

Procesmatige en overkoepelende vragen

1. Ontbrekende informatie

Graag voor beide regelingen zsm aanvullende documenten zoals aanvraagformulieren en subsidieovereenkomst (al dan niet in concept) delen met MRE gemeenten. De antwoorden op de vragen/opmerkingen in deze notie en de bovengenoemde informatie zijn nodig om als gemeente een eerste beoordeling te kunnen doen van projecten die in aanmerking komen voor een aanvraag in de eerste tranche.

2. Raadsinformatie

Tijdens de bijeenkomst van 4 juni is gesproken over informatie voor de gemeenteraden die vanuit MRE zou worden gedeeld. Wat is de stand van zaken hiervan en kunnen we hier in de conceptfase kennis van nemen?

3. Proces aanvraag en toekenning

De regelingen kennen 2 verschillende procesverlopen. De aanvraagmomenten en de wijze van toekennen (op volgorde van aanvraag of met een vergelijkende beoordeling) zijn verschillend. Maar over de twee regelingen heen wordt wel beoordeeld of een gemeente niet 'te veel' aanvragen doet. Dit lijkt in de praktijk niet uitvoerbaar of wordt voor gemeenten gokken of ze wel of niet in aanmerking komen.

4. Stapeling van subsidies

Om aan de opgave te kunnen voldoen, moeten er veel verdichtingsprojecten worden gerealiseerd, waarbij vanuit het brede welvaartspectief (voldoende groene, klimaatbestendige buitenruimte of multifunctionele projecten, waarbij naast woningen ook voorzieningen en/of bedrijven worden gerealiseerd) een meer complexe en ongunstiger exploitatie ontstaat, met zowel een publiek als een privaat tekort. Deze projecten zijn nodig maar kunnen vooralsnog niet op beide punten gesubsidieerd worden. Terwijl het niet zo is dat hiermee hetzelfde tekort 2x wordt gesubsidieerd (daadwerkelijke stapeling van subsidies).

Graag heroverwegen en bovendien de reageren op de mogelijkheid van Grex-beethoven met SBI en WBI met Vex-Beethoven. En ook de combinatie van het Gebiedsbudget Beethoven (Knoop XL – HOV4) en de Vex-subsidie.

5. Evenredige verdeling per gemeente

Voor de verdeling van de middelen wordt vooralsnog uitgegaan van de verdeling van woningaantallen in de Woondeal 2023, die gebaseerd is op de provinciale prognoses. Echter de ontwikkeling van de regio wordt richting 2040 gestuurd door de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant (en de daarin verwerkte uitgangspunten vanuit het Afsprakenkader SGE). Deze ontwikkelstrategie laat een beleidsmatig onderbouwde **onevenredige** groei in de regio zien. De groei concentreert zich op plekken die bv. vanuit mobiliteit gunstiger gelegen zijn. Het risico is dan ook dat de middelen dus juist NIET terecht komen op de plekken waar de meeste groei moet plaatsvinden. Dit is niet direct problematisch in jaar 1, maar vraagt mogelijk wel bijstelling in de komende jaren.

Het zou overigens fijn zijn om concreet te horen hoe die beoogde evenredige verdeling van middelen eruit zou zien. De middelen zijn bepaald op de 17.000 extra woningen, niet op de totale woondeal+beethoven opgave. En de bijdrage per woning varieert. Wat is dan een evenredige verdeling?

VEX-regeling

1. Startbouw binnen 2 jaar na jaar subsidiebeschikking

Als startbouw niet binnen 2 jaar is door invloeden van buitenaf, waar gemeente en woningcorporatie zelf geen invloed hebben, is het dan mogelijk om de termijn te krijgen? Denk aan behandeling van beroep bij de Raad van State of compensatie vanuit Flora en Fauna-wetgeving, etc. Is dit startbouw voor de eerste woningen? Wat betekent dit als je zoals aangegeven enkele plannen/projecten van corporaties bundelt? Als het eerste project/plan binnen 2 jaar start, wanneer moet gestart zijn met de laatste woningen? Wat wordt bedoeld met 'start bouw'? de eerste werkzaamheden op de bouwplaats of de eerste paal de grond in?

2. Verklaringen bij aanvraag

Artikel 3 lid e stelt: Een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat geen sprake is van belangenverstrengeling ten aanzien van de woningbouwcorporatie of keuze van de project locatie. Wat wordt hiermee beoogd? Is dit een regeling die moet regelen dat gemeenten een objectieve keuze maken welke projecten wel of niet een aanvraag mogen indienen? En zo ja, betekent dit dan dat je als gemeente een soort beleid moet opstellen op basis waarvan je partijen/projecten selecteert?

3. Instandhoudingstermijnen

Is het borgen van de instandhoudingstermijnen door gemeente in anterieure overeenkomsten in combinatie met een doelgroepenverordening voldoende? En de variant vastgelegd in de woon(zorg)visie en bekrachtigd in de overeenkomsten? Doelgroepenverordening kan je niet meer maken als die er nog niet is. Omgevingsplan is helemaal niet op korte termijn te regelen.

4. Zelfbewoningsplicht/antispeculatiebeding

Moet je de antispeculatie etc zelf als gemeente vastleggen of komt dat als voorwaarde in het contract over de subsidie? En wat dan als gemeente zelf ook vergelijkbaar beleid heeft met afwijkende voorwaarden? Wat als men zich er niet aan houdt of een hardheidsclausule (die vaak in dergelijk beleid wordt opgenomen) wordt ingezet?

5. 25% cofinanciering gemeente

Is een collegebesluit met voornemen om raad te vragen om 25% cofinanciering voor project aan te gaan voldoende garantstelling bij aanvraag VEX? Komt hier een format voor?

6. Cofinanciering

- Kan een vaste gereduceerde grondprijs niet als vorm van cofinanciering worden gezien? Tijdens de bijeenkomst werd aangegeven dat geldend beleid uitgangspunt is (dus ook geldend grondprijsbeleid) en dat daarmee dit niet als cofinanciering werd gezien. Tegelijkertijd werd wel aangegeven dat het fonds zoals in Eindhoven bestaat om subsidie op de grondprijs te geven wel als cofinanciering kan worden gezien. Feitelijk is dit hetzelfde. Waarom kan een gereduceerde sociale grondprijs niet als cofinanciering worden gezien?
- Kan de bijdrage uit de realisatiestimulans die niet nodig zijn in projecten in een potje worden gestopt om hieruit de cofinanciering voor andere projecten te betalen?

7. Bijdragen per woning

Er werd aangegeven dat er een gemiddelde bijdrage van € 11.000 per woning is voorzien. Het exacte bedrag is afhankelijk van type woning en er zou een verschil zijn in bijdragen tussen Eindhoven/Veldhoven/Helmond enerzijds en de anderzijds de overige 18 MRE-gemeenten. Kunnen de bijdragen per woningtype/prijs inzichtelijk

worden gemaakt en ook per gemeente (E/V/H en overig)? Kan er nog gereageerd worden op deze tabel indien naar ons inzicht woningtypen/omstandigheden ontbreken in het overzicht? Om voor de VEX bijdrage in aanmerking te komen, moet 2/3 van het project betaalbaar zijn. Terwijl de bijdrage alleen is voor de betaalbare koopwoningen plus sociale en middenhuur woningen. 1. Hoe zit dat als we voor de 1^e tranche corporatiewoningen bundelen? 2. Voor de realisatiestimulans geldt die 2/4 betaalbaar plus sociale en middenhuur woningen niet als voorwaarde, Die is toch gewoon beschikbaar voor elke betaalbare woning. plus sociale en middenhuur woningen. We hebben te maken met lopende plannen op basis van ander beleid, waarin de 2/3 niet gehaald wordt. Een gemiste kans voor de VEX!

8. **Combineren van subsidies**

VEX en WBI stapelen is momenteel onderwerp van gesprek tussen ASML/MRE en het Rijk. Kan hier duidelijkheid over komen, want dat heeft invloed op onze in te dienen aanvraag. Idem voor stapelen gebiedsbudget Beethoven (Knoop XL/HOV4) met VEX.

9. **Combineren van subsidies**

Klopt het dat de realisatiestimulans niet als opbrengst meegenomen hoeft te worden bij de subsidieaanvraag VEX? In het overleg is aangegeven dat als er nog een tekort over is na inrekenen realisatiestimulans, dat over dat tekort alleen subsidie kan worden aangevraagd. [in sessie van 16-6 ook zo toegelicht]. Dus bij een tekort moet je eerst de realisatiestimulans inzetten voordat je een vex aanvraag kunt doen. In de eerste tranche is de VEX enkel beschikbaar voor woningcorporaties. Aangegeven is dat woningen,(deel)plannen daarbij gebundeld kunnen worden. Kan deze koppeling gemaakt worden met eigen ontwikkelingen van de corporatie en woningen welke ze turn-key afnemen? Zijn er verder nog voorwaarden met betrekking tot de bundeling?

10. **Verkoop onder voorwaarden**

Wat wordt hiermee bedoeld? Bij inzet koopconstructies minimaal 15 jaar betaalbaar houden? Maar wat is dan de relatie met sociale huur die in de tekst staat?

11. **Moment van uitkeren**

Doordat het moment van uitkeren pas na oplevering zit, moet er door de ontwikkelende partij voorgefinancierd worden, wat een deel van de subsidie teniet doet. Bij kleine projecten een jaar, maar bij grotere of gecombineerde projecten mogelijk zelfs meerdere jaren. Tenzij de uitkering hier in delen kan plaatsvinden. Start bouw is toch een behoorlijke garantie voor oplevering is. Een terugvorderingsregeling bij niet opleveren kan dan natuurlijk in de regeling worden opgenomen.

12. **Rol van de gemeente**

Voor de VEX subsidie bepaalt de gemeente voor welke projecten een aanvraag wordt gedaan. Dit plaatst de gemeente in een vreemd soort dubbelrol van aanvrager en verstrekker (via MRE) van de subsidie. Deze rol, en die van de ontwikkelende partij die ontvanger is van de subsidie kan nog verder verduidelijkt worden. Bijvoorbeeld mbt terugvorderingen als niet aan de vereisten mbt instandhoudingstermijnen wordt voldaan.

GREX-regeling

1. **Is binnen 2 jaar kunnen starten met bouwwerkzaamheden bij een GREX niet erg snel?**

Bij de WBI is dat 3 jaar. Starten van de eerste bouwwerkzaamheden ten aanzien van alle woningen, is volgens mij de start bouw van de eerste woningen, toch?

2. **Budget 2025**

In 2025 heeft VRO € 23,75 miljoen budget. Het budget voor 2025 is alleen in 2025

beschikbaar. Als het budget niet volledig als subsidie beschikbaar wordt gesteld dan vervalt het resterende budget. Het resterende budget wordt niet overgeheveld naar 2026. Het totale budget wordt dan dus gekort. Mocht dit budget niet volledig worden besteed omdat er niet voldoende aanvragen zijn ingediend en toegekend, op welke manier vindt dan de korting plaats? Gaat dat dan naar rato over het budget van alle gemeenten? Of wordt hier rekening gehouden met het wel of niet indienen in de eerste tranche?

3. Verdeling budget over jaarschijven

Doordat deze regeling gericht is op een beperkte regio zullen schommelingen in het aantal woningen/projecten per jaar groter zijn dan landelijk. Dat betekent dat projecten niet geholpen kunnen worden, als er een toevallige concentratie van aanvragen in een bepaald jaar komt, terwijl er meerjarig wel ruimte is voor een bijdrage. Dit kan vertraging in de hand werken. Nog kwalijker is dat budget verloren gaat als er in een jaar een toevallige dip in de aanvragen zit.

Als deze werkwijze in stand blijft voor de komende jaren, kan dit dus leiden tot

- Onderbenutten van de beschikbare middelen terwijl de opgave nog niet afgerond is
- Concurrentie tussen gemeenten bij te veel aanvragen
- Vertraging vanwege uitgestelde (herhaalde) aanvragen bij te veel aanvragen in een jaar
- Onnodige bureaucratische afstemming vanwege pogingen om bovengenoemde effecten te voorkomen

4. Verdeling subsidies binnen de regio

Er wordt gestreefd naar een eerlijke verdeling over de regio. Hoe wordt dit gemonitord en heeft dit consequenties voor het kunnen meedoen in meerdere en volgende tranches?

5. Meer aanvragen dan budget

Als de aanvragen het budget van een bepaalde tranche overschrijdt, hoe wordt daar dan mee omgegaan? Doorschuiven naar volgende schijf? Werkt vertragingen in de hand.

6. Optimalisatiemogelijkheden

Er wordt aangegeven dat de beoordelingscommissie ook kijkt of er voldoende is gekeken naar optimalisatiemogelijkheden in de projecten om het tekort terug te brengen. In het kader van een gezonde wijkopbouw hebben wij een opgave om in sommige delen van de gemeente een groter aandeel sociale huurwoningen te realiseren. Dat kan betekenen dat wij het percentage betaalbaar van 50% in een project overschrijden. Hoe wordt daar dan door de beoordelingscommissie naar gekeken i.r.t. optimalisatiemogelijkheden. Vanuit de maatschappelijke opgave die wij hebben is het namelijk onwenselijk om slechts op 50% betaalbaar te zitten in sommige locaties. En bovendien ondermijnt dit subsidieuitgangspunt dan je gemeentebrede opgave om 2/3 betaalbaar te realiseren.

7. Capaciteit

We hebben als knelpunt met name ook het capaciteitsvraagstuk aangekaart. In de regeling zoals die nu is opgesteld, blijkt niet dat plankosten (aantrekken extra capaciteit) ook te subsidiëren zijn. Terwijl dit juist een belangrijk knelpunt is om de gewenste versnelling te realiseren. Dit geldt voor veel gemeenten

8. Terugvordering

Als de laatste woning niet uiterlijk 31 december 2033 is gerealiseerd, hoe wordt dan een eventuele korting op de subsidie bepaald?

9. Terugvordering

Als de subsidie niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt dan wordt dit teruggevorderd. Geldt de besteding aan activiteiten voor het geheel van grondexploitatieposten of geldt dit op postniveau? Met andere woorden mogen mee- en tegenvallers uitgewisseld worden zolang het resultaat van de grondexploitatie of andere publieke tekorten in het project, gelijk blijft of negatiever wordt?

10. Start bouw binnen 2 jaar

Voor projecten die een aanvraag doen voor grex is start bouw binnen 2 jaar vaak onhaalbaar. Zou 3-4 jaar moeten zijn?

11. Verwijzing artikel 5 klopt niet.

Verwijst naar artikel 3 lid e, moet f zijn

8. **Voorwaarden Beethoven versus BBV** . 1 Van de voorwaarden is dat minimaal 25% van het aantoonbare tekort op de grex door de gemeente zelf wordt voorzien. Weet dat volgens BBV het verplicht is om voor het verwacht tekort op een grondexploitatie direct een voorziening te treffen, dus geld apart te zetten (dat is geen echte voorziening maar feitelijk via een correctie op de boekwaarde). Dus elke gemeente heeft voor al hun verliesgevendende grondexploitaties al 100% dekking. Dus aan die voorwaarde is altijd al voldaan als de grex is geopend.

Kan die voorziening gelden als gemeentelijke bijdrage?

9. **Grex bij veranderende grondprijzen (residurele berekening)**. Als je nu een aanvraag indient dan wordt het tekort van de grex bepaalt op de beste schatting bij de laatste jaarrekening. Wat als bij de volgende herziening (verplicht jaarlijks bij de jaarrekening) het tekort kleiner wordt (bijvoorbeeld door hogere verwachte grondprijsstijging dan eerder verwacht). Moet je dan subsidie terugbetalen? Of andersom: als het tekort groter wordt door bijvoorbeeld uitzonderlijke prijsstijgingen of grondprijzdaling? Kun je dan alsnog meer subsidie aanvragen? Of wordt het vastgepind op het prijspeil van jaar van subsidietoekenning? Weet dus dat het verwacht tekort elk jaar opnieuw verandert en dus ook verplicht (volgens BBV) wordt bijgesteld.

10. **Lopende Grex-en waarvan delen nog gerealiseerd moeten worden**. Voor Een van onze projecten is nog geen nieuwe grex vastgesteld. De jaarrekening is nog steeds gebaseerd op het oude plan. Er is dus ook nog geen nieuw vastgesteld tekort bepaald. Wat moet je dan aanvragen qua subsidie. De Grex van dit project loopt veel langer dan 2033 (einddatum Beethovenmiddelen) en wordt ook niet gestart met de bouw van alle woningen voor 31 december. Hoe vraag je dan aan voor die projectdelen die je wel realiseert voor 2033?

11. Projecten van als lang lopende grondexploitaties waar nog delen gerealiseerd moeten worden. Bijvoorbeeld van een project dat al gedeeltelijk in aanbouw is maar nog een het appartementengebouw moet starten. De grex (en het tekort op de grex) heeft betrekking op beide gebieden. Hoe bepaal je dan wat je vraagt? Er is dus al gestart met de bouw, alleen nog niet met het gedeelte van de betaalbare woningen. Voldoe je dan toch aan de voorwaarden?