

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-2393574
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 2228542
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Startbouwimpuls.

Voorstel

1. Een bedrag van € 79.860,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het project 11 woningen Boermansstraat 72-74.
2. Een bedrag van € 190.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het project 19 woningen Doolhofstraat.

Inleiding

Het college heeft op 10 oktober 2023 ingestemd met de aanbiedingsbrieven voor zes aanvragen om een bijdrage op grond van de Startbouwimpuls voor zes woningbouwprojecten.

Om stilstand van de bouw door de veranderde economische omstandigheden te voorkomen, heeft minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een aantal maatregelen genomen. Eén hiervan is de Startbouwimpuls (SBI), een subsidie voor bouwprojecten.

Door veranderde omstandigheden - gestegen rente, gestegen bouwkosten en toegenomen bevolkingsgroei - wordt het steeds moeilijker om nieuwe woningen te bouwen. Alleen als alle partijen een stapje extra zetten, kunnen we de bouwproductie op gang houden. En door de inzet van extra maatregelen. Zo heeft minister De Jonge een aantal maatregelen genomen om de bouw niet stil te laten vallen, waaronder de SBI. Projecten die door veranderde economische omstandigheden dreigen stil te vallen doordat ze hun businesscase niet meer rond krijgen, kunnen in aanmerkingen komen voor deze SBI.

Randvoorwaarden (knock-out criteria)

Om aanspraak te kunnen maken op de Startbouwimpuls dienen de projecten te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

1. Start bouw woningen uiterlijk in 2024/2025.
2. Oplevering woningen uiterlijk 36 maanden na start bouw (2027/2028).
3. Het betreft permanente woningbouw.
4. Aandeel betaalbare woningen is minimaal 50%.
5. De betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie onderschrijft de aanvraag.
6. Juridische zekerheid over het moment van start bouw, bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan.
7. De aanmelding betreft meer dan 10 woningen per bouwproject.
8. De maximale gevraagde Rijksbijdrage per woning is vastgesteld op 12.500 euro incl. BTW.

Beoordelingscriteria (zeving en ranking)

De beoordelingscriteria bepalen de zeving en ranking van de aanvragen. Die hebben betrekking op onder andere de zekerheid start bouw 2024/2025, het aantonen van de noodzaak van de rijksbijdrage, wat medeoverheden, corporaties en marktpartijen zelf al hebben bijgedragen en betaalbare woningen.

Relatie tot de strategische visie

Het voorstel draagt bij aan de waarde Goed wonen voor elke doelgroep.

Effect

Inwoners wonen passend bij hun behoefte.

Doel(en)

Tempo houden op bouwontwikkeling.

Argumenten

De aanvraag voor twee projecten is gehonoreerd.

De aanvraag voor het project 11 woningen Boermansstraat 72-74 is toegekend. Het betreft herontwikkeling van een winkelpand. Het pand is inmiddels gesloopt. De startbouw is voorzien in maart 2024. Het betreft sociale huurwoningen die door een particuliere belegger worden geëxploiteerd.

De aanvraag voor het project 19 woningen Doolhofstraat is toegekend. De startbouw is voorzien in maart 2024. Het betreft sociale huurwoningen die door Wonen Limburg worden geëxploiteerd.

Kanttekeningen en risico's

De aanvraag voor 4 andere projecten is niet gehonoreerd. Het moment van start bouw was later voorzien dan bij de toegekende aanvragen. Het moment van startbouw heeft meegewogen bij de toekenning. Hoe eerder de startbouw was voorzien, hoe groter de kans dat de aanvraag werd gehonoreerd.

Financiële gevolgen

De toekenning bedraagt € 269.860,-. Het bedrag is 100% bevoorschot. Het betreft SPUK C105. Een bedrag van € 79.860,- komt ten goede van het project 11 woningen Boermansstraat 72-74. Een bedrag van € 190.000,- komt ten goede van het project 19 woningen Doolhofstraat. De bedragen worden aan de initiatiefnemers toegekend. Uitbetaling vindt plaats na gereedmelding van de woningen op basis van een verantwoording dat aan de voorwaarden van de regeling is voldaan.

Er is geen sprake van staatssteun. De bijdrage voor het project Boermansstraat 72-74 is lager dan conform de de-minimisregeling mogelijk is (€ 200.000,- over een periode van 3 jaar voor een ondernemer). Wonen Limburg is en toegelaten instelling, sociale huurwoningen die door een toegelaten instelling worden gebouwd vallen onder Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en zijn vrijgesteld van Staatssteun.

Participatie

De aanvragen zijn in overleg met de initiatieven voorbereid.

Communicatie

Initiatiefnemers zijn op de hoogte van de toekenning.

Planning

De startbouw van beide projecten vindt plaats in maart 2024. Gereedmelding is in de loop van 2025 voorzien.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 1 Toekenningsbeschikking Startbouwimpuls
- 2 Uitkomsten Startsbouwimpuls

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

gemeentesecretaris,	de burgemeester,
 A.M.A. Vrijenhoek	 mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2393574

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024.

besluit:

1. Een bedrag van € 79.860,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het project 11 woningen Boermansstraat 72-74.
2. Een bedrag van € 190.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het project 19 woningen Doolhofstraat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2024.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken