

Datum 4 september 2025
Onderwerp Consultatiereactie gemeente Haarlemmermeer op de concept
Tijdelijke regeling Realisatiestimulans

Beste lezer,

Bedankt voor de mogelijkheid om een reactie te geven op de concept Tijdelijke regeling Realisatiestimulans (TrR). De gemeente Haarlemmermeer waardeert de inzet van het Rijk om via de Realisatiestimulans een impuls te geven aan betaalbare woningbouw.

De consultatiereactie van de gemeente Haarlemmermeer is technisch van aard en gaat over de uitvoerbaarheid van de regeling. Er zijn negen vragen gesteld. Bij iedere vraag is verwezen naar het artikel uit de regeling waar de vraag betrekking op heeft.

De reactie van de gemeente Haarlemmermeer staat los van de consultatiereactie van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De gemeente staat achter de reactie van de MRA.

Consultatiereactie

TOELICHTING/ ALGEMEEN DEEL/ 2. Hoofddijnen van het voorstel/ 2.4 Woningen in deze regeling

De voor de subsidie in aanmerking komende woningen zijn gekoppeld aan wettelijke begripsbepalingen. In de toelichting staat daarover het volgende geschreven: *“Met de Realisatiestimulans draagt de minister bij aan betaalbare woningen die passen binnen het afgesproken woningbouwprogramma in de Woondeals, zijnde 30% sociaal en 2/3e betaalbaar. Wanneer de gemeente evident bovenmatige betaalbaarheidseisen hanteert ten opzichte 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 noodzakelijk is voor de realisatie van de regionaal overeengekomen betaalbaarheidsdoelstellingen.”* Met andere woorden, als de gemeente strengere betaalbaarheidseisen hanteert dan de hiervoor genoemde landelijk norm, zal de minister geen specifieke uitkering geven voor de extra woningen die hierdoor ontstaan.

In de:

- Woondeal MRA (maart 2023);
 - Toekenningsbeschikking tijdelijke regeling specifieke uitkering mobiliteitspakketten ten behoeve van woningbouw Haarlemmermeer, Hoofddorp d.d. 29 juli 2024;
 - En de huidige Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget
- worden voor betaalbare woningen percentages van 50% gehanteerd. Dit is minder dan de nationale norm van 66,7%. Het aanpassen van deze percentages voor de betreffende lopende projecten is vrijwel onmogelijk omdat de woonprogramma's bestuurlijk zijn vastgesteld en/of omdat er contracten met marktpartijen zijn gesloten. Het aanpassen hiervan zou tot forse planvertragingen leiden. Bovendien zouden veel van de betreffende projecten financieel onhaalbaar worden, mede gezien het grootschalig woningbouwprogramma ook gemeentelijke investeringen vergt in scholen, sportvoorzieningen, wegen en supra-bovenwijken groen, die niet verhaald kunnen worden op de projectontwikkelaars.

Vragen:

1. Mogen gemeenten er zondermeer van uitgaan dat de geldende percentages in de Woondeals en subsidieregelingen worden gerespecteerd en niet leiden tot een afwijzing van de subsidieaanvragen in het kader van de TrR?
2. Kunt u aangeven onder welke omstandigheden sprake is van *“evident hogere betaalbaarheidseisen ten opzichte van de nationale betaalbaarheidsdoelstellingen”*?

Artikel 1.1. Begripsbepalingen/ start van de bouwwerkzaamheden voor nieuwbouw en flexwoningen

Voor nieuwbouw en flexwoningen is de subsidieverlening gekoppeld aan het moment van *“het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk met een woonfunctie waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd, waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend.”* In de toelichting is daarover het volgende gesteld: *“Het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd of waarvan de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering (waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend). Als ‘aanvang bouw gebouw’ geldt: a) het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het bouwwerk; óf b) indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk ten behoeve van het bouwwerk; óf c) het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige bouwwerk bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een Warmte- en Koudeopslaginstallatie.”*

Gemeenten hebben weinig tot geen grip op de start van de bouwwerkzaamheden voor nieuwbouwprojecten wegens wettelijke procedures op basis van de o.a. de Omgevingswet, het staatssteunrecht, veranderende wet- en regelgeving, jurisprudentie en netcongestie. Daar komt bij dat gemeenten bij facilitaire projecten geen bouwplicht kunnen opleggen aan projectontwikkelaars. Het (veel) later ontvangen van de subsidie in het kader van de TrR, die blijkens de toelichting niet wordt geïndexeerd, leidt ertoe dat veel projecten financieel niet haalbaar zijn/worden dan wel dat het investeringsvermogen van gemeenten in scholen, sportvoorzieningen, wegen en supra-bovenwijken groen (waarvan de kosten niet kunnen worden verhaald op de projectontwikkelaar) ontoereikend is/wordt. Het eerder ontvangen van subsidie daarentegen leidt tot rentevoordelen in de begroting. Die voordelen kunnen bijvoorbeeld worden ingezet ter dekking van de indexatie van kosten. Hierbij geven wij u extra in overweging dat het eerder ontvangen van de subsidie veel planvertraging door heronderhandeling voorkomt.

In de TrR is nu (vooraf) een vrij strikt uitkeringsregime opgenomen, terwijl het Rijk (achteraf) repressieve maatregelen kan overwegen om de subsidie terug te vorderen als niet wordt voldaan aan de voorwaarden. Vertrouwen geven aan de voorkant zou o.i. beter zijn voor alle betrokken partijen. Ook zou overwogen kunnen worden om de subsidieverlening te koppelen aan de vaststelling van een omgevingsplan door de gemeenteraad vanaf een nader te bepalen datum.

Hoe eerder de subsidie kan worden ontvangen (in ons voorstel bij vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad), hoe meer vertrouwen er zal zijn bij gemeenten

en projectontwikkelaars om alle noodzakelijke voorbereidingen te treffen zodat zo snel mogelijk gestart kan worden met de bouw.

Vragen:

3. Kan het *“begin van bouwactiviteiten voor nieuwbouw”* op basis van een verleende, maar nog niet onherroepelijke omgevingsvergunning – onder de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een continue en ononderbroken voorbereidingsproces, tenzij uit een rechtelijke uitspraak blijkt dat dat niet mogelijk is (wat contractueel kan worden overeengekomen) – naar voren worden gehaald als er sprake is van:
 - kleine bouwactiviteiten door de projectontwikkelaar die niet onomkeerbaar zijn zoals het inrichten van de bouwplaats, bestellen van materialen of het uitvoeren van grondonderzoek?
 - onomkeerbare bouwactiviteiten door de projectontwikkelaar die expliciet het risico aanvaardt dat de omgevingsvergunning nog kan worden vernietigd?
 - een spoedeisend belang en de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend?
4. Kan de subsidieverlening, onder de voorwaarde dat binnen een redelijke termijn na de raadvaststelling een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend (ook dit kan worden gecontracteerd), in het kader van de TrR niet beter worden gekoppeld aan een – vanaf een nader te bepalen datum - vastgesteld omgevingsplan door de gemeenteraad?

Artikel 2.1. lid 3 sub a Besluit Woningbouwimpuls 2020

Bij toekomstige subsidieverlening in het kader van de Woningbouwimpuls wordt de reeds ontvangen of te ontvangen subsidie in het kader van de TrR in mindering gebracht. Daardoor wordt in tegenstelling tot de subsidieverlening in het kader van de Startbouwimpuls, de businesscases van gemeenten - die vanwege het afgesproken regionale woningprogramma investeringen doen in de uitbreiding van school- en sportvoorzieningen, wegen en supra-bovenwijken groen - disproportioneel beïnvloed. Als bovendien het subsidiebudget van de TrR opeens is uitgeput creëert dat een extra onzekerheid/risico voor gemeenten.

Vraag:

5. Wilt u nagaan op welke wijze het risico kan worden vermeden door aanpassing van de TrR?

Artikel 2.1. lid 3 sub d Regeling specifieke uitkering Startbouwimpuls

De Realisatiestimulans is – boven op de reeds verstrekte subsidies - hard nodig om de gemeentelijke investeringen te kunnen doen in scholen, wegen e.d. waarvan de kosten niet of slechts deels op projectontwikkelaars kunnen worden verhaald.

Met betrekking tot de korting op de Realisatiestimulans door de Startbouwimpuls (SBI):

6. Als er voor een deel van de woningen uit een project SBI-subsidie is verleend, komt het gehele project dan niet meer in aanmerking voor de TrR? Of geldt dit alleen voor de woningen waarvoor de betreffende SBI-subsidie is verleend?
7. Wat is de reden om de SBI-subsidie in mindering te brengen? SBI dekt immers de tekorten van de ontwikkelende partij en is niet bedoeld als bijdrage aan de

gemeentelijke tekorten voor gemeentelijke investeringen - in scholen- en sportvoorzieningen, wegen en supra-bovenwijken groen - waar de Realisatiestimulans wel aan besteed kan worden.

Artikel 4.1. lid 1 Informatievoorziening na toekenning

Het college informeert de Minister over de voortgang. In de toelichting staat dat TrR beoogt een subsidieverlening te zijn met zo weinig mogelijk administratieve last. Onder TOELICHTING/ ALGEMEEN DEEL/ 6. Toezicht en handhaving, staat daarover onder ander het volgende vermeld: *“Bij de Realisatiestimulans gaat het om aanvraag- en verantwoordingsinformatie in één. Omdat de prestatie, start bouw van de woningen, al geleverd is, hoeft er na toekenning geen verantwoording over de voortgang of besteding te worden aangeleverd. Ook is er geen mogelijkheid tot terugvordering. Wel vindt een licht intern verificatieproces plaats voorafgaand aan de jaarlijkse uitkering, waarbij op basis van een steekproef SiSa-informatie van gemeenten wordt vergeleken met onder andere de woondeals en eerdere toekenningen uit andere woningbouwregelingen.”* De regeling en toelichting op dit punt vragen om verduidelijking.

Vraag:

8. Kunt u specificeren wat u onder voortgangsinformatie verstaat?

TOELICHTING/ ALGEMEEN DEEL/ 3. Verhouding tot hoger recht/ 3.1. Staatssteun

In de toelichting staat over staatssteun vermeld dat subsidie in het kader van de TrR niet leidt tot staatssteun, omdat de gemeente handelt vanuit haar bevoegdheden van openbaar gezag. In het algemene deel van de toelichting (paragraaf 2.2.1) staat vermeld dat er geen verantwoording wordt gevraagd over de besteding van deze middelen om vervolgens te vermelden dat *“het uitgangspunt is dat de middelen worden ingezet ten bate van de woningbouwopgave in de gemeente. Dit kan zijn in de grond- of vastgoedexploitatie van de gestarte woningen of wel nog te starten woningen.”* Bij inzet in grond- en vastgoedexploitatie kan dit juist wel gaan schuren met de regels van staatssteun. Het zou wenselijk/noodzakelijk zijn als het Rijk vooraf in kaart brengt/handvatten geeft wat wel/niet toelaatbaar is binnen het staatssteunrecht.

Vraag:

9. Als u het met ons eens bent, gaat u handvatten in de regeling opnemen over wat wel/niet toelaatbaar is binnen het staatssteunrecht?