



Raadsbrief

Datum

20 juni 2024

Onderwerp

Voortgang Blijven Bouwen, Zwols actieplan Woningbouw

Versienummer

09

Portefeuillehouder

Dorrit de Jong / Gerdien Rots

Samenvatting

In november 2023 bent u geïnformeerd over de voortgang van de woningproductie en de voortgang van het Zwols Actieplan Woningbouw. Toegezegd is de raad twee keer per jaar over de voortgang te informeren. Met deze nota informeren wij u over de stand van zaken medio 2024.

Conform prognose worden er in 2024 459 woningen opgeleverd, waarvan 132 flexwoningen. Hiervan worden 334 woningen in de sociale huursector gerealiseerd.

Volgens de in het plan genoemde vijf strategieën heeft een breed scala aan activiteiten en inventies plaatsgevonden gericht op de voortgang van de woningproductie. Deze worden in deze raadsbrief nader uiteengezet en toegelicht.

Bijlagen

1. Uitgevoerde interventies in lopende gebiedsontwikkelingen

Openbaarheid

Openbaar



Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De voortgang van de uitvoering van het Zwols Actieplan Woningbouw en de stand van zaken van de Zwolse woningbouw per 1 juni 2024.



Datum

20 juni 2024

Inleiding

In november vorig jaar hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van het Zwols Actieplan Woningbouw. Dit actieplan beschrijft onze strategieën en acties waarmee we als gemeente waar mogelijk de woningbouw in Zwolle op gang willen houden en brengen. Het afgelopen half jaar zijn hierin vervolgstappen gezet waarover we u met deze nota informeren.

Kader

[Blijven Bouwen: Zwols Actieplan Woningbouw](#)

Kernboodschap

In Zwolle zijn tot peildatum, 12 juni 2024, dit jaar 254 woningen gerealiseerd. Daarvan hebben de Zwolse corporaties er 153 voor hun rekening genomen. De verwachting is dat in totaal dit jaar 459 woningen worden gerealiseerd.

De voorgenomen activiteiten zijn verder doorgezet en er is in meerdere projecten geïntervenieerd, waardoor stagnatie in de planontwikkeling kon worden doorbroken en besluitvorming kon plaatsvinden.

ToelichtingStand van zaken Zwolse woningbouw

In 2023 zijn 764 nieuwe woningen opgeleverd, een aanzienlijk hoger aantal dan in november 2023 werd verwacht. Dit werd onder andere veroorzaakt doordat 63 woningen in Weezenlanden Noord die voor 2024 gepland stonden eerder zijn opgeleverd. Een mooi resultaat.

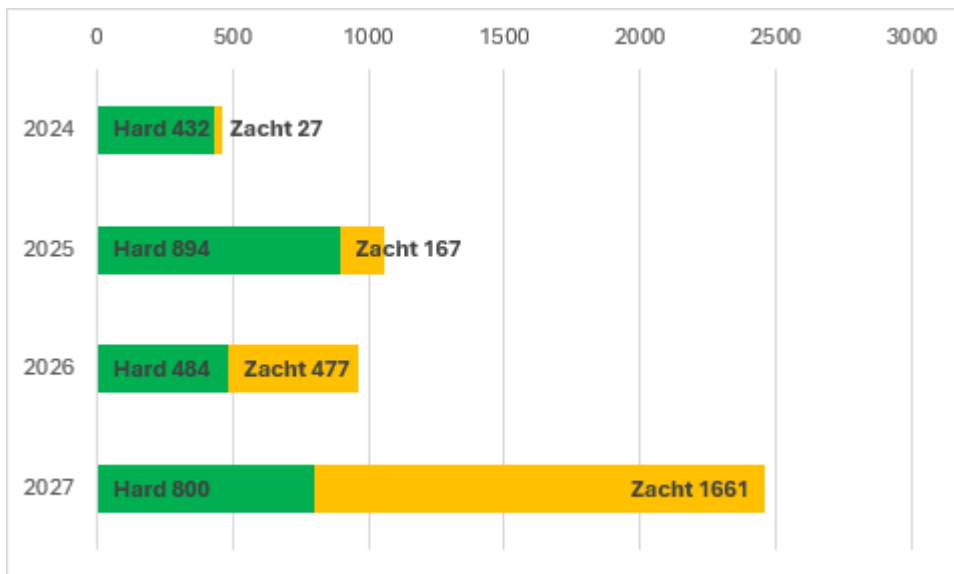
In 2024 vindt de woningproductie vooral plaats in Stadshagen (220), op een aantal flexlocaties (132), Weezenlanden-Noord (44) en de Binnengasthuisstraat en Borneostraat (15). De overige woningen liggen in kleine aantallen verspreid door de stad. Hiervan worden 334 woningen in de sociale huursector gerealiseerd, waarvan 132 flexwoningen.

Ten opzichte van het begin van het jaar is de verwachte productie afgenomen als gevolg van het doorschuiven van een aantal projecten naar 2025.

Doorkijkend naar de komende jaren is de prognose per 12 juni inclusief de flexwoningen als volgt:



Datum 20 juni 2024



Ter toelichting op deze grafiek:

- Voor de komende jaren betreft het prognoses. We zijn doorlopend in gesprek met ontwikkelende partijen over de daadwerkelijke realisaties op locaties en in gebieden. Op basis van specifieke afspraken houden we de prognoses zo actueel mogelijk.
- 'Hard' betreft woningbouw op locaties of in gebieden waar de status van het omgevingsplan onherroepelijk is. De planologische en juridische procedures zijn doorlopen. Bij 'Zacht' geldt dat deze procedures nog lopen. De hoeveelheid zachte plancapaciteit in 2024 is te verklaren door de flexwoningen, die een korte bouwperiode kennen en gepland staan voor dit jaar. Harde plannen kunnen nog vertraging oplopen door het uitstellen van de start bouw als gevolg van marktomstandigheden of andere factoren.
- De aantallen geven de bruto toevoeging weer, exclusief onttrekkingen door sloop van bestaande woningen, splitsing of transformatie. Waar toevoegingen door middel van splitsing of transformatie al bekend zijn, zijn ze meegenomen in de bruto aantallen.

Voortgang strategieën

In het Zwols Actieplan Woningbouw zijn vijf strategieën bepaald met onderliggende acties. Samen met partners en de ambtelijke organisatie is de uitvoering van de activiteiten doorgezet. Onderstaand een update.

1. We zorgen in het hier en nu voor voortgang in de woningbouw en zijn daarvoor al de nodige acties gestart

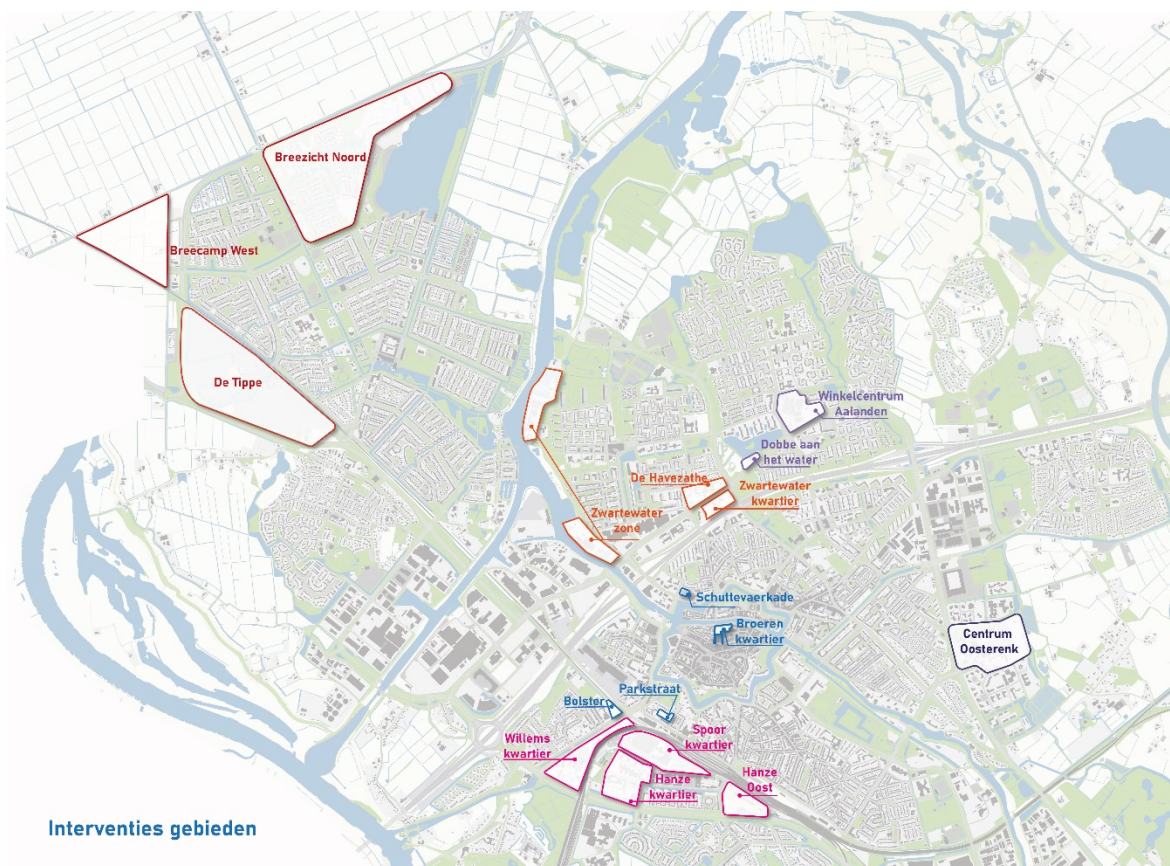
In het afgelopen jaar was er landelijk sprake van (zeer) negatieve marktomstandigheden voor de nieuwbouw. Oorzaken zijn: hoge overbruggingskosten, stijging van bouwkosten, alsmede de rente. De combinatie met onzekerheid rondom thema's zoals stikstof en netwerkcongestie heeft gemaakt dat ontwikkelaars en beleggers afwachtend zijn geweest. Ook in de Zwolse lokale context was dit zichtbaar en heeft ervoor gezorgd dat veel ontwikkelingen vertraging hebben opgelopen. Tegelijkertijd lijkt op dit moment de tegenwind te luwen en is de verwachting dat er weer nieuw perspectief komt in de vastgelopen woningmarkt.

Datum 20 juni 2024

Naast de reguliere activiteiten voor locatie- en gebiedsontwikkelingen hebben we het afgelopen jaar interveniërende maatregelen uitgevoerd in de prioritaire gebieden en de verschillende locatieontwikkelingen om zorg te dragen voor het op gang houden van de gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. In deze notitie beperken we ons tot de interventies die zijn geïnitieerd (in samenwerking met de ontwikkelende partijen) in de prioritaire gebieden.

De interveniërende maatregelen hebben een aantal kenmerken. Het kan gaan om de verbetering en het doorbreken van de financiële businesscase, het overnemen van risico's of posities, het versterken of anders organiseren van de publiek-private samenwerking, het aanpassen van de inhoudelijke programmering en/of het maken van keuzes in kwaliteitsuitgangspunten. Daarnaast zijn creatieve en innovatieve methodes ingezet die bij toepassing vragen om flexibiliteit, samenwerking en sturing in de gehele keten. Wanneer de interventies en maatregelen op basis van intensief overleg en verkennend onderzoek kansrijk blijken, wordt/is besluitvorming voorbereid. Samengevat vinden de interventies plaats op het gebied van: programma, kwaliteit (normen), financiën (inclusief subsidies), samenwerking (vormen) en overige (juridica en procedures).

Onderstaand een overzicht waar en welke interventies zijn uitgevoerd in de verschillende (prioritaire) gebieden.





Datum 20 juni 2024

Om inzicht te geven in de bestaande problematiek en complexiteit van de lopende gebiedsontwikkelingen en de uitgevoerde interventies en gevonden oplossingsrichtingen hierbij, is in bijlage 1 bij deze nota een aantal voorbeelden kort uitgeschreven. Hierbij is ervoor gekozen om alleen bij de Spoorzone alle interventies uit te schrijven. Voor de andere gebieden is ter illustratie ten behoeve van de leesbaarheid per prioritair gebied één interventie uitgeschreven. In onderstaand overzicht is aangegeven op welke thema's interventies hebben plaatsgevonden.

Datum 20 juni 2024

Gebied	Project	Programma	Kwaliteit	Financiën	Samen- werking	Divers
Spoorzone	Hanzekwartier		✓		✓	✓
	Willemskwartier			✓	✓	
	Hanze Oost					✓
	Spoorkwartier			✓		✓
Stadshart	Broerenkwartier		✓	✓	✓	✓
	Parkstraat	✓	✓	✓		
	Schuttevaerkade		✓	✓		✓
	Bolster		✓	✓		
Holtenbroek	Zwartewaterkwartier		✓	✓		
	Zwartewaterzone			✓	✓	✓
	Havezatheallee		✓	✓		✓
	WC Aalanden	✓	✓	✓	✓	
	Dobbe aan het water		✓	✓		
Stadshagen	De Tippe	✓	✓	✓		✓
	Breezicht Noord	✓	✓	✓		✓
	Breekamp West			✓		
Oosterenk	Centrumontwikkeling	✓	✓	✓		

Zoals hierboven aangegeven gaat het in een aantal gevallen om het mogelijk herzien van afspraken met ontwikkelende partijen. Dat vergt een zorgvuldig proces en maatwerk. Het doorvoeren van maatregelen vindt plaats in de reguliere besluitvormingslijnen van de projecten. Bij ontwikkelingen die een nieuw (raads) besluit vragen wordt u daar specifiek per project over geïnformeerd.

2. *We zetten in op het verder versterken van de stedelijke regie om zodoende prioriteiten te stellen en keuzes te maken*

Stedelijke regie

De inzet voor het versterken van de stedelijke regie heeft voor een deel gelegen in de coördinatie van het aanvragen van Rijksfinanciering en het ontwikkelen van de samenwerkingsrelatie. Zo is ook een eerste versie van een Rijksdashboard met voortgangsinformatie voorbereid en aangeleverd. Daarnaast is aan het Rijk informatie geleverd ten behoeve van inbreng in het formatieproces waar het gaat om eventuele aanvullende middelen voor grootschalige woningbouwlocaties. Deze inspanningen zijn er



Datum 20 juni 2024

allemaal op gericht om de cofinanciering van het Rijk te borgen, waarmee de dekkingsopgave zoals deze reeds is onderkend in de Strategische Investeringsagenda (SIA) voor een deel is in te vullen.

Daarmee kan een aanzienlijk deel van de Zwolse investeringen in de lopende gebiedsontwikkelingen plaatsvinden. Tegelijkertijd is een scherpere analyse van de SIA aan de orde om te komen tot een nadere prioritering. Dat vindt plaats gedurende de zomer van 2024. De uitkomsten zijn beschikbaar voor de voorbereiding van de begroting van 2025. Dit kan leiden tot bijstelling van te realiseren gebiedsambities.

Ten behoeve van de perspectiefnota is gewerkt aan een meerjarig perspectief voor stedelijke regie. Dit perspectief wordt momenteel vertaald naar een ontwikkelagenda met acties en activiteiten voor zowel het komende half jaar, als voor de komende twee jaar. Daardoor ontstaat een structurele werkwijze waarin aspecten als financiële sturing en beheersing, (samenwerkings)cultuur, thematische stedelijke programmeringen, opleiding en training van rolhouders, interne governance en incidentele investeringen en ingrepen in gebiedsontwikkelingen aan de orde zijn. Een agenda met acties en interventies is na de zomer gereed.

Stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester werkt aan een reeks gemeentebrede analyses met betrekking tot de woningbouwopgave. Daarin werkt hij samen met het team Wonen. De analyses zijn gebaseerd op inzichten die in verschillende beleidsstukken zijn opgenomen, onder andere in het Actieplan Beter Benutten en het Kwalitatief Toekomstbeeld Wonen (bouwsteen van de Aanvulling op de Omgevingsvisie). Ook vertaalt hij wooninzichten vanuit projecten/gebiedsontwikkelingen naar de schaal van de stad als geheel. Deze worden gevisualiseerd en in samenhang gebracht. De bevindingen deelt hij binnen de gemeentelijke organisatie en het bestuur.

Op gemeentelijke schaal is de voorlopige conclusie te trekken dat de woningbouwproductie tot 2024 in kwantitatief opzicht op koers ligt. Er is plancapaciteit (hard en zacht) voor ruim 14.000 woningen. Hierin zijn de stadsscan, de Ceintuurbaanzone en een eventuele uitbreidingslocatie niet meegenomen. Dit zijn bouwstenen voor de Aanvulling op de Omgevingsvisie. Het leeuwendeel (bijna 80%) van de plancapaciteit richt zich op de binnenstedelijke ontwikkelgebieden (zoals Spoorzone, Stadshart, Zwartewaterallee, Oosterenk, Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan en andere kleinere inbreidingslocaties). Op basis van de projectplanningen wordt een groot deel van de deze plancapaciteit gerealiseerd in de periode van 2027-2031. Uiteraard is dit zeer afhankelijk van marktomstandigheden. Een aandachtspunt is de kwalitatieve woningbouwprogrammering. Er worden veel appartementen gebouwd, een fors aandeel in de categorie betaalbaar (sociaal en middelduur 1). Belangrijk is ook om het aanbod goed af te stemmen met hetgeen de markt aankan en de diversiteit in het woningaanbod die markt nodig heeft, bijvoorbeeld met betrekking tot de groeiende groep senioren die nu in eengezinswoningen woont.

Monitoring

Om de stedelijke programmering van de woningbouwopgave beter te faciliteren wordt Woonzicht het komend half jaar doorontwikkeld. Daarnaast gaat de provincie Domiportal aankopen, waarmee zij in het kader van het monitoren van de Woondeal de opleveringen wil volgen. Ontwikkelaars registreren



Datum 20 juni 2024

hierin zelf hun verwachte productie, waarna een gezamenlijk gesprek plaatsvindt. Het Concilium heeft besloten hierop vooruitlopend in Zwolle alvast met Domiportal aan de slag te gaan.

Mobiliteit

Het huidige parkeernormenkader is verouderd. Dat wordt vervangen door een nieuw op te stellen mobiliteitsnormen kader. Het nieuwe kader is eind 2024 gereed. In de tussentijd vindt er nog een kleine aanpassing van het huidige kader plaats om het werkbaar te houden. Dit is een collegebevoegdheid. Hierin wordt bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Spoorzone geborgd en wordt een hardheidsclausule toegevoegd zodat het college, indien nodig, gemotiveerd kan afwijken. Dit maakt het toepassen van maatwerk eenvoudiger. Voor de korte termijn helpt het om lopende initiatieven mogelijk te maken.

Afgelopen periode is hard gewerkt aan de adaptieve ontwikkelstrategie hubs (AOS). Deze wordt direct na de zomer ter vaststelling aangeboden aan de raad. In de ontwikkelstrategie laten we zien waar hubs komen, welke typen hubs er zijn en hoe we de hubs gaan realiseren en bekostigen. De hubs zijn randvoorwaardelijk om in Spoorzone, Stadshart en Nieuwe Veemarkt woningen te kunnen bouwen. We voorzien dat we als gemeente een regierol moeten pakken op de realisatie van deze hubs. Zodat we hiermee de woningbouw kunnen versnellen en goed kunnen sturen op onze doelstellingen.

3. We brengen ons (juridisch) instrumentarium verder op orde

Met het verder op orde brengen van onze sturingsinstrumenten houden we grip op de woningmarkt. We hebben daardoor de mogelijkheid wettelijke regelgeving voor gebiedsontwikkeling en de verdeling van het woningaanbod zo goed mogelijk te benutten.

Huisvestingsverordening

Inmiddels zijn we gestart met de eerste fase van de ontwikkeling van een Zwolse Huisvestingsverordening en gelijk oplopend is op regionaal niveau gestart met de verkenning van een regionaal afgestemde urgentieverordening. Beide processen resulteren in Q2 van 2024 in een technische verkenningsrapportage. De raad wordt met een informatienota over de resultaten van deze verkenningen geïnformeerd. De Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht regionale afstemming op in ieder geval de urgentieregeling en de verdeling van bijzondere doelgroepen. Dit maakt dat het proces van de totstandkoming van de Zwolse Huisvestingsverordening voor een belangrijk deel afhankelijk is van die regionale afstemming. De raad wordt in beide processen op meerdere momenten geïnformeerd en is ook in de gelegenheid aan de voorkant van de verschillende stappen kaders en wensen mee te geven. Op 23 april is de raad in een technische briefing geïnformeerd over de werking van de Huisvestingsverordening. De verwachting is dat wij voor de zomer een bouwstenennota voor de Zwolse Huisvestingsverordening aan de raad kunnen aanbieden.

Wet betaalbare Huur

De verwachting is dat op 1 juli de Wet betaalbare huur van kracht wordt. Deze wet heeft effect op de huidige Zwolse middenhuurverordening. Wij evalueren waar voor Zwolle aanpassingen nodig zijn op basis van de Wet betaalbare huur en wij evalueren tegelijkertijd de huidige systematiek van indexering van de prijssegmenten en de inkomenscategorieën. Wij verwachten in Q3 de resultaten van de evaluatie en het voorstel voor aanpassing aan de raad te kunnen aanbieden.

Datum 20 juni 2024

Beleidsregel woningsplitsing en kamerverhuur

Wij willen woningsplitsing en kamerverhuur mogelijk maken voor de huisvesting van specifieke zorggroepen en statushouders. In Q1 is een verkenning gedaan naar de belemmeringen in de huidige beleidsregels en mogelijke aanpassingen van de beleidsregels zelfstandige en onzelfstandige

woonruimte. Het advies voor de aanpassingen van de beleidsregels wordt de komende maanden uitgewerkt. De beleidsregels worden aangepast en na collegebesluit treden deze in werking. Naar verwachting is dit direct na de zomer van 2024.

Instrumentarium optimaal inzetten

In de doorlichting van het sturingsinstrumentarium op het gebied van wonen, wordt onderzocht welke instrumenten aanvullend kunnen worden ingezet om gemeentelijke doelen dichterbij te brengen. Hierin wordt tevens de mogelijkheid om een leegstandsverordening in te stellen nader onderzocht.

Zwolse Plankostenscan

Op 13 februari is de Zwolse plankostenscan in het college vastgesteld. Deze wordt toegepast bij het wettelijk verhalen van de plankosten bij locatie- en gebiedsontwikkelingen. Hiermee worden door middel van een éénduidige werkwijze de plankosten berekend en worden aan de voorkant afspraken gemaakt met betrekking tot de afrekening hiervan. Doel hiervan is om de snelheid en de eenduidigheid te bevorderen. De plankostenscan is toegelicht in de ALV van het Concilium.

4. We maken met de woningcorporaties afspraken over de sociale woningbouw in een Stadsdeal

In januari zijn de prestatieafspraken met de woningcorporaties ondertekend. Hierin is afgesproken om samen te werken aan een Stadsdeal, die gericht is op de realisatie van circa 500 extra woningen in de bestaande stad bijvoorbeeld door optoppen of in- en aanbreiden. De Stadsdeal moet leiden tot realisatiekracht door focus en een specifiek afsprakenkader. Om tot een deal te kunnen komen is het noodzakelijk de mogelijke locaties en mogelijke belemmerende factoren vooraf te verkennen en hierover (proces)afspraken te maken. Dit vraagt meer tijd dan verwacht, waardoor het informeren van de raad en ondertekening doorschuift naar Q3 2024.

5. We benutten rijkssubsidies om te (voor)investeren in infrastructuur en openbare ruimte om toekomstige woningbouw mogelijk te maken én zetten in op nieuwe subsidiemogelijkheden.

In november 2023 is aan Zwolle een Start Bouw Subsidie (SBI) subsidie toegekend van € 1.648.750,- voor de projecten Het Buyten, de Tippe (Van Wonen) en de Knarrenhof. In totaal voor 177 woningen. Het afgelopen half jaar zijn bijdragen vanuit het rijk toegekend in het kader van de regeling Woningbouw op korte termijn (WOKT) voor het Stadshart en de Spoorzone, respectievelijk € 21.669.751,- en € 23.063.480,- en is voor de Spoorzone een beschikking afgegeven voor een gebiedsbudget van € 2.400.000,- en in het kader van de Woningbouw Impuls (WBI) € 2.144.182,- voor het Noordereiland. Deze bedragen zijn excl. BTW. De aanvraag voor het Regionaal Mobiliteitspakket is op 30 april gedaan. Dit betreft een bedrag van € 71.723.000 (incl. BTW). Hiermee zijn eerder toegezegde gelden nu met cofinanciering definitief aangevraagd.

Financiën

Voor de uitvoering van de benoemde acties in het actieplan zijn middelen beschikbaar (bijvoorbeeld voor de inzet van de Stadsbouwmeester) en wordt tijdelijk extra capaciteit aan de ambtelijke



Datum 20 juni 2024

organisatie toegevoegd. Hiervoor zijn in het voorstel voor de PPN gelden opgenomen die in de begroting van 2025 worden aangevraagd. Waar de acties leiden tot maatregelen met financiële consequenties, vindt hierover besluitvorming plaats via de besluitvormingslijnen van de projecten, bij de 2^e Berap van 2024 of voor de begroting van 2025.

Maatschappelijke participatie en draagvlak

Niet van toepassing

Communicatie

Het Zwols Concilium wordt gelijktijdig met u geïnformeerd over de voortgang van het actieplan woningbouw. Dat staat los van doorlopende afstemming met ontwikkelende partijen binnen en buiten het Concilium over mogelijke acties en maatregelen. Bij en over de voorstellen voor mogelijke beleidswijzigingen wordt op passende wijze gecommuniceerd met de Zwolse samenleving. Voor maatregelen in projecten (gebieds- en locatieontwikkelingen) vindt de communicatie hierover vanuit deze ontwikkelingen plaats.

Risico's

Niet van toepassing

Vervolg

We gaan door met het uitvoeren van het actieplan. Eind van het jaar ontvangt uw raad de volgende update.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer



Datum

20 juni 2024

Bijlage 1 Uitgevoerde interventies in lopende gebiedsontwikkelingen*Spoorzone/Hanzekwartier:*

De complexiteit van dit deelgebied en de omvang van het aantal deelnemers in de coalitie heeft een andere aanpak geëist. Deze aanpak is meer gericht op de ontwikkeling van samenhangende plots in de vorm van zogenaamde superplots. Het gebied leent zich ook uitstekend voor zo'n aanpak aangezien oorspronkelijke structuren grotendeel blijven bestaan. Hiermee worden de diverse opgaves een stuk overzichtelijker en kunnen daardoor een efficiënter proces doorlopen. Dit wordt mede ingegeven doordat de gemeente veel meer regie gaat nemen in de superplot-overstijgende vraagstukken zoals mobiliteit, warmte/energie en de inrichting van de openbare ruimte. In het Hanzekwartier heeft de gemeente een eigen positie. Met deze ontwikkeling, als onderdeel van een superplot, gaan wij snel een aanvang maken. De plot ligt gunstig maar kent nog wel een aantal (logistieke) vraagstukken. Deze kunnen worden opgelost. Met één van de grondeigenaren is afgesproken dat de gemeente de enige gesprekspartner is om eigendommen te verschaffen. Deze locatie heeft een cruciale rol in de gebiedsontwikkeling. Het feit dat hier geen ontwikkelaar tussen zit maakt een snelle oplossing mogelijk. Nadat partijen overeenstemming hebben bereikt zullen wij deze locatie wellicht op dezelfde wijze behandelen als onze bestaande eigen locaties. Alles om het risico van vertraging te vermijden en versnelling te bewerkstelligen.

Spoorzone/Willemskwartier:

In dit deelgebied was sprake van onvoldoende cohesie tussen initiatiefnemers, grondeigenaren en afnemers en dit had een vertragende invloed op de ontwikkeling. De gemeente heeft zich op basis van een advies bereid verklaard te onderzoeken om deel te nemen in de grondexploitatie van het gebied. Dit zou kunnen leiden tot andere vormen van samenwerking. Ingeval dit leidt tot een positieve uitkomst zijn wij in staat het ontwikkelproces te versnellen door onder meer het vervroegd doorlopen van een omgevingsplanprocedure.

Spoorzone/Hanze Oost:

In het Gildenhof wordt één gebouw, bestemd voor sociale huurwoningen, los van de gebiedsontwikkeling ontwikkeld. De reden hier achter is om versneld tot de bouw van woningen te komen (ingegeven door de WBI). Het is de bedoeling dat dit plan een verkorte planologische procedure gaat doorlopen in de vorm van een BOPA (BuitenplanseOmgevingsPlanActiviteit). Deze procedure moet medio dit jaar gaan starten waarna de bouw van de woningen een half jaar daarna kan starten. Ook in Hanze-Oost hebben wij de beschikking over een eigen kavel. Deze is qua ontwikkelpotentie kleiner dan de andere kavels. Wij onderzoeken nog de potentie en bijbehorende planning van deze kavel.

Spoorzone/Spoorkwartier:

In het Spoorkwartier heeft de gemeente een gunstig gelegen eigen kavel. Op deze kavel kan een bouwmassa ontwikkeld worden tot ca. 65 meter hoogte met globaal 80% wonen en 20% werken. De bestemmingsplanprocedure loopt reeds en de verwachting is dat deze eind 2024 is afgerond. De ontwikkeling van deze kavel zal op zeer korte termijn door de gemeente zelf worden opgepakt. Het is daarbij de bedoeling dat wij zo lang mogelijk "aan boord blijven" om risico's van vertraging te voorkomen. Ingeval de locatie vroegtijdig naar een ontwikkelaar zou gaan dan bestaan deze risico's o.a. uit financierings-, verkoop- en haalbaarheidsrisico. Deze risico's zijn door gemeente eenvoudiger



Datum 20 juni 2024

te managen zeker gezien de lage boekwaarde van de grond. Medio 2025 kan het gebouw uitontwikkeld zijn op basis waarvan het na ca. een half jaar gebouwd kan worden

Stadshart/Broerenkwartier deelproject Hudson's Bay-locatie

Begin 2023 is bekend geworden dat de financiële positie van de ontwikkelaar van het voormalig Hudson's Bay pand onzeker is. Door deze situatie was de ontwikkelaar niet in staat om aan de afnameverplichting van het pand te voldoen. Op basis van deze informatie heeft de gemeente onderzocht welke manieren er zijn om regie en sturing te krijgen in deze ontwikkeling. Om te voorkomen dat er jarenlange vertraging ontstaat op de ontwikkeling heeft op 17 februari 2023 het college de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op het voormalige Hudson's Bay pand. Op 6 juli 2023 heeft het college het beginselbesluit tot aankoop van het voormalig Hudson's Bay pand genomen. Door onderzoek naar de cultuurbegroting (gemeentebreed) heeft de aankoop van het voormalig Hudson's Bay-pand vertraging opgelopen. In januari heeft de Raad besloten om de herontwikkeling en de aankoop van het pand, conform de door de gemeenteraad op dit pand gevestigde Wvg en op basis van een aangepast programma (zonder Fraterhuis), voor te zetten.

Holtenbroek/Havezateallee

Hier zijn verschillende keuzes gemaakt :

- ambties en de keuzes daarin uitwerken in kavelpaspoorten (ruimte om af te wijken van vastgestelde visie);
- businesscases maken om haalbaarheid plannen te kunnen toetsen.

Specifiek voor het project Havezate is ingezet op:

- maken van afspraken over grondkosten om de financiële haalbaarheid te vergroten en voortgang te krijgen in het proces;
- actief zoeken naar oplossingen ten aanzien van geluid/ parkeren/groeninfilling. Met name geluid is een lastige opgave in het gebied van de Zwartewaterallee;
- parallel laten lopen van processen (ROP / omgevingsplan).
Door deze aanpak kon een stap worden gezet in het afronden van het ROP voor Havezate en is het mogelijk om de WBI-subsidie te behouden.

Stadshagen/Tippe en Breezicht

In Stadshagen zijn met name in/voor De Tippe en Breezicht Noord een aantal maatregelen / interventies in beeld gebracht en toegepast om voortgang te behouden of te faciliteren. Het college heeft besloten onderstaande maatregelen in te zetten.

- Afname van grond in meerdere fases (afhankelijk van de verkoopsnelheid door ontwikkelaars).
- Uitstellen van contractueel afgesproken afnamedata en een aangepaste hoogte van de boeterente (voor jaarschijf 2024).
- De grondwaarde afrekenen op basis van een andere verdeling van kavels.
- Ruimte om af te wijken van stedenbouwkundige en/of beeldkwaliteitseisen.
- Ruimte om beperkt af te wijken van het woonprogramma (bijvoorbeeld koop naar huur in hetzelfde segment).

Mede op basis van bovenstaande maatregelen zijn woningbouwplannen aangepast. Hierdoor was het mogelijk om toch voortgang te behouden. In Stadshagen wordt er ruimte gegeven om een deel van het dure woningbouwprogramma te wijzigen (kleinere woningen), waardoor de VON-waarde kan dalen, en deze woningen beter aansluiten bij de consumentenbehoefte en de woonlasten van toekomstige kopers (lagere financieringslast, nu de rente is gestegen).



Datum

20 juni 2024

Oosterenk/centrum

Om de transformatie van Oosterenk echt op gang te krijgen zullen er de komende tijd interventies nodig zijn. Eerste belangrijke stap in de transformatie is het project centrumontwikkeling Oosterenk (circa 600 woningen) waarvoor het ROP nog voor de zomer het besluitvormingstraject ingaat. In aanloop daarnaar is het gebleken dat door onder meer de marktomstandigheden en de ambities de haalbaarheid van het plan onder grote druk zetten.

Interventies waarop ingezet wordt om de haalbaarheid te vergroten zijn:

- Ruimte geven voor woningbouwprogramma ten opzichte van de gebiedsvisie (2020), binnen de kaders van de omgevingsvisie.
- Kostenverhaalsafsprake t.b.v. WBI aanvraag (op basis van huidige marktomstandigheden, bij aantrekkelijke markt hoger kostenverhaal).
- Integrale afweging in het ROP waarbij passend ruimte is geboden om het ambitieniveau bij te stellen tot minimaal wettelijke of gemeentelijke eisen,
- Ruimte om beperkt af te wijken van het beoogde woningbouwprogramma (50% betaalbaar niet op projectniveau maar op gebiedsniveau oplossen).