

Naam: M. Visscher
Datum: 18 maart 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Subsidie Startbouwimpuls 2023
Advies	Besprekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 26 maart 2024
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In oktober 2023 heeft ons college besloten om voor diverse Almelse bouwprojecten de specifieke uitkering 'Startbouwimpuls' aan te vragen namens ontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Op deze aanvragen heeft het Rijk een subsidiebesluit genomen. Met de ontvangen specifieke uitkeringen kan een financiële impuls gegeven worden aan diverse woningbouwprojecten om uiterlijk 2025 te starten met de bouw. Met een subsidiebeschikking zetten wij de subsidie inclusief de vereisten conform de regeling startbouwimpuls door naar de betrokken ontwikkelaars en woningbouwcorporaties.

Voorgesteld besluit

1. De van het Rijk ontvangen specifieke uitkeringen Startbouwimpuls 2023 voorwaardelijk door te leiden naar de betrokken private partijen waarmee reeds overeenkomsten zijn gesloten voor de betreffende bouwprojecten, concreet:
 - a. een subsidie van € 145.200 (incl. BTW) voor Kloos2 B.V. voor het project De Kolkschool (UIT – 24113949);
 - b. een subsidie van € 210.000 (incl. BTW) voor Hegeman Ontwikkeling B.V. voor het project De Juffers Almelo (Heetveldsweg) (UIT – 24113948);
 - c. een subsidie van € 110.000 (incl. BTW) voor Hegeman Ontwikkeling voor het project Rietveldstraat (UIT – 24113951);
 - d. een subsidie van € 130.000 (incl. BTW) voor Hegeman Ontwikkeling B.V. voor het project Gravenstraat-Zwaluwenstraat (UIT – 24113950);
2. De van het Rijk ontvangen specifieke uitkeringen Startbouwimpuls 2023 via een subsidiebeschikking voorwaardelijk door te leiden naar de bij bouwprojecten betrokken private partijen waarmee nog geen overeenkomst is gesloten over de betreffende bouwprojecten, concreet:
 - a. een subsidie van € 275.000 (incl. BTW) voor Almelse woningstichting Beter Wonen voor het project Parallelweg, onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een uitvoeringsovereenkomst met Almelse woningstichting Beter Wonen over de woningbouwprogrammering in relatie tot de vernieuwing van het station (UIT-24114101);

- b. een subsidie van € 96.250 (incl. BTW) voor De Götte Almelo B.V. door middel van subsidiebeschikking (UIT-24113952) voor het project Grotestraat 14/Götte 2, onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een uitvoeringsovereenkomst met De Götte Almelo B.V.;
 - c. een subsidie van € 80.000 (incl. BTW) voor Skypoint Almelo B.V. door middel van subsidiebeschikking (UIT-24113953) voor het project Grotestraat 27-29/Hagengracht 23a, onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een uitvoeringsovereenkomst met Skypoint Almelo B.V.;
 - d. een subsidie van € 120.000 (incl. BTW) voor Spijker-Vast-Goed B.V. door middel van subsidiebeschikking (UIT-24113954) voor het project Grotestraat 28/Kerkstraat 1-7, onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een uitvoeringsovereenkomst met Spijker-Vast-Goed B.V.;
3. Het Hoofd Stedelijke Ontwikkeling te mandateren tot het aangaan van de benodigde uitvoeringsovereenkomsten, zoals genoemd onder beslispoint 2;
 4. De raad voor te stellen de begroting 2024 in de eerstvolgende rapportage conform aan te passen;
 5. De Burgemeester besluit:
Het Hoofd Stedelijke Ontwikkeling volmacht te verlenen tot het ondertekenen van de benodigde Uitvoeringsovereenkomsten, zoals genoemd onder beslispoint 2.

Inleiding

Door veranderde omstandigheden - gestegen rente, gestegen bouwkosten en toegenomen bevolkingsgroei - wordt het steeds moeilijker om nieuwe en betaalbare woningen te bouwen. Alleen als alle partijen een stapje extra zetten, kunnen we de bouwproductie op gang houden. Het Rijk ondersteunt deze ontwikkeling met diverse maatregelen, waaronder de Startbouwimpuls. In juli 2023 heeft het Rijk onder gemeenten geïnterviewd welke bouwprojecten zij namens ontwikkelaars/corporaties willen aandragen. In Almelo is daartoe in juli 2023 via de eenheid Stedelijke Ontwikkeling in de markt breed uitgevraagd welke projecten in het kader van de Startbouwimpuls aangevraagd zouden moeten worden. Deze projecten zijn uitgewerkt tot aanvragen en december 2023 ingediend bij het ministerie. In lijn met de criteria van de regeling betreft het hier overwegend betaalbare woningen met een VON-prijs van maximaal € 355.000,- c.q. een middeldure huur van maximaal € 1.023,- per maand (prijspeil 2023, jaarlijks aangepast bij ministeriële regeling). De subsidie bedraagt maximaal € 12.500,- incl. BTW per woning.

Beoogd effect

Het versnellen van de start van daadwerkelijke bouw van substantiële aantallen woningen in Almelo, uiterlijk in 2024/2025. Op basis van de gehonoreerde aanvragen betreft het in totaal 117 woningen.

Argumenten voor

1.1 Er zijn al contracten gesloten met deze ontwikkelaars

Voor de projecten waar reeds een overeenkomst aan ten grondslag ligt zullen de voorwaarden waaronder de subsidie wordt uitgekeerd worden vastgelegd in een subsidiebeschikking. Met deze ontwikkelaars zijn namelijk al afspraken gemaakt over de realisatie van het project en alles wat daar bij hoort. Het is dan voldoende om een subsidiebeschikking af te geven. Vanuit juridisch oogpunt wordt met een subsidiebeschikking een rechtmatige grondslag voor de doorleiding van de specifieke uitkering gecreëerd in de subsidiebeschikking.

2.1 Er zijn nog geen contracten gesloten met deze ontwikkelaars/woningcorporatie

Voor de projecten waar nog geen overeenkomst aan ten grondslag ligt zullen de voorwaarden waaronder de subsidie wordt uitgekeerd worden vastgelegd in een subsidiebeschikking in combinatie met een uitvoeringsovereenkomst. Door aanvullend een uitvoeringsovereenkomst te sluiten kunnen we genoegzame en tijdige projectrealisatie door de ontwikkelaar juridisch optimaal waarborgen.

3.1. De overeenkomsten zijn een uitvloeisel van het collegebesluit

Het besluiten tot het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst is een collegebevoegdheid (160 sub e Gemeentewet) en kan worden gemandateerd aan het eenheidshoofd Stedelijke

Ontwikkeling. De burgemeester kan zijn bevoegdheid om de gemeente te vertegenwoordigen op grond van artikel 171 lid 2 Gemeentewet eveneens opdragen aan het eenheidshoofd Stedelijke Ontwikkeling. Door het verlenen van mandaat en volmacht kunnen de overeenkomsten separaat worden ondertekend om de voortgang van de diverse projecten te bespoedigen.

Kanttekeningen

1.1 Indien voorwaarden voor subsidieverstrekking niet goed worden vastgelegd loopt de gemeente het risico dat het Rijk de specifieke uitkering terugvordert.

De specifieke uitkering wordt aan het Rijk verantwoord via de SISA en is aan de gemeente Almelo verstrekt als voorschot. In de verantwoording wordt nadrukkelijk getoetst of het in de aanvraag opgegeven aantal te bouwen betaalbare woningen in de praktijk wordt gerealiseerd, evenals de conformiteit van de opgegeven startdatum en opleverdatum met realisatie in de praktijk. Enige coulance die geboden wordt is dat eenmalig de startdatum met hooguit een jaar verlengd kan worden. In alle gevallen geldt dat wanneer niet voldaan wordt aan de overeengekomen prestaties het Rijk de specifieke uitkering met hoge zekerheid kan en zal terugvorderen.

1.2/2.1 Uitkering van de subsidies dient te passen binnen de geldende staatssteunregels.

Er zijn goede gronden om aan te nemen dat aan deze toets wordt voldaan en dat de rechtmatigheid van de uitkering voldoende verzekerd is (zie bijlage 9). Indien echter onverhoopt wordt geconstateerd dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun, dan ligt het risico daarvan bij de ontvanger van de subsidie.

Kosten, opbrengsten en dekking

De regeling Startbouwimpuls stelt publieke cofinanciering niet als eis. In de aangemelde projecten is geen sprake van kosten of opbrengsten voor de gemeente Almelo. De begunstigde (projectontwikkelaar c.q. woningbouwcorporatie) draagt zorg voor financiering. De specifieke uitkering inclusief bijbehorende verantwoordingseisen leggen wij integraal door naar de eindbegunstigde via een addendum op bestaande overeenkomsten danwel een subsidiebeschikking voor die gevallen waarin nog geen overeenkomst was overeengekomen.

Uitvoering

De door uw college ondertekende subsidiebeschikkingen worden verstuurd, daar waar van toepassing na ontvangst van de door de eindbegunstigde ondertekende overeenkomsten.

Bijlagen

1. SBI-beschikking Grotestr. 27-29/Hagengracht 23a (UIT-24113953)
2. SBI-beschikking Grotestr. 12-14/ Gotte 2 (UIT-24113952)
3. SBI-beschikking De Kolkschool (UIT-24113949)
4. SBI-beschikking Rietveldstr. (UIT-24113951)
5. SBI-beschikking Grotestr. 28/Kerkstr. 1-7 (UIT-24113954)
6. SBI-beschikking De Juffers (UIT-24113948)
7. SBI-beschikking Gravenstr./ Zwaluwenstr. (UIT-24113950)
8. SBI-beschikking Parallelweg (UIT – 24114101)
9. Staatssteunadvies Infense Advocaten (INT-91232)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd met de eenheid Stedelijke Ontwikkeling, betrokken projectleiders, juridisch adviseurs en team financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met de portefeuillehouder d.d. 18-03-2024.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie.