

## **Consultatie reactie Metropool Regio Amsterdam (MRA) en Bereikbare Steden\* gemeenten met betrekking tot de Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur.**

\* Provincie Flevoland, Provincie Noord-Holland, Gemeenten Alkmaar, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Hoorn, Hilversum, Lelystad, Purmerend en Zaanstad.

### **Algemeen**

Er is gekozen voor een specifieke uitkering; dit betekent dat er gedetailleerde voorwaarden worden gesteld aan de besteding van de middelen en de verantwoording daarvan. De indruk kan hierbij ontstaan dat door het controleren van geldstromen het wantrouwen, dat lagere overheden niet doelmatig met de aan hen toevertrouwde middelen omgaan, moet worden weggenomen. Terwijl naar mening van de deelnemende gemeenten juist de gezamenlijke aanpak van overheidspartijen om het woning tekort aan te pakken de boventoon moet voeren. Verder kan in algemene zin worden opgemerkt dat de regeling sterk is ingekaderd en daardoor minder aansluit op de uitvoeringspraktijk van gebiedsontwikkeling, deze kenmerkt zich door noodzakelijke aanpassingen als gevolg van wijzigende omstandigheden en inzichten.

### **Artikel 1: Begripsbepaling**

Betaalbare woning: Hiervoor wordt verwezen naar de regeling WBI. Voor wat betreft koopwoningen is bij deze regeling de betaalbare woning een woning tot de NHG grens deze is op dit moment € 405.000,-. Vanaf de vijfde tranche Wbi geldt voor de grens van betaalbare koop niet langer meer de nhg-grens. In plaats daarvan is deze vastgesteld op 355.000 euro. Met als doel om meer betaalbare koopwoningen te realiseren. Wij benadrukken dat het van belang is te duidelijkheid te geven over methodiek van grensbepaling omdat daarmee in de toekomst problemen kunnen ontstaan bij de haalbaarheid van de businesscases. Indien het ministerie een andere betaalbaarheidsgrens zou wensen, zou gezocht kunnen worden naar een grens die aangepast kan worden, bijvoorbeeld door middel van een variabele afwijking van de NHG grens naar gelang de economische omstandigheden.

Voor wat betreft het huursegment wordt in het besluit woningbouw impuls uitgegaan van een maximale huur van € 1000,- per maand prijspeil 2020. Wellicht is het duidelijker aan te sluiten op het (nieuwe) WWS en de daarin genoemde 187 punten en de daaraan gekoppelde huurprijzen.

### **Artikel 3.2**

Hier wordt prijspeil 2022 genoemd. Deze versnellingsgelden zijn aangevraagd voor het BOL juni 2022 en bij de MRA gebaseerd op prijspeil 1 januari 2022. Welk precies prijspeil wordt bedoeld in deze regeling met prijspeil 2022?

Daarbij wordt een aanvullende verduidelijking gevraagd met betrekking tot **artikel 8**: De eerste indexering vindt deze plaats per 1 juli 2022 of per 1 juli 2023?

### **Artikel 5.2c**

Kosten gemaakt voorafgaand aan 1 januari 2023 komen niet in aanmerking voor deze specifieke uitkering. Een deel van deze gelden zijn reeds tijdens het BOL van juni 2022 toegekend. In sommige gevallen is naar aanleiding van deze toekenning reeds gestart en zijn reeds kosten gemaakt. In het voorafgaande aanvraag- en beoordelingsproces is, bij de toelichting op de gehanteerde spelregels en criteria, ook niet kenbaar gemaakt dat kosten die voor 1 januari 2023 zijn gemaakt niet voor vergoeding in aanmerking komen. Het argument dat verantwoording met terugwerkende kracht over een regeling die nog niet van kracht was lastig uitvoerbaar is voor de ontvangers, is niet valide.

Bovendien is op 24 januari 2023 is in het overleg met MRA c.q. Bereikbare Steden door vertegenwoordigers van het ministerie van BZK/ I&W het volgende gepresenteerd: *“Kosten vanaf eerste BO’s Leefomgeving 2022 mogen worden opgevoerd.”* Verzoek is derhalve de datum zoals genoemd in de regeling aan te passen van 1 januari 2023 tot moment indiening proposities eerste tranche zijnde 1 juni 2022.

### **Artikel 9.5**

Hier staat; “De ontvanger start de realisatie van de infrastructurele voorzieningen op de woningbouwlocatie uiterlijk 31 december 2027”. Deze start kan samen komen met de uiterlijke start van de woningbouw activiteiten. Er zijn situaties denkbaar waarin de realisatie van de infrastructurele voorziening niet voor aanvang van bouwactiviteiten kunnen starten. Deze harde grens zoals genoemd in dit artikel kan gaan knellen, het verzoek is deze grens naar achter te schuiven. In artikel 9.7 en 11.2 wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken, echter lijkt een aanpassing van de genoemde datum van 31 december 2027, tot bijvoorbeeld 31 december 2030, meer voor de hand liggend, ter voorkoming van onnodige wijzigingsverzoeken.

### **Artikel 9.6**

Op het moment dat de woningen op de woningbouwlocatie zijn gerealiseerd bedraagt het aantal op de woningbouwlocatie gerealiseerde betaalbare woningen ten minste 50% van het totaal van de op de woningbouwlocatie gerealiseerde woningen.

In sommige aanvragen worden hogere percentages betaalbaar genoemd. Wij beschouwen de in de regeling genoemde 50% betaalbaar als ondergrens ter verkrijging van de subsidie en het percentage betaalbaar zoals genoemd in de door de gemeenten ingediende aanvragen als te hanteren ambitie.

### **Wijziging en verantwoording**

Het ministerie kan het afwijken van de beschikking als niet wordt voldaan aan de in de regeling gestelde verplichtingen. Deze verplichtingen zijn best omvangrijk. Logischerwijs moeten de infravoorzieningen, waarvoor subsidie is aangevraagd worden gerealiseerd, maar ook de tijdige realisatie van (betaalbare) woningen speelt een rol.

Door de stapeling van subsidies gerelateerd aan woningbouw wordt het risico voor de gemeente bij het niet realiseren van de woningen onverantwoord groot. Er kunnen nl. ook situaties ontstaan waarbij de gemeente voor de realisatie van de infra kosten heeft gemaakt (cf. subsidieaanvraag), maar dat er door vertraging of lagere realisatie van de woningbouw toch geen aanspraak meer op de subsidie kan worden gedaan.

O.b.v. van de regeling is ook niet duidelijk hoe een subsidie wordt afgerekend indien er niet aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Bijv. Als 90% van woningen tijdig wordt gerealiseerd en de infra wordt volledig conform aanvraag gerealiseerd, wat gebeurt er dan bij afrekening?

- Subsidie vervalt volledig, want er is niet voldaan aan voorwaarden?
- Subsidie wordt bijgesteld tot 90%
- Subsidie is 100%, want alle kosten voor infra zoals in de aanvraag opgenomen zijn gemaakt.

Er is begrip voor dat het lastig is om dit in een regeling op te nemen (situaties zijn overal anders), maar als gemeenten hier geen enkele richting in hebben dan is een verantwoorde risico inschatting niet te maken.

Gewenst zou zijn om indien alle infrastructuur is aangelegd tot toekenning van de subsidie over te gaan. Binnen de MRA is de ervaring dat woningbouw altijd plaatsvindt op moment dat de locaties goed zijn ontsloten.

Verder wordt aandacht gevraagd voor **artikel 9.8** *“De ontvanger verstrekt, onverminderd het zevende lid, jaarlijks uiterlijk op 1 juli beleidsinformatie over de beheersing van de risico’s en de voortgang van de voorbereidingen en de realisatie van de infrastructurele voorzieningen waarvoor een specifieke uitkering is verleend alsmede van de realisatie van de woningen op de woningbouwlocatie.”* Daarbij zou het behulpzaam zijn indien hiervoor een eenvoudig verantwoordingsformat beschikbaar wordt gesteld zodat duidelijk is welke beleidsinformatie precies wordt gevraagd en de verantwoordingslasten beperkt worden gehouden.

### **Vrijval van subsidie in exploitatie**

Wanneer mag de gemeente subsidie laten vrijvallen als baat in de exploitatie? Dit is afhankelijk van de regels van vaststelling, die nu niet geheel duidelijk zijn. Dit leidt tot discussies met de accountant m.b.t. de aanwending van de subsidie. Zo lang er de kans bestaat dat de subsidie terugbetaald moet worden, mag deze niet als baat in de rekening worden opgenomen.

### **Wijze en moment van betaling en inflatie risico.**

Op het moment dat de gelden zijn betaald door het Ministerie, maar nog niet door de gemeente zijn besteed, loopt de gemeente het inflatie risico, op welke wijze wordt daarmee rekening gehouden in deze regeling? Het kasstelsel van het Rijk staat op gespannenvoet met het baten en lastenstelsel van de gemeente en leidt tot het verleggen van inflatie risico’s naar de gemeente.