

Als gevolg van de opgelopen vertraging voorzien we het definitieve ruimtelijke ontwikkelingsplan en het omgevingsplan in 2024. Gelet op de benodigde voortgang zetten wij ons in om deze processen parallel te laten lopen. In 2025 doorlopen we de omgevingsvergunningprocedure en in december 2025 zal de start bouw plaatsvinden. Het project Havezate is daarmee het eerste project dat start.

- Project Zwartewaterkwartier. Start bouw was voorzien in 2022. In dit project hebben we de afgelopen periode de volgende maatregelen getroffen:
 - Verkenning om deelgebied op een andere manier te gaan ontwikkelen (vanuit 2 plots).
 - Financiële afspraken gemaakt en geformaliseerd (tekenen samenwerkingsovereenkomst).

- Ateliersessies georganiseerd om te komen tot een haalbare massastudie. Indien hier overeenstemming op komt zal deze massastudie uitgewerkt worden in een ROP.
- Gelet op de benodigde voortgang zetten wij ons in om het proces ten aanzien van het ROP en het omgevingsplan parallel op te starten.
- Planning herzien en aangepast naar realistische doorlooptijden onder de huidige omstandigheden.
- Er is in november 2023 overeenstemming bereikt over een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Deze overeenkomst is reeds vastgesteld door het college. Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst door de ontwikkelaar dient nog plaats te vinden.

Als gevolg van de opgelopen vertraging voorzien we dat het ruimtelijk ontwikkelingsplan in 2024 wordt afgerond. Start bouw voorzien we in mei 2026.

- Project Soho. Start bouw was voorzien in 2023. In dit project hebben we de volgende maatregelen getroffen:
 - We hebben regelmatig overleg gevoerd met de ontwikkelaar of de situatie gewijzigd is. De ontwikkelaar is bezig om het plan te herzien en door te rekenen en zal naar verwachting begin 2024 met een aangepast plan komen.

Voor dit project voorzien we dat het ruimtelijk ontwikkelingsplan eind 2024 door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en we een voorlopig ontwerp voor het bouwplan kunnen beoordelen. Start bouw voorzien we in maart 2028. Gezocht wordt naar een versnelling door een paralleltraject omgevingsplan en de uitwerking van het bouwplan.

- Project Dobbe aan het water. Start bouw was voorzien in 2022. De volgende maatregelen zijn getroffen:
 - Verkenning om het deelgebied op een andere manier te gaan ontwikkelen.
 - Financiële afspraken gemaakt die dit jaar geformaliseerd worden (ondertekening Samenwerkingsovereenkomst).
 - Planning herzien en aangepast naar realistische doorlooptijden onder de huidige omstandigheden

We voorzien vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelingsplan door de gemeenteraad in 2025 en start bouw eind juni 2027. Gezocht wordt naar een versnelling door een paralleltraject omgevingsplan en de uitwerking van het bouwplan.

- Project WKC Aa-landen. Start bouw was voorzien in 2025. De volgende maatregelen zijn getroffen.
 - De gemeente heeft zelf de regie in handen genomen om te komen tot een coalitie met de eigenaren.
 - Er is een startnotitie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad om tot een gezamenlijke gebiedsvisie te komen.
 - De planning is om in januari 2024 een stedenbouwkundig bureau te contracteren ten behoeve van het opstellen van een gebiedsvisie winkelcentrum Aa-landen. Vaststelling van deze visie is voorzien in het derde kwartaal 2024. Daarna vindt de uitwerking van de visie plaats op plotniveau. Dit geldt eveneens voor het opstellen van het omgevingsplan. Gezocht wordt naar een versnelling van de uitwerking van de plots en het omgevingsplan. Start bouw voorzien we in eind juni 2028.

1.5 Welke maatregelen neemt u om verdere wijziging te voorkomen?

We hebben de planning herzien en aangepast naar realistische doorlooptijden onder de huidige omstandigheden. Daarnaast worden de maatregelen doorgevoerd zoals deze voorgaand met deelontwikkeling zijn benoemd. We zien de volgende risico's als het gaat om de realisatie van deze planning:

- a. Planologische juridische goedkeuring (vb Raad van State). Dit zien we als grootste risico. Dit risico gaan we beheersen door op korte termijn een ruimtelijke effectrapportage op te stellen om hier meer helderheid over te krijgen en te onderzoeken welke specifieke maatregelen we kunnen toepassen om de risico's te beheersen.
- b. Marktomstandigheden: ontwikkelingen blijven we monitoren en het gesprek hierover voeren met de marktpartijen. We schalen tijdig op indien de voortgang in het gedrang komt.
- c. Inwerkingtreding Omgevingswet: het risico bestaat uit de onduidelijkheid waarop de procedures gaan samenwerken. Er is nog onduidelijkheid over de inhoud, proces en procedure. Besluitvorming door bevoegd gezag kan ook leiden tot extra vertraging.

2. Wijzigingsinformatie

Indien u wenst om uw beschikking aan te laten passen vragen wij u te onderbouwen op welke onderdelen het project afwijkt van de oorspronkelijke aanvraag. De onderstaande tabellen zijn hiervoor bedoeld. **Welke gegevens u moet aanleveren is afhankelijk van de wijziging of vertraging en wordt met u afgestemd in het voortgangsgesprek.**

2.1 Wijziging in het woningbouwprogramma

	In de aanvraag	Nieuwe situatie	Evt. uitsplitsing op deelplanniveau	Evt. uitsplitsing op deelplanniveau
Totaal aantal netto toe te voegen woningen	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]
Netto toe te voegen woningen in de categorie sociale huur	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]
Netto toe te voegen sociale huurwoningen door woningcorporatie	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]
Netto toe te voegen woningen in de categorie middenhuur	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]
Netto toe te voegen woningen in de categorie betaalbare koop	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]	[Aantal]

2.2 Wijziging in de planning en bouwstroom (startbouw)

	Totaal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
WAS (startbouw)												
Netto aanvraag	...	573	302	106	319	...	...	...	...	...	...	...
WORDT (startbouw)												
Betaalbare woningen	...	...	...	...	100	198	150	485	...	...	...	...
Overige woningen	...	...	...	...	...	102	...	265	...	...	...	...
Netto	...	...	...	...	100	300	150	750	...	...	...	...
VERSCHIL	...	573	212	106	219	300	150	750	...	...	...	...

2.3 Wijziging in de maatregelen

Tien tijde van de aanvraag			Huidige situatie		
Maatregelen	Kosten excl. btw	Totale kosten (excl. btw)	Maatregelen	Kosten excl. btw	Totale kosten (excl. btw)
Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid			Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid		
Maatregel a	€	€	Maatregel a	€	€
Maatregel b	€		Maatregel b	€	
Maatregel ...	€		Maatregel ...	€	
Verlaging stikstofdepositie			Verlaging stikstofdepositie		
Maatregel a	€	€	Maatregel a	€	€
Maatregel b	€		Maatregel b	€	
Maatregel ...	€		Maatregel ...	€	
Bodemsanering			Bodemsanering		
Maatregel a	€	€	Maatregel a	€	€
Maatregel b	€		Maatregel b	€	
Maatregel ...	€		Maatregel ...	€	
Uitplaatsing hinderactiviteiten			Uitplaatsing hinderactiviteiten		
Maatregel a	€	€	Maatregel a	€	€
Maatregel b	€		Maatregel b	€	
Maatregel ...	€		Maatregel ...	€	
(Her)Inrichting openbare ruimte			(Her)Inrichting openbare ruimte		
Maatregel a	€	€	Maatregel a	€	€
Maatregel b	€		Maatregel b	€	
Maatregel ..	€		Maatregel ...	€	

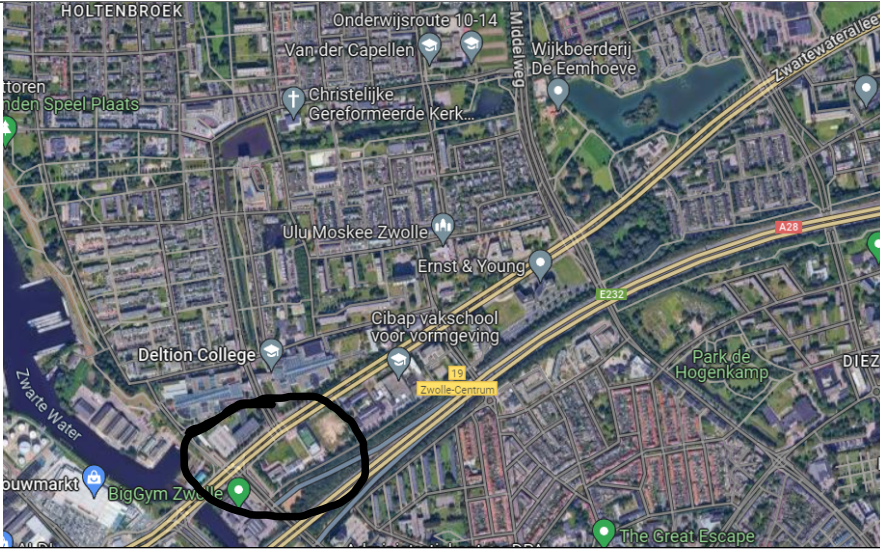
2.4 Financieel effect van de wijziging (optioneel)

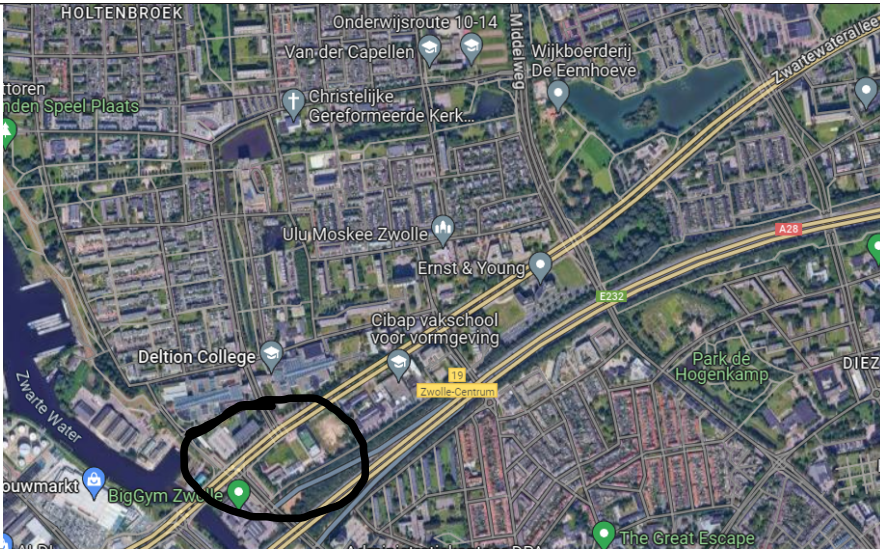
Kosten	Was	Wordt	Verschil	Toelichting*
Verwerving / inbrengwaarde*	€	€	€	
Standaard sanering en bodemverbetering*	€	€	€	
Standaard sloopkosten*	€	€	€	
Kosten tijdelijke exploitatie*	€	€	€	
Kosten bouwrijp maken*	€	€	€	
Kosten woonrijp maken*	€	€	€	
Plankosten en kosten VTU*	€	€	€	
Risico reservering*	€	€	€	
Niet-verrekenbare / compensabele BTW*	€	€	€	
Bomencompensatie E-buurt Oost & De Venser	€	€	€	
= ... Vrije kostenpost 2 =	€	€	€	
Kosten maatregelen m.b.t. 'Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid'	€	€	€	
Kosten maatregelen m.b.t. 'Verlaging stikstofdepositie'	€	€	€	
Kosten maatregelen m.b.t. 'Bodemsanering'	€	€	€	
Kosten maatregelen m.b.t. 'Uitplaatsing hinderactiviteiten'	€	€	€	
Kosten maatregelen m.b.t. '(Her)Inrichting openbare ruimte'	€	€	€	
Totaal kosten	€	€	€	
Opbrengsten	Was	Wordt	Verschil	
Verkoop bouwrijpe / woonrijpe grond (onderbouwd in tabblad 3.1.d)	€	€	€	
Kostenverhaal (onderbouwd in tabblad 3.1.e)	€	€	€	
Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls	€	€	€	
Tijdelijke exploitatie	€	€	€	
= ... Vrije opbrengstenpost 1 =	€	€	€	
= ... Vrije opbrengstenpost 2 =	€	€	€	
Totaal opbrengsten op prijspeil aanvraag	€	€	€	
Publiek tekort is contante waarde netto kasstroom op prijspeil	€	€	€	
Gemeentelijke bijdragen en subsidies	€	€	€	
Bijdragen en subsidies overige overheden	€	€	€	
Gevraagde bijdrage Woningbouwimpuls	€	€	€	
Cofinanciering	%	%	%	

