



Regeling van de Minister voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van 15 november 2022, houdende regels met betrekking tot het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering ten behoeve van het versnellen van woningbouw in de Waddengemeenten (Regeling eenmalige specifieke uitkering woningbouw Waddengemeenten)

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 17, tweede lid, Financiële-verhoudingswet juncto artikel 4:23, derde lid, onderdeel a, van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder

- a. betaalbare woning:
 - 1°. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - 2°. huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en in 2020 ten hoogste € 1.000, of, indien er voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening in de gemeentelijke verordening ten hoogste een aanvangshuurprijs is bepaald die lager is dan € 1.000, ten hoogste dat bedrag. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 1.000 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd; of
 - 3°. betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, bedoeld in de voorwaarden en normen voor de onder auspiciën van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie;
- b. Minister: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- c. onrendabele top: gemiddeld bedrag per woning uit te geven aan:
 - sloopwerken, saneringskosten en bouwrijpmaakkosten;
 - onderzoeks- en milieukosten;
 - verwervingskosten;
 - aan de te realiseren woningen gekoppelde kosten met betrekking tot de inrichting van openbare ruimte en woonrijpmaakkosten;
 - gemeentelijke plankosten;
 - planschade; en
 - andere kosten gerelateerd aan de bouw van woningen.
- d. uitkering: uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste lid;
- e. Waddengemeenten: gemeenten Texel, Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog.

Artikel 2 Specifieke uitkering

1. De Minister verstrekt een specifieke uitkering aan de Waddengemeenten ten behoeve van het financieren van woningbouwprojecten met een onrendabele top.
2. De Minister verstrekt aan de Waddengemeenten een eenmalige specifieke uitkering van € 5.000.000.
3. De Waddengemeenten besteden en verdelen de uitkering naar eigen inzicht, mits de voorwaarden in artikel 3 in acht worden genomen. Hierover maken de Waddengemeenten bestuurlijke afspraken via het samenwerkingsverband Waddeneilanden.
4. De specifieke uitkering wordt niet gebruikt voor BTW verschuldigd over kosten voor de uitvoering van projecten en werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, voor zover het bedrag van de BTW in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds.



Artikel 3 Verplichtingen

1. De Waddengemeenten besteden de specifieke uitkering volledig uiterlijk op 31 december 2032.
2. Indien de volledige besteding van de specifieke uitkering uiterlijk op de datum, genoemd in het eerste lid, niet mogelijk is, kan de Minister die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de ontvanger eenmaal met ten hoogste een jaar verlengen
3. De Waddengemeenten zetten de specifieke uitkering in voor de versnelde netto toevoeging van ten minste 200 woningen.
4. Minstens twee derde van de gerealiseerde woningen is een betaalbare woning.
5. De bouw van de eerste woningen dient te starten uiterlijk binnen drie jaren na de datum van de uitkeringsbeschikking. De bouw van laatste woningen dient te starten voor 31 december 2031.
6. De middelen dienen te worden besteed aan maatregelen die randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van de woningen, de onrendabele top.
7. De Waddengemeenten voorzien zelf in een financiële bijdrage van ten minste 50% van de kosten van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is verstrekt.

Artikel 4 Wijze van betaling

De Minister verleent een voorschot van 100% en betaalt de uitkering in één termijn uit.

Artikel 5 Informatievoorziening na toekenning

1. De Waddengemeenten informeren de Minister op verzoek over de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is toegekend.
2. De Waddengemeenten informeren de Minister tijdig wanneer voorzien wordt dat aan de voorwaarden bedoeld in artikel 3 niet kan worden voldaan.

Artikel 6 Verantwoording en terugvordering

1. De Waddengemeenten leggen jaarlijks verantwoording af over de besteding van de specifieke uitkering op de wijze bepaald in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.
2. Indien uit de verantwoordingsinformatie, bedoeld in artikel 17a, eerste lid, van de Financiële-verhoudingswet, blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten genoemd in artikel 2, eerste lid, waarvoor deze is verstrekt, niet volledig onder de voorwaarden genoemd in artikel 2, vierde lid, en artikel 3 of anderszins onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet, niet juiste of onrechtmatig bestede deel door de Minister worden teruggevorderd. De Minister doet binnen een jaar na ontvangst van de eindverantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.G. de Jonge*



TOELICHTING

1. Aanleiding en probleemstelling

Het is belangrijk dat iedereen in Nederland prettig en betaalbaar kan wonen. Hiervoor zijn voldoende goede woningen op de juiste plek nodig, passend bij de wensen en financiële mogelijkheden van mensen. Er is, op dit moment, echter een groot woningtekort en steeds meer mensen hebben moeite met het vinden van een passende woning. Er is urgentie om tot een structurele oplossing te komen. Hiervoor is het nodig sneller woningen te bouwen.

Ondanks het grote woningtekort en de urgentie om meer woningen te realiseren, blijkt het moeilijk om woningbouwprojecten financieel van de grond te krijgen. Dit is onder meer vanwege de wens om kwalitatief goede, betaalbare, woningen te realiseren in toekomstbestendige en hoogwaardige woonmilieus. Deze wens om betaalbare woningen te realiseren, gepaard met de urgentie en benodigde versnelling maken dat woningbouwprojecten in Nederland financieel onder druk staan.

Ook de Waddengemeenten kennen een woningtekort. De Waddengemeenten zijn voornemens om ten minste 200 woningen netto toe te voegen aan de woningvoorraad. Bij de bouw van woningen bestaat in diverse situaties een financieel tekort per woning; de onrendabele top. Mede hierdoor komen woningbouwprojecten niet van de grond. Woningbouw in de Waddengemeenten kent extra uitdagingen ten opzichte van de bouw van woningen op het vaste land:

- De aard en schaal van deze gemeenten is dermate klein dat veel zaken niet voorradig zijn op het eiland. Materialen, voertuigen, machines en (extra en specialistisch) personeel komt vanaf het vaste land naar het eiland; wat maakt dat deze kosten hoger uitvallen dan bij bouwprojecten elders in het land.
- Naast de extra kosten die moeten worden gemaakt voor de overtocht met de boot en de tijd die daarmee gepaard gaat, gaat het ook om onkosten voor het personeel zoals kost en inwoning. Het betreft personeel vanaf het vaste land dat dagelijks of meerdere dagen per week op het eiland werkt en dus verblijft.
- Er is geen massa, dus kunnen de kosten niet worden uitgesmeerd over een groot aantal nieuwe woonruimten en de exploitatie daarvan.
- De ruimte op de eilanden is schaars en de recreatieve druk hoog, met als gevolg een hoge grondprijs.

Genoemde uitdagingen resulteren in fors hogere bouwkosten en daarmee een (hogere) onrendabele top. Bovendien kunnen de Waddengemeenten door hun unieke situatie vaak geen aanspraak maken op gelden uit bestaande regelingen, zoals de Woningbouwimpuls.

2. Doel regeling

Deze ministeriële regeling heeft als belangrijkste doel de cofinanciering van de onrendabele top van woningbouwprojecten ter versnelling van de netto toevoeging van ten minste 200 huur- en koopwoningen op de Waddengemeenten, waarvan minstens twee derde in het betaalbare segment. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van € 1.000 per maand en koopwoningen tot aan de NHG grens (€ 355.000).

3. Hoogte uitkering en besteding middelen

De financiële middelen worden door middel van een beschikking aan één gemeente (Terschelling) verstrekt. Gemeente Terschelling zal de gelden verstrekken aan de overige gemeenten.

3.1 Besteding middelen

In de regeling is bepaald dat de middelen kunnen worden ingezet voor de netto toevoeging van ten minste 200 woningen, waarvan minstens twee derde in het betaalbare segment, en ter bevordering van de snelheid van de ontwikkeling van de woningbouw door middel van het bieden van de financiering van een onrendabele top. De Waddengemeenten bepalen onderling hoe de middelen worden verdeeld en besteed.

3.2 Verplichtingen

Gezien de uitkering met een specifiek doel wordt verstrekt worden hieraan een aantal verplichtingen



verbonden. Als aan deze voorwaarden niet wordt voldaan kan de uitkering (deels) worden teruggevorderd.

Als de verstrekte middelen niet voor 31 december 2032 worden uitgegeven, kan de Minister bepalen dat de uitkering nog een jaar extra benut mag worden om dit te besteden. Hiertoe kan een verzoek worden ingediend bij de Minister.

Gezien het doel van de regeling is om de netto toevoeging van 200 woningen in de Waddengemeenten te bevorderen zijn hiertoe sturende verplichtingen opgenomen. De uitkering wordt verstrekt om de onrendabele top van dergelijke projecten voor de helft te co-financieren. Er kan dan ook geen andere rijksbijdrage worden opgevoerd voor de financiering van het betrokken project, omdat er dan gestapeld wordt. Wel kan de gemeente op andere wijze in haar deel voorzien, onder andere door middel van financiering door een medeoverheid.

Kosten die voor 1 januari 2022 zijn gemaakt komen niet in aanmerking voor een specifieke uitkering.

3.3 Verantwoording

De Waddengemeenten leggen verantwoording af over de besteding van de specifieke uitkering op de wijze bepaald in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet (via de SiSa-verantwoording). Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt dan kan de Minister (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen. Indien blijkt dat de middelen onrechtmatig zijn besteed zal de Minister deze altijd terugvorderen. De Minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de provincie.

Van gemeenten wordt verwacht dat zij het geld ook daadwerkelijk besteden aan de netto toevoeging van tenminste 200 woningen, waarvan minstens twee derde betaalbaar, en hiermee mede gelet op de versnelling, voortvarend te werk gaan. Als de verstrekte middelen niet voor 31 december 2032 worden uitgegeven, kan de Minister bepalen dat het geld nog een jaar extra benut mag worden om dit te besteden. De betreffende gemeente dient hiertoe een verzoek in bij de Minister.

3.4 BTW

De activiteiten waarvoor de uitkering wordt verstrekt kunnen activiteiten zijn waarover de gemeenten BTW verschuldigd zijn. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde BTW. De BTW-component wordt gestort in het BTW-Compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op terugontvangst van de betaalde BTW componenten.

4. Relatie tot hogere en andere nationale regelgeving

Financiële -verhoudingswet, Woningwet en Algemene wet bestuursrecht

De financiële verhouding tussen het Rijk en de provincies is geregeld in de Financiële-verhoudingswet. De (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering zijn opgenomen in artikel 17 van de Financiële-verhoudingswet. In dit geval is gebruik gemaakt van artikel 17, tweede lid, van de Financiële-verhoudingswet. Dat biedt in samenhang met artikel 4:23, derde lid, onderdeel a, van de Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid om, vooruitlopend op de totstandkoming van een wettelijke grondslag, een ministeriële regeling vast te stellen. Dit kan alleen mits binnen een jaar na vaststelling van de regeling de wettelijke grondslag daarvoor (in dit geval een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 81, tweede lid, van de Woningwet) is gerealiseerd. Het opstellen van deze algemene maatregel van bestuur is een separaat en al lopend regelgevingstraject.

Staatssteun en aanbesteding

Afhankelijk van de gekozen vorm waarin de gemeenten ondersteuning verlenen in de vorm van financiële ondersteuning van projecten is het mogelijk dat er sprake is van aanbesteding plichtige activiteiten.

Daarnaast zijn de gemeenten, net als in hun reguliere werkzaamheden, verantwoordelijk voor het voldoen aan de voorschriften rondom staatssteun. De gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het correct toepassen van deze Europese regels en de uitwerking in de Aanbestedingswet 2012, omdat de gemeenten bij de onderhavige uitkering kiezen op welke wijze de middelen zullen worden ingezet.



5. Regeldruk

Er is geen sprake van administratieve lasten voor burgers of bedrijven of een toename aan regeldruk. Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen (omvangrijke) gevolgen voor de regeldruk heeft.

6. Consultatie

Deze regeling is opgesteld in overleg met de Waddengemeenten. Zij hebben aangegeven dat hun unieke situatie als eiland uitdagingen met zich meebrengt voor de (tijdige) realisatie van woningbouwprojecten. De eilanden zien de regeling daarom zeer positief tegemoet.

7. Evaluatie

Als de regeling afloopt, kan deze geëvalueerd worden. Dit betreft een evaluatie op het gebied van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de regeling. Op het gebied van de doelmatigheid wordt allereerst onderzocht of het doel van de regeling behaald wordt. Wanneer de doelmatigheid van de regeling wordt onderzocht, wordt de verhouding onderzocht tussen de ingezette financiële middelen en de te realiseren prestaties en/of effecten.

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.G. de Jonge*