

Reactie op consultatie concept subsidieregeling Realisatiestimulans

Wij waarderen de inzet van het Rijk om via de Realisatiestimulans woningbouwprojecten te stimuleren. Naar aanleiding van de conceptregeling willen wij, namens onze organisatie Stichting Portaal, graag een aantal aandachtspunten en verbeterpunten onder uw aandacht brengen, specifiek gericht op de rol en positie van ontwikkelende partijen zoals corporaties binnen deze regeling.

1. Timing van subsidieverstrekking

De regeling voorziet in subsidieverlening ná oplevering en uitsluitend via gemeenten. Voor corporaties, die vaak al jaren vóór de start van de bouw in gesprek zijn met gemeenten over onrendabele bouwkosten, is deze timing onpraktisch. Subsidies achteraf bieden onvoldoende handvatten om de onrendabele top op bouwkosten tijdig te verzachten en de bouwprojecten via die weg financieel haalbaar te maken. Wij adviseren te onderzoeken of het mogelijk is om de subsidie eerder in het bouwproces beschikbaar te stellen of een (gedeeltelijke) toekenning vooraf mogelijk te maken.

2. Explicietere aandacht voor onrendabele bouwkosten bij ontwikkelende partijen (o.a. corporaties)

De nadruk ligt nu te veel op publieke tekorten, terwijl het woningbouwprobleem een gezamenlijk probleem is en het oplossen van het probleem ook voor een groot gedeelte wordt bemoeilijkt door de grote tekorten in de bouwkosten bij ontwikkelende partijen zoals corporaties. Hoe wordt voorkomen dat gemeenten de volledige subsidies bij zich houden en corporaties met eveneens hoge tekorten op de bouwkosten geen toegang tot financiële ondersteuning krijgen?

De regeling richt zich binnen onderdeel 1 op een bedrag voor de bouw van woningen, waarbij de gemeenteraad vervolgens vrij is om de besteding te bepalen. Echter ontbreekt een duidelijke en expliciete benoeming dat deze middelen ook ingezet kunnen worden voor het verzachten van onrendabele bouwkosten bij ontwikkelende partijen zoals corporaties. In de praktijk speelt deze onrendabele top een cruciale rol bij de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten. Wij pleiten voor een duidelijke formulering die gemeenten expliciet ruimte geeft en erop stuurt om deze gelden (gedeeltelijk) aan corporaties door te zetten. Nu ligt de nadruk te veel op publieke tekorten, terwijl het woningbouwprobleem een gezamenlijke verantwoordelijkheid is waarbij alle betrokken partijen kampen met financiële tekorten. Welke kosten maakt/welke onrendabele top heeft de gemeente bijvoorbeeld bij sloop-nieuwbouw, transformatie van niet woonfunctie naar woningen en het optoppen van bestaande gebouwen? In tegenstelling tot ontwikkelende partijen zeer beperkt, terwijl de gemeente de partij is die subsidie kan aanvragen en houden. Dit is in onze ogen een onterechte en ongelijkmatige verdeling van de financiële pijn.

3. Samenhang met bestaande woningbouwsubsidies

De regeling vermeldt dat bestaande regelingen zoals de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA), Stimulering Flex- en Transformatiewoningen en de StartBouwImpuls in de toekomst zullen worden geïntegreerd. Dit is een positieve intentie, maar de huidige tekst blijft hierin vaag en biedt onvoldoende duidelijkheid over de korte termijn. Hierdoor bestaat het risico dat subsidies voor corporaties wegvallen zonder dat de Realisatiestimulans dit adequaat opvangt. Zoals de regeling nu is opgezet lijkt de Realisatiestimulans de subsidiestroom richting corporaties voor het verzachten van onrendabele toppen bij bouwkosten te blokkeren en droog te leggen en dat is een ongewenst bijeffect.

Het lijkt erop dat de huidige subsidies en nieuwe realisatiestimulans in ieder geval op korte termijn mogelijk nog naast elkaar kunnen bestaan, en op lange termijn de bestaande regelingen vervallen en de realisatiestimulans dé enige grote regeling voor nieuwbouw wordt. Het uitgangspunt om het subsidielandschap te versimpelen zijn wij absoluut voor, echter geeft de huidige onduidelijkheid binnen de regeling en het voornemen om bestaande regelingen in de toekomst te laten opgaan in de Realisatiestimulans enkele nadelige gevolgen en risico's:

- In het geval de huidige regelingen op korte termijn nog blijven bestaan, náást de realisatiestimulans: De hiervoor benoemde bestaande subsidies zijn de afgelopen jaren

veelvuldig aangevraagd door gemeenten voor projecten van corporaties en doorgaans 1-op-1 doorgezet aan corporaties. Daarmee waren deze regelingen belangrijke nieuwbouw subsidies voor corporaties voor het gedeeltelijk dekken van de onrendabele toppen bij de bouwkosten. Naast dat de realisatiestimulans dus niet goed toegankelijk voor corporaties lijkt, zorgt het er ook voor dat andere subsidiegelden richting corporaties hierdoor worden geblokkeerd en wegvallen. Er zijn al eerste concrete voorbeelden waarbij gemeenten geen RHA subsidies voor projecten van corporaties willen aanvragen (terwijl deze subsidie hoger is per woning dan de realisatiestimulans!), met het oog op de aankomende realisatiestimulans.

- In het geval de huidige regelingen eind dit jaar of in een later stadium komen te vervallen en overgeheveld worden naar de realisatiestimulans: bij het op korte termijn wegvallen van de hiervoor benoemde bestaande woningbouwsubsidies welke opgenomen worden in de realisatiestimulans vervallen subsidies welke nadrukkelijker zijn gericht op het dekken van onrendabele bouwkosten van o.a. corporaties. In de praktijk werden deze subsidies vaak 1-op-1 doorgezet naar corporaties. De nieuwe Realisatiestimulans lijkt deze mogelijkheid veel minder te bieden, aangezien deze zich minder expliciet richt op onrendabele toppen bij bouwkosten en ontwikkelende partijen zoals corporaties die uiteindelijk veel meer (bouw)kosten moeten maken dan gemeenten zelf. Daarmee lijkt het nog moeilijker te worden om met subsidies de onrendabele toppen bouwkosten te verzachten en daarmee woningbouw te stimuleren.

Conclusie

De Realisatiestimulans biedt goede kansen, maar de huidige opzet maakt het voor investerende en ontwikkelende partijen zoals corporaties lastig om daadwerkelijk gebruik te maken van deze regeling om onrendabele bouwkosten te verzachten. Wij verzoeken u daarom:

- Duidelijk en concreet aan te geven wat de plannen zijn met de bestaande regelingen en de overgang naar de Realisatiestimulans. Hierin mist nu zekerheid en transparantie.
- Zeker te stellen dat corporaties ook in de toekomst voldoende toegang houden tot subsidies die de onrendabele bouwkosten verzachten.
- In de regeling nadrukkelijk op te nemen en te sturen om gelden door te kunnen zetten naar investerende en ontwikkelende partijen zoals corporaties ten behoeve van onrendabele bouwkosten, om te voorkomen dat gemeenten de subsidies volledig voor zichzelf houden en corporaties buiten de boot vallen.

Op deze wijze kan de regeling bijdragen aan een effectieve en gezamenlijke aanpak van de woningbouwuitdagingen.