*relateer de wijziging aan de toelichting in het verzoek.

Bijlage 1 – Projecten – niet zijnde WBI-projecten – om voortgang te realiseren in het plangebied.

<i>Transformatie LTO-gebouw</i>	
Omschrijving project	Woningcorporatie SWZ heeft kantoorpand Zwartewaterallee 14 aangekocht met als doel te vergroten en te transformeren naar betaalbare permanente woningen. Het programma voorziet in 88 woonappartementen, variërend van kleinschalige studio's tot 1- en 2-kamerappartementen.
Woningbouwprogramma	Het gaat om de realisatie van <i>permanente sociale huurwoningen</i>. De woningen zijn bestemd voor: - Statushouders, 28 woningen; - Begeleid wonen Omega groep, 16 woningen. Voor info over Omega, zie: www.omegagroep.nl; - Sociale minima, 43 woningen; - Een inloopwoonkamer met slaapwacht voor Omega.
Locatie in het plangebied	
Start bouw en realisatie	De transformatie van het LTO-gebouw naar de realisatie van 88 woonappartementen zal bestaan uit de volgende stappen: • Onherroepelijk bestemmingsplan: Het betreft permanente woningen en hiervoor moest het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het bestemmingsplan is per 5 september jl. onherroepelijk geworden. • Indienen omgevingsvergunning: z.s.m. • Opdrachtverstrekking transformatie, oktober/november 2023; • Start transformatie c.q. bouw: oktober/november 2023. De transformatie bestaat uit: ○ Demontage, sloop, saneren asbest en veilig stellen van uitkomende materialen. De uitkomende materialen worden voor een groot deel hergebruikt. ○ Productie van (prefab) bouwelementen. ○ Realisatie van de woningen • Volledige ingebruikneming: volledige ingebruikneming zal naar verwachting in Q1 van 2025 plaatsvinden. <i>N.B. Het pand biedt nu al ruimte voor bewoning van twee woningen. Deze woningen zijn reeds in gebruik genomen vanaf 20 september jl. . In het pand hebben we dus al twee bewoners kunnen huisvesten.</i>

<i>Realisatie flexwoningen Holtenbroek – Zuid (kavel aan de Zwartewaterallee)</i>	
Omschrijving project	Realisatie van 27 flexwoningen voor de doelgroep sociale huur.
Woningbouwprogramma	Het gaat om de realisatie van 27 flexwoningen.
Locatie in het plangebied	
Start bouw en realisatie	Omgevingsvergunningprocedure wordt op dit moment doorlopen. Daarna start bouw.

<i>Realisatie van zorgwoningen (kavel aan de Zwartewaterallee)</i>	
Omschrijving project	Realisatie van vijf zorgwoningen nabij een dak- en thuislozenopvang. De realisatie van deze woningen maakt het mogelijk om doorstroming van deze doelgroep nabij opvang te kunnen realiseren.
Woningbouwprogramma	Het gaat om de realisatie van vijf zorgwoningen sociale huur.
Locatie in het plangebied	
Start bouw en realisatie	Start bouw 3e kwartaal 2024.