Nota van toelichting advies besluit

Nummer.: 21Tl099	**Kerkrade, 14 december 2021**

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb108

Onderwerp

Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg gemeente Kerkrade

Beslispunten

De gemeenteraad van Kerkrade besluit:

1. de Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg gemeente Kerkrade vast te stellen zodat de stimuleringsregeling in werking kan treden;
2. een Aanwijzingsbesluit activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid te nemen vast te stellen;
3. over te gaan tot het publiceren van de verordening.

Inleiding

Een van de speerpunten van het regionale en lokale woonbeleid is de aanpak van particulier bezit en het in balans brengen van de woningmarkt. Met het inzetten van particuliere woningen in de sociale huursector, wordt getracht de grote vraag naar sociale huur in te vullen, de slechte particuliere woningvoorraad weg te werken en in bepaalde gevallen de leefbaarheid te verbeteren.
Een van de projecten waarmee hieraan de afgelopen jaren is bijgedragen, is het project 'De inpondmakelaar'. Met dit project kunnen marktpartijen particuliere woningen kopen, renoveren en doorverkopen aan corporaties die de huizen in de sociale huur verhuren. Het project is de afgelopen jaren als pilot met succes met een beperkte subsidie getest.
De Stadsregio Parkstad heeft mogelijkheden gezocht om het project voort te zetten.
Vanuit de Regio Deal en door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering is €750.000,- beschikbaar gesteld zodat het project kan worden voortgezet. Dit budget wordt nu niet als subsidie, maar als lening (revolverend) ingezet.
De Stadsregio Parkstad is niet ingericht om de leningen te verstrekken. De individuele gemeenten zijn eveneens niet ingericht hiervoor. Het doel is om gemeenten zoveel mogelijk te ontzorgen door zowel het vaststellen van de beleidsregel, de hele handling en de monitoring bij de bestuurscommissie te beleggen en de uitvoering bij SVn onder te brengen. Vandaar dat door Parkstad de samenwerking met SVn wordt aangegaan, alwaar de middelen ondergebracht en uitgeleend worden onder de vergunning van SVn.
Om dit juridisch te regelen zijn een verordening en een aanwijzingsbesluit nodig die door de gemeenteraden in Parkstad vastgesteld moeten worden.
Dat wordt met deze stukken geregeld.

Doelstelling

Met het aankopen en renoveren van particuliere woningen teneinde deze woningen te verkopen aan woningcorporaties om als sociale huurwoningen te worden verhuurd, wordt getracht de grote vraag naar sociale huur in te vullen, de slechte particuliere woningvoorraad aan te pakken en in bepaalde gevallen de leefbaarheid te verbeteren.

Argumenten

Zie bijlage 3 bij raadsnota voor uitgebreide toelichting.

In het kader van een Regio Deal project genaamd "Inpondmakelaar" ligt de vraag aan de gemeenteraad voor om de Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg vast te stellen.
Bij dit project wordt ingezet op het door marktpartijen doen kopen en renoveren van (kwalitatief slechte) particuliere woningen om ze vervolgens door corporaties te laten aankopen en te exploiteren.

De afgelopen jaren is er middels een pilot met een marktpartij goede ervaring opgedaan. Daarbij werd onder meer subsidie van de Stadsregio Parkstad, een lening van de Provincie Limburg en een beperkte bancaire lening aan de ondernemer ingezet. De subsidie van Parkstad is inmiddels uitgeput en de lening van de Provincie en de bank zijn afgelost. De bancaire lening was eenmalig omdat de bank dergelijke leningen niet meer wenst te verstrekken vanwege het hoge tempo transacties.

Om dit project toch te kunnen uitvoeren en op te schalen, is nieuw budget van €750.000,- beschikbaar gesteld vanuit de Regio Deal en de middelen van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. Dit maal is Parkstad echter van plan dit budget niet als subsidie, maar revolverend via leningen in te zetten om op die manier een groter resultaat te hebben van het aantal op te waarderen particuliere woningen en als alternatief voor het uitblijven van leningen van banken. Parkstad doet dit omdat het maatschappelijk wenselijk en van algemeen belang is dat het project doorgang vindt en omdat het bijdraagt aan het kwalitatief verbeteren van de woningmarkt.

De Stadsregio Parkstad is niet ingericht om de leningen te verstrekken. De individuele gemeenten zijn eveneens niet ingericht hiervoor. Het doel is om gemeenten zoveel mogelijk te ontzorgen door zowel het vaststellen van de beleidsregel, de hele handling en de monitoring bij de bestuurscommissie te beleggen en de uitvoering bij SVn onder te brengen. Vandaar dat door Parkstad de samenwerking met SVn wordt aangegaan, alwaar de middelen ondergebracht en uitgeleend worden onder de vergunning van SVn.
Om van de diensten van SVn gebruik te kunnen maken en om voor derden transparant te maken op welke wijze en onder welke voorwaarden marktpartijen leningen kunnen aanvragen, moet een verordening worden ingesteld. De bevoegdheid voor het vaststellen van verordeningen is voorbehouden aan de gemeenteraad. De stadsregio heeft deze bevoegdheid niet. Vandaar dat de Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg ter vaststelling aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd, zodat ook bij aankopen van woningen binnen de gemeente Kerkrade van de regeling gebruik gemaakt kan worden.

De Wet Markt en Overheid bepaalt, dat er gedragsregels verbonden zijn aan het handelen van overheden. De verstrekking van de leningen aan marktpartijen voor de in de verordening genoemde doelen, vormt in beginsel echter geen economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid. Daarnaast heeft de verordening een subsidiair karakter in die zin dat verstrekking van leningen alleen aan de orde zal omdat banken regulier niet in de financiering voorzien vanwege de hoge doorloopsnelheid. Vandaar dat aan alle gemeenteraden in Parkstad wordt voorgesteld om het verstrekken van stimuleringsleningen op grond van de Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg aan te wijzen als een 'economische activiteit in het algemeen belang'. Daarom wordt het Aanwijzingsbesluit als tweede document aan de raad voorgelegd om vast te stellen. Deze is juridisch getoetst.

Kanttekeningen

Met het aantrekken van de prijzen in de woningmarkt worden wellicht minder woningen te koop aangeboden tegen een prijs die binnen de prijsklasse van sociale huur past dan bijvoorbeeld gedurende de pilot aan de orde was. Desalniettemin blijft het een geschikte aanpak om de voorraad sociale huur te vergroten en zal dit geen aanleiding vormen om woningen duurder aan te kopen dan dat verantwoord is voor sociale huur.

Financiën

Financiële, juridische en organisatorische consequenties
De verordening voorziet zowel in het kunnen verstrekken van leningen aan marktpartijen voor de doeleinden zoals vermeld in de verordening als in het kunnen verstrekken van subsidies aan corporaties voor door Parkstad nader te bepalen doeleinden. Die beschikkingen worden door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering verstrekt. Dit kan zonder tussenkomst van SVn.

De verordening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente (budgetneutraal). De middelen voor de funding (€750.000) zijn namelijk inmiddels georganiseerd via een bijdrage uit de Regio Deal (onderdeel Wonen en Leefbaarheid) en uit de DU-middelen van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering (Programmatische Aanpak van Particulier Bezit). Hierover heeft reeds besluitvorming plaatsgevonden in het kader van de Tweede termijn van de Regio Deal. ze middelen zijn in de begroting van de Stadsregio Parkstad Limburg opgenomen en worden revolverend ingezet als leningen. Door de gemeenten zelf worden géén middelen noch garanties beschikbaar gesteld.

Personele consequenties

n.v.t.

Rechtmatigheid

De Verordening en het proces is getoetst door juristen van iedere Parkstad gemeente, de jurist van de Stadsregio en door Vijverberg Advocaten. Zie ook onder ‘argumenten’.

Duurzaamheid

Door de stimuleringsregeling kan het project ‘inpondmakelaar’ voortgezet worden, waardoor particuliere woningen kunnen worden opgekocht, gerenoveerd en verduurzaamd en verhuurd worden in de sociale huursector. Dit draagt bij aan ons duurzaamheidsbeleid.

Communicatie

Publicatie moet na besluitvorming in de gemeenteraad verzorgd worden door de gemeente.

Marketing/PR

N.v.t.

Uitvoering

Publicatie van de verordening dient na besluitvorming in de gemeenteraad door de gemeente te geschieden.

Binnen de gemeenten zijn verder geen processen voorzien; anders dan het vaststellen van de Verordening en het nemen van een Aanwijzingsbesluit economische activiteiten van algemeen belang in het kader van de Wet Markt en Overheid door de gemeenteraad.

Bijlagen:

1) Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg
2) Aanwijzingsbesluit economische activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid
3) Toelichting

Kerkrade, 2 november 2021