

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Versnelling sociale woningbouwprojecten in Enschede		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Strategie & Beleid Fysiek	Aangeboden aan Raad	31 oktober 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300087279

Wij stellen u voor te besluiten om:

De tijdelijke subsidieverordening 'Versnelling Sociale Woningbouwprojecten Enschede' vast stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

- Op 9 oktober 2023 stemde uw raad unaniem in met de reservering van € 5,3 miljoen voor versnelling van sociale woningbouwprojecten in Enschede.
- Met dat voorstel gaf het college uitvoering aan een tweetal moties die uw raad tijdens het woondebat van april 2023 had vastgesteld.
- Vanuit dat bedrag van € 5,3 miljoen stelde uw raad € 2,38 miljoen beschikbaar als budget voor de uitvoering van een nog op te stellen subsidieverordening voor versnelling van sociale woningbouwprojecten. Uw raad gaf ons toen een aantal randvoorwaarden mee voor de inhoud van die subsidieverordening. De randvoorwaarden hebben we verwerkt in de subsidieverordening.
- Wij vragen u in te stemmen met de onderliggende subsidieverordening.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeenteraad stelde in oktober 2023 bijna € 3 miljoen beschikbaar voor de bouw van extra sociale huurwoningen in het centrum van Enschede. Ook zette de gemeenteraad daar nog eens € 2,4 miljoen voor apart. Daar moest het college van B&W nog wel een subsidieregeling voor maken.

Die subsidieregeling is nu klaar. Het college van B&W stelt de gemeenteraad voor om akkoord te gaan met die regeling. Enschedese woningbouwcorporaties met plannen voor meer sociale woningbouw kunnen nu subsidie aanvragen bij de gemeente. De bouw van extra sociale huurwoningen moet uiterlijk in 2025 starten en in 2026 klaar zijn.

Al deze extra sociale huurwoningen zijn voor mensen die moeilijker aan woonruimte kunnen komen. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld jongeren, ouderen, statushouders en mensen die wat extra hulp nodig hebben. Verschillende woningbouwcorporaties hebben plannen klaarliggen om daar iets aan te doen. Door de gestegen bouwkosten en de hogere rente kunnen ze die niet meer volledig zelf betalen en is hulp van de gemeente nodig.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Door de ondersteuning van sociale woningbouwprojecten vanuit de voorgestelde subsidieverordening zijn corporaties, samen met eventuele partners, (sneller) in staat om woonruimte te realiseren door nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen. Daarmee draagt het raadsbesluit bij aan de strategische opgaven 'Aantrekkelijk Enschede', 'Inclusief Enschede' en 'Groen en duurzaam Enschede'.

Argumenten**1.1 De situatie op de Enschedese woningmarkt vraagt om gerichte ondersteuning van sociale woningbouwprojecten voor aandachtsgroepen, die daardoor (sneller) van start kunnen gaan.**

We hebben in onze stad te weinig woonruimte voor inwoners die zijn aangewezen op woningen in de categorie 'sociale huur en middenhuur'. Door de gestegen rente en fors hogere bouwkosten dreigen deze projecten niet gebouwd te worden. Met de subsidieregeling maken we het mogelijk dat sociale woningbouwprojecten toch financieel beter 'rond' komen en kunnen starten.

1.2 *We willen met deze subsidieregeling diverse initiatieven voor sociale woningbouw versnellen.*

Er zijn diverse initiatieven om wooneenheden voor de genoemde doelgroepen te realiseren. We willen corporaties (en hun partners) aanmoedigen om deze versneld te gaan realiseren. Daarvoor hebben we een subsidieverordening gemaakt. Voor de uitvoering daarvan reserveren we in totaal € 2,38 miljoen.

1.3 *Met deze subsidieverordening geeft het college invulling aan een opdracht van de raad in een motie tijdens het woondebat van april jl.*

Tijdens het woondebat in april nam de raad een motie aan gericht op het versnellen van huisvesting voor jongeren. De subsidieregeling richt zich op aandachtsgroepen voor sociale woningbouw, waaronder jongeren. (Bij aandachtsgroepen gaat het om jongeren, ouderen, uitwonende studenten, dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie (zware zorgvraag), arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en Oekraïense ontheemden.)

1.4 *De subsidieregeling geeft antwoord op wensen die de raad in oktober 2023 aan het college heeft meegegeven*

Over de toezegging inzake de gedeeltelijke dekking vanuit de reserve 'duurzaamheid'

Enkele fracties plaatsten vraagtekens bij het gebruik van € 400.000 uit de reserve 'duurzaamheid' voor deze versnelling van sociale woningbouwprojecten. Wij hebben op dat punt de toezegging gedaan dat deze middelen expliciet voor duurzaamheidsmaatregelen beschikbaar komen. We hebben dit in de verordening als volgt verwerkt:

- Vanuit deze extra € 400.000 verlenen we alleen subsidies aan corporaties indien het gaat om transformatie van oudere (en (dus) niet duurzame) panden naar duurzame sociale huurwoningen. Deze € 400.000 is expliciet niet beschikbaar als 'laatste zetje' voor nieuwbouw van sociale wooneenheden.
- Indien corporaties voor minder dan € 400.000 een beroep doen op dit budget, dan storten we die middelen terug naar de reserve 'duurzaamheid'. Daarmee behouden we deze middelen expliciet voor duurzaamheidsmaatregelen.

Over een specifiek versnellingsbudget voor sociale woningbouw voor jongeren tot 23 jaar

Ook kwam de vraag aan bod of het mogelijk is een specifiek budget op te nemen voor versnelling van sociale woningbouw voor jongeren tot 23 jaar. Wij hebben daar niet voor gekozen want:

- Het bouwen van woningen specifiek voor deze doelgroep is door de gestegen bouwkosten in veel gevallen niet langer haalbaar. In plaats van meer goedkope woningen toe te voegen, breiden we de totale woningvoorraad uit. Door de huidige bewoners meer kans te geven op een andere sociale huurwoning, komt de goedkoopste woningvoorraad beschikbaar voor onze jongste doelgroep.
- We maken in de prestatieafspraken met de corporaties, onder verwijzing naar deze verordening, concrete afspraken over aantallen voor huisvesting voor jongeren met een ondersteuningsbehoefte. Onder het speerpunt 'aandachtsgroepen' nemen we op dat de corporaties in de periode 2024-2025 60 woningen voor jongeren met een ondersteuningsbehoefte toevoegen. In een bestuurlijk overleg met de woningcorporaties hebben we hier expliciet aandacht voor gevraagd. Alle partijen zijn zich sterk bewust van de koppeling tussen de subsidieregeling en de prestatieafpraak over jongeren.
- Ook maken we in het nieuwe grondprijsbeleid per 1 januari 2024 meer specifiek onderscheid in typologieën/woningen voor sociale woningbouw die beter aansluiten bij de doelgroepen. Zo komen we ook meer tegemoet aan de wens om voor deze jongeren extra en betaalbare woonruimte te creëren.

Over verlenging van de termijn dat het sociale woningbouw blijft (van 15 naar 30 jaar)

In de genoemde commissievergadering kwam de wens naar voren om in de subsidieverordening een langere termijn op te nemen dat de te realiseren sociale huurwoningen ook beschikbaar blijven als sociale huurwoning.

Wij hebben dit niet opgenomen in de verordening. Het is niet logisch om in de (bijzondere) subsidieverordening 'Versnelling sociale woningbouwprojecten in Enschede' af te wijken van wat er in de Doelgroepenverordening Sociale huur en Middenhuur Enschede (2021) staat. Dit is wat ons betreft ook niet nodig. Wij hebben vertrouwen in de corporaties dat zij de sociale woningvoorraad in onze stad in stand houden en in de vraag naar dit soort woningen blijven voorzien.

Over de ondersteuning vanuit de verordening van (sociale) woningbouwprojecten voor ouderen

In de commissie werd aandacht gevraagd voor de mate waarin ook sociale en andere woningbouwprojecten voor ouderen van de verordening gebruik kunnen maken, bijvoorbeeld voor een 'hofconcept'. Daarover het volgende:

- De verordening 'Versnelling sociale woningbouwprojecten Enschede' is voor aandachtsgroepen. De verordening bevat daarvoor de volgende omschrijving: *Jongeren, Ouderen, dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie (zware zorgvraag), arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en Oekraïense ontheemden.* Sociale woningbouwprojecten voor ouderen kunnen dus rechtstreeks ondersteuning krijgen van de gemeente.
- Ouderen die in de positie zijn een middenhuur-woning te huren of goedkopere koopwoning te verwerven hebben indirect baat bij de subsidieverordening. Immers: sociale woningbouw maakt geregeld onderdeel uit van een project met óók middenhuur- en goedkopere koopwoningen. Met de subsidieregeling stellen we corporaties in staat het hele project, waaronder middenhuur- en/of goedkopere koopwoningen, 'rond' te krijgen.

1.5 *Door de subsidies komt een lagere huurprijs tot stand. Deze woonruimte wordt dan beter bereikbaar voor de doelgroepen*

Met bijdragen aan concrete bouw- en transformatieprojecten kunnen de projectontwikkelaars (corporaties samen met eventuele private partijen) een huurprijs in rekening brengen die valt onder de definitie 'sociale huur'. Daarmee worden de woningen bereikbaar voor de beoogde aandachtsgroepen.

1.6 *Het gaat om versnelling: de bouw van de wooneenheden moet uiterlijk in 2025 starten en in 2026 gereed zijn om in aanmerking te komen voor ondersteuning*

We willen woningbouwprojecten voor de genoemde doelgroepen versnellen. Dit vraagt om een korte realisatietermijn van de wooneenheden. Daarom stellen we als voorwaarde voor de ondersteuning dat deze vier projecten uiterlijk in 2025 starten en in 2026 gereed zijn.

Risico's

1.1 *Realisatie in 2026: kan dat niet eerder?*

Dit punt kwam in de commissie Bestuur en middelen van 26 september jl. ook aan de orde. Realisatie in 2026 lijkt ver weg. Het opnemen van een eerdere uiterste datum (bijvoorbeeld 2025) voor realisatie is echter niet realistisch. Dit komt door de doorlooptijden van planvorming, procedures en bouw tijden,

1.2 *Door beroepsprocedures of een lange bouwduur kan de realisatietermijn van 2026 onder druk komen te staan.*

Als dit zich voordoet kan het college de hardheidsclausule in de subsidieregeling toepassen. Opnemen van een latere einddatum vinden we niet verstandig, om de urgentie van versnelling van de realisatie van wooneenheden te blijven benadrukken.

1.3 *Is er sprake van staatssteun?*

Uit een juridische toets door een extern bureau is gebleken dat er geen sprake is van staatssteun. Sociale woningbouw door corporaties valt namelijk onder de definitie van 'Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)'. Op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit uit 2012 mogen wij corporaties subsidiëren voor het uitvoeren van die dienst. Daar zijn wel allerlei voorwaarden aan verbonden:

- Er moet sprake zijn van een duidelijk omschreven Dienst van Algemeen Economisch Belang en de woningcorporatie krijgt het beheer van die dienst door middel van een besluit aangewezen (artikel 4);
- Het steunbedrag mag niet hoger zijn dan nodig om de netto-kosten van de uitvoering van de DAEB te dekken. (De onderneming die de DAEB uitvoert mag overigens een redelijke winst ontvangen (artikel 5));
- Wij moeten toezicht houden op overcompensatie en een terugbetalingsregeling opstellen indien we teveel hebben bijgedragen (artikel 6).

In de beschikkingen die we op grond van de subsidieverordening verstrekken leggen we die voorwaarden vast.

1.4 *De administratieve lasten voor de corporaties voor deze subsidie zijn fors*

Het DAEB-vrijstellingsbesluit vraagt nogal wat van corporaties (aparte boekhouding per gesubsidieerd project, toezicht, eventuele terugvordering bij overcompensatie). Wij hebben de subsidievoorwaarden, en de bijbehorende administratieve lasten, besproken met een van de corporaties. Zij ziet inderdaad dat dit extra inspanningen vraagt, maar vinden het desondanks de moeite waard gebruik te maken van de subsidieregeling.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Met het raadsbesluit van 9 oktober jl. heeft uw raad voorzien in het subsidiebudget van € 2,38 miljoen. Uw raad besloot toen het volgende:

- lid 3 Om dit gericht investeren (in versnelling van (sociale) woningbouwprojecten, red.) mogelijk te maken een budget 'Versnelling woningbouwprojecten in Enschede' van € 5,3 miljoen beschikbaar te stellen en dit te dekken vanuit de volgende, in de gemeenterekening 2022 beschikbare, middelen:*
- de balanspost 'Besluit Woninggebonden Subsidies' (€ 3,9 miljoen);
 - de reserve woningverbetering/verduurzaming (€ 0,4 miljoen);
 - de balanspost 'ISV-gelden' (€ 0,3 miljoen);
 - de reserve 'Grondbedrijf' (€ 0,7 miljoen).
- lid 6 Vanuit de in lid 3 genoemde reserves het resterende budget van € 2,38 miljoen zonder btw te reserveren als dekking voor (...) een op zo kort mogelijke termijn te maken tijdelijke subsidieregeling voor versnelling van sociale woningbouwprojecten.*

Afweging en alternatieven

Een alternatief hebben we niet overwogen, want:

- De urgentie om corporaties de helpende hand te bieden voor de sociale woonopgave staat vast.
- Er was brede steun (hamerstuk) in de raad van 9 oktober jl. voor de versnelling van sociale woningbouwprojecten inclusief de voorbereiding van de subsidieverordening.

Participatie

Over onderdelen van dit voorstel hebben we tussentijds overleg gevoerd met de corporaties. Ook hebben we met één corporatie de 'werkbaarheid' van de subsidiecriteria en de vereiste verantwoording gecheckt. Daaruit blijkt dat er met deze verordening goed te werken valt.

Communicatie

Het vorige voorstel over versnelling van sociale woningbouwprojecten heeft voldoende aandacht getrokken. Het ligt niet in de rede hier nogmaals aandacht voor te vragen.

Persbericht: nee

Vervolg

Op korte termijn:

- Publicatie verordening
- Voorbereiding en realisatie woningbouwprojecten.

Bijlagen

- 1 Subsidieverordening 'Versnelling sociale woningbouwprojecten in Enschede'
- 2 Raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker

Enschede geeft corporaties
miljoenen korting om sociale
woningen van de grond te krijgen