

Onderwerp

Regeling Woonfonds Nijmegen 2024

Opsteller	Mark Weering	Behandeldatum	5 november 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser		

Advies

1. De regeling Woonfonds Nijmegen 2024 en het subsidieplafond vast te stellen onder voorbehoud van de begrotingswijziging door de gemeenteraad.
2. De hoogte van de eerste tranche van de regeling Woonfonds Nijmegen vast te stellen op € 7,4 miljoen, waarvan € 1 miljoen is bestemd voor studentenhuisvesting en € 1,2 miljoen voor (flexibele) woonruimten voor aandachtsgroepen.
3. De brief 'Regeling Woonfonds Nijmegen 2024' aan de raad vast te stellen.
4. Een intern onderzoek te doen naar onderwijslocaties die beschikbaar zijn/komen voor herontwikkeling en de mogelijkheden om op tenminste één of enkele locaties snel een betaalbaar woningbouwprogramma gericht op wonen en zorg te realiseren.

Aan de raad voor te stellen:

1. De begrotingswijziging vast te stellen waarbij een bedrag van € 8 miljoen aan de begroting 2025 toekent ten behoeve van de uitvoering van de regeling Woonfonds 2024.
2. Deze begrotingswijziging te financieren uit een onttrekking aan de reserve Woonfonds.

Aanleiding

De gemeenteraad stelde op 3 juli 2024 de kaders voor het Woonfonds Nijmegen vast. Het college heeft deze kaders verder uitgewerkt in een concrete regeling en een toelichting daarop. Daarbij heeft een toets plaats gevonden aan de relevante wet- en regelgeving zoals de Nijmeegse Kaderverordening Subsidies 2019, de Europese regelgeving inzake staatssteun en de Financiële Verordening Nijmegen. En hiermee heeft Nijmegen een uniek instrument voor woningbouwversnelling met bijzondere aandacht voor betaalbaarheid, studentenhuisvesting, (flexibele) woonvormen voor aandachtsgroepen, zorggeschikte woningen en gemeenschappelijk wonen.

Vaststelling van deze regeling in combinatie met een concept raadsbesluit voor het beschikbaar stellen van de benodigde gelden vanuit de reserve Woonfonds is op dit moment nodig om openstelling per 19 december mogelijk te maken.

Beoogde impact

Met vaststelling van deze regeling wordt de uitvoering van het Woonfonds mogelijk gemaakt. Zo kunnen door de gemeente gewenste woningbouwprojecten met een financieel tekort middels een bijdrage vanuit het fonds worden versneld. Bij voldoende goede aanvragen kan met het bedrag van de eerste tranche de realisatie van minimaal 296 woningen worden versneld.

Dit past onder andere bij onze doelen om:

- ✓ de woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 te realiseren;
- ✓ voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van woonruimte te hebben;
- ✓ voldoende goede woningen voor studenten en starters te hebben; we zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken op orde is.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een concrete regeling is nodig om uitvoering te kunnen geven aan het raadsbesluit Woonfonds Nijmegen.

Het raadsvoorstel van 3 juli gaf de belangrijke kaders voor het Woonfonds. Echter, het is nodig om regeling verder uit te werken om zodoende het raadsvoorstel tot uitvoering te brengen. In deze uitwerking is gelet op de juridische en financiële kwaliteit van de regeling. Zodoende ligt nu een transparante, effectieve en doelmatige regeling voor ter besluitvorming.

2.1 Door nu niet de gehele reserve aan te spreken wordt de kans groter dat alleen de op basis van de regeling best scorende en meest doelmatige plannen voor financiering in aanmerking komen.

Het opknippen in twee tranches wil geenszins zeggen dat de na onttrekking resterende reserve niet nodig is. Gezien het grote woningtekort in Nijmegen benadrukt het college dat inzet van de reserve Woonfonds ook in 2025 beslist noodzakelijk is.

De gehele reserve is op dit moment € 12,6 miljoen. Van de € 7,4 miljoen in de eerste tranche komt € 5,2 miljoen beschikbaar voor de meer reguliere woningbouwprojecten. Door het bedrag niet ineens beschikbaar te stellen wordt de kans groter dat alleen de plannen die hoog scoren op de beoordelingscriteria en tegelijk de meer doelmatige plannen, dat wil zeggen plannen die niet de maximale financiële bijdrage nodig hebben, voor financiering in aanmerking komen. Daarmee heeft de gemeente ook meer financiële ruimte voor een tweede tranche van deze regeling in 2025 waarmee ook goede plannen met een startbouw in 2027 kunnen worden versneld. Tenslotte wil het college de ervaringen met deze eerste tranche gebruiken voor de evaluatie waarmee de regeling in de tweede tranche ook verder verbeterd kan worden.

2.2. Het college voldoet hiermee aan de Financiële Verordening Nijmegen.

En passant voldoet het college daarbij ook aan de Financiële Verordening Nijmegen waarbij het college gevraagd wordt door de Raad helderheid te bieden over de omvang, duur en reikwijdte van een begrote onttrekking aan een bestemmingsreserve.

2.3. Voor studenten en aandachtsgroepen worden de geoormerkte gelden volledig beschikbaar gesteld.

Deze doelgroepen zitten bijzonder in de knel bij het vinden van geschikte woonruimte. Het college wil daarom waar mogelijk de financiële middelen inzetten. Na evaluatie van deze eerste tranche kan in 2025 worden besproken of er opnieuw voor deze doelgroepen geoormerkt dient te worden.

2.4. Voor uitvoering van de regeling dienen via een begrotingswijziging nog middelen beschikbaar te worden gesteld.

Het college is pas in staat de regeling Woonfonds Nijmegen 2024 uit te voeren, dat wil zeggen beschikkingen vast te stellen en verplichtingen aan te gaan, wanneer daarvoor in

de begroting middelen beschikbaar worden gesteld. De raad is bevoegd orgaan voor het vaststellen van een begrotingswijziging. Alleen indien de raad op 18 december akkoord gaat met deze begrotingswijziging kan de regeling Woonfonds 2024 op 19 december worden opengesteld.

2.5 Openstelling van de regeling kan pas nadat de gemeenteraad de middelen beschikbaar stelt voor uitvoering ervan.

In een opvolgend besluit legt het college aan de gemeenteraad een begrotingswijziging voor, waarmee de raad een onttrekking doet aan de reserve Woonfonds ten gunste van de begroting 2025. Dit voorstel is geagendeerd voor 18 december 2024. Openstelling van de regeling zal dan per 19 december zijn.

4.1 De voormalige onderwijslocaties passen niet binnen de kaders voor het Woonfonds zoals vastgesteld door de raad op 3 juli 2024.

De inzet van onderwijslocaties die beschikbaar zijn/komen voor herontwikkeling voor wonen en zorg en/of bijzondere doelgroepen en een betaalbaar woningbouwprogramma past niet binnen de kaders van de regeling Woonfonds zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Concreet is een startbouw 2025/2026 onwaarschijnlijk en is een maximale bijdrage van € 25.000,= per woning onvoldoende om deze locaties financieel haalbaar te maken. Gezien het grote belang van deze locaties geeft het college een opdracht om een intern onderzoek te doen om tenminste één of enkele van deze locaties snel en kansrijk te ontwikkelen. Met de uitkomsten van dat onderzoek wordt beoordeeld of en hoe de reserve Woonfonds kan worden ingezet om deze ontwikkeling te faciliteren.

Kanttakeningen

1.1 Deze extra stap leidt tot vertraging terwijl er juist versnelling nodig is.

Het gebruik maken van een instrument Woonfonds onder de strikte voorwaarden van een startbouw in 2025 of 2026 impliceert vooral het financieren van vergevorderde concrete woningbouwprojecten die nog te kampen hebben met een privaat tekort. Voor het inzetten van publiek geld is het noodzakelijk dat er een regeling en een uitvoeringspraktijk wordt vastgesteld die juridisch, financieel en communicatief zorgvuldig is.

3.1 Als er veel goede en doelmatige plannen worden ingediend doen we aan onderbesteding met minder impact.

Dit risico wordt beperkt doordat openstelling van een tweede tranche van deze regeling in 2025 veel sneller kan en niet hoeft te wachten tot december 2025.

Financiën

Als na vaststelling van de beschikkingen van de regeling Woonfonds Nijmegen 2024 er sprake is van een resterend bedrag, zal het college bij de tweede winstbestemming van de jaarrekening 2024 aan de raad voorstellen om dit bedrag terug te laten vloeien in de reserve Woonfonds.

Vervolg

1. De regeling wordt na vaststelling gepubliceerd op overheid.nl.
2. De pers wordt na vaststelling geïnformeerd middels een persbericht en informatie wordt geplaatst in De Brug en de gemeentelijk website en subsidiepagina.

Collegevoorstel

3. Instellen van een beoordelingstafel en vaststelling van het beoordelingsformulier, het invulformulier voor aanvragers en het protocol voor de beoordelingstafel door het college in november 2024.
4. In week 48 of 49 vindt er een informatiebijeenkomst plaats voor potentiële inschrijvers.
5. Behandeling in de raad van het raadsvoorstel voor het beschikbaar stellen van de middelen op 18 december 2024.
6. Openstelling van de regeling op 19 december 2024.
7. Vaststelling beschikkingen door het college begin maart 2025.
8. Evaluatie eerste tranche begin april 2025.

Bijlage(n)

1. Regeling Woonfonds Nijmegen 2024
2. Brief aan de raad Regeling Woonfonds Nijmegen 2024