

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld

Telefoon 14 0342
Internet www.barneveld.nl
Whatsapp +3161445927

Fractie Lokaal Belang

Datum: Geachte fractieleden van Lokaal Belang,
20 december 2023

Ons kenmerk: Op 23 november is door Lokaal Belang op grond van artikel 42 van de Organisatieverordening van de gemeenteraad vragen gesteld met betrekking tot de verstrekte rijkssubsidie vanuit BZK aan het project Pastorietuin in Voorthuizen en de bemoeienis van het college hierbij.

Uw brief van: **23 november 2023**
De volgende vragen zijn gesteld:

Organisatieonderdeel: **Team Stedebouw, Duurzaamheid en Omgevingsbeleid**

1. *Vindt u dat in het geval van rijkssubsidies dezelfde behoedzaamheid gehanteerd moet worden als voor gemeentesubsidies?*

Dat onderschrijven wij als college.

Behandeld door:
W.A.M. Stevens

Doorkiesnummer
829

2. *Vindt u, net als Lokaal Belang, dat projectontwikkeling in de basis een vorm van ondernemen is, waarbij zowel de winst als het verlies valt onder ondernemersrisico?*

Onderwerp:
Beantwoording vragen SBI subsidie Pastorietuin

In beginsel vormt dat de basis van ondernemen. Maar gezien het toenemend aantal eisen en randvoorwaarden die de Rijksoverheid met betrekking tot de woningbouw stelt, waaronder de eisen ten aanzien van meer betaalbaarheid, duurzaamheid en klimaat in de woningbouw, wordt het voor sommige projecten een grotere uitdaging om deze te realiseren.

3. *Wat was uw rol om het betreffende project richting de Rijksoverheid aan te duiden als geschikt project voor de subsidieregeling?*

Het ministerie van BZK heeft in april 2023 een oproep aan alle gemeenten gedaan om in verband met de te verwachten bouwdip (vanaf najaar 2023 t/m 2025) de subsidieregeling StartBouwImpuls (SBI) bij woningcorporaties en marktpartijen onder aandacht te brengen, voor die projecten waarvan de financiële haalbaarheid (vanwege veranderde economische omstandigheden) onder druk staat. Gemeente Barneveld heeft in dat verband de partijen benaderd die in deze periode van plan waren een project te realiseren en hen deze vraag voorgelegd. De ondergrens van de projectgrootte is door BZK op 10 woningen gesteld. Op deze oproep hebben we van 5 partijen een reactie gekregen om bepaalde projecten in te dienen. Uiteindelijk hebben 4 partijen hier gebruik van gemaakt. Onze rol was om de partijen te wijzen op de randvoorwaarden die BZK heeft gesteld en de projecten die ze wilden indienen, per mail door te leiden naar BZK. Het project Pastorietuin voldoet aan deze voorwaarden. Vanwege de tegenvallende verkoopresultaten heeft de ontwikkelaar gekozen voor de inzet van de Koopgarantregeling waarmee er 25% korting op de verkoopsprijs wordt gegeven. Dit heeft financiële gevolgen voor het project. Door deze ingreep zijn de appartementen daarna relatief eenvoudig verkocht.

4. *Heeft er een toetsing door u plaats gevonden over nut en noodzaak voor het aanbrengen van dit project voor de betreffende subsidie? Zo ja, wat waren de toetsingskaders?*

Nut en noodzaak komt uit de regeling zelf voort. Zoals gezegd moest de aanvraag aan een aantal voorwaarden vanuit BZK voldoen (zoals de ondergrens van 10 woningen en tenminste 50% betaalbare woningen). Wij hebben alleen die projecten doorgeleid die in de genoemde periode (najaar 2023 t/m 2024) gepland stonden voor ontwikkeling en waarbij werd voldaan aan de gestelde randvoorwaarden. Ten aanzien van 1 randvoorwaarde, de juridische zekerheid (planologische status), hebben we toch enkele projecten doorgeleid (met name van Woningstichting Barneveld) met de hoop dat deze toch door de selectie zouden komen. Dit waren enkele projecten in bijvoorbeeld Bloemendal fase 2a en 2b, waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, maar die nog wel dit jaar in procedure worden gebracht. Ten aanzien van het project Pastorietuin is er sprake van een planologisch gezien, hard plan, voldoet het aan de minimale 50% betaalbaarheid en was er sprake van een aangetoonde financiële uitdaging door de inzet van de Koopgarantregeling.

Pagina 2 van 4

Als gemeente zullen we voorwaarden stellen bij de uitbetaling van de subsidie aan dit project (zoals de momenten waarop deze betaling gefaseerd plaats zal vinden, gekoppeld aan de voortgang van de bouw). Daartoe wordt een afzonderlijke overeenkomst opgesteld.

5. *Zijn er meer projecten aangemeld uit onze gemeente, is daar ook subsidie toegekend en wat waren de afwegingscriteria?*

Er waren in totaal 9 projecten ingediend, maar uiteindelijk heeft alleen het project Pastorietuin de subsidie toegekend gekregen.

Er zaten 6 projecten van Woningstichting Barneveld bij, waarvan er 5 vanwege het ontbreken van een onherroepelijk bestemmingsplan, niet zijn gehonoreerd. Het 6^e project kende te weinig versobering in het plan zelf, waardoor ook deze niet door de selectie is gekomen.

6. *Waren er geen projecten met meer maatschappelijke relevantie en/of moeilijkere rentabiliteit dan dit project, zoals projecten uitgevoerd door de Woningstichting?*

Zoals bij vraag 5 is aangegeven, waren er helaas ten tijde van de indiening van de projecten, onvoldoende plannen met harde planstatus, die aan de gestelde criteria voldeden. Het project Pastorietuin, die overigens in de ranking van BZK op plek 34 uitkwam (vrij hoog dus in ranking van de 362 gehonoreerde projecten) wordt met inzet van Koopgarant met name ook aan jongere huishoudens verkocht. Het aandeel betaalbare woningen in dit project betreft 84% en kan daarmee ook als maatschappelijk relevant worden betiteld.

7. *Als het doel van de subsidie is "het verder brengen van een project dat zonder subsidie mogelijk niet gerealiseerd wordt", hoe verklaart u dan het grote aantal verkochte appartementen en de gestarte bouw in relatie tot het doel van de subsidie?*

Bij de indiening van de projecten hebben de marktpartijen hun business case moeten aanleveren. Hieruit blijkt dat voor het project Pastorietuin deze subsidie (van € 267.075,-) zeer welkom is vanwege de inzet van het instrument Koopgarant (korting van 25% op de aanschafprijs). Dit instrument is ingezet omdat zonder deze korting de

verkoop van het project minder voorspoedig verliep. Hierdoor is er sprake van een negatieve opbrengst die een aantal jaren voorgefinancierd moet worden. Met Stichting Koopgarant heeft de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten.

8. De hamvraag: Wat heeft de besteding van dit gemeenschapsgeld ons gebracht?

De subsidie komt vanuit de Rijksoverheid. De gemeente is hier in financieel opzicht verder geen partij in. Het heeft mede de doorslag gegeven om dit project toch in ontwikkeling te brengen en daarmee 25 (vooral jongere) huishoudens aan een betaalbaar koopappartement geholpen.

Pagina 3 van 4

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J. van der Tak
burgemeester

