
Onderwerp Indienen Startbouwimpuls

Zaaknummer Z23003376**Teammanager** Veronique Nabben**B & W datum** 10 oktober 2023**Afdeling/Team** Ruimtelijke Ontwikkeling**Naam steller** Ingrid van Cleef / Kay
Thijssen**Portefeuillehouder** Erik van Daal

Besproken met portefeuillehouder

Ja, op 4 oktober 2023.

Openbaarheid

Ja, op 13 oktober 2023 na het indienen van de Startbouwimpuls (m.u.v. beide SBI-aanvragen vanwege vertrouwelijke bedrijfsgegevens) en na het informeren van de commissie en gemeenteraad.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan de commissie Wonen en de gemeenteraad.

ADVIES

1. De Startbouwimpuls (SBI) aan te vragen voor de projecten: 'In de Wei' en 'Gasstraat'.
2. De Raad te informeren over de SBI via bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Inleiding

De woningnood is hoog en ook in Venray is er grote behoefte aan betaalbare woningen. Dat maakt dat er een grote urgentie is om bouwplannen te realiseren die zorgen voor betaalbare woningen. Door de veranderende economische omstandigheden zoals de gestegen rente en bouwkosten is de verwachting dat er met name in 2024 en 2025 een landelijke dip in de woningbouwproductie komt. De woningbouw dreigt achterop te raken vanwege ontstane tekorten in de businesscase. Voor bouwprojecten die daar hinder van ondervinden, maar planologisch wel ver genoeg zijn om in het vierde kwartaal van 2023, in 2024 of in 2025 te worden gestart, zet de demissionair Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dit najaar de Startbouwimpuls (SBI) in. Daarmee wordt op veel locaties die inmiddels vergund zijn zo snel mogelijk gestart met de bouw, door het verstrekken van een subsidie.

Voor de gemeente Venray zijn er een tweetal projecten die kansrijk zijn om subsidie te verkrijgen. Bij een positief besluit door uw College van B&W zal een aanvraag voor deze twee projecten volgen. Het gaat om de projecten In de Wei in Ysselsteyn en Gasstraat in Venray.

Beoogd resultaat

De Startbouwimpuls aan te vragen voor de projecten In de Wei – Ysselsteyn en Gasstraat – Venray, zodat de bouw van betaalbare woningen doorgang kan vinden.

Argumenten**1.1** *Beide projecten staan onder financiële druk en hebben volledige openheid van zaken gegeven*

De SBI is ingegeven om projecten die in een ver stadium verkeren, maar door economische ontwikkelingen niet meer haalbaar zijn, haalbaar en uitvoerbaar te krijgen. Het Ministerie van BZK heeft daarom de SBI ontwikkeld: een subsidie die door de gemeente aangevraagd wordt in samenwerking met de betreffende ontwikkelaar. Er kan maximaal € 12.500.- per woning aangevraagd worden om tegemoet te komen aan de tekorten in de businesscase.

Zowel het project In de Wei als de Gasstraat hebben volledige medewerking gegeven aan het opstellen van de aanvraag. Beide partijen zijn open geweest in de financiële huishouding van het project, waardoor het comfort bij de gemeente Venray voldoende is om de aanvraag in te dienen. Immers moet het daadwerkelijk gaan om gevolgen van economische ontwikkelingen in de markt. Met het aanvragen en hopelijk verkrijgen van de subsidie, kan de start van de bouw op korte termijn plaatsvinden en wordt er een substantieel deel aan betaalbare woningen toegevoegd in Venray. Voor zowel Venray als de ontwikkelaar van enorm belang gezien de huidige woningbehoefte.

1.2 *Beide projecten voldoen aan de 'knock-out' criteria van het Rijk*

Het Ministerie heeft een aantal 'knock-out' criteria opgesteld. Beide projecten voldoen (nagenoeg) aan de knock-out criteria. In de zomerperiode konden projecten aangemeld worden voor een groslijst. Na sluiting is gebleken dat er voor ruim 260.000 woningen - zijnde 2195 projecten uit 246 gemeenten – aanvragen waren ingediend (t.w.v. ruim 3 miljard). In de selectie welke projecten binnen Venray in aanmerking komen voor deze subsidie is dan ook zorgvuldig en gedegen gekeken naar welke projecten het meest kansrijk zijn. Voor het Ministerie van BZK geldt dat zij plannen die

juridisch vergoederd zijn het meest kansrijk achten. Dit is onder andere duidelijk geworden uit de Q&A, maar bovenal tijdens een regionale kennissessie in Breda. Op basis daarvan is er in Venray gekozen om in te zetten op plannen met een onherroepelijk bestemmingplan. Hier is de borging dat snel gestart kan worden met de bouw. Voor conceptbestemmingsplannen en andere voorlopige aanvragen is de verwachting dat deze afvallen wegens de onzekere juridische zekerheid, omdat procederen nog tot de opties behoort.

Een van de beoordelingspunten is ook de aanpassingen die de gemeente of ontwikkelaar heeft gedaan om het plan toch (financieel) haalbaar te maken. In beide plannen is onderbouwd aan welke knoppen de ontwikkelaar en/of de gemeente gedraaid heeft (zie ook bijlages van de aanvragen). Voor In de Wei is bijvoorbeeld gekozen om het woningbouwprogramma aan te passen, maar blijkt dat deze maatregelen onvoldoende zijn en de aanvraag noodzakelijk is om te starten met de bouw.

1.3 Voor een aanvraag is een begeleidende brief noodzakelijk van het College van B&W

Een van de aanvullende voorwaarden en vereisten om een aanvraag in te dienen bij BZK, is de begeleidende brief vanuit het College van B&W. Deze brief is toegevoegd aan de stukken. Om de aanvraag extra te ondersteunen heeft de Provincie Limburg ook een ondersteuningsverklaring opgesteld voor de projecten uit Limburg (bijlage).

2.1 Vanuit het Regieteam Wonen is het waardevol om de gemeenteraad te informeren

Binnen de gemeente Venray is het Regieteam Wonen actief en wordt er regelmatig gecommuniceerd met de gemeenteraad over vorderingen in de woningmarkt, woningvoorraad en plancapaciteit van de gemeente Venray. De SBI is een uitgelezen kans om – naast de noodzaak om de businesscase rond te krijgen – te laten zien dat de gemeente Venray in goed overleg met de ontwikkelaars er alles aan doet om betaalbare woningbouw te realiseren.

Kanttekeningen of risico's

1.1 De aanvraag kan leiden tot vragen bij andere ontwikkelaars

Ambtelijk is de aanvraag zorgvuldig voorbereid en is er een afweging gemaakt in meest kansrijke locaties. Daarbij is een inschatting gemaakt dat het Ministerie van BZK de projecten die het meest vergoederd zijn in een juridische status als eerste toekent. Concreet betekent dit onherroepelijke bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunning(en). In de voorwaarden van de subsidieregeling wordt door het Rijk echter meer ruimte geboden. Deze ruimte is ambtelijk bewust niet ingevuld, vanwege de regionale kennissessie in Breda en omdat de aanvraag behoorlijke ambtelijke capaciteit kost. Wanneer dat afgewogen wordt tegen de aanvragen die zijn binnengekomen bij de groslijst (2195 projecten, 246 gemeenten), is de afweging gemaakt alleen voor In de Wei en Gasstraat te gaan. Uiteraard zijn andere plannen die een onherroepelijk bestemmingsplan of een omgevingsvergunning hebben, ook zorgvuldig bekeken. Deze plannen voldeden echter niet aan de overige 'knock-out criteria' als bijvoorbeeld het aantal woningen (meer dan 10) of het aandeel van minimaal 50% betaalbare woningen.

Tijdens de lokale Woontafel op 28 september 2023 is de SBI toegelicht en aangegeven welke afweging de gemeente Venray heeft gemaakt.

1.2 De financiële afwikkeling en staatsteun moet nog worden uitgewerkt

Bij een positieve beschikking worden de middelen uitgekeerd via de SPUK-regeling. Op dat moment wordt het proces ook verder in gang gezet als het gaat om de financiële afwikkeling en uitkering aan de ontwikkelaars. Gemeenten ontvangen via het Rijk namelijk de financiële middelen. Er zal op dat moment goed gekeken moeten worden naar het proces ter verantwoording en ook naar de staatssteunregels, hoe verboden staatssteun te voorkomen. Het rijk geeft daar enkele handvatten voor, maar legt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de gemeente. Ook moet er voor de uitkering aan de ontwikkelende partijen een overeenkomst opgesteld worden, omdat deze bijdrage niet onder de Algemene subsidieverordening van de gemeente Venray valt.

Deze uitwerking is nu echter nog niet gedaan wegens de deadline van de aanvraag. Het Ministerie hanteert een deadline tot indiening van de projecten tot en met 13 oktober en de focus heeft dan ook hoofdzakelijk gelegen op het indienen van de tweetal projecten. De deadline gaf de gemeente Venray (en overige gemeenten) aan de voorkant onvoldoende ruimte om hierover al meer op te nemen en uit te werken. Er is desondanks wel een memo in ontwikkeling over staatssteun.

Communicatie

Bijgevoegde RIB wordt aan de gemeenteraad verzonden. Op het moment dat een positieve beschikking volgt, wordt de gemeenteraad opnieuw geïnformeerd.

Financiële gevolgen

Bij een positieve beschikking worden de SBI-middelen nog in 2023 uitgekeerd aan gemeenten via een Specifieke Uitkering (SPUK-Regeling). De verwachting is dat halverwege november duidelijk is welke projecten subsidie ontvangen.

Vervolgtraject besluitvorming

Zoals hierboven aangegeven zijn er een aantal facetten die bij een positieve beschikking uitgewerkt dienen te worden. Zoals regels omtrent staatssteun, de financiële afwikkeling, enzovoort. Vanwege de korte deadline tot indiening (13 oktober moeten de aanvragen ingediend zijn), wordt dit proces pas opgestart na een positieve beschikking. Immers is er nooit zekerheid dat de subsidie wordt toegekend.

Evaluatie

Niet van toepassing. Daarentegen wordt bij het verstrekken van de mogelijke subsidie uiteraard om verantwoording aan de ontwikkelaar gevraagd en wordt dit zorgvuldig ingericht.

Bijlagen

- Begeleidende aanvraagbrief SBI
- Ondersteuningsverklaring Provincie Limburg
- Raadsinformatiebrief
- Aanvraagformulieren SBI In de Wei (Vertrouwelijk)
- Aanvraagformulieren SBI Gasstraat (Vertrouwelijk)

Naslagwerk

- Q&A Startbouwimpuls

Leden van de commissie Wonen en gemeenteraad van Venray

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-Mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	13-10-2023	Behandeld door	Ingrid van Cleef / Kay Thijssen
Ons kenmerk	Z23003376	Datum uw brief	
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	Aanvraag Startbouwimpuls		

Geachte leden van de Commissie Wonen en de Raad,

Aanleiding

Via deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over het feit dat de gemeente Venray een tweetal projecten heeft aangemeld voor de Startbouwimpuls (SBI) en in afwachting is van een beschikking.

Startbouwimpuls

De woningnood is hoog en ook in Venray is er grote behoefte aan betaalbare woningen. Dat maakt dat er een grote urgentie is om bouwplannen te realiseren die betaalbare woningen bewerkstelligen. Door de veranderende economische omstandigheden zoals de gestegen rente en bouwkosten is de verwachting dat er met name in 2024 en 2025 een landelijke dip in de woningbouwproductie komt. De woningbouw dreigt achterop te raken vanwege ontstane tekorten in de businesscase. Voor bouwprojecten die daar hinder van ondervinden maar planologisch wel ver genoeg zijn om in het vierde kwartaal van 2023, in 2024 of in 2025 te worden gestart, zet de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Startbouwimpuls (SBI) in. Daarmee wordt op veel locaties die inmiddels vergund zijn zo snel mogelijk gestart met de bouw, door het verstrekken van een subsidie.

Knock-out criteria

In de zomerperiode konden projecten aangemeld worden voor een groslijst. Na sluiting is gebleken dat er voor ruim 260.000 woningen - zijnde 2195 projecten uit 246 gemeenten - aanvragen waren ingediend (t.w.v. ruim 3 miljard). In de selectie welke projecten binnen Venray in aanmerking komen voor deze subsidie is dan ook zorgvuldig en gedegen gekeken naar welke projecten het meest kansrijk zijn. Voor het Ministerie van BZK geldt dat zij plannen die juridisch vergevorderd zijn het meest kansrijk achten. Op basis daarvan is er in Venray gekozen om in te zetten op plannen met een onherroepelijk bestemmingplan/omgevingsvergunning. Hier is de borging dat snel gestart kan worden met de bouw. Voor conceptbestemmingsplannen en andere voorlopige aanvragen is de verwachting dat deze afvallen wegens de onzekere juridische zekerheid, omdat

procederen nog tot de opties behoort. Dit maakt dat het College van B&W 13 oktober – na een gedegen afweging aan de hand van de 'knock-out criteria' van het Rijk - een tweetal projecten heeft ingediend. Het gaat om de projecten In de Wei in Ysselsteyn en Gasstraat in Venray.

In afwachting van een beschikking

Het aanvragen van de subsidiegelden betekent concreet dat de gemeente Venray via het Ministerie van BZK bij een positieve beschikking financiële middelen ontvangt om deze bouwprojecten te ondersteunen, zodat de ontwikkelaars kunnen starten met de bouw. De aanvragen zijn ingediend door een zorgvuldige samenwerking en in goed overleg met de ontwikkelaars van beide projecten. Ook tijdens de lokale woontafel is de Startbouwimpuls benoemd. De gemeente Venray is zodoende in goed overleg met de sector.

Realisatie betaalbare woningen

De financiële middelen hebben het doel de ontwikkelaars te ondersteunen om de businesscase als gevolg van de macro economische ontwikkelingen rond te krijgen. Een potentiële positieve beschikking heeft dan ook tot gevolg dat de bouw bespoedigd kan worden. Dit zal ervoor zorgen dat er in de gemeente Venray op korte termijn gestart kan worden met de realisatie van - *in het meeste positieve geval als beide aanvragen worden toegekend* - 48 woningen over twee projecten. Hiervan zijn 38 woningen (in totaal over de twee projecten) in de betaalbare categorie geprogrammeerd (maximaal €355.000.- of €1000.- huur). Met deze stap komen we als gemeente Venray weer een stap dichterbij de doelen die in het Omgevingsprogramma Wonen, het Regieteam Wonen en de Woondeal zijn uitgesproken.

De procedure van beoordeling binnen het Ministerie van BZK zal de komende tijd plaatsvinden en het College hoopt u in een later stadium te kunnen informeren over een positieve beschikking. Wij hopen u met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd over de aanvraag die het College van B&W heeft gedaan.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn