

<p>Onderwerp</p> <p>Toekenning stimuleringsbijdrage woningbouw</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/319129)</p> <p>STZ/WWGZ</p>
<p>Collegebesluit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college besluit het afwegingskader zoals opgenomen in bijlage A vast te stellen; 2. Het college besluit de deelbudgetten 'stimulering stagnerende woningbouwprojecten' en 'bijdragen gebouwde parkeervoorzieningen' samen te voegen en in te zetten voor de stimulering van stagnerende woningbouwprojecten; 3. Het college besluit een bedrag van €1.890.000 uit de reserve ISV te onttrekken voor de stimulering van stagnerende woningbouwprojecten in de periode 2014-2017 en aan de volgende projecten een eenmalige stimuleringsbijdrage beschikbaar te stellen; <ul style="list-style-type: none"> - €91.765 voor Meerwijkcentrum locatie 1, stadsdeel Schalkwijk (31 woningen); - €148.235 voor Aziëweg locatie 1, stadsdeel Schalkwijk (122 woningen); - €450.000 voor Jan Sluyterslaan, stadsdeel Oost (217 woningen). 4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit, de media krijgen een persbericht; 5. Dit besluit wordt ter kennisgeving aan de commissie Ontwikkeling gezonden. 	<p>Auteur: Nierop, Y.J.F. van</p> <p>Email: yvannierop@haarlem.nl</p> <p>Telefoonnr 023-5113606</p>
<p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>Het college heeft conform het Raadsbesluit over de Woonvisie (2012) d.d. 19 juli 2012 de bevoegdheid middelen toe te kennen aan stagnerende woningbouwprojecten.</p>	<p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 1-10-2013</p>

2013/319129 publicatieformulier

2

	Bijlagen
--	-----------------



Collegebesluit

Onderwerp: Toekenning stimuleringsbijdrage woningbouw
BBV nr: 2013/319129

1. Inleiding

Op 19 juli 2012 heeft de gemeenteraad de woonvisie Haarlem: duurzaam, ongedeelde woonstad 2012-2016 vastgesteld. Voor de uitvoering van de gewenste activiteiten (=Agenda Wonen) is bij het besluit budget beschikbaar gesteld en ondergebracht in de ISV reserve Wonen (bij Berap 2013-1). Deze reserve is opgebouwd uit middelen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en rijksbijdragen conform het Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS). Voor de deelbudgetten 'Stimulering stagnerende locatiegebonden woningbouwprojecten' (€1.540.000,-) en 'Bijdragen gebouwde parkeervoorzieningen sociale huur' (€500.000,-) zijn vooralsnog geen concrete verplichtingen aangegaan. Wel zijn er al diverse woningbouwprojecten aangedragen, die zonder financiële impulsen dreigen te stagneren dan wel stil te vallen.

Om de beschikbare middelen weloverwogen, optimaal en via transparante besluitvorming in te zetten wordt in dit besluit een afwegingskader voorgesteld waarna tot een toekenning van budget aan woningbouwprojecten wordt overgegaan.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het afwegingskader zoals opgenomen in bijlage A vast te stellen;
2. Het college besluit de deelbudgetten 'stimulering stagnerende woningbouwprojecten' en 'bijdragen gebouwde parkeervoorzieningen' samen te voegen en in te zetten voor de stimulering van stagnerende woningbouwprojecten;
3. Het college besluit een bedrag van €1.890.000 uit de reserve ISV te onttrekken voor de stimulering van stagnerende woningbouwprojecten in de periode 2014-2017 en aan de volgende projecten een eenmalige stimuleringsbijdrage beschikbaar te stellen;
 - €291.765 voor Meerwijkcentrum locatie 1, stadsdeel Schalkwijk (31 woningen);
 - €1.148.235 voor Aziëweg locatie 1, stadsdeel Schalkwijk (122 woningen);
 - €450.000 voor Jan Sluyterslaan, stadsdeel Oost (217 woningen).
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit, de media krijgen een persbericht;
5. Dit besluit wordt ter kennisgeving aan de commissie Ontwikkeling gezonden.

3. Beoogd resultaat

Vaststellen van een helder afwegingskader als basis voor het daadwerkelijk toekennen van stimuleringsbijdragen aan stagnerende woningbouwprojecten.

4. Argumenten

Inzet van middelen past binnen bestaand beleid

Met de vaststelling van de Woonvisie 2012-2016 is budget gereserveerd om woningbouwprojecten te stimuleren en een bijdrage te leveren voor gebouwde parkeervoorzieningen bij projecten met sociale huur. Met deze nota wordt invulling en uitvoering gegeven aan deze ambitie.

Stagnerende woningmarkt vraagt om een impuls op de korte termijn

Gevolgen van de economische crisis en onduidelijkheid rondom de effecten van het Rijksbeleid laten hun sporen na op de woningmarkt. Uit de rapportage woningbouw Haarlem 2013 blijkt dat zonder ingrijpen de woningbouw productie vanaf 2015 zal afnemen van 600

naar 300 woningen per jaar. De doorstroming, noodzakelijke kwaliteitsimpuls en versterking van de woningvoorraad neemt hierdoor af. Om deze reden is het van belang om juist nu die projecten te stimuleren, die kwaliteit toevoegen en bijdragen aan de verdere ontwikkeling in de diverse stadsdelen.

Afwegingskader leidt tot verantwoorde toekenning van budget

In de huidige economische omstandigheden en positie waarin corporaties en ontwikkelaars zich bevinden zijn er meerdere projecten die stagneren. In het afwegingskader worden voorwaarden en voorkeuren benoemd om uiteindelijk tot een keuze te komen welke projecten prioriteit moeten krijgen voor een financiële bijdrage. De in de bijlage A gestelde criteria volgen uit de doelstellingen van de Woonvisie. Het gaat om de volgende aspecten:

- Stimuleren van de bouwproductie:
 - start van de bouw binnen 2 jaar na toekenning
- Versterking stadsdelen ten oosten van het Spaarne door:
 - differentiatie: toevoegen van middeldure/dure segment woningen
 - continuering herstructureringsprojecten in relatie tot de aanpak van de openbare ruimte, leefbaarheid en duurzaamheid
- Objectiveerbare en aantoonbare tekorten in de grondexploitatie;

Samenvoeging van deelbudgetten vergroot de slagkracht

Door de budgetten 'Stimulering stagnerende locatiegebonden woningbouwprojecten' en 'Bijdragen gebouwde parkeervoorzieningen sociale huur' samen te voegen, wordt de financiële ruimte, slagkracht en flexibiliteit om stilgevallen projecten daar te stimuleren waar nodig vergroot. Dit betekent overigens niet dat er binnen een project met sociale huurwoningen geen bijdragen meer mogelijk zijn voor de realisatie van gebouwde parkeervoorziening. Het college is gemandateerd om eventuele verschuivingen binnen de ISV reserve aan te brengen, conform het Raadsbesluit over de Woonvisie in 2012.

Stimuleringsgelden dragen bij aan behalen van de regionale woningbouwafspraken

Met de vaststelling van het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid-Kennemerland IJmond 2011-2015 heeft Haarlem zich gecommitteerd om ca. 2.900 woningen tot 2015 te realiseren (6.000 tot 2020). Door stagnerende woningbouwprojecten vlot te trekken met een financiële impuls, wordt de woningbouwproductie gestimuleerd en bijgedragen aan dit doel.

Financiële paragraaf

Met de vaststelling van de Woonvisie op 19 juli 2012 zijn de deelbudgetten 'Stimulering stagnerende locatiegebonden woningbouwprojecten' en 'Bijdragen gebouwde parkeervoorzieningen sociale huur' van in totaal €2.040.000 vastgesteld. Over de jaarsneden 2013, 2014 en 2015 is per jaar €25.000 in de begroting opgenomen. In 2012 betrof dit bedrag €465.000. Omdat de bijdrage in 2014/2015 ingezet gaat worden, wordt voorgesteld de €1.890.000 uit de ISV reserve te onttrekken. Dit besluit is met het Raadsbesluit over de Woonvisie in 2012 gemandateerd aan het college. Na besluitvorming is er nog €150.000 te besteden aan het stimuleren van woningbouw.

Communicatie

De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit, de media krijgen een persbericht.

5. Kanttekeningen

Stimuleringsbudget helpt slechts een beperkt aantal projecten

Alhoewel het om een flink bedrag gaat, is het bedrag op de totale exploitatie- en investeringskosten van de woningbouwprojecten beperkt. Om deze reden zal de financiële bijdrage van dusdanige omvang moeten zijn dat dit leidt tot start bouw. Dit betekent impliciet dat met de middelen slechts een beperkt aantal projecten hervat kunnen worden.

Alternatief om te wachten op betere woningmarkt

In de huidige markt is in veel gevallen (behalve in de huursector) de achterblijvende vraag en de beperkte financieringsmogelijkheden de oorzaak van het stagneren ofwel niet starten van woningbouwprojecten. Om deze reden zou overwogen kunnen worden om in afwachting van betere tijden het budget te reserveren voor besteding op de langere termijn. Daar staat tegenover dat investeringen juist nu nodig zijn om de kwaliteit en doorstroming van de woningvoorraad in de (kwetsbare delen van de) stad te verbeteren om bij te dragen aan het op peil houden van Haarlem als hoogwaardige woonstad.

Toekenning van budget dient binnen de regels van Staatssteun te blijven

Er is sprake van staatssteun indien de stimuleringsbijdrage ten goede komt aan een bepaalde onderneming, en een niet-marktconform voordeel verschaft aan een onderneming. Concreet betekent dit dat er aan een project met sociaal en vrije sectorwoningen maximaal €700.000 aan steun kan worden verleend, per onderneming over een periode van drie jaar.

6. Uitvoering

Op basis van het afwegingskader (zie bijlage B) wordt voorgesteld een eenmalige bijdrage ter beschikking te stellen voor de volgende stagnerende woningbouwprojecten:

- €291.765 voor Meerwijkcentrum locatie 1, stadsdeel Schalkwijk (31 woningen);
- €1.148.235 voor Aziëweg locatie 1, stadsdeel Schalkwijk (122 woningen);
- €450.000 voor Jan Sluyterslaan, stadsdeel Oost (217 woningen).

Voorwaarden voor de daadwerkelijke toekenning van de subsidie zijn projectgebonden. Subsidie voor het project Jan Sluyterslaan (aan de openbare ruimte), wordt in drie gelijke delen van €150.000 over 2015, 2016 en 2017 aan Pré Wonen toegekend nadat de bij de fase behorende woningen zijn opgeleverd. Dit wordt contractueel vastgelegd. Bij de projecten Aziëweg en Meerwijk centrum (beiden locatie 1) geldt dat de subsidie pas wordt toegekend (aan de GREX) na de verkoop van de gronden (begin 2014). Op deze wijze worden tekorten van de gemeente afgedekt zodat de projecten weer kunnen starten. Immers door de maatregelen vanuit het Rijk en de gevolgen van de crisis blijkt dat de oorspronkelijke plannen en bijbehorende grondprijzen niet meer afzetbaar zijn in de huidige markt. Een gewijzigd programma naar sociaal/middelduur wel. Dit leidt echter bij de overdracht van de grond tot verliezen binnen de GREX, waarvoor de gemeentelijke reserves inmiddels zijn uitgeput.

Voorwaarde voor toekenning van de subsidie bij Meerwijk Centrum en Aziëweg is dat start bouw (= slaan eerste paal) binnen 2 jaar na toekenning van de subsidie dient te plaats te vinden. Dit zal in de grondovereenkomst als bouwplicht worden vastgelegd.

2013/319129 Toekenning stimuleringsbijdrage woningbouw

4

7. Bijlagen

- Bijlage A: Afwegingskader stimuleringsgelden woningbouw
- Bijlage B: Afweging
- Bijlage C: Toetsingskader Staatssteun

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage A: Afwegingskader stimuleringsgelden woningbouw

Om 'kansrijke' stilgevallen of niet gestarte woningbouwprojecten binnen Haarlem ten opzichte van elkaar te wegen, hanteren wij de volgende cumulatieve criteria:

1. *Uitsluitend woningbouwprojecten met een onvermijdbaar financieel tekort.*
Subsidie wordt alleen verstrekt aan een bouwproject als aan de hand van een exploitatieopzet aannemelijk wordt gemaakt dat er een tekort op zit, dat redelijkerwijs niet ten laste van de aanvrager kan blijven. Immers anders kan een project op 'eigen kracht' tot uitvoering komen. De tekorten van een project dienen door aanvrager aangetoond te worden.
2. *Subsidie leidt tot (gegarandeerde) realisatie van het woningbouwproject binnen een periode van 2 jaar na de datum van het collegebesluit.*
Toekenning van middelen is hard gekoppeld aan de daadwerkelijke start bouw van het betreffende project binnen 2 jaar. Aangetoond dient te worden dat het (gewijzigde) woningbouwproject kan starten. Indien de toekenning van middelen niet leidt tot daadwerkelijke start bouw van het project, dan zullen de middelen terugvloeien in de ISV reserve Wonen.
3. *Prioriteit voor woningbouwprojecten in stadsdelen Oost en Schalkwijk*
In de Woonvisie 2012-2016 is aangegeven dat de grootste opgave ligt in de stadsdelen Oost en Schalkwijk. In deze stadsdelen ligt de meeste noodzaak om de huidige eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad te verrijken. Projecten dienen bij te dragen aan de versterking in deze stadsdelen door bij voorkeur middeldure en dure woningbouw toe te voegen.
4. *Spreiding van subsidie over de wijken*
De stimuleringssubsidie zorgt voor een kwaliteitsimpuls binnen een wijk/buurt. Om te voorkomen dat er binnen één wijk meerdere woningbouwprojecten worden gestimuleerd (en elkaar mogelijk beconcurreren) terwijl er in andere wijken geen projecten tot stand komen en de doorstroming stagneert, wordt de subsidie bij voorkeur toegekend verspreid over de verschillende wijken.
5. *Prioriteit ligt bij woningbouwprojecten in de herstructureringsgebieden*
Met de corporaties hebben wij afspraken gemaakt over de noodzakelijke herstructurering in de stad met de focus in Oost. Als er op zo'n locatie huishoudens zijn of worden uitgeplaatst en het plan bijdraagt aan een betere woningdifferentiatie, hebben deze projecten prioriteit.
6. *Prioriteit voor projecten op locaties in gemeente eigendom*
Locaties in gemeentelijk eigendom die worden ontwikkeld en een positief effect hebben op de grondexploitatie hebben prioriteit.

Bijlage B: Afweging

Projecten/Criteria	Onvermijdbaar financieel tekort	Start bouw binnen 2 jaar	Versterking Oost + Schalkwijk	Herstruct. project ?	Positief effect op grex
Aziëweg locatie 1	+	+	+	+	+
Bijdrage: €1 miljoen aan GREX					
54 sociale huur, 69 m.duur koop					
start bouw: 2014					
Ontwikkelaar: Pré Wonen					
Meerwijk Centrum locatie 1	+	+	+	+	+
Bijdrage: €320.000,- aan GREX					
31 ggb woningen in vrije sector					
start bouw: 2014					
Ontwikkelaar: Ymere					
Parkwijk, Jan Sluijterslaan	+	+	+	+	-
Bijdrage: €450.000,- aan OR					
150 woningen in soc+vrije sector					
start bouw: 2014/2015					
Ontwikkelaar: Pré Wonen					

Bijlage C: Toetsingskader Staatssteun

- *Wordt de steun verstrekt aan particulieren of aan een onderneming?*

Het geven van steun aan particuliere huurders of kopers in een woningbouwproject is een staatssteunproof alternatief voor het verstrekken van steun aan een onderneming, zoals een ontwikkelaar of een woningcorporatie. Steun aan particuliere kopers of huurders kan in diverse vormen plaats vinden, denk bij koop aan startersleningen, bij huur aan huurgewenning.

- *Wordt de steun verstrekt aan een onderneming?*

Dan dient deze steun op basis van artikel 107 VWEU aangemeld te worden tenzij gebruik kan worden gemaakt van de Algemene Groepsvrijstelling dan wel de “De-minimis”-vrijstelling. De Algemene Groepsvrijstellingsverordening ziet op mogelijkheden steun te verlenen gericht op bepaalde beleidsgebieden zoals met name milieu en innovatie en is voor de aangewezen woningbouwprojecten minder van belang. Wel goed bruikbaar is de “De-minimis” – regeling. Deze houdt in een toegelaten steun zonder meer van €200.000,- voor één onderneming over drie belastingjaren.

- *Wordt de steun verstrekt aan een woningbouwproject met sociale woningbouw?*

Dan is ten aanzien van de sociale woningbouw sprake van een zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang. Hiervoor is een aparte steunregeling vastgesteld op basis van artikel 106 lid 2 VWEU. Dit pakket bestaat uit:

1. Een vrijstellingsverordening voor DAEB de-minimissteun
2. Een nieuw vrijstellingsbesluit (in plaats van oude Vrijstellingsbeschikking)
3. Een Kaderregeling.

Voor de aangewezen woningbouwprojecten is de “De-Minimis” het beste bruikbaar. De “De-minimisvrijstellingsverordening houdt in dat zonder aanmelding maximaal €500.000,- aan compensatiesteun kan worden verleend per onderneming over een periode van drie jaar. Dit is echter geen blanco cheque, het dient transparante steun (aantoonbaar tekort, helder dat steun op de juiste wijze wordt benut) waarbij gebruik wordt gemaakt van een voorgeschreven berekeningsmethode zoals aangegeven in de betreffende vrijstellingsverordening.

- *Is er sprake van een verkoop van gemeentelijke gronden?*

In dat geval dient tevens acht geslagen te worden op de “Mededeling van de Commissie betreffende Staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties”, publicatieblad nr. C 209, 10 juli 1997. Kernpunt van deze mededeling is dat als geen openbare biedingsprocedure plaatsvindt, de verkoop tegen een vooraf getaxeerde waarde plaats dient te vinden.

- Het combineren van diverse maatregelen is mogelijk.

Zo kun je bv in één woningbouwproject startersleningen aan individuele kopers verstrekken: dit valt niet onder staatssteun, en daarnaast in datzelfde project steun aan de ontwikkelaar verstrekken welke blijft onder de grens van de “De-minimis-regeling”. Is de onderneming een corporatie dan is het krachtens een boekhoudkundige scheiding zeer wel mogelijk dat een onderneming die deels DAEB activiteiten verricht voor die activiteiten een vrijstelling ontvangt van €500.000,- en daarnaast voor haar commerciële activiteiten de gewone “De-minimis” van €200.000,-.

- Er is op basis van de jurisprudentie de mogelijkheid om in het kader van gebiedsontwikkeling toegelaten steun te verlenen voor de onrendabele top. Het betreft de arresten Marktpassage Haaksbergen en Centrumplan gemeente Mill en St. Hubert. Het betreft dan wel steunmaatregelen die middels een doorlopen aanmeldingsprocedure worden goedgekeurd.
- Bij de toepassing van bovengenoemde punten dient rekening gehouden te worden met de zogeheten cumulatierregels. Zo dient er in ieder geval gebruik gemaakt te worden van een “De-minimis” verklaring, in te vullen door de aanvrager. Ook dient te worden gelet op niet toegestane combinaties van steun. Bij de berekening van de totale waarde aan staatssteun steun dient namelijk ook nog rekening gehouden te worden met alle mogelijke niet-marktconforme financiële arrangementen die gemeenten met ondernemingen corporaties plegen te sluiten zoals bv vrijstelling of verlaging van gemeentelijke leges en niet- marktconforme verkoop van gronden.