



MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vragen van diverse raadsfracties ten aanzien van het raadsvoorstel inzake *Inpondmakelaar*) tijdens de behandeling in de raadscommissie van 30 november 2021.

Het raadsvoorstel inzake de Inpondmakelaar is door de cie doorgeleid als bespreekpunt naar de raad vanwege de zorgen over de levensbestendigheid van de regeling m.n. wat betreft de governance, de keten en het revolverend fonds.

Onderstaand wordt op deze onderdelen een nadere toelichting gegeven.

1. Vragen mbt governance:

Hoe is governance geregeld: maw welke invloed heeft de gemeente (raad) op proces en sturing op uitkomst verordening en (lokaal ook) beleidsregel. Hoe is controle op uitvoering geregeld. In hoeverre kan raad controle uitoefenen? Bij wie moeten ze aankloppen? Waarom worden beleidsregels door PL opgesteld?

Antwoord:

De Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg, is een verordening waarvan in alle gemeenten in Parkstad Limburg gebruik kan worden gemaakt.

Het vaststellen van een verordening is niet geregeld in de Gemeenschappelijke Regeling. Daardoor zijn de bestuurscommissies niet het bevoegd gezag om deze verordeningen vast te stellen. Ook colleges hebben die bevoegdheid niet. Die bevoegdheid ligt alleen bij de individuele gemeenteraden. Vandaar dat de raadsnota voorligt bij de gemeenteraad.

Voor de uitvoering geldt, dat de Stadsregio er niet op is ingericht om leningen te verstrekken. De individuele gemeenten zouden dit theoretisch gezien dit zelf kunnen doen, maar zijn hier ook niet voor ingericht.

Met de constructie wil men de gemeente zoveel mogelijk 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.

SVn is een organisatie die dit soort regelingen goed kan uitvoeren (net als de Startersregeling). En daarom wordt door Parkstad met hen de samenwerking aangegaan- ook weer vanuit de gedachte

van ontzorging. Met die samenwerkingsovereenkomst SVn houdt de tegoeden aan, verstrekt de leningen en alles wat daarbij komt kijken en doet dit onder de bankvergunning van SVn. Om leningen te kunnen verstrekken moet SVn ter beoordeling van de financieringsaanvragen, beschikken over een verordening die in de gemeenteraad vastgesteld is .

Gemeenteraden hebben de bevoegdheid om verordeningen vast te stellen en om een aanwijzingsbesluit in het kader van economische activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid (zoals hiervoor toegelicht) te nemen. Zowel het college alsook de Stadsregio Parkstad Limburg hebben de eerste bevoegdheid niet.

Colleges en ook de Bestuurscommissies van Parkstad Limburg hebben wel de bevoegdheid om beleidsregels vast te stellen in het kader van de uitvoering van verordeningen. In de beleidsregels wordt aangegeven hoe het bevoegd gezag bepaalde zaken uit de verordening interpreteert c.q. hoe deze zullen worden toegepast. Zoals het opnemen/beschrijven van aanvullende voorwaarden met betrekking tot de kwalitatieve en kwantitatieve eisen waaraan een aanvrager voor een lening moet voldoen, voorwaarden waaronder de lening(en) aan marktpartijen of subsidies aan corporaties (eventueel) beschikbaar wordt of worden gesteld en dergelijke. Hiermee dient bij de beoordeling van de aanvragen rekening te worden gehouden. De beleidsregels worden opgesteld en vastgesteld door de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering waarin de wethouder wonen van de gemeente ook zitting heeft.

Op deze manier kan op grond van opgedane inzichten nog getoetst worden of de beleidsregel overal in voorziet en heeft de gemeente invloed op de totstandkoming (en eventuele aanpassing) van de beleidsregel. In de BC wordt op basis van gelijkheid besluiten genomen. Als binnen een bepaalde gemeente signalen komen die maken dat de beleidsregel dient te worden aangepast dan kan dit via de verantwoordelijk wethouder aan dit gremium kenbaar worden gemaakt.

Het feit, dat de beleidsregel uit efficiency voor alle gemeenten wordt voorbereid, wil niet zeggen dat dat niet in samenspraak met de wethouders en de ambtenaren van de gemeenten gebeurt. Inbreng vanuit de gemeenteraad kan dus wel degelijk zijn plek in de beleidsregel vinden, mits die niet strijdig is met de basisprincipes van de regeling. Bijvoorbeeld, indien uw gemeenteraad op enig moment van mening is dat men er goed aan doet de aankopen in een bepaald gebied wat te temporiseren, dan bestaat die ruimte. Waar niet aan getornd zal worden is de kwaliteit waaraan de woning na oplevering moet voldoen. We beogen met de regeling namelijk, dat de woningen op een hoger onderhoudsniveau komen dan voorheen. De beleidsregel kan tussendoor eenvoudig geactualiseerd worden op het moment dat daar behoefte aan bestaat. Het kan daarbij het geval zijn, dat zoals bij het voorbeeld van temporiseren, er voor Beekdaelen aan de knoppen gedraaid wordt.

2. Vragen mbt de keten:

Hechten aan vrije markt. Hoe is geregeld dat dit instrument voor iedereen toegankelijk is? Hoe is geborgd dat e.e.a. transparant verloopt? Hoe zeker is het dat corporatie de woning afneemt? Waar vastgelegd? Hoe is geborgd dat corporatie zich niet terugtrekt maar woningen ook daadwerkelijk gaat verhuren?

Antwoord

- **Vrije markt:**

Marktpartijen die woningen aankopen, renoveren en volgens vooropgestelde voorwaarden verkopen aan corporaties, noemen wij inpondmakelaars. Feitelijk klopt die naam niet, want de woningen worden niet puur vermarkt, maar juist gerenoveerd zodat ze inzetbaar zijn in de verhuur van corporaties. In de sociale huur is namelijk een tekort aan woningen terwijl er aan bepaalde particuliere woningen een overschot is. Het budget voor de lening is NIET bestemd voor slechts 1 inpondmakelaar. De regeling staat open voor alle marktpartijen die zich (binnen voorwaarden) willen inzetten voor het kwalitatief verbeteren van woningen (aankopen, renoveren en verkopen aan corporaties) met als doel om ze af te zetten aan de corporaties zodat de sociale huurportefeuille kan groeien en overschot in particuliere woningen kan worden teruggedrongen (door het overschot particuliere woningen om te klappen naar sociale huur).

- **Transparantie**

Zowel de Verordening als de beleidsregels worden gepubliceerd zodat een ieder er kennis van kan nemen en weet wat de voorwaarden zijn om in aanmerking te kunnen komen voor een lening in geval van bedrijven of voor een subsidie in geval van corporaties.

- **Proces:**

Als een marktpartij kennis heeft genomen van de bepalingen en voornemens om een aanvraag te doen, weet die partij op grond van de beleidsregel welke bescheiden nodig zijn voor het doen van een aanvraag. Een aanvraag dient vervolgens een aanvraag voor een lening in bij Parkstad, waar een eerste beoordeling op grond van de beleidsregel plaatsvindt. De beleidsregel bepaalt dus waar Parkstad aan moet toetsen. Als dat oordeel positief uitpakt, dan wordt de aanvraag voor een financiële controle en een BKR toets doorgeleid naar SVn die hiervoor ingericht is. Als ook daar een positief oordeel volgt, brengt SVn een offerte uit en kan de aanvrager die accepteren of weigeren. Accepteert hij of zij, dan verstrekt SVn de lening (zakelijk: hypotheek en bouwdepot). Die middelen vloeien direct terug naar SVn -dus zonder tussenkomst van de rekening van de marktpartij- bij verkoop van de woning aan een corporatie.

SVN zal periodiek rapporteren over de financiering en aantallen (wat en waar) naar de Bestuurscommissie. Op deze manier kan de gemeente, via de verantwoordelijk wethouder wonen ook weer vinger aan de pols houden van de uitvoering van de regeling Inpondmakelaar.

- **Borging afname:**

De corporaties geven vooraf aan in welke locatie en/of type woning zij interesse hebben voor overname van de woning. De inpondmakelaar weet welke eisen er gesteld worden aan het opknappen van de woning. Na oplevering is de inpondmakelaar verzekerd van afname van de woning door de corporatie mits de woning voldoet aan de kwaliteitseisen aan de voorkant. Dit wordt van tevoren allemaal vastgelegd.

3. Vragen mbt revolverend fonds.

Hoe voorkomen we dat maatschappelijk geld verdampt? Hoe bereiken we met 750.000,- het doel om 500 woningen in te ponden

Antwoord:

- **Verdampen maatschappelijk geld.**

Allereerst gaat het erom, dat de €750.000,- aan middelen als lening en niet als subsidie worden ingezet. Dat betekent in principe, dat er geen belastinggeld verdampt. SVn voert een

kredietwaardigheidstoets uit bij elke aanvrager en controleert de kostenramingen van de aankoop en renovatie en bepaalt op grond daarvan de maximale lening, waarvan het renovatiedeel bovendien in een bouwdepot wordt gestort en alleen wordt uitgekeerd bij realisatie van de kosten. Daarmee wordt het risico uitgesloten dat leningen worden verstrekt aan ondernemers die niet kredietwaardig zijn of dat er teveel wordt geleend in verhouding tot de kosten, waardoor het risico zou kunnen ontstaan op het niet terugbetalen van de verstrekte lening. Ingeval een aanvrager alsnog failliet gaat dan zal de woning als onderpand dienen. De lening wordt dan afgelost bij de verkoop van de woning. Indien de verkoopwaarde de aflossing niet volledig afdekt, zal het restbedrag niet terugvloeien in het fonds en moet dat worden gezien als verlies. De €750.000,- neemt dan af waardoor er minder geld weer opnieuw kan worden uitgeleend. Er zal echter geen claim richting gemeenten ontstaan om dat verlies te dekken. Gemeenten geven namelijk geen garanties af bij het vaststellen van de verordening. Vandaar dat vermeld staat, dat het kostenneutraal voor de gemeenten verloopt.

- **750.000,- versus 500 woningen.**

In de Regio Deal Parkstad Limburg (2019) hebben Parkstad, provincie en rijk afgesproken dat de komende jaren onder meer 500 woningen zullen worden ingepond. Corporaties hebben hun medewerking toegezegd om jaarlijks tot 100 woningen in te ponden (het aankopen van particuliere woningen door corporaties). Dit is vastgelegd in de Regionale Prestatieafspraken 2019–2024 tussen de gemeenten, de 9 corporaties verenigd in het ROW, de huurdersbelangenorganisaties binnen de regio Parkstad verenigd in het ROH en de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg.

Het is niet zo dat het aantal van 100 woningen per jaar puur door inzet van het instrument van de Inpondmakelaar moet worden bereikt. De Inpondmakelaar is hiervoor een (aanvullend) instrument. Becijferd is dat met het huidige beschikbare budget van €750.000,- per jaar ca. 30 woningen met behulp van het revolverend fonds van de Inpondmakelaar zouden kunnen worden omgeklapt naar sociale huur. Het is niet uit te sluiten, dat dit budget in de toekomst wordt uitgebreid.