

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders
Onderwerp : Aanvraag WBI 8e tranche
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud
Notanummer : 2026-202
Datum B&W-vergadering : 10-03-2026
Team : Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Parafen voor akkoord nota :

- 04-03-2026: Programmamanager
- 04-03-2026: Wethouder

Parafen voor agendering :

- 05-03-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- 06-03-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Bijlagen bij deze nota : Bijlage 1 WBI aanbiedingsbrief-Haveneiland.docx, Bijlage 3 WBI-Indieningsspreadsheet Haveneiland v.01.xlsx, Bijlage 4 WBI Toelichting-begroting-maatregelen Haveneiland v.02.docx, Bijlage 6 WBI-Vragenlijst-planning-hardheid.xlsx

Datum definitieve akkoord : 10-03-2026

Besluit

1. De subsidieaanvraag woningbouwimpuls (WBI) 8e tranche voor **Haveneiland** in te dienen voor het bedrag zoals opgenomen in de aanvraag
2. Onder voorbehoud van goedkeuring door de raad en toekenning van de impuls gelden, in te stemmen met een gemeentelijke cofinanciering van 50%

De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

Status: Openbaar

Inleiding

Het Haveneiland vormt een essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling in het Havenkwartier en daarmee van de bredere opgave binnen Centrum en Schil. In Deventer is de druk op de woningmarkt hoog. De ambitie is om binnenstedelijk te verdichten met een sterk aandeel betaalbare woningen voor starters en huishoudens met een middeninkomen. De gemeenteraad heeft in december 2025 de richtinggevende uitspraken voor Haveneiland vastgesteld, met als bandbreedte 400–500 woningen. Deze aantallen zijn bedoeld als verwachting en vormen een koersdocument, geen juridisch bindende grens. De raad heeft via een amendement gekozen voor het behoud van 25.000 m² werkruimte op het Haveneiland. Deze keuze bepaalt het ruimtebeslag voor de werkfunctie en leidt, in combinatie met de 70/30-verhouding uit de richtinggevende uitspraken, tot een nieuwe programmatische verhouding. In de eerste verkenning betekent dit dat binnen de resterende ruimte circa 580 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit betreft een logische en verantwoorde eerste verfijning binnen de beleidsruimte die de raad heeft vastgesteld en past bij de vervolgfase van het masterplan en de gebiedsontwikkeling. Binnen Haveneiland wordt daarmee ingezet op een programma van ongeveer 580 woningen met toepassing van de 30/40/30-verdeling. De financiële doorrekening laat zien dat realisatie van dit programma leidt tot een onrendabele top van € 13 miljoen. Voor Haveneiland betekent dit een potentiële bijdrage van € 6,5 miljoen. Daarom wordt voorgesteld om voor Haveneiland een WBI-aanvraag in te dienen.

In te dienen WBI-aanvraag

Van 27 februari tot en met 19 maart 2026 kunnen gemeenten een aanvraag indienen voor de 8e

tranche van de Woningbouwimpuls (WBI). Deze regeling biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van het publiek financieel tekort van woningbouwprojecten te dekken. De regeling is bedoeld om projecten met een groot aandeel betaalbare woningen versneld mogelijk te maken.

Toetsing aan de WBI-voorwaarden

Het project Haveneiland voldoet aan alle voorwaarden die de WBI stelt:

- Het project betreft een afgebakend gebied.
- Het plan omvat circa 580 woningen en voldoet daarmee aan de vereiste minimale projectomvang van 200 woningen.
- Minimaal 50% van de woningen valt binnen het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).
- De bouw is nog niet gestart en kan binnen de vereiste termijnen worden aangevangen: start bouw van de eerste woningen binnen drie jaar en start van de laatste woningen binnen tien jaar.
- Voor het project is sprake van een aantoonbaar publiek financieel tekort, dat voortkomt uit noodzakelijke publieke investeringen zoals infrastructuur, openbare ruimte en bodemsanering.
- De WBI kan maximaal 50% van dit tekort dekken; de overige 50% wordt gedekt vanuit gemeentelijke middelen en/of andere publieke partijen.

Daarnaast is lokaal relevant dat de richtinggevende uitspraken voor Haveneiland in december 2025 zijn vastgesteld en dat voor het gebied in 2024 een voorkeursrecht is gevestigd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de WBI-bijdrage beoogt de gemeente:

- versnelling van de woningbouw op Haveneiland;
- versterking van het betaalbare programma binnen Centrum en Schil;
- duurzame gebiedsontwikkeling met hoge ruimtelijke kwaliteit;
- het behoud van financiële uitvoerbaarheid van het project.

Kader

- Omgevingswet
- Woonvisie 2024
- Programma Centrum en Schil
- RUR Haveneiland
- Strategische Investeringsagenda (SIA)
- Woningbouwimpuls (Rijk, 8e tranche)

Betrokken partijen en participatie

Het Rijk is een betrokken partij in verband met de door hen opengestelde Woningbouwimpuls (8e tranche).

Toelichting op participatiebeleid

-

Argumenten voor en tegen

VOOR

- De subsidie dekt naar verwachting € 6,5 miljoen, waarmee het grootste deel van het tekort wordt afgedekt.
- Hierdoor blijft het mogelijk om de gewenste 580 woningen met een groot aandeel betaalbaar te realiseren.
- De aanvraag zorgt voor financiële stabiliteit binnen de gebiedsontwikkeling Haveneiland

TEGEN / RISICO'S

- De eerste woning moet **binnen 3 jaar na toekenning** in aanbouw zijn (verwachting: juni 2026 → start bouw uiterlijk juni 2029).
- Dit vereist tempo in:
 - Verwervingen
 - Omgevingsprogramma
 - Masterplan
 - het Omgevingsplan,
 - Omgevingsvergunning

Financiële consequenties en dekking

Vorig jaar is in de Strategische Investeringsagenda (SIA) al rekening gehouden met het project Haveneiland. Dit betrof een eerste, globale doorrekening, gebaseerd op een voorlopige programmatische invulling. Inmiddels heeft de gemeenteraad de richtinggevende uitspraken vastgesteld, waarin onder andere de 30-40-30 verdeling voor het woonprogramma en de benodigde ruimte voor de werkfunctie zijn opgenomen. Deze beleidsmatige keuzes hebben directe impact op de programmatische ruimte, de financiële doorrekening en het inzicht in de omvang van de verwervingsopgave.

De publieke onrendabele top van circa €13 miljoen is een indicatieve berekening waar ook gronden van de gemeente met inbrengwaarde worden ingebracht. Dit, ten behoeve van de WBI-aanvraag. Er is op dit moment nog geen vastgestelde grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie kan anders zijn omdat die uitgaat van het gemeentelijke resultaat. Dat is een ander uitgangspunt en kan daarom afwijken van de berekende publiek onrendabele top. Met het openstellen van de 8e tranche van de Woningbouwimpuls (WBI) biedt het Rijk een kans om maximaal 50% van deze onrendabele top te subsidiëren.

De aanvraag voor de Woningbouwimpuls heeft op dit moment geen formele financiële consequenties, maar vraagt wel om een actuele, realistische berekening van de publieke onrendabele top. In de oorspronkelijke SIA-raming werd gerekend met een tekort van circa € 4,0 miljoen. Daarbij waren onze eigen gronden opgenomen tegen boekwaarde en werd voor de gronden van de openbare ruimte uitgegaan van een waarde van € 0.

Voor de WBI-aanvraag moeten gronden echter worden ingebracht tegen inbrengwaarde, ongeacht de boekwaarde. Daarnaast wordt in de huidige planvorming uitgegaan van volledige schadeloosstelling van bedrijven én van vrijwel volledige verwerving van gronden binnen het projectgebied. Door deze factoren is de onrendabele top bij de actuele grondexploitatie toegenomen tot ongeveer € 13,0 miljoen.

Hiertegenover staat dat de nieuwe systematiek ook extra dekkingsmogelijkheden biedt. De overwaarde tussen de inbrengwaarde en de boekwaarde van gemeentelijke gronden kan worden ingezet als gemeentelijke cofinanciering binnen de WBI. Daarnaast vallen de geraamde grondopbrengsten hoger uit dan in de eerdere SIA-doorrekening, en zijn er aanvullende bijdragen beschikbaar.

De volgende dekkingsbronnen zijn binnen de exploitatie inzetbaar:

- a. Overwaarde gronden (verschil tussen boekwaarde en inbrengwaarde): € 2,4 miljoen
- b. Bijdrage derden in bodemproblematiek: € 0,9 miljoen

Gezamenlijk leidt dit ertoe dat de beschikbare cofinanciering van circa € 6,5 miljoen vrijwel dekkend is, maar dat er nog een aanvullende dekking van € 3,2 miljoen moet worden gevonden bij een positieve uitkomst.

Openbaarmaking en communicatie

Er wordt naar aanleiding van het collegebesluit een raadsmededeling verstuurd. In de WBI-aanvraag zijn door de gemeente ter onderbouwing van de subsidieaanvraag geheime financiële stukken opgenomen. Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente wordt er geheimhouding opgelegd op de bijlage 'WBI-aanvraag' vanwege het goed kunnen functioneren van de gemeente op grond van artikel 5.1 eerste en tweede lid van de Woo.

Aanpak en uitvoering

Na besluit van het college zal de subsidieaanvraag uiterlijk 19 maart worden ingediend. Binnen 13 weken zal een beschikking volgen en wordt door het Rijk bekendgemaakt of de aangevraagde subsidie wordt toegekend.

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	: Aanvraag WBI 8e tranche
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Nummer	: 2026-202
Datum B&W besluit	: 10-03-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Inleiding

Het Haveneiland vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling in het Havenkwartier en draagt daarmee wezenlijk bij aan de bredere opgave binnen Centrum & Schil. De druk op de woningmarkt in Deventer is hoog en de gemeentelijke ambitie is om binnenstedelijk te verdichten, met een substantieel aandeel betaalbare woningen voor starters en middeninkomens.

In december 2025 heeft de gemeenteraad de richtinggevende uitspraken voor Haveneiland vastgesteld, waarin een bandbreedte van 400–500 woningen is opgenomen. Deze aantallen zijn bedoeld als verwachting en dienen als koersdocument voor de verdere planuitwerking. Via een amendement heeft de raad daarnaast gekozen voor het behoud van 25.000 m² werkruimte. Deze keuze bepaalt het benodigde ruimtebeslag voor de werkfunctie en leidt in combinatie met de 70/30-verhouding tussen wonen en werken, tot een nieuwe programmatische verhouding. In de eerste verkenning betekent dit dat binnen de resterende ruimte circa 580 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is een logische en verantwoorde verfijning binnen de beleidsruimte van de richtinggevende uitspraken en passend in de vervolgfase van het masterplan.

Binnen Haveneiland wordt daarmee uitgegaan van een programma van ongeveer 580 woningen, waarbij de 30/40/30-verdeling voor het woonprogramma wordt toegepast. De financiële doorrekening laat zien dat realisatie van dit programma leidt tot een publieke onrendabele top van circa € 13 miljoen. Met de openstelling van de 8e tranche van de Woningbouwimpuls (WBI) biedt het Rijk de mogelijkheid om maximaal 50% van deze onrendabele top te subsidiëren. Voor Haveneiland betekent dit een potentiële bijdrage van € 6,5 miljoen. Daarom wordt voorgesteld om voor Haveneiland een WBI-aanvraag in te dienen.

Kader

- Omgevingswet
- Woonvisie 2024
- Programma Centrum en Schil
- RUR Haveneiland
- Strategische Investeringsagenda (SIA)
- Woningbouwimpuls (Rijk, 8e tranche)

Kern van de boodschap

Het college dient een Woningbouwimpuls-aanvraag (8e tranche) in voor Haveneiland. Het gebied voorziet in de realisatie van circa 580 woningen, waarvan minimaal 50% betaalbaar. De aanvraag draagt bij aan het financieel uitvoerbaar maken van de gebiedsontwikkeling binnen het Haveneiland en ondersteunt de woningbouwopgave binnen Centrum en Schil.

Nadere toelichting

De druk op de woningmarkt in Deventer is hoog. Om aan de vraag naar betaalbare woningen te voldoen, kiest de gemeente bewust voor binnenstedelijke verdichting. Haveneiland speelt hierin een belangrijke rol. Het gebied vormt een essentieel onderdeel

van de transformatie van het Havenkwartier en biedt kansen om wonen, werken en creativiteit te combineren in een stedelijke omgeving.

De raad heeft in december 2025 de richtinggevende uitspraken voor Haveneiland vastgesteld, waarbij werd uitgegaan van een bandbreedte van 400–500 woningen. Deze aantallen zijn bedoeld als verwachtingswaarde en vormen een koersdocument voor de verdere uitwerking. Tegelijkertijd heeft de raad via het amendement *“Vieze Handen & behoud werkruimte”* vastgelegd dat binnen het Havenkwartier 25.000 m² aan maak- en werkfuncties moet worden geborgd. Deze keuze heeft directe gevolgen voor de programmatische verhouding tussen wonen en werken. Bij het verder uitwerken van het ruimtelijk en financieel kader leidt deze combinatie van uitgangspunten tot een bijgesteld woningbouwprogramma van circa 580 woningen. Dit volume is in de eerste verkenning noodzakelijk om de beleidsdoelen te realiseren én een gezonde financiële verhouding te behouden tussen het aantal woningen en de kosten die samenhangen met betaalbaar programma, extra werkruimte, openbare ruimte, kadeaanpassingen en gebiedskwaliteit.

Uit de geactualiseerde financiële doorrekeningen blijkt dat de ontwikkeling van Haveneiland gepaard gaat met een publieke onrendabele top van ongeveer € 13 miljoen. Dit is een indicatieve berekening waar ook gronden van de gemeente met inbrengwaarde worden ingebracht. Dit, ten behoeve van de WBI-aanvraag. Er is op dit moment nog geen vastgestelde grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie kan anders zijn omdat die uitgaat van het gemeentelijke resultaat. Dat is een ander uitgangspunt en kan daarom afwijken van de berekende publiek onrendabele top. In de Strategische Investeringsagenda (SIA) is Haveneiland als project aangewezen met een tekort. Voor de dekking van de publieke onrendabele top kan de gemeente gebruikmaken van de Woningbouwimpuls (WBI). De 8e tranche van deze regeling is recent opengesteld en biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van het publieke tekort te laten subsidiëren. Voor Haveneiland betekent dit een mogelijke bijdrage van circa € 6,5 miljoen. Om in aanmerking te komen voor de WBI moet binnen drie jaar na toekenning worden gestart met de bouw van de eerste woning. De verwachting is dat de beschikking in juni 2026 wordt afgegeven, wat betekent dat uiterlijk in juni 2029 gestart moet zijn met de bouw. Om deze planning te kunnen halen, wordt parallel gewerkt aan het omgevingsprogramma, het masterplan, het omgevingsplan en de benodigde vergunningen.

Met deze raadsmededeling wordt de raad geïnformeerd over de indiening van de WBI-aanvraag voor Haveneiland. Dit vormt een belangrijke stap in de realisatie van een betaalbare, gemengde en toekomstbestendige ontwikkeling binnen Haveneiland en het programma Centrum & Schil.