

Vragen PVDA

1. Wij zouden graag met de juridisch adviseur van de gemeente een uitwerking willen maken van hoe een gemeentelijke regeling er uit zou kunnen zien. Daarmee bedoelen we dus niet een uitgewerkte regeling maar meer conceptueel wat de ingrediënten zijn waar je dan aan moet denken. Zodat je iets hebt om in BWB discussie over te voeren.

Vanuit Stadsontwikkeling is er geen adviseur gespecialiseerd in de juridisch financiële expertise rondom DEAB. Indien een voorstel gewenst is zal dit moeten worden ingehuurd via de griffie. Uiteraard zijn er andere adviseurs beschikbaar die willen meedenken hoe we dit mogelijk maken.

2. Wij zouden graag met een externe partij met expertise op garantiestellingen het kostenplaatje van de garantie verder uit willen werken. Zodat we in beeld hebben wat nou die garantiestelling op projectbasis zou kosten (in % tov. Projectkosten) en wat mogelijke dekking kan zijn en hoe we dit kunnen afbakenen. Ook zodat we hierover in BWB op basis van informatie met elkaar het gesprek kunnen voeren.

Externe inhuur is een vraag gericht aan de griffie. We raden aan om SO te betrekken bij het opstellen van de vraagstelling om eventuele uitvoering mogelijk te maken.

3. Wij zouden graag de huidige stand van realisatie van de Prestatie Afspraak start bouw van 522 Midden-huur woningen door corporaties (periode 2024-2025) ontvangen, inclusief een voorspelling waar we op gaan eindigen op basis van de huidige inzichten.

Stand september 2024:

- *Startbouw van 604 middensegment woningen (2024-2025): 464 middenhuurwoningen en 140 middenkoopwoningen (omzetting van middenhuur).*
- *164 middenhuurwoningen zijn gestart met de bouw, 440 woningen liggen op schema om te starten in 2024 en 2025. Er zijn 18 middenhuurwoningen vertraagd naar 2026.*
- *Verklaring van het verschil in aantal: 84 duurdere huurwoningen zijn omgezet naar middenhuur en enkele wijzigingen in aantallen in projecten.*

4. Er werd gerefereerd naar het verschil in financieringskosten tussen financiering met dekking van het WSW en ongedekte leningen van zo'n 180bps (1.8%). Is daar achtergrondinformatie over, met onderbouwing eventueel?

De informatie van de rentepercentage komt uit de Presentatie technische sessie corporaties d.d. 16 mei:

Op pagina 11 van de presentatie staan de percentages vermeld, daarbij belangrijk dat rentepercentages een momentopname zijn.

5. Uitleg waarom het tijdspad 1,5 jaar is en dan graag toelichting op de losse componenten en erbij vermelden wat de schatting is (minimale & maximale doorloop). Volgens mij vroeg iedereen zich namelijk af of het niet veel sneller kan.

	<i>Minimale doorloop</i>	<i>Maximale doorloop</i>
<i>Afdoening van de motie en eventueel opstarten van het traject na verzoek.</i>	2 maanden *	2 maanden *
<i>Uitzoeken risico's en vaststellen hoe de regeling eruit moet komen te zien</i>	6 maanden	9 maanden
<i>Met WSW afspraken maken over onder welke voorwaarden borgstelling overgenomen kan worden per 1-1-2027</i>	3 maanden	6 maanden
<i>Contracten afstemmen met partijen (woningcorporatie, leningverstrekkers, WSW en gemeente)</i>	2 maanden	4 maanden
<i>Besluitvorming college en raad per verstrekte borgstelling</i>	2 maanden	4 maanden
<i>Financiële dekking</i>	Voorjaarsnota 2025 (mei 2025)	Begroting 2026 (november 2025)
<i>Totaal (rekening houdend met processen die (deels) parallel kunnen lopen)</i>	12 maanden	19 maanden

(*) Dit is afhankelijk van de beschikbaarheid van de externe bureaus.

In bovenstaande tabel is geschetst welke acties en handelingen er nodig zijn en wat daarbij de minimale en maximale doorlooptijd is; dit komt uit op een periode van circa 1 tot 1,5 jaar. Enkele belangrijke notities:

- Uit ervaring blijkt dat eenvoudigere processen al 6/7 maanden duren om af te stemmen met één partij, in dit traject moet er met verschillende partijen worden afgestemd.
- De bovenstaande planning gaat ervan uit dat enkele acties en processen parallel kunnen lopen, maar dat is zeker niet voor alle processen mogelijk. Enkele voorbeelden:
 - o Na het opstarten van het traject, zal eerst moeten worden bepaald hoe de regeling eruit komt te zien, het gesprek over onder welke voorwaarden WSW de borgstelling kan overnemen kan halverwege dit traject gaan lopen.
 - o Als we de voorwaarden helder hebben kunnen we pas gaan afstemmen met partijen over de contracten. Het traject van budget regelen kan parallel lopen als er inzichtelijk is wel budget hiervoor benodigd is.

6. Corporaties; gaan zij middenhuur bouwen als de gemeente/raad de garantstelling regelen?

We hebben deze vraag aan de corporaties voorgelegd. In een gezamenlijke reactie laten de corporaties weten:

- In het algemeen bepaalt niet alleen de garantstelling, maar een samenvallend pakket van omstandigheden, zoals de grondprijs, rentestanden, bouwkosten en de beschikbaarheid van personeel over en weer of er wel of niet meer middenhuur gebouwd kan worden.*
- Bij een aantal projecten in het planaanbod van corporaties met middenhuur woningen voor de jaren 2026 en 2027 (circa 500 woningen) lopen nog gesprekken zowel intern corporatie als in afstemming met de gemeente. Die zullen onderdeel worden van de volgende prestatieafspraken en daar ook in opgenomen worden. In de prestatieafspraken maken we immers met elkaar afwegingen over het geheel van de bijdrage van corporaties aan de woonvisie. Corporaties kunnen gezien de onzekerheden in deze projecten op dit moment niet afspreken dat er meer middenhuur kan worden gerealiseerd.*

Daarnaast benoemen de corporaties in de gezamenlijke reactie:

- De landelijke borgstelling kan nog een traject van jaren zijn en daarom denken we dat de gemeente lokaal zelf al kan besluiten en bewegen zonder op landelijke en Europese bewegingen te wachten. Er ligt een solide verhaal waarmee de gemeente zich innovatief kan tonen door gemeentelijk een DAEB besluit te nemen op de middenhuur en daarmee staatssteun kan leveren. Het subsidiëren van de middenhuur gebeurt in de praktijk al via het gemeentelijk doorbouwfonds, dat deels gefinancierd wordt uit onze erfpachtafdrachten, de WBI en de SBI gelden. Wij roepen dan ook via deze weg op om door te zetten.*
- Woonstad roept op tot een snelle verhoging van borgingsplafond van WSW. Woonstad vraagt om agendering door Rotterdam bij VNG in combinatie met lokale borging.*
- Naast het financieringsvraagstuk is een belangrijk knelpunt het gebrek aan prioriteit en daarmee dus capaciteit voor de projecten in de stad. Waar aan grote gebiedsontwikkelingen vele ambtenaren ingezet worden, is voor kleinschaligere woningbouw weinig tot geen capaciteit of een snel verloop van mensen. Dit helpt niet mee in het tot stand brengen van de huidige, maar ook in de voorbereiding van toekomstige projecten. Dit vraagt aandacht.*

7. Den Haag heeft een letter of comfort van EC, wat hebben zij daarna/daarmee gedaan?

Vanuit de Europese Commissie is aangegeven: 'Het is aan de lidstaten om invulling te geven aan 'sociale huisvesting' als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder d van het DAEB-Vrijstellingsbesluit van 20 december 2011.'

In Den Haag is er op projectbasis een DAEB-besluit genomen voor middenhuur voor het uitkeren van subsidie zoals de SBI (startbouwimpuls).

8. Opmerking: Ten Holter Noordam Advocaten heeft veel expertise op dit specifieke terrein; ik zou graag hun advies willen over de manier waarop dit ingericht zou kunnen worden ([Michael de Groot](#), partner, gepromoveerd op bestuursrecht en vastgoed).

Zie beantwoording vraag 2.

Vraag D66

9. Welke maatregelen zijn er nog meer (wat mij betreft ook out of the box) die in de lijn met het DAEB idee de omvang en vooral ook snelheid van het middenhuur segment weten te stimuleren.

We zetten op dit moment al in op het stimuleren van de bouw van middenhuur woningen met de volgende instrumenten:

- *Startbouw regeling Rotterdam (SBR);*
- *Versnellingstafels;*
- *Nieuwe Rotterdamse Bouwwet.*

In de presentatie hebben we de technisch theoretische opties die we ambtelijk hebben onderzocht benoemd, met daarbij de voor- en nadelen:

- *Garantstelling via WSW: dit blijkt niet mogelijk;*
- *Garantstelling via de gemeente.*

Ook gaan we in gesprek met het Rijk over de middelen die ingezet worden voor woningbouw van €5 mld tot en met 2029. Zoals de Woningbouwimpuls 2.0 en de realisatiestimulans, waarbij nog niet bekend is hoe de regelingen eruit zullen gaan zien.

Vragen PVDD

10. Mogen subsidies (WBI, startbouwimpuls) ook omgezet worden naar gemeentelijke garantstelling voor corporaties, zodat deze goedkoper kunnen lenen? Zo nee, waarom niet?

Een subsidie en een garantstelling zijn twee verschillende instrumenten. Daarnaast zijn de Woningbouwimpuls en Startbouwimpuls specifiek toegekend aan een project en ook niet vrij inzetbaar.

11. Heeft de gemeente al eens geprobeerd gebruikmaking van subsidies voor realisering van middenhuur op te voeren als legitimering voor een onderhavig algemeen economisch belang in het DAEB-besluit richting de Europese Commissie? Zo nee, wil de gemeente dat eens proberen? Is het in de beleving van de gemeente zo dat de EC louter toetst op prijsgrenzen (<liberalisatiegrens = DAEB, einde discussie) of zijn er creatieve mogelijkheden?

Vanuit de gemeente is niet geprobeerd om richting de Europese Commissie de gebruikmaking van subsidie voor realisering van middenhuur op te voeren als legitimering voor een onderhavig algemeen economisch belang in het DAEB-besluit.

Voor de gemeente is niet bekend of er alleen getoetst wordt op de prijsgrenzen.

12. Zijn er gemeenten die wél succesvol buiten medewerking van het Rijk bij de Europese Commissie een DAEB-stempel op middenhuur van de corporaties hebben kunnen verkrijgen?

Bij ons zijn niet meer voorbeelden bekend dan Den Haag.

13. Wat is de grondslag met betrekking tot geoorloogde staatssteun voor het Rijk om woningbouwsubsidies te mogen verstrekken? Kijkt de Europese Commissie hier ook naar?

Vanuit de Woningwet zijn de grondslagen vastgelegd voor sociale woningbouw. Met de huidige Startbouwimpuls voor middenhuur nemen we een DAEB besluit op projectbasis. De Europese Commissie controleert of er voldaan wordt aan de staatsteunregels, de precieze gronden waar ze naar kijken zijn niet bekend..