

Stichting Vidomes maakt graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie over de Realisatiestimulans. Als woningcorporatie die actief bijdraagt aan de bouw van betaalbare woningen in de regio, onderschrijven wij het belang van versnelling van de woningbouwopgave. Tegelijkertijd willen wij aandacht vragen voor de impact van de voorgestelde regeling op de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties (en andere ontwikkelende partijen), bij de realisatie van sociale en midden huurwoningen.

De subsidie wordt expliciet aan gemeenten verstrekt, en zij mogen de middelen behouden ter dekking van hun niet-dekkende publieke investeringen, zoals in infrastructuur, openbare ruimte en groen. Tegelijkertijd wordt een groot deel van de woningbouwopgave gerealiseerd door woningcorporaties. Bij hen zit de onrendabele top in het vastgoed zelf — met name bij de bouw van sociale huurwoningen. Deze ORT vormt een directe beperking op de investeringscapaciteit van corporaties.

In de huidige opzet is cumulatie met andere subsidies uitgesloten. Deze andere subsidies kwamen in het verleden vaak rechtstreeks of via de gemeente ten goede aan woningcorporaties. Gemeenten zullen vermoedelijk de voorkeur geven aan de Realisatiestimulans, omdat zij de subsidie zelf mogen houden. Daardoor is de kans groot dat andere subsidieregelingen minder of niet meer worden aangevraagd, wat ertoe leidt dat woningcorporaties grotere onrendabele toppen moeten opvangen. Dit beperkt hun investeringscapaciteit en kan uiteindelijk leiden tot minder sociale woningbouw.

Het integreren van bestaande regelingen in de Realisatiestimulans heeft als gevolg dat middelen die eerder aan woningcorporaties werden doorgezet, nu niet meer beschikbaar zijn voor hen. Ook dit beperkt hun mogelijkheden tot investeren. Tegelijkertijd erkennen wij het belang van het vereenvoudigen van het subsidielandschap, mits dit niet ten koste gaat van de uitvoeringskracht van woningcorporaties.

Tot slot merken wij op dat aan de start van de bouw een langdurige voorbereiding voorafgaat. De Realisatiestimulans komt daarmee vaak pas beschikbaar nadat cruciale besluiten al genomen zijn. De subsidie fungeert daardoor eerder als een financiële beloning voor reeds lopende processen, dan als directe stimulans voor extra woningbouw. Omdat gemeenten vrij zijn in de besteding van de ontvangen middelen, en hierop geen gerichte controle lijkt te zijn, bestaat het risico dat de subsidie niet volledig wordt ingezet voor het bevorderen van woningbouw.

Om te waarborgen dat woningcorporaties hun cruciale rol in het realiseren van (sociale) woningbouw kunnen blijven vervullen, stellen wij voor om onderstaande aanpassingen op te nemen in de regeling van de Realisatiestimulans:

1. Doorgeleiding van de subsidie aan woningcorporaties

Verplicht gemeenten een deel van de ontvangen subsidie door te geleiden aan woningcorporaties, evenredig aan hun bijdrage aan de opgave. Dit is met name van belang wanneer corporaties investeren in sociale huurwoningen met hoge onrendabele toppen.

2. Cumulatiemogelijkheid met andere subsidies

Sta onder voorwaarden cumulatie toe met bestaande subsidieregelingen, mits sprake is van stapeling binnen redelijke grenzen en zonder overstimulering.

3. Verplichte verantwoording over besteding aan betaalbare woningbouw

Verplicht gemeenten om in hun verantwoording aan te tonen welk aandeel van de subsidie is ingezet voor het realiseren van betaalbare woningbouw en in samenwerking met woningcorporaties.

4. Voorfinanciering of reservering in voorbereidingstrajecten

Maak het mogelijk om (een deel van) de subsidie eerder beschikbaar te stellen of te reserveren tijdens de planvormingsfase, zodat corporaties meer zekerheid hebben bij investeringsbeslissingen.

Toelichting:

Deze aanpassingen zorgen ervoor dat woningcorporaties toch profijt kunnen hebben van de Realisatiestimulans. Door ruimte te bieden voor doorgeleiding, cumulatie en vroegtijdige inzet van middelen, wordt de investeringscapaciteit van woningcorporaties versterkt. Dit draagt direct bij aan de versnelling van de bouw van sociale huurwoningen – een essentieel onderdeel van de volkshuisvestelijke opgave.