

Reactie Consultatie Regeling Realisatiestimulans

18 augustus 2025

Beschikbaar budget

Artikel 2.2 lid 2

In afwijking van het eerste lid kan de hoogte van de specifieke uitkeringen in dat jaar aangepast worden op basis van een verdeling naar rato op basis van het aantal te realiseren betaalbare woningen per gemeente van het beschikbare uitkeringsplafond als dat onvoldoende is om alle in aanmerking komende gevallen volledig te honoreren.

Toelichting:

In het geval dat het aantal gestarte betaalbare woningen, dat in aanmerking komt voor een specifieke uitkering, leidt tot een bedrag dat groter is dan het beschikbare budget in een gegeven jaar zal de resterende bijdrage voldaan worden in het daaropvolgende jaar. In het geval dat het uit te keren bedrag in een gegeven jaar hoger is dan het uitkeringsplafond voor de gehele regeling zal het resterende budget verdeeld worden over de gemeenten naar rato van het aantal betaalbare woningen dat voor specifieke uitkering in aanmerking komt.

Vragen

- Wat wordt er bedoeld met het beschikbare budget? Is dit landelijk of ook nog regionaal of lokaal bepaald?
- Onduidelijk, wat is correct? Indien in een jaar meer woningen aan worden gemeld dan er budget voor het jaar is:
 - a) worden het teveel aan projecten doorgeschoven naar een volgend jaar?
 - b) Wordt het uit te keren bedrag per project aangepast en wel het betreffende jaar uitgekeerd?
- Indien b: De uitkering van de realisatiestimulans wordt meegenomen in de begroting van de projecten. Hoe kan een gemeente dan betrouwbaar een project begroten, als het uit te keren bedrag nog aangepast kan worden?
- Indien a: hoe kan de gemeente in tijd dan de financiële middelen goed begroten?

Verantwoording en onrechtmatigheid

Artikel 4.2 lid 2: Als uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering onrechtmatig is verleend, niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel of het onrechtmatig verleende deel door Onze Minister worden teruggevorderd. Onze Minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

Vraag:

op basis van welke informatie wordt dit bepaald?

Toelichting 2.2.1: Om die reden wordt er geen verantwoording gevraagd over de besteding van deze middelen; de gemeente wordt gecompenseerd voor de inzet die reeds is gedaan. De prestatie is immers al geleverd. 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 ofwel nog te starten woningen. Gezien de grote financiële opgaven die gemeenten hebben op het gebied van woningbouw is het aannemelijk dat de middelen hier ook voor worden ingezet. Het is aan de gemeenteraden om hier uiteindelijk controle op uit te oefenen.

Opmerking:

4.2 en 2.2.1 zijn tegenstrijdig. Bij de verantwoording van aanvraag begrijp ik 4.2. Maar hoe wordt onrechtmatig besteed bepaald?

In artikel 2.2.1. wordt aangegeven dat dit verantwoordelijkheid van de raad is.

BTW afdragen

Toelichting 2.5: Desondanks is het de bedoeling dat de gemeente de middelen inzet voor het continueren van haar woningbouwactiviteiten, derhalve is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van BTW verschuldigde activiteiten. Daarom is een aanname gedaan voor het aandeel BTW verschuldigde activiteiten. Voor iedere € 7000 die uitgekeerd wordt voor een gestarte betaalbare woning wordt € 370 afgedragen aan het BTW-compensatiefonds.

Opmerking: het is niet de bedoeling dat deze afdracht aan btw compensatiefonds gaat leiden tot een korting op het gemeentefonds, anders is er geen sprake van een (bouw) stimulans

Meer betaalbare woningen dan de doelstellingen

Toelichting 2.4: 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.

Vragen:

- Is bovenstaande als volgt samen te vatten?: Als een gemeente – in het kader van regionale woondeals- wel meer betaalbare woningen moet laten bouwen – dan krijgt die gemeente voor elke betaalbare woning wel de realisatiestimulans.
- Wordt dit per jaar gezien? Zo ja, het kan zijn dat in het ene jaar veel meer betaalbaar wordt gebouwd dan in het andere jaar. Hoe daarmee omgaan? NB. In onze woondeal is het niet per jaar vastgelegd.
Of wordt het gezien over de gehele vijf jaar? Dit is logischer.
- Hoe verantwoorden dat het regionaal noodzakelijk is?

Overige vragen:

- Woningen in 2025 opgeleverd en in 2024 gestart, kunnen die ook nog ingediend worden?
- Project in verschillende fasen opgeleverd in verschillende jaren. Start bouw eerste fase, gelijk voor hele project aanvragen. Oftewel is de start bouw per project of per individuele woning?