gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	:	19 oktober 2021
Registratiekenmerk	:	1109787
Gemeentebladnr.	:	2021/90
Afdeling	:	Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar	:	M. Sloen
Bereikbaar onder	:	045-5278651 michel.sloen@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr.	:	1109787
Portefeuillehouder	:	J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d.	:	21 december 2021
Uiterlijke datum	:	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg, gemeente Brunssum 2021

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

In de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg 2017-2021 is de aanpak van particulier woningbezit door de gemeenteraden als speerpunt benoemd. Parkstad heeft de woningcorporaties hierbij om medewerking gevraagd door particuliere woningen aan te kopen en in te zetten in de sociale huursector (inponden). Op die wijze wordt het overschot aan particuliere woningen gereduceerd en de overvraag aan sociale huur ingevuld.

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.

Binnen een pilot met woningcorporatie Wonen Limburg, Stadsregio Parkstad en de provincie is ervaring opgedaan en is uitgekristalliseerd wat er zoal georganiseerd moet worden om de aankoop en de renovatie via een marktpartij en de verkoop vervolgens van betreffende particuliere woningen aan de corporaties, zorgvuldig te laten verlopen. Deze pilot is mogelijk gemaakt met een beperkte subsidie van €100.000,- vanuit Parkstad en een lening van de provincie en van de Rabobank aan betreffende marktpartij voor het doen van de aankopen en renovaties. Doel van het project was het telkens opnieuw aankopen, renoveren en doorverkopen van woningen, zonder winstbejag. Er werden positieve resultaten geboekt. Het startkapitaal nam echter vanwege de jaarlijkse aflossingsverplichtingen af, waardoor het project niet lang zou kunnen doorlopen.

Om het project te verlengen én op te schalen is in het kader van de Regio Deal een budget van €750.000,- beschikbaar gesteld, vanuit de Regio Deal zelf en vanuit de middelen van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. Het is de bedoeling om dit budget beschikbaar te stellen via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, beter bekend als SVn (van de Starterslening en Duurzaamheidslening).

De beschikbaar gestelde miiddelen worden revolverend (als leningen) ingezet voor de aankoop en de renovatie. Op het moment dat een woning na renovatie verkocht wordt aan een corporatie, wordt de lening afgelost en kunnen de middelen weer worden ingezet voor de aankoop en renovatie van een ander pand.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Wooncomfort voor bewoners en het wonen in een prettige woonomgeving vormen een noodzakelijke basis voor een gezonde leefomgeving, goed onderwijs, meer arbeidsparticipatie en veiligheid. De woningvoorraad in de regio Parkstad Limburg bevat relatief veel incourant bezit in het particuliere segment. In bepaalde delen in Parkstad heeft dit ook effect op de leefbaarheid. Soms zijn dan grootschalige en soms juist kleinschalige ingrepen nodig. Het betreft veelal echter ingrepen in bestaande gebouwen die regulier niet door marktpartijen worden geïnitieerd of gefinancierd.

Daarnaast zien we dat nieuwbouw slechts mondjesmaat plaatsvindt en dat de druk op de sociale huur al jaren toeneemt. Binnen Parkstad zijn daarom enkele jaren geleden afspraken met corporaties gemaakt om courante particuliere woningen aan te kopen die in het sociale huursegment kunnen passen, om op die manier de vraag naar de sociale woningen op te vangen. Daarnaast helpt dit de leegstand in particuliere woningen in bepaalde gebieden terug te dringen. Aangezien het niet tot de dagelijkse werkzaamheden van corporaties behoort om individuele particuliere woningen te kopen en te renoveren om ze in hun exploitatie op te nemen, is een construct opgezet waarbij marktpartijen woningen kopen en renoveren en ze vervolgens doorverkopen aan corporaties. Zoals gezegd is hiermee in de regio al ervaring opgedaan en wensen gemeenten en corporaties dit construct op te schalen.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

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, het overschot in de particuliere woningvoorraad weg te werken en in bepaalde gevallen de leefbaarheid te verbeteren

b. Kaders
Aanwijzingsbesluit economische activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid.
Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg gemeente Brunssum

c. Argumenten en overwegingen

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. Om de leningen via SVn te kunnen verstrekken, sluit Parkstad een samenwerkingsovereenkomst met SVn en dienen de gemeenteraden van de gemeenten die dit construct ook binnen hun gemeente willen inzetten, een verordening vast te stellen. Deze zogenaamde Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg is opgesteld naar voorbeeld van een voorbeeldverordening van SVn. De gemeenten gaan met het vaststellen van de verordening geen verplichtingen aan, noch staan ze garant voor de financiële verplichtingen. Het fonds wordt gevormd door subsidies van de Regio Deal en van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad, die specifiek gereserveerd zijn voor de aanpak van particulier bezit. Parkstad ziet het als algemeen belang, dat het overschot aan koopwoningen en de overvraag aan sociale huurwoningen weer in balans gebracht wordt. Het stimuleren van marktpartijen om hierin een rol te pakken, zonder dat daarmee een ontwrichtende werking op de markt ontstaat, wordt niet alleen door Parkstad gezien als belangrijk speerpunt, maar kan ook rekenen op veel draagvlak bij het Rijk en andere regio's in Nederland.

