

Ons nummer: 023.000583



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls 5e tranche voor de Woonregio Súdwest-Fryslân
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	21 maart 2023
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Sarah Zandboer

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- de subsidieaanvraag voor een bijdrage van BZK van ca. € 2.600.000 in het kader van de Woningbouwimpuls 5e tranche voor de Woonregio Súdwest-Fryslân vast te stellen en in te dienen;
- de brief aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de subsidieaanvraag vast te stellen;
- de gemeentelijke cofinanciering van ca. € 2.600.000 bij te dragen onder voorwaarde van goedkeuring door de raad en het beschikbaar komen van de gevraagde subsidie uit de Woningbouwimpuls;
- hierover de raad actief te informeren;
- de portefeuillehouder voor verdere afhandeling te mandateren;
- op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlage Financieel model bij het project Woonregio Súdwest-Fryslân. De motivering hiervoor is op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b Woo;
- de geheimhouding onder punt f op te leggen tot 15 november 2027.

Toelichting/achtergrond

De gemeente Súdwest-Fryslân dient een aanvraag voor de Woningbouwimpuls 5^e tranche in om door middel van cofinanciering het financieel publiek tekort van ca. € 5.200.000 van het project Woonregio Súdwest-Fryslân te dekken. Het project Woonregio Súdwest-Fryslân bestaat uit het versneld toevoegen van meer betaalbare woningen in de zes deelgebieden van de aanvraag, namelijk Workum-Zuid, Woudsend-It Skar, Scharnegoutum-Noord, Boazum, Sneek-Harinxmaland en Bolsward-Oost, die geografisch verspreid over onze gemeente liggen. De verschillende woonregio's, met hun ieder eigen unieke kenmerken en problematieken, komen daarmee aan bod. Deze zes deelgebieden zullen ook onderdeel zijn van de onderhandelingen over een Woondeal die het Rijk en de provincie willen sluiten met onze gemeente in de regionale woondeal Zuidwest-Fryslân. Partijen willen graag versneld meer betaalbare woningen in de plannen realiseren.

De vraag naar woningen in Nederland is sterk toegenomen, maar de bouw van woningen is achtergebleven. Hierdoor is er nu een groot tekort aan betaalbare en geschikte woningen. Met de regeling Woningbouwimpuls kunnen gemeenten een bijdrage krijgen om dit tekort op te lossen. Het aanvraagloket voor de 5e tranche van de regeling is open van 15 februari 2023 tot en met 31 maart 2023. In deze periode moet de aanvraag voor de Woningbouwimpuls online ingediend worden. Het totale budget voor de 5^e tranche bedraagt € 250 miljoen.

De subsidie wordt beschikbaar gesteld om het 'financieel publiek tekort' in projecten met tenminste 500 woningen en 50% betaalbare woningen (sociale huurwoningen, huurwoningen voor

middeninkomens en betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs tot en met de betaalbare koopprijs van €355.000) te dekken. Deze tekorten kunnen ontstaan door verminderde opbrengsten vanwege de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma of door kostenverhogende factoren in het project, zoals bijvoorbeeld de aanleg van infrastructuur, de inrichting van het openbaar gebied, ondergronds parkeren, grondaankoop, uitplaatsing van bedrijven, bodemsanering, stikstofmaatregelen, etc.

De gemeente heeft begin dit jaar tijdens een werkbezoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) overleg gehad over de mogelijkheden om een WBI-aanvraag te doen. BZK ziet kansen voor een aanvraag, toegespitst op een integraal project voor de specifieke woningmarkt in het landelijk gebied van de gemeente. Ook de provincie Fryslân staat positief ten opzichte van een WBI-aanvraag met deze insteek en heeft dit bekrachtigd met een steunverklaring.

Súdwest-Fryslân zet dan ook met het project Woonregio Súdwest-Fryslân in op zes deelgebieden voor de aanvraag, geografisch verspreid over onze gemeente. De verschillende woonregio's, met hun ieder eigen unieke kenmerken en problematieken, komen daarmee aan bod.

Voor de aanvraag zijn zes al bestaande projecten gekozen die al opgenomen zijn in het woningbouwprogramma 2020-2030. Hiervoor waren reeds exploitatietechnische uitgangspunten opgesteld. Bij de vaststelling van deze uitgangspunten is het noodzakelijk dat de grondexploitaties in onze gemeente financieel dekkend zijn. Hierdoor is het aandeel betaalbare woningen in deze al bestaande plannen lager dan nu geambieerd met de te sluiten regionale woondeal en de in voorbereiding zijnde Wet regie op de Volkshuisvesting. In de te sluiten regionale woondeal worden afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen in nieuwe plannen. En met de in voorbereiding zijnde Wet regie op de Volkshuisvesting komt er een striktere sturing door Rijk en provincie op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Hierdoor ontstaan er mogelijkheden en kansen om het aandeel betaalbare woningen versneld te vergroten. De meest efficiënte manier om tegemoet te komen aan deze ambities is het aanpassen van uitgangspunten van bestaande plannen waarop we als gemeente zelf de regie hebben. Hierdoor ontstaan hoge onrendabele toppen, waarvoor WBI subsidie aangevraagd wordt. De grondexploitaties van deze zes al bestaande projecten worden na toekenning aangepast aan het hogere aandeel betaalbare woningen, dat met de subsidietoekenning versneld kan worden vergroot.

De subsidieaanvraag gaat om een bijdrage van ca. € 2.600.000. Dit bedrag betreft de helft van het berekende financieel publiek tekort van in totaal ca. € 5.200.000. De gemeentelijke bijdrage betreft ook ca. € 2.600.000. Bij de uiteindelijke besluitvorming over de uitvoering van de zes deelgebieden zullen de financiële effecten en de dekking worden voorgelegd aan uw raad.

Indiening van de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls 5^e tranche moet voor 31 maart 2023. Na sluiting legt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) alle complete aanvragen voor aan een onafhankelijke toetsingscommissie die de aanvragen rangschikt naar kwaliteit. Deze toetsingscommissie adviseert de minister die de uiteindelijke beslissing neemt. Bij deze subsidieregeling krijgen de beste aanvragen een uitkering, niet de eerste. Eind juni 2023 wordt een bericht over de uitkomst van de aanvraag verwacht. De minister kan beslissen de behandeltermijn te verlengen met 13 weken. Dan zou er eind september duidelijkheid zijn over toekenning danwel afwijzing van de subsidie.

Na toekenning van de subsidie woningbouwimpuls 5^e tranche worden de benodigde bedragen in de grondexploitaties van de zes projecten (deelgebieden voor de WBI aanvraag) opgenomen. Er resteert een verlies van in totaal ca. € 2.600.000. Dekking van dit verlies dient bij vaststelling van de aangepast grondexploitaties beschikbaar gesteld te worden vanuit de algemene middelen na goedkeuring door uw gemeenteraad.

Bijlage(n)

1. Aanbiedingsbrief aanvraag subsidie Woonregio Súdwest-Fryslân
2. Brief aan ministerie van Binnenlandse Zaken over aanvraag WBI van Súdwest-Fryslân (U23.001238)
3. Steunverklaring provincie Fryslân (vastgesteld in GS op 14 maart 2023)
4. Projectplan Woonregio Súdwest-Fryslân