

Beste collega's,

Allereerst dank voor de mogelijkheid om vragen te stellen dan wel opmerkingen te maken met betrekking tot de specifieke uitkering ten behoeve van de stimulering van de bouw van meer betaalbare woningen (Regeling Realisatiestimulans).

De reactie van de gemeente Den Haag is gesplitst in een deel met vragen en een deel met opmerkingen. Als eerste zijn de vragen opgenomen. Bij iedere vraag is zoveel mogelijk de tekst opgenomen waarop deze betrekking heeft inclusief paginanummer. Daarna volgen de opmerkingen met dezelfde werkwijze als bij de vragen.

Vragen

Pagina	Paragraaf	Tekst uit regeling	Vraag
5	Bijlage 1 bij artikel 3.1	Voor Den Haag Zuidwest is er een totaal gereserveerd budget bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen, incl. btw van € 23.739.086. Er wordt een bedrag van € 1.462.082 gestort in het btw-compensatiefonds.	1. Wat gebeurt er wanneer Den Haag Zuidwest minder dan € 1.462.082 claimt op het btw-compensatiefonds? 2. Vindt correctie plaats via de opgave via de SiSa?
11	2.3	Er wordt een handreiking beschikbaar gemaakt om hen hierbij te ondersteunen.	Wanneer komt deze handreiking beschikbaar?
12	2.4	Bij het Gebiedsbudget wordt eerst gezien wat de te verwachten bijdrage uit de realisatiestimulans is alvorens de hoogte van de bijdrage uit het gebiedsbudget wordt vastgesteld.	Geldt dit ook voor NPLV-gebieden?
12	2.5	Voor iedere € 7000 die uitgekeerd wordt voor een gestarte betaalbare woning wordt € 370 afgedragen aan het btw-compensatiefonds.	1. Hoe is dit bedrag berekend? 2. Wat als een gemeente geen inkoop BTW heeft op dit onderdeel (en dus geen BCF-claim heeft), welk bedrag krijgt zij dan uitgekeerd?
13	5	Het Rijk stelt een handreiking op waar gemeenten meer informatie kunnen vinden over de wijze waarop de middelen aangewend kunnen worden voor woningbouw.	Wanneer komt deze handreiking beschikbaar?

Opmerkingen

Algemeen

Geen aftrek gebiedsbudget met realisatiestimulans uitkering

In paragraaf 2.4 op pagina 12 wordt aangegeven dat bij het gebiedsbudget eerst wordt gezien wat de te verwachten bijdrage uit de realisatiestimulans is alvorens de hoogte van de bijdrage uit het gebiedsbudget wordt vastgesteld. Dit suggereert dat een resterend tekort dat is opgegeven in het kader van gebiedsbudget eerst wordt verminderd met de te verwachte bijdrage uit de

realisatiestimulans. Het dan resterende tekort vormt de basis voor een bijdrage uit het gebiedsbudget.

Als bovenstaande redenering klopt, wordt het doel van de realisatiestimulans tenietgedaan. De €7.000 is bedoeld om de woningbouw te stimuleren, maar in plaats daarvan wordt dit geld op de geschetste manier gebruikt om maatregelen in het kader van het gebiedsbudget te financieren.

De bouw van betaalbare woningen kost meer dan ze opleveren. Naast de bouw zelf zijn investeringen in de openbare ruimte en de infrastructuur nodig. Voor deze investeringen kan een beroep gedaan worden op het gebiedsbudget en infra-middelen. Dit totaalpakket zorgt ervoor dat de ontwikkeling van betaalbare woningen mogelijk wordt. De € 7.000 is dus hard nodig om de realisatie van betaalbare woningen op gang te houden. Door dit bedrag van een bijdrage uit het gebiedsbudget af te trekken is de kans groot dat de realisatie van betaalbare woningen stagneert of zelfs stilvalt.

Realisatiestimulans ook voor woningbouwprojecten waar een andere rijksbijdrage voor is vertrekt

In artikel 2.1 lid 3 staat:

'De uitkering wordt slechts toegekend voor zover ten behoeve van een betaalbare woning niet eerder uitkeringen of bijdragen zijn toegekend door het Rijk, op basis van: het Besluit Woningbouwimpuls 2020;

- *de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen;*
- *de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023;*
- *de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls;*
- *de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen;*
- *de Regeling specifieke uitkering vergunninghouders; en*
- *de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.'*

Veel van de door het Rijk verstrekte subsidies zijn beschikbaar gesteld voor investeringen in mobiliteit, openbare ruimte, of verplaatsen van bedrijvigheid. In ruil daarvoor moeten gemeenten woningen bouwen. Daarin is het bouwen van de woning een indicator voor het recht hebben op de subsidie, maar wordt de realisatie van de desbetreffende woning niet gesubsidieerd. Hiermee zijn met name complexe locaties met relatief hoge kosten met veel bouwvolume en projecten voor aandachtsgroepen mogelijk gemaakt

De voorgestelde realisatiestimulans is een bonus per gebouwde woning, ongeacht de complexiteit van de locatie. Wij vinden dat deze bonus voor alle woningen toepasbaar moeten zijn, óók in gebieden met woningbouwprojecten met reeds toegekende rijkssubsidies. Uitzondering is wat ons betreft de startbouwimpuls, deze lijkt in zijn vorm erg op de realisatiebonus. Hiervoor vinden wij het verdedigbaar om geen dubbeltelling met de realisatiestimulans te accepteren.

Een hoger percentage dan 2/3 betaalbaar bouwen moet ook subsidiabel zijn

In artikel 2.1 lid 4 staat:

'Vierde lid

Met de Realisatiestimulans wil de minister bijdragen aan betaalbare woningen die passen binnen het afgesproken woningbouwprogramma in de Woondeals. Dat wil zeggen dat gemeenten bijdragen aan de hierin opgenomen nationale betaalbaarheidsdoelstellingen van 30% sociaal en 2/3e betaalbaar. Indien blijkt dat de gemeente evident bovenmatige betaalbaarheidseisen hanteert ten opzichte van wat in het kader van de nationale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking

tot de woningprogrammering verleent de minister geen specifieke uitkering voor de te bouwen betaalbare woningen die tot de overschrijding leiden. Tenzij deze overschrijding noodzakelijk is voor de realisatie van de regionaal overeengekomen betaalbaarheidsdoelstellingen.'

Gezien de enorme vraag naar betaalbaar wonen én de toenemende vraag naar goedkope woningen voor aandachtsgroepen (aankomend wetsvoorstel Wet versterking Regie Volkshuisvesting) en het te beperkte aanbod van betaalbare woningen in met name de stedelijke regio's moet er in veel gemeenten ingezet worden op een hoger % dan 2/3 betaalbaar bouwen. In Den Haag is om deze reden in de **Haagse Woonvisie 2040 Stad in Balans** afgesproken om minimaal 70% en maximaal 80% betaalbare woningbouw te programmeren. Fijn dat er een mogelijkheid wordt gegeven om naar boven af te wijken maar ons voorstel zou zijn (om onnodige argumentatie en onderbouwing te voorkomen en daarmee kostbare tijd te verliezen) om artikel 2.1. lid 4 te schrappen.

Specifiek

Pagina	Paragraaf	Tekst uit regeling	Opmerking
16	Art. 2.1 eerste lid	Woningen komen alleen in aanmerking voor specifieke uitkering op grond van deze regeling als bewijs kan worden overlegd van de start van de bouwwerkzaamheden. Dit kan in de vorm van een registratie van de start van de bouwwerkzaamheden in de BA, of door middel van een straatfoto.	Realisatiestimulans wordt uitgekeerd bij startbouw. BAG wordt echter vooral gebruikt voor melding einde bouw. Straatfoto start kan werken.