

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000198643/02430000769144
Datum:	25 augustus 2025
Opsteller:	W.A.M. Oude Vrielink
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Subsidieregeling stimulerings sociale huurwoningen 2025

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen een incidenteel bedrag van €1.800.000 beschikbaar te stellen voor een nieuwe subsidieregeling stimulerings realisatie sociale huur. Dit bedrag voor €520.337 te dekken uit de bestemmingsreserve stimulerings sociale huur (RES0037) en voor €1.279.663 uit de bestemmingsreserve woonfonds (RES0065).
2. De raad voor te stellen bovenstaande middelen begrotingswijziging te verwerken.
3. De raad voor te stellen de bestemmingsreserve (RES0037) stimulerings sociale huur bij de jaarrekening 2025 op te heffen.
4. De (ontwerp) subsidieregeling stimulerings sociale huurwoningen Harderwijk 2025 (bijlage 2) voor zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Aanleiding

Er is grote behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Harderwijk. In de regionale woondeal Noord-Veluwe is vastgelegd dat er 1.400 sociale huurwoningen worden gerealiseerd in de periode van 2025 tot 2035. In de prestatieafspraken tussen gemeente Harderwijk, de woningcorporaties en huurdersverenigingen is afgesproken samen te werken aan deze (bouw)opgave.

Door middel van een sinds 2017 bestaande subsidieregeling heeft de gemeente Harderwijk €2.000 beschikbaar per gerealiseerde sociale huurwoning. Met de realisatie van 189 woningen is het subsidieplafond van €400.000 voor deze regeling bijna bereikt.

In 2023 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het Woonfonds dat als doelstelling heeft de realisatie van betaalbare woningen te versnellen. Bij de behandeling van de uitgangspunten van het Woonfonds heeft het college aangegeven dat het uitbreiden van de subsidieregeling een middel is om de realisatie van sociale huurwoningen te versnellen. Om die reden stellen we voor om budget uit te trekken voor een nieuwe subsidieregeling. Na een positief raadsbesluit om de gevraagde middelen beschikbaar te stellen en het verstrijken van de inzageperiode, zal het college de nieuwe subsidieregeling stimulerings sociale huur vaststellen, onder intrekking van de huidige subsidieregeling.

Kader

- Omgevingsvisie gemeente Harderwijk (2024) en ter uitwerking daarvan het volkshuisvestelijk omgevingsprogramma (2025)
- Uitgangspunten Woonfonds (raadsbesluit, 2023)
- Woondeal Noord-Veluwe (2025);
- Raamovereenkomst en prestatieafspraken sociale huur (2021, 2024)
- Algemene wet bestuursrecht
- Algemene subsidieverordening Harderwijk 2020
- DAEB-vrijstellingsbesluit (Besluit 2012/21/EU van de Europese Commissie)

Alternatieven

Geen middelen beschikbaar stellen voor een subsidie stimulerings sociale huurwoningen.

We verwachten dat een subsidie voor sociale huurwoningen één van de meest doelmatige en uitvoerbare manieren is om financieel bij te dragen aan de realisatie van sociale huurwoningen. Zonder een subsidieregeling heeft de gemeente buiten de gemeentelijke GREX-projecten weinig tot geen mogelijkheden om financieel bij te dragen aan de versnelling van de realisatie van sociale huurwoningen. Bij een positief besluit over de subsidieregeling sociale huur, is er vanuit het Woonfonds nog plm. €2.000.000 beschikbaar voor het oplossen van knelpunten in grote gemeentelijke (GREX-)projecten.

Beoogd effect

Het versnellen van de realisatie van sociale huurwoningen door de financiële haalbaarheid van projecten te vergroten.

Argumenten

1. De raad voor te stellen een incidenteel bedrag van €1.800.000 beschikbaar te stellen voor een nieuwe subsidieregeling stimulerings realisatie sociale huur. Dit bedrag voor €520.337 te dekken uit

de bestemmingsreserve stimulering sociale huur (RES0037) en voor €1.279.663 uit de bestemmingsreserve woonfonds (RES0065).

- a. Het beschikbaar stellen van subsidie draagt bij aan snellere realisatie van sociale huurwoningen en past daarmee binnen de uitgangspunten voor besteding van het woonfonds die de raad heeft vastgesteld. Op basis van gesprekken met o.a. de woningcorporaties en gemeentelijke experts verwachten we dat een subsidie voor de realisatie van sociale huurwoningen, naast het oplossen van knelpunten in grote gemeentelijke woningbouwprojecten, de meest doelmatige en uitvoerbare manier is om het woonfonds in te zetten voor versnelling. Vanuit de bestemmingsreserve stimulering sociale huur (RES0037) zijn ook nog middelen beschikbaar voor dit doel. Uit eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders rondom het woonfonds en een interne inventarisatie van de besteding van het woonfonds, blijkt dat er voldoende ruimte is om een bedrag van €1.300.000 uit het woonfonds in te zetten voor een dergelijke subsidie. Er blijven daarnaast nog middelen over om bijvoorbeeld in te zetten voor ondersteuning van gemeentelijke GREX-projecten.
- b. Het beschikbaar stellen van budget geeft ruimte voor een geactualiseerde subsidieregeling. Er is een aantal aanpassingen mogelijk waardoor een geactualiseerde regeling naar verwachting effectiever zal zijn dan de huidige subsidieregeling. In de nieuwe subsidieregeling zijn onder meer aanpassingen op de volgende onderdelen verwerkt:
 - Het verhogen van de subsidie per woning. Een subsidie van €2.000 per gerealiseerde woning staat niet meer in verhouding tot de opgave. Sinds 2017 zijn de bouwkosten flink gestegen, deze kostenstijging kunnen en willen sociale verhuurders niet geheel doorberekenen aan hun huurders. Ook is de opgave voor de sociale huursector alleen maar groter geworden door de grote vraag naar nieuwe woningen, verduurzaming van bestaande woningen en investeringen in leefbaarheid. Op basis van een voorbeeldberekening door de woningcorporaties stellen we voor de subsidie per sociale huurwoning te verhogen naar maximaal €7.000 per woning. Op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit van de Europese Commissie mogen gemeenten woningcorporaties financieel ondersteunen omdat het om een zogenaamde dienst van algemeen economisch belang gaat (DAEB). Daar zijn wel eisen aan gesteld, die eisen verwerkt het college in de subsidieregeling.
 - De subsidie beschikbaar stellen voor sociale huurwoningen met een huurprijs tot de bovengrens sociale huur (€900,07 in 2025). Via de bestaande regeling is alleen subsidie beschikbaar voor woningen met een lage sociale huurprijs. De huidige vraag naar sociale huurwoningen bestaat vooral uit sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens zijn vaak duurdere huurwoningen die met korting worden verhuurd. Als gemeente willen wij bovendien de woningcorporaties de ruimte geven om passend huurbeleid te voeren.
 - De subsidie alleen beschikbaar maken voor woningcorporaties (toegelaten instellingen). We willen dat gerealiseerde sociale huurwoningen langdurig beschikbaar zijn voor de doelgroep. Met woningcorporaties maken we, met name via de huisvestingsverordening, afspraken over een evenwichtige verdeling van deze schaarse woonruimte. Door de subsidie alleen beschikbaar te stellen aan woningcorporaties, subsidiëren we alleen verhuurders die aan deze afspraken over woningtoewijzing voldoen. Daarnaast hebben private ontwikkelaars geen gebruikgemaakt van de eerdere subsidieregeling.
 - Het beschikbaar stellen van een bonus voor woningen die zorggeschikt zijn en/of geclusterd zijn om ontmoeting te stimuleren. Met het oog op vergrijzing en tegengaan van eenzaamheid, en in lijn met onze ambities uit het kader ouderenhuisvesting, willen we voor deze woningen een subsidie van maximaal €10.000 per woning kunnen verlenen.
 - Het gericht inzetten van de subsidie voor moeilijk te realiseren projecten, waar de gemeente niet vanuit grondbezit kan sturen. Met name bij herstructurering is er vaak sprake van een groot verlies voor de woningcorporatie, omdat de kosten voor sloop, bouw en woonrijp maken hoog zijn. Tegelijkertijd is het juist in deze projecten die plaatsvinden in bestaande wijken of Hierden dorp, extra belangrijk om te investeren in kwaliteit. Hiermee dragen we ook bij aan leefbare en gevarieerde wijken.

Het college zal na een raadsbesluit om middelen uit de bestemmingsreserves beschikbaar te stellen voor deze subsidieregeling, de subsidieregeling sociale huur ter inzage leggen en de subsidieregeling vaststellen. De hierboven genoemde onderdelen (onder 1b) vormen daarvan de kern.

- c. Met dit budget kunnen we bijvoorbeeld voor 225 woningen een subsidie toekennen, waarvan een derde geclusterd en/of zorggeschikt. Op dit moment verwachten we dat er 980 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd in de periode 1-1-2026 tot en met 31-12-2030, zie onderstaande tabel. Omdat de woningen in grote gemeentelijke projecten geen aanspraak maken op de subsidie en een deel van de woningen al elders subsidie heeft ontvangen, verwachten we zo'n 5 jaar met dit budget te kunnen doen.

Voorbeeldberekening aantal gesubsidieerde sociale huurwoningen:

Type woning	Bijdrage	Aantal	Subsidie
Reguliere sociale huurwoning	€7.000,- per woning	150	€1.050.000
Zorggeschikt en/of geclusterde sociale huurwoning	€10.000,- per woning	75	€750.000
Totaal		225	€1.800.000

Geplande realisatie sociale huurwoningen (momentopname)

	GREX	Niet-GREX	Totaal
2026	54	30	84
2027	164	148	312
2028	120	10	130
2029	77	60	137
2030	227	90	317
Totaal	642	338	980

2. *De raad voor te stellen bovenstaande middels begrotingswijziging te verwerken.*
De raad is bevoegd om besluiten te nemen over de besteding van de bestemmingsreserves Woonfonds en Stimulering sociale huur (RES0037). Door middel van een begrotingswijziging worden de bedragen uit deze bestemmingsreserves beschikbaar gesteld voor deze stimuleringsregeling sociale huur. Daarvoor wordt een budget gecreëerd met een looptijd van 5 jaar. Jaarlijks wordt het resterende saldo binnen dit budget bij de jaarrekening overgeheveld.
3. *De raad voor te stellen de bestemmingsreserve (RES0037) stimulering sociale huur bij de jaarrekening 2025 op te heffen.*
Door het resterende bedrag uit de bestemmingsreserve stimulering sociale huur (RES0037) over te hevelen is deze bestemmingsreserve uitgeput. De bestemmingsreserve kan daarom worden opgeheven.
4. *De (ontwerp) subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2025 (bijlage 2) voor zes weken ter inzage te leggen.*
De wijzigingen zoals benoemd onder argument 1 zijn meegenomen in de (ontwerp) subsidieregeling. We leggen deze ter inzage zodat inwoners, woningcorporaties en andere betrokkenen kunnen reageren.

Omgevingswet

De woningbouwopgave voor de gemeente Harderwijk maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie. Daarin staat dat tot en met 2030 er gestuurd wordt op de realisatie van 1.300 sociale huurwoningen. Hierin is de opgave uit de Woondeal doorvertaald. In het omgevingsprogramma volkshuisvesting heeft het college deze opgave verder uitgewerkt. Ook de ambitie om in te zetten op geclusterde en zorggeschikte woningen is hier benoemd. De inzet van de subsidieregeling sociale huur is een instrument waarmee het college de doelstellingen uit de Omgevingsvisie en het omgevingsprogramma volkshuisvesting wil realiseren. Ook biedt de subsidie ruimte om bij woningbouw investeringen te doen in kwaliteiten die benoemd staan in de omgevingsvisie, zoals ontmoeting en een groene en duurzame leefomgeving.

Financiën

Om te komen tot een subsidieplafond van €1.800.000 in de exploitatie is het voorstel om het restant van de bestemmingsreserve (RES0037) stimulering sociale huur van €520.337 in te zetten en aan te vullen met een onttrekking van €1.279.663,- vanuit de bestemmingsreserve (RES0065) woonfonds. Het betreft een incidenteel budget met een verwachte looptijd van 5 jaar waarbij het saldo jaarlijks bij de jaarrekening zal worden overgeheveld.

Na onttrekking van de genoemde middelen is de bestemmingsreserve (RES0037) stimulering sociale huur leeg. Deze reserve kan hiermee bij de jaarrekening 2025 worden opgeheven.

Van het woonfonds is op dit moment nog € 3.052.185 beschikbaar. Dit betekent dat er na onttrekking van het voorgestelde budget nog € 1.772.522 in de bestemmingsreserve zit. Dit restant is met name bedoeld voor het gericht oplossen van grote knelpunten, zoals stikstof en netcongestie, in lopende projecten.

Duurzaamheid

De gemeente Harderwijk en de woningcorporaties hebben hun gezamenlijke duurzaamheidsambities vastgelegd in samenwerkingsafspraken duurzaamheid die weer worden vertaald in prestatieafspraken. De woningcorporaties doen omvangrijke investeringen in de verduurzaming van de Harderwijkse

woningvoorraad. Met de voorgestelde subsidieregeling steunt de gemeente de woningcorporaties en eventueel andere verhuurders. Hierdoor kunnen ook de duurzaamheidsambities een plek blijven houden in de planontwikkelingen voor nieuwe sociale huurwoningen.

Inwonerperspectief

Op korte termijn zal de inwoner nog weinig van de subsidie merken, omdat deze is bedoeld voor verhuurders die sociale woningen willen realiseren. Op de langere termijn zal de subsidie bijdragen aan de realisatie van zo'n 225 sociale huurwoningen en daarmee het verminderen van de woningnood, wat de inwoners ten goede komt.

Communicatie

De terinzagelegging wordt gecommuniceerd via Gemeenteblad en de gemeentelijke website. De woningcorporaties worden actief geïnformeerd.

Uitvoering

Nadat de raad heeft besloten over het subsidiebudget en de inzagetermijn verstreken en verwerkt is, besluit het college over definitieve vaststelling van de subsidieregeling. Hierbij zal de bestaande subsidieregeling stimulering sociale huur 2017 worden ingetrokken.

Evaluatie

In 2027 zal de uitvoering van de nieuwe subsidieregeling tussentijds worden geëvalueerd. Dat doen we samen met de woningcorporaties.

Bijlagen

1. (ontwerp) Subsidieregeling stimulering sociale huurwoningen Harderwijk 2025