In het kader van het verstrekken van leningen tegen 0% rente is juridisch advies ingewonnen met het oog op de vraag of de Wet Markt en Overheid van toepassing is waarmee bepaalde gedragsregels aan het handelen van overheden verbonden zijn. Vijverberg Advocaten is tot de volgende conclusies gekomen:

1. De verstrekking van de bedoelde leningen aan de in de verordening genoemde doelgroep vormt in beginsel geen economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid, aangezien reguliere financiële instellingen geen krediet plegen te verstrekken aan organisaties die tot die doelgroep behoren, althans niet voor de in de verordening neergelegde doelstellingen; de aankoop, de renovatie, het verduurzamen en de verkoop van (kwetsbaar) particulier vastgoed. *Met het verstrekken van deze leningen worden de in de markt actieve ondernemers (lees financiële instellingen/banken e.d.) dan ook niet getroffen.*
2. De verordening heeft een subsidiair karakter in die zin dat verstrekking van stimuleringsleningen door het college uitsluitend aan de orde kan komen als de zakelijke aanvrager redelijkerwijs niet in staat is om in zijn financieringsbehoefte te voorzien door middel van een lening van een reguliere financiële instelling.

Aangezien:
- het project Inpondmakelaar van algemeen belang is,
- het voor beoogde zakelijke aanvragers niet mogelijk blijkt om in het kader van (de doelstellingen van) de Verordening reguliere bancaire financiering aan te trekken,
- het voor uitvoerende marktpartijen wel nodig is om leningen te kunnen aantrekken en, omdat
- Parkstad vanwege dat algemeen belang niet voornemens is hiervoor (rente)kosten in rekening te brengen,

wordt daarom aan uw gemeenteraad 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 (Aanwijzingsbesluit economische activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid). Hierdoor zullen de vier gedragsregels van de Wet Markt en Overheid niet van toepassing zijn en 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.

Daarnaast bevat de verordening bepalingen voor subsidies voor corporaties als hiervoor middelen door Parkstad vrijgemaakt worden, zodat ook hiervoor een wettelijke grondslag ontstaat. Deze subsidie worden alleen verstrekt voor zover hiervoor een beleidsregel wordt opgesteld en voor zover hiervoor middelen beschikbaar zijn.

Met het vaststellen en publiceren van de verordening wordt bereikt, dat partijen een grondslag kunnen verkrijgen voor het aanvragen van een lening (i.g.v. marktpartijen) of van een subsidie (i.g.v. corporaties). Regulier zijn de colleges van burgemeester en wethouders vervolgens verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden en uitwerking van de regels die hiervoor noodzakelijk zijn. In geval van het in balans brengen van de woningmarkt, hebben de colleges taken doorgelegd naar de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg. De gemeentelijke apparaten worden hierdoor niet belast met de uitvoering van de verordening. Daar waar de verordening spreekt van het college van burgemeester en wethouders wordt dan ook v.w.b. het opstellen van nadere regels en van de uitvoering gedoeld op de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. Monitoring en verantwoording aan de gemeente Brunssum wordt ook vanuit deze bestuurscommissie aangestuurd en vindt via de reguliere P&C cyclus van Parkstad plaats.

Bevoegdheden
Gemeenteraden hebben de bevoegdheid om verordeningen vast te stellen of 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 deze bevoegdheden 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. Het bevoegd gezag dient hiermee bij de beoordeling van de aanvragen rekening te houden. Het vaststellen van de beleidsregels is dus regulier een bevoegdheid van het college en van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. De Bestuurscommissie zal deze beleidsregels opstellen.

Het Dagelijks Bestuur van Parkstad heeft op 7 juli 2021 ingestemd met het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst met SVn en toestemming gegeven voor het verstrekken van leningen in het kader van het Regio Deal project Inpondmakelaar.
De Bestuurscommissie regisseert en neemt de uitvoering ter hand zoals verder in deze nota toegelicht en regelt de afstemming met SVn die de verstrekkingen voor haar rekening neemt en tussenrapportages opstelt. De Bestuurscommissie rapporteert vervolgens regulier in de P&C cyclus aan het Dagelijks en Algemeen Bestuur van Parkstad, c.q. aan de gemeenteraden.

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.

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.
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.

d. Opties en keuze
De gemeenteraad kan uiteraard besluiten niet tot vaststelling van de Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg gemeente Brunssum over te gaan. Dit impliceert dan wel dat door de gemeente Brunssum van de geboden faciliteiten geen gebruik kan worden gemaakt.

4. Bijlagen
- Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg gemeente Brunssum (verseonnr.1109949)
- Aanwijzingsbesluit activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid (verseonnr.1109904)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 2021/90
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 1109787

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2021/90.;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 oktober 2021, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

gelet op het bepaalde in gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en het bepaalde in Hoofdstuk 4 b van de Mededingingswet en meer in het bijzonder op artikel 25h leden 5 en 6 van die wet;

Besluit::

1. de bij dit besluit behorende Verordening Stimuleringsregeling Parkstad Limburg, gemeente Brunssum 2021 vast te stellen zodat de stimuleringsregeling in werking kan treden;
2. een bij dit besluit behorend Aanwijzingsbesluit activiteiten van algemeen belang Wet Markt en Overheid te nemen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier