

Onderwerp: Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg (inpondmakelaar)

Vergaderdatum:	21 december 2021	Registratienr:	Z/21/166456 283545
Portefeuillehouder:	Dhr. Hermans	Steller:	Metsemakers, Diana (Beekdaelen)

Aan de Raad

Voorstel:

1. de Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg gemeente Beekdaelen vast te stellen;
2. Aanwijzingsbesluit activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid te nemen ten behoeve van het verstrekken van stimuleringsleningen op grond van de Verordening Stimuleringsregeling Parkstad.

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. Alhoewel de problemen zich niet overal in de woningmarkt van Parkstad afspelen, zijn bepaalde activiteiten die de afgelopen jaren in gang zijn gezet wel overal toepasbaar en hebben ook die activiteiten een positief effect op de woningmarkt in totaliteit. Dat is ook het geval met het Regio Deal project 'De inpondmakelaar'. Met dit project kunnen marktpartijen particuliere woningen kopen, renoveren en doorverkopen aan corporaties die de huizen vervolgens in de sociale huur verhuren.

Om zo veel mogelijk particuliere woningen (die vanwege het prijssegment passend zijn voor sociale huur), geschikt te maken voor sociale huur (inponden), moet de doorlooptijd van aankoop en renovatie door marktpartijen en de verkoop aan corporaties binnen een zo kort mogelijk tijdsbestek plaatsvinden. Op grond van een pilotproject is gebleken, dat dit binnen 6 maanden mogelijk is. Vanwege dit hoge tempo waarbinnen woningen aangekocht, gerenoveerd en doorverkocht worden, zijn reguliere bancaire instellingen niet genegen leningen te verstrekken. Dit ondanks dat de partijen die de woningen aankopen en renoveren, verzekerd zijn van afname door de corporaties. Corporaties hebben op hun beurt aangegeven, dat ze het wel strategisch vinden om versneld hun portefeuille uit te breiden, maar dat hun organisaties niet zijn ingericht op het proces van aankoop en renovatie van individuele woningen op grotere schaal. Aangezien de gemeenten binnen Parkstad er samen met corporaties naar streven om de druk op de sociale huur ook op te vangen met al bestaande particuliere woningen, maar de bancaire sector hiervoor geen product aanbiedt, is in het kader van de Regio Deal besloten startkapitaal bij een fonds van SVn beschikbaar te stellen zodat er wel leningen kunnen worden verstrekt aan marktpartijen. Dit echter eerst nadat samen met de Bank Nederlandse Gemeenten de reguliere mogelijkheden voor financieringen verkend waren en vastgesteld werd, dat met het verstrekken van deze leningen geen ontwrichtende marktwerking zou ontstaan. Banken willen immers geen leningen voor dit construct verstrekken en van het construct zijn geen marktpartijen uitgesloten tenzij zij zich niet willen committeren aan de kwaliteitseisen die aan de woningen gesteld worden.

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. Ditmaal 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.

Parkstad zelf is echter niet ingericht noch bevoegd om leningen aan marktpartijen te verstrekken. Vandaar dat de samenwerking met SVn is opgezocht. Het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio heeft besloten dat Parkstad een samenwerkingsovereenkomst aangaat met 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 Beekdaelen van de regeling gebruik gemaakt kan worden.

Daarnaast mogen de staatssteunregels niet overtreden worden en moet het construct voldoen aan de Wet Markt en Overheid of moet vaststaan, dat de activiteiten in beginsel geen economische activiteit in de zin van deze wet zijn. Om hierover uitsluitel te krijgen, heeft Parkstad advies ingewonnen van Vijverberg Advocaten, die tot de conclusie is gekomen, dat met de bepalingen in de verordening hieraan tegemoet wordt gekomen. Daartoe dienen dan wel de bevoegde organen enkele besluiten te nemen. 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 (conform bijlage 2).

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit voorstel draagt bij aan global goal 1 en 11

Argumenten:

- 1.1 *Het project "Inpondmakelaar" draagt bij aan het in balans brengen van de woningmarkt door tegemoet te komen aan de vraag naar sociale huurwoningen en de aanpak van particulier bezit.*

Het kwaliteitsprobleem en overschot van minder courante particuliere woningen wordt daarmee gekoppeld aan het tekort aan betaalbare woningen door woningen te renoveren en in te zetten in de sociale huur.

1.2 In de Regio Deal Parkstad Limburg (2019) hebben Parkstad, provincie en rijk afgesproken dat de komende jaren onder meer 500 woningen zullen worden ingepond (het aankopen van particuliere woningen door corporaties).

Corporaties hebben hun medewerking toegezegd om jaarlijks tot 100 woningen in te ponden. Dit is vastgelegd in de Regionale Prestatieafspraken 2019–2024 tussen de gemeenten, de 9 corporaties verenigd in het ROW, de huurdersbelangenorganisatie binnen de regio Parkstad verenigd in het ROH en de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg.

1.3 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 Beekdaelen van de regeling gebruik gemaakt kan worden. Met het vaststellen en publiceren van de verordening wordt bereikt, dat partijen een grondslag verkrijgen voor het aanvragen van een lening (i.g.v. marktpartijen) of van een subsidie (i.g.v. corporaties).

1.4 Parkstad regisseert alle uitvoeringsprocessen in het kader van de verordening zoals het in ontvangst nemen van aanvragen, de beoordeling aan de hand van de verordening en de beleidsregels en het eventueel verder leiden van aanvragen naar SVn, het verstrekken van toewijzingen, monitoring, bijsturing en verantwoording, etc.

Binnen de gemeenten zijn geen processen voorzien; anders dan het vaststellen van de verordening door de gemeenteraad en het nemen van een Aanwijzingsbesluit economische activiteiten van algemeen belang in het kader van de Wet Markt en Overheid. Door de gemeenten zelf worden ook géén middelen noch garanties beschikbaar gesteld.

2.1 Het nemen van een Aanwijzingsbesluit activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid is een bevoegdheid van de raad

2.2 Door het nemen van het Aanwijzingsbesluit economische activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid zijn de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid niet van toepassing

Hierdoor hoeft Parkstad bijvoorbeeld de integrale kosten van het project (zoals rentelasten) niet door te berekenen in de kostprijs. Parkstad zou daaraan wel gehouden zijn bij een activiteit die als economische activiteit wordt aangemerkt.

Kanttekeningen en risico's:

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:

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). Door de gemeenten zelf worden géén middelen noch garanties beschikbaar gesteld. 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 (Programmatistische Aanpak van Particulier Bezit). Hierover heeft reeds besluitvorming plaatsgevonden in het kader van de Tweede termijn van de Regio Deal. Deze middelen zijn in de begroting van de Stadsregio Parkstad Limburg opgenomen en worden revolverend ingezet als leningen. Uitgeleende bedragen dienen te worden terug betaald. Wanneer het hele budget is uitgeleend kunnen géén nieuwe leningen worden toegewezen. Dit kan pas weer vanaf het moment dat uitstaande leningen zijn afgelost.

In de verordening is bepaald, dat er (toereikend) budget moet zijn om leningen dan wel subsidie te kunnen verstrekken. Aanvragers kunnen dus geen beroep hierop doen als de aanvraag het budget overstijgt. Er kunnen dus ook geen overschrijding van de budgetten (ingelegde middelen) plaatsvinden. De mogelijkheid tot het verstrekken van subsidies wordt middels de verordening geregeld. Beschikkingen aan corporaties en subsidie aan een corporatie zullen via de BC Wonen en Herstructurering verstrekt worden. Dit kan zonder tussenkomst van SVn. In de Samenwerkingsovereenkomst met SVn is dit wel als optie opgenomen.

Vervolgtraject en verantwoording:

De Bestuurscommissie zal nog beleidsregels opstellen voor de stimuleringslening aan marktpartijen en voor de stimuleringssubsidie aan corporaties. Deze beleidsregels gelden als nadere duiding en toelichting op de verordening. De bestuurscommissie heeft de bevoegdheid voor het opstellen en vaststellen van deze beleidsregels waardoor er binnen de 7 colleges van de gemeenten geen besluitvorming meer nodig is.

Communicatie:

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

Bijlagen:

Raadsbesluit

Bijlage 1: Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg

Bijlage 2: Aanwijzingsbesluit economische activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De loco-secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts