

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. de heer Peter Salentijn
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Stadskantoor
Lubeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14 038
k.van.t.ende@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Ons kenmerk
Behandeld door Kaj van 't Ende
Datum 19 december 2023
Onderwerp Wijzigingsverzoek Stimuleringsregeling flex- en
transformatiewoningen

Geachte heer Salentijn,

Met de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van 10 november 2022, met kenmerk 2022-0000598384 (hierna: de Stimuleringsregeling) heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 16 december 2023 aan de gemeente Zwolle een specifieke bijdrage toegekend op basis van de door ons ingediende aanvragen. Het gaat om de volgende 6 projecten: Holtenbroek Zuid kavel bij Herberg, Permanent-Flexibel Harculo, De Swollenaer Holtenbroek Zuid, Oosterenk, Stadshagen Mix (locatie Scholtensteeg) en permanent-flexibele studentenhuusvesting Windesheim.

De voorwaarden waaronder de specifieke bijdrage is verstrekt, zijn vastgelegd in de Stimuleringsregeling en zijn te raadplegen via: wetten.overheid.nl/BWBR0047455/2023-02-09

Wijzigingsverzoek

In artikel 4 van de Stimuleringsregeling is bepaald dat de eerste woningen van een project binnen 12 maanden opgeleverd moeten worden, en de flexwoning projecten binnen 24 maanden afgerond moeten zijn. Deze termijnen kunnen door de Minister met ten hoogste één jaar worden verlengd op verzoek van het college van B&W.

Het college van de gemeente Zwolle vraagt u met deze brief om een verlenging met één jaar van de eerstgenoemde 12 maanden-termijn voor de 6 projecten waarvoor de specifieke bijdrage vanuit de Stimuleringsregeling is toegekend. Per project wordt hieronder ingegaan op de redenen van dit wijzigingsverzoek.

Holtenbroek Zuid, kavel bij de Herberg

De locatie voor de 27 flexwoningen ligt in een kwetsbare woonomgeving. De locatie ligt naast een opvanghuis voor dak- en thuislozen 'de Herberg', en aangrenzend wordt een woningbouwproject gerealiseerd met 5 woonunits voor mensen die niet gehuisvest kunnen worden in een reguliere woonwijk. Vanwege de zorgvuldigheid die nodig was heeft het planvorming- en participatieproces meer tijd in beslag genomen dan voorzien.

Datum

19 december 2023

Ons kenmerk

Daarnaast ligt de locatie in een geluidgevoelige omgeving door de ligging aan de A28 en een drukke wijkontsluitingsweg. Dit heeft geleid tot een relatief lange doorlooptijd van onderzoeken (en aanvullend onderzoeken) om aan te tonen dat de locatie geschikt is voor woningbouw. In totaal zijn 10 onderzoeken uitgevoerd, inclusief een aantal herzieningen vanwege planwijzigingen die nodig waren om de flexwoningen te kunnen realiseren. Voor het geluid is een besluit hogere grenswaarden nodig.

Het college heeft een apart besluit genomen dat geen uitgebreide m.e.r.-procedure nodig is. Na deze besluiten wordt de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hoewel de zorgen vanuit de omgeving over dit project grotendeels zijn weggenomen door het zorgvuldige participatieproces, is er altijd het risico op bezwaar aanwezig.

Door de langere voorbereidingstijd in combinatie met de te doorlopen procedures wordt later gestart met de bouw, waardoor de oplevertermijn ook is doorgeschoven. We gaan ervan uit dat de planologische procedure in q1-2024 is afgerond, start bouwrijp maken in q2-2024, en het project in q4-2024 volledig wordt opgeleverd.

Mijlpalen	Planning
Vergunning aangevraagd	Dec. 2024
Vergunning onherroepelijk	Q1 2024 (eind)
Start bouw	Q3 2024
Oplevering eerste woning	Q4 2024 (begin)
Oplevering laatste woning	Q4 2024
Bewoning	Q2 2024

Permanent flexibel Harculo

Het project kan op de beoogde locatie geen doorgang vinden vanwege onoverkomelijke bezwaren van een aangrenzende gebouweigenaar. Er is een alternatieve locatie in beeld binnen de gebiedsontwikkeling Harculo. Een uitgewerkt plan ligt er nog niet, maar we zien wel mogelijkheden om flexwoningen voor eind 2024 te realiseren binnen de voorwaarden van de Stimuleringsregeling gelet op het voorwerk dat al is gedaan voor de oorspronkelijke locatie. We verzoeken u daarom om de specifieke bijdrage voor deze locatie beschikbaar te houden.

Holtenbroek Zuid, De Swollenaer

Woningcorporatie SWZ heeft een kantoorpand aan de Zwartewaterallee 14 aangekocht met als doel deze te transformeren naar betaalbare huurwoningen. Het woningbouwprogramma voorziet in 88 woonappartementen, variërend van kleinschalige studio's tot 1- en 2-kamerappartementen. Het gaat om sociale huurwoningen, 28 woningen zijn bestemd voor statushouders, 16 woningen voor begeleid wonen en 43 woningen voor sociale minima en een inloopwoonkamer met slaapwacht voor de Omega groep.

Voor de realisatie van de transformatiewoningen moest het bestemmingsplan worden gewijzigd, omdat partijen een permanente woonbestemming mogelijk wilden maken.

Datum

19 december 2023

Ons kenmerk

De vergunningprocedure wordt dit jaar afgerond. De bouwwerkzaamheden zijn volledig doorgeschoven naar 2024, omdat door stijgende prijzen in de bouw de selectie en contractvorming met een aannemer meer tijd in beslag heeft genomen dan voorzien.

Het pand is deels geschikt gemaakt voor bewoning door het benutten van bestaande faciliteiten. Sinds september 2023 zijn er al wel drie bewoners gehuisvest in het pand. De beoogde transformatiewoningen zijn echter nog niet opgeleverd omdat de verbouw daarvan nog moet aanvangen.

Mijlpalen	Planning
Vergunning aangevraagd	Oktober 2023
Vergunning onherroepelijk	Januari 2024
Start bouw	Q2 2024
Oplevering eerste woning	Q4 2024
Oplevering laatste woning	Q1 2025
Bewoning	Eind 2024 / begin 2025

Oosterenk

deltaWonen heeft een plan uitgewerkt die de bouw van 58 flexwoningen op deze locatie mogelijk maakt. Om meerdere redenen is er vertraging opgetreden. Het bouw- en inrichtingsplan is een aantal keren aangepast om te komen tot een financieel haalbare businesscase. Dit heeft ook geleid tot aanpassing van de locatieonderzoeken, en de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld.

Daarnaast is uit ecologisch onderzoek gebleken dat een ontheffingsaanvraag Wet natuurbeheer (flora & fauna) nodig is. Deze aanvraag is medio 2023 ingediend bij de provincie, en zal met inachtneming van de wettelijke termijnen deze maand worden afgegeven. Hierdoor is het niet meer mogelijk om eerste woningen voor eind dit jaar op te leveren. In de bijgestelde planning verschuift dit naar q2-2024. Naar verwachting wordt het gehele project in q4-2024 opgeleverd.

Mijlpalen	Planning
Vergunning aangevraagd	December 2023
Vergunning onherroepelijk	Q1 2024
Start bouw	Q2 2024
Oplevering eerste woning	Q2 2024
Oplevering laatste woning	Q3 2024
Bewoning	Q4 2024

Stadshagen Mix, locatie Scholtensteeg

Uit het participatieproces blijkt dat er veel weerstand is tegen de bouw van flexwoningen vanuit de omgeving. Wij moeten daarom rekening houden met bezwaren die ingediend gaan worden tegen de planologische procedure van direct omwonenden en de vereniging dorpsbelangen 's Heerenbroek. De bezwaren gaan over de mogelijke verkeershinder, en zorgen over de leefbaarheid als gevolg van de tijdelijke bewoning.

Datum

19 december 2023

Ons kenmerk

De planologische procedure start daarom ook later dan oorspronkelijk beoogd, omdat een extra bijeenkomst met de omgeving moest plaatsvinden om de plannen goed uit te leggen en de procedure aan te kondigen. Oplevering van eerste woningen dit jaar is niet haalbaar.

Start bouw is nu voorzien medio 2024 waarbij de termijn van bezwaar wordt afgewacht. Oplevering van woningen kan in q4-2024 plaatsvinden. Een risico voor deze planning is als er ook beroep wordt ingesteld. Afhankelijk van de aard van de bezwaren wordt op dat moment besloten of toch tot uitvoering wordt overgegaan teneinde de eindtermijn te halen voor oplevering van de flexwoningen.

Mijlpalen	Planning
Vergunning aangevraagd	December 2023
Vergunning onherroepelijk *)	Q2 2024
Start bouw	Q3 2024
Oplevering eerste woning	Q4 2024
Oplevering laatste woning	Q1 2025
Bewoning	Q1 2025

*) in geval geen bezwaar/beroep wordt ingesteld

Permanent-flexibele studentenhuisvesting Windesheim

Woningcorporatie Openbaar Belang heeft afgelopen jaar samen met Hogeschool Windesheim en de gemeente het plan uitgewerkt om de bouw van 42 flexwoningen mogelijk te maken op het campusterrein t.b.v. de huisvesting van jonge statushouders en (internationale) studenten. De flexwoningen worden ingekocht via het RVB.

Er is vertraging opgetreden doordat m.n. de contractvorming meer tijd in beslag heeft genomen dan voorzien. De maatwerkprijs die Openbaar lag ver boven het beschikbare budget. Hierdoor heeft Openbaar Belang een nieuw investeringsbesluit genomen. De contractstukken voor de woningen zijn inmiddels getekend, en de flexwoningen kunnen in het eerste kwartaal van 2024 worden geleverd.

Rekening houdend met de assemblagetijd kan de eindkeuring en oplevering van alle flexwoningen op zijn vroegst plaatsvinden in april 2024. Aangezien de netbeheerder (Enexis) nog aanpassingen moet uitvoeren voor de huisaansluitingen, gaan we uit van oplevering voor de zomer van 2024 zodat de flexwoningen in ieder geval bij aanvang van het nieuwe schooljaar 2024/2025 in gebruik genomen kunnen worden.

Mijlpalen	Planning
Vergunning aangevraagd	December 2023
Vergunning onherroepelijk *)	Q1 2024
Start bouw	Q1 2024
Oplevering eerste woning	Q2 2024
Oplevering laatste woning	Q2 2024
Bewoning	Q2 2024

Datum 19 december 2023

Ons kenmerk

Wijziging aantal flexwoningen

In totaal heeft de gemeente Zwolle een beschikking ontvangen voor de realisatie van 288 flex- en transformatiewoningen. Naar aanleiding van aangepaste bouwplannen is het aantal te realiseren flexwoningen per project als volgt gewijzigd.

Locaties	Aangevraagd	Te realiseren
Holtenbroek Zuid, kavel bij de Herberg	30	27
Permanent flexibel Harculo *)	40	40
Holtenbroek Zuid, De Swollenaer	88	88
Oosterenk	60	58
Stadshagen Mix, locatie Scholtensteeg	30	30
Permanent-flexibele studentenhuysvesting Windesheim	40	42
Totaal	288	285

*) afhankelijk van definitieve planuitwerking voor alternatieve locatie

Het college verklaart dat het aantal woningen dat in de genoemde termijn gerealiseerd lager is dan het aantal opgenomen in de beschikking, namelijk 285 van 288.

Het college verklaart dat de flexwoning projecten voldoen aan alle voorwaarden die gelden voor een project, zoals gesteld in de Stimuleringsregeling volgens bijlage A.

Mocht u nog vragen dan wel opmerkingen hebben, dan kunt u zich richten tot Kaj van 't Ende (email: k.van.t.ende@zwolle.nl).

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

Datum

19 december 2023

Ons kenmerk

BIJLAGE A

Onder een project wordt verstaan een project waarbij met flexwoningen of transformatieobjecten in betaalbare woonruimten voor onder andere ontheemden en statushouders wordt voorzien en waarbij:

- a) die woonruimten aan de bestaande voorraad woonruimten worden toegevoegd en die gedurende ten minste tien jaar na voltooiing op een of, in het geval van flexwoningen, opvolgende locaties beschikbaar zijn;
- b) de woonruimten bij de eerste verhuur of gebruik voor ten minste 30 procent voor ontheemden of statushouders bestemd zijn;
- c) de woonruimten verhuurd zullen worden op basis van een schriftelijk huurcontract tussen huurder en verhuurder, dan wel om niet in gebruik gegeven worden;
- d) er sprake is van een financieel tekort op het project, dat overblijft na een eventuele aanspraak op andere financiële regelingen vanuit 's Rijks kas, en de bijdrage aantoonbaar bijdraagt en noodzakelijk is voor het realiseren van woonruimten voor ontheemden en statushouders.