

Annotatie Verkenning Middenhuur en DAEB

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 25bb001503
Datum: 3 maart 2025
Betreft: Middenhuur en DAEB
BWB-Vergadering: 12 maart 2025

Doel van de bespreking

Het doel is om in dit verkennende gesprek met de wethouder de opbrengsten van het onderzoek door de werkgroep 'Handen uit de mouwen, tijd om te gaan bouwen' te bespreken, en daarbij te bezien:

- of voor de zomer 2025 een gemeentelijke regeling door het college kan worden uitgewerkt omtrent het Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB) verklaren van het middenhuursegment en het bieden van garantstellingen of evt. andere financiële instrumenten ter bevordering van de bouw hiervan;
- welke financiële instrumenten overwogen kunnen worden en wat de impact op de gemeentelijke begroting hiervan is in de komende jaren.

Bij de bespreking worden ook de financieel woordvoerders uit de commissie BOFV uitgenodigd.

Kernpunten

- De werkgroep 'Handen uit de mouwen' heeft n.a.v. motie [\[24bb001585\]](#) de mogelijkheden van het Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB) verklaren van middenhuurwoningen onderzocht, dit met als doel het aanbod van dit woningsegment te kunnen bevorderen.
- De werkgroep heeft op basis van de gevoerde gesprekken (zie Voorgeschiedenis) geconcludeerd dat het DAEB verklaren van woningen in het middenhuursegment middels een gemeentelijke regeling en het gebruikmaken van garantstellingen om de bouw hiervan te stimuleren juridisch mogelijk en houdbaar is en op afzienbare termijn te realiseren is.
- De vraag die nu voorligt is of het college hiervoor een gemeentelijke regeling kan uitwerken en welke financiële instrumenten daarbij overwogen kunnen worden.
- Uiteindelijk is het een politieke keuze om deze route, of een alternatieve, wel of niet in te slaan om de bouw van middenhuurwoningen te bevorderen. De eventueel daarmee samenhangende financiële consequenties vragen eveneens om een politieke keuze. Deze vraag komt aan de orde na de huidige verkenningsfase, als een evt. regeling voor komt te liggen.

Voorgeschiedenis

- Op [14 maart 2024](#) is in de gemeenteraad bij het debat over de Woonvisie de motie 'Handen uit de mouwen, tijd om te gaan bouwen' [\[24bb001585\]](#) aangenomen. Deze motie roept op tot
 1. het opzetten van een werkgroep om mogelijkheden rondom het verklaren van huurwoningen als DAEB-woningen te bekijken en
 2. de mogelijkheid van een gemeentelijke garantstelling onderzoeken met als doel meer middenhuurwoningen te realiseren.
- Op 27 september 2024 heeft een technische sessie plaatsgevonden tussen de werkgroep en ambtenaren van Stadsontwikkeling. Hier zijn door verschillende fracties technische vragen gesteld, die [schriftelijk zijn beantwoord](#) door de ambtelijke ondersteuning.
- Na deze technische sessie bestond de behoefte om met experts verder van gedachten te wisselen over de mogelijkheden om middenhuurwoningen middels een gemeentelijke regeling DAEB te verklaren en over de vraag hoe garantstellingen kunnen bijdragen zodat woningcorporaties sneller geneigd zijn woningen in het middenhuursegment te realiseren. Deze expertsessie heeft plaatsgevonden op 29 januari jl.
- Naar aanleiding hiervan heeft de werkgroep een [verzoek tot agendering](#) gedaan om in BWB een verkennend gesprek voeren met de wethouder over een mogelijke gemeentelijke regeling en garantstellingen, of evt. andere financiële instrumenten, ter bevordering van het middenhuursegment.

- Om het inzicht over de budgettaire inpasbaarheid van een eventuele gemeentelijke regeling en garantstellingen of evt. andere financiële instrumenten te vergroten, gaat de werkgroep graag op een nader te bepalen moment nog in gesprek met specialisten uit het ambtelijk apparaat, zoals over de voor- en nadelen van instrumenten zoals garantstellingen, risicoreserves, cilinders in de RIM, leningen en deelnemingen.

Te bespreken stukken

- Verzoek tot agendaring van een verkenning [\[25bb000778\]](#)
- Motie Handen uit de mouwen, tijd op te gaan bouwen [\[24bb001585\]](#)
- De verzochte wethoudersbrief inclusief het afdoeningsvoorstel voor de motie is op het moment van schrijven van deze annotatie nog niet ontvangen.

Daarbij te betrekken:

- Presentatie expertsessie 29 januari 2025 over conceptueel raamwerk gemeentelijke regeling middenhuur [\[25bb001016\]](#)
- Presentatie expertsessie 29 januari 2025 over garanties en leningen [\[25bb001017\]](#)
- Beantwoording schriftelijke technische vragen n.a.v. technische sessie 27 september 2024 [\[25bb001018\]](#)

Verdere procedure

Het gaat om een verkennend gesprek (zie nadere duiding in de toelichting hieronder) waardoor behandeling in de raad nu niet is voorzien. Afhankelijk van de uitkomsten van het verkennende gesprek kunnen de vervolgstappen worden gezien, zoals een vervolgbespreking in BWB zodra een evt. regeling is uitgewerkt.



Toelichting Verkenning

- Het onderwerp Middenhuur en DAEB is als verkenning geagendeerd in de BWB.
- Conform de strategische agenda van BWB bestaat de mogelijkheid om met een verkenning een onderwerp op de agenda te zetten waarover een strategisch gesprek kan worden gevoerd. In de strategische agenda is hierover onder andere het volgende vervat:
- *“Kaderstellend kunnen opereren is gebaat bij beeldvorming vroeg in het proces. Bij BWB bestaat de behoefte om vaker in een vroeg stadium met het college (of met elkaar) in gesprek te kunnen gaan over visievorming, richtinggevende keuzes of scenario-ontwikkelingen, voordat de raad een uitgewerkt Raadsvoorstel krijgt voorgelegd. Tegelijkertijd kan aan de zijde van het college de behoefte bestaan om in de vroege fase van de beleidsvorming beeldvormend met de commissie in gesprek te gaan. Om zowel commissie als college te helpen vroegtijdig de dialoog met elkaar te kunnen voeren over aankomende trajecten, nog voordat hiervoor Raadsvoorstellen zijn uitgewerkt of aan de raad zijn aangeboden, wordt de mogelijkheid geboden om een strategische verkenning te doen. De strategische verkenning heeft als doel om – als het ware via een ‘benen-op-tafel-sessie’ – een beeldvormend gesprek met elkaar te kunnen voeren over de vraag waar we als gemeente op een bepaald onderwerp naartoe willen. De strategische verkenning kan van twee kanten komen: de commissie kan behoefte hebben aan een verkennend gesprek met elkaar en/of met het college, en het college kan de wens hebben om een verkennend gesprek met de commissie te voeren om de commissie vroegtijdig mee te nemen en beeldvorming in de commissie als input te gebruiken bij de verdere ontwikkeling van Raadsvoorstellen. Om van de verkenning een succes te kunnen maken met respect voor elkaars rollen, moet sprake zijn van duidelijke randvoorwaarden. Zo dient de kern te zijn dat aan een verkenning geen conclusie, oordeelsvorming of besluitvorming wordt verbonden. Dat komt pas aan de orde zodra er Raadsvoorstellen aan de raad worden voorgelegd. Tevens zou een verkenning in een besloten deel van vergadering moeten plaatsvinden, indien vertrouwelijkheid de open dialoog bevordert. De verkenning kan immers plaatsvinden in de vroege fase van de beleidsvorming, op een moment waarop nog geen meningvorming in het college heeft plaatsgevonden of waarop informatie nog niet openbaar kan worden. Dit dient van geval tot geval te worden afgewogen (...)”*

