



GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel van het college aan de raad	
Raadsvergadering d.d. 19 april 2018	Agendapunt
Onderwerp: Bijdrage in kosten herstructurering Spoorlaan Wezep.	
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	Kenmerk: 1003250

Samenvatting

Te nemen besluit

Samen met deltaWonen twaalf Nul-op-meter woningen aan de Spoorlaan in Wezep te realiseren door 50% van de duurzaamheidsinvestering ter grootte van een bedrag van maximaal € 108.000,- (exclusief BTW) beschikbaar te stellen uit de reserve volkshuisvesting (21^e begrotingswijziging 2018).

Aanleiding / rol en positie van de raad

De gemeente Oldebroek ziet graag dat de herstructurering van elf duplexwoningen zo duurzaam mogelijk wordt opgepakt. Door deltaWonen is daarom een verzoek ingediend voor een bijdrage voor de realisatie van Nul-op-de-meter woningen (hierna NOM-woningen). De gemeente Oldebroek heeft geen subsidieregelingen voor duurzaamheidsmaatregelen. Er is wel een reserve volkshuisvesting waaruit een bijdrage onttrokken kan worden om in te zetten voor de kwaliteit van de woningvoorraad en het behoud van het imago van de gemeente Oldebroek als woongemeente. Het is een bevoegdheid van de raad om een bijdrage beschikbaar te stellen uit deze reserve.

Hoofddlijn van het voorstel

Eind 2014 had deltaWonen willen beginnen met de herontwikkeling van de elf duplexwoningen aan de Spoorlaan. Deze woningen verkeren in een slechte staat. Door verschillende omstandigheden heeft de herontwikkeling langer op zich laten wachten. Verschillende delen van het complex zijn al volledig gestript en onbewoonbaar gemaakt. Ook is er al een begin gemaakt met de sloop van het complex. De woningcorporatie heeft extra kosten moeten maken vanwege de vertraging. Het geplande duurzaamheidsconcept staat daardoor onder druk, terwijl de gemeente duurzaamheid een belangrijk aspect vindt. Dat is de aanleiding geweest voor deltaWonen om de gemeente om een bijdrage te vragen.

Bij de herstructurering worden de elf duplexwoningen vervangen door twaalf NOM-woningen. De aanpak van dit complex is zeer wenselijk omdat de leefbaarheid in deze buurt onder druk staat. De herstructurering van dit complex met oog voor een duurzame toekomst vormt een positieve impuls voor deze buurt. Het project kan een voorbeeld zijn voor andere woningcorporaties en woningeigenaren. Door de verduurzaming gelijk mee te nemen bij de nieuwbouw van de woningen worden kosten hiervoor op lange termijn voorkomen.

Financiële gevolgen in het kort

De omvang van de reserve bedraagt ruim € 800.000,-. Er zijn op dit moment geen andere verplichtingen aangegaan waarvoor geld is gereserveerd in de reserve. De omvang van de reserve bedraagt na aftrek van de subsidie nog ruim € 700.000,-.

Toelichting

1. Inleiding

Door deltaWonen is een verzoek ingediend voor een bijdrage in de kosten voor de realisatie van Nul-op-de-meter woningen (hierna NOM-woningen) aan de Spoorlaan in Wezep. Eind 2014 had deltaWonen willen beginnen met de herontwikkeling van de elf duplexwoningen aan de Spoorlaan. Deze woningen verkeren in een slechte staat. De herontwikkeling heeft lang op zich laten wachten in verband met het langdurige traject om de laatste drie bewoners te laten uitverhuizen. Van oorsprong had men begin 2015 willen starten met de bouw van de woningen, zodat deze eind 2015 konden worden opgeleverd. Sinds enkele maanden staat het complex leeg. Het complex is gesloopt en er is een start gemaakt met de nieuwbouw.

2. Toelichting / uitwerking situatie

In 2013 zijn de gesprekken gestart tussen deltaWonen en de gemeente Oldebroek over de plannen voor de herontwikkeling van elf duplexwoningen aan de Spoorlaan in Wezep. Aanleiding hiervoor was dat de woningen in een slechte staat verkeren en dat er sociale problemen in het complex zijn waren.

Vanwege de vertraging van de bouw staat het geplande duurzaamheidsconcept voor deze woningen onder druk. In aansluiting op het duurzaamheidsbeleid van de woningcorporatie willen wij met deltaWonen op deze locatie NOM-woningen realiseren. Bij deze woningen wordt het netto energieverbruik tot nul gereduceerd door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen, zoals zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers. Daarom heeft deltaWonen de gemeente Oldebroek om een bijdrage verzocht om het duurzaamheidsconcept te kunnen toepassen. De extra investeringen voor NOM-woningen ten opzichte van het standaard bouwbesluit bedragen € 18.000,-. Bij de aanvraag is in de bijlagen een overzicht opgenomen van de extra kosten voor een NOM-woning. De gemeente wordt gevraagd om de helft van de investering te subsidiëren. Dit komt neer op € 9.000,- exclusief BTW per woning, in totaal € 108.000,- exclusief BTW. NB: de BTW wordt niet gesubsidieerd, aangezien deltaWonen de BTW kan verrekenen. De bijdrage bedraagt maximaal € 108.000,-.

3. Overwegingen

Met de realisatie van NOM-woningen wordt direct bijgedragen aan de doelstellingen uit het programma Klimaatneutraal Oldebroek om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Woningcorporaties investeren momenteel volop in de verduurzaming van het bestaande bezit, met als doel om in 2050 een energieneutrale woningvoorraad te hebben.

De aanpak van dit complex is zeer wenselijk omdat de leefbaarheid in deze buurt onder druk staat. De herstructurering van dit complex met het oog op een duurzame toekomst vormt een positieve impuls voor deze buurt. Tevens vormt het een voorbeeld voor de aanpak van andere woningen. Het is zeer gewenst dat deltaWonen wil investeren in deze buurt. Door het energieneutrale concept worden lagere woonlasten bevorderd en kunnen ook mensen die niet zelf in woonruimte kunnen voorzien in een energie neutrale woning wonen. Daarnaast worden er indirect woningen toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen, omdat het grootste deel van de woningen al minstens drie jaar leeg heeft gestaan. Een dergelijk verzoek wordt dan ook toegejuicht.

De gemeente Oldebroek heeft een algemene subsidieverordening, maar die heeft geen betrekking op de beleidsterreinen volkshuisvesting en duurzaamheid. Er zijn geen gemeentelijke subsidieregelingen gericht op het treffen van duurzaamheidsmaatregelen in of aan woningen. De provincie heeft ook geen dergelijke regelingen. Vanuit het Rijk is er de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, maar deze regeling heeft alleen betrekking op het verbeteren van de energieprestatie van bestaande sociale huurwoningen.

Een mogelijkheid om de gevraagde bijdrage te financieren is om deze ten laste te leggen van de reserve volkshuisvesting. De gelden uit deze reserve dienen te worden ingezet voor de kwaliteit van de woningvoorraad en het behoud van het imago van de gemeente Oldebroek als woongemeente.

Er zijn ook argumenten om niet mee te werken aan het verzoek: deltaWonen heeft een gezonde financiële positie en de corporatie legt zichzelf een hogere ambitie op dan zij hoeven op basis van landelijke afspraken; wil de gemeente Oldebroek hier een bijdrage aan leveren?

Wij zijn van mening dat er meer voor- dan nadelen zijn aan dit verzoek. Wij hebben duurzaamheid zeer hoog in het vaandel staan. Het plan van deltaWonen is een goed voorbeeld voor hoe de rest van de woningvoorraad er vanaf 2050 moet zijn: energieneutraal en daar willen wij graag een bijdrage aan leveren. De herontwikkeling van deze locatie draagt bij aan de leefbaarheid van deze buurt en geeft een positieve impuls aan deze buurt. Een buurt in Wezep wordt weer mooier doordat vervallen woningen die technisch in een slechte staat zijn, worden vervangen door energieneutrale nieuwe woningen. Dergelijke initiatieven, waarbij de duurzaamheidsambitie voorop staat, willen wij aanmoedigen. Daarom stellen wij u voor om samen met deltaWonen twaalf NOM-woningen aan de Spoorlaan te realiseren door 50% van de duurzaamheidsinvestering ter grootte van een bedrag van maximaal € 108.000,- (exclusief BTW) beschikbaar te stellen uit de reserve volkshuisvesting. Wanneer er nu niet wordt geïnvesteerd in energieneutrale woningen, moeten er op een later moment (extra) kosten worden gemaakt om de woningen energieneutraal te maken. Deze woningen worden nu gelijk toekomstbestendig gemaakt en dragen bij aan een klimaatneutraal Oldebroek en Nederland.

4. Juridische aspecten

De gemeente heeft een algemene subsidieverordening vastgesteld in 2013/2014. Deze verordening heeft betrekking op een aantal beleidsterreinen; volkshuisvesting en duurzaamheid vallen hier niet onder. De algemene subsidieverordening heeft vooral betrekking op activiteiten op maatschappelijke beleidsterreinen. Zoals aangegeven onder sub 3 kan de gevraagde bijdrage beschikbaar worden gesteld uit de reserve volkshuisvesting.

Wanneer de gemeente aan deltaWonen een bijdrage toekent voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen, dan wordt deze bijdrage aangemerkt als een subsidie. Op basis van de aanvraag wordt door de gemeente een subsidiebeschikking opgesteld. Deze subsidiebeschikking is vatbaar voor bezwaar en beroep. In de subsidiebeschikking kan de gemeente voorwaarden opnemen, zoals de hoogte van het toegekende bedrag, de periode waarbinnen de subsidie geldig is en de duurzaamheidsmaatregelen moeten worden uitgevoerd en het overleggen van facturen of bewijzen waaruit blijkt dat de subsidie ook daadwerkelijk voor het doel is gebruikt waarvoor de subsidie beschikbaar is gesteld.

Een vraag die speelt bij het toekennen van een bijdrage aan deltaWonen, is of er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Ervan uitgaande dat de maximaal toe te kennen bijdrage niet hoger is dan € 108.000,-, is de conclusie dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun, maar blijft de staatsteun binnen de grenzen van de de-minimisregeling. Deze regeling brengt met zich mee dat een overheid onder bepaalde voorwaarden steun kan verlenen aan een onderneming waarbij er geen sprake is van verboden staatssteun. Onderstaand worden de belangrijkste criteria uit de verordening aangegeven:

- De steun mag maximaal € 200.000,- bedragen, verstrekt over een periode van maximaal 3 jaar;
- Er moet objectief vaststaan dat de steun het de-minimisplafond van € 200.000,- niet zal overschrijden;
- Er mag niet eerder steun zijn verleend voor het project door een andere overheid;
- De steun kan worden gegeven aan één onderneming;
- In geval van fusies, overnames of splitsingen van de onderneming voorafgaande aan de investeringssteun, dient te worden nagegaan of niet eerder steun is verleend.

Wanneer aan bovengenoemde voorwaarden uit de de-minimisregeling wordt voldaan, is er ook geen sprake van verboden staatssteun.

Gelijkheidsbeginsel

Met het toekennen van een bijdrage creëert de gemeente wel een precedent. Wanneer andere woningcorporaties vernemen dat de gemeente een subsidie heeft verstrekt aan een concurrent, voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, dient de gemeente er bedacht op te zijn dat ook deze derden bij de gemeente een verzoek kunnen indienen voor een bijdrage; dit met het beroep op het gelijkheidsbeginsel. Dit beginsel brengt mee dat gelijke gevallen op een gelijke manier moeten worden behandeld en ongelijke gevallen in de mate waarin zij verschillen. De aanvragers dienen dan wel aan te tonen dat er ook daadwerkelijk sprake is van een gelijksoortig geval.

Alleen wanneer er zich bij deltaWonen specifieke omstandigheden voordoen, die rechtvaardigen dat aan deltaWonen een subsidie wordt verstrekt en die omstandigheden zich niet voordoen bij andere woningcorporaties, kan worden betoogd dat er geen sprake is van een gelijksoortige situatie. In dat geval hoeft aan de andere woningcorporaties geen subsidie te worden toegekend. Het risico op precedentwerking wordt echter klein geacht, hetgeen onder sub 5 nader wordt toegelicht.

5. Risico's

Het risico dat deltaWonen de financiering van het project niet rond krijgt en het project niet doorgaat is heel klein. De financiering van het project zonder energiebesparende maatregelen is rond en de huidige woningen zijn al volledig gestript en onbewoonbaar. Zonder de bijdrage van de gemeente is het risico groot dat de woningen worden gebouwd zonder de energiebesparende maatregelen waardoor het dan geen NOM-woningen worden.

Het risico op precedentwerking wordt klein geacht. Het betreft een heel specifiek project waarvan er niet meer zijn in de gemeente Oldebroek. De bijdrage kan mogelijk een stimulans vormen voor de ontwikkeling van meer energieneutrale sociale huurwoningen. Voor de koopsector zijn er geen subsidie-regelingen, daar worden extra kosten voor verduurzaming verrekend in de koopsom. Met betrekking tot de aankoop van een energieneutrale woning heeft u op 8 maart 2018 voor Startersleningen de grens van de aankoop van een energieneutrale woning (met een energielabel A) verhoogd naar € 260.000,-. Voor woningen die daar niet aan voldoen is het voorstel om de grens van € 225.000,- te handhaven.

6. Financiën

In 2007 is de reserve volkshuisvesting ingericht waarin de ontvangen gelden uit de Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw (SGW) zijn gestort. In de periode 2007 t/m 2010 ontving de gemeente een bedrag voor elke goedkope woning (huurwoningen met maandelijkse huurprijzen onder de huurtoeslaggrens en koopwoningen met een verkoopprijs van maximaal € 170.000,- vrij op naam) die in de gemeente is gerealiseerd. Later is deze reserve samengevoegd met de reserve waarin de resterende gelden uit het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) zijn gestort. Deze gelden zijn vrijgekomen na opheffing van deze regeling. De gelden uit deze reserve mogen worden onttrokken wanneer zij worden ingezet voor de kwaliteit van de woningvoorraad en het behoud van het imago van de gemeente Oldebroek als woongemeente.

De omvang van deze reserve bedraagt ruim € 800.000,-. Er zijn geen andere verplichtingen aangegaan waarvoor geld gereserveerd is. Na aftrek bedraagt de reserve nog ruim €700.000,-.

Op 9 november 2017 heeft u ingestemd met ons voorstel om de reserve volkshuisvesting per juli 2018 op te heffen, tenzij er voortijdig een bestedingsplan aanwezig is om de reserve in te stellen. Het bestedingsplan wordt momenteel opgesteld. Vooruitlopend op het bestedingsplan stellen wij u voor om in te stemmen met de gevraagde bijdrage uit de reserve volkshuisvesting omdat dit plan aansluit bij de doelstellingen van de reserve.

7. Bijlage bij dit voorstel

Verzoek duurzaamheidssubsidie Nul op de Meter woningen Spoorlaan Wezep, inclusief bijlagen.

Behandelend team:	Ruimte
-------------------	--------

Oldebroek, 13 maart 2018.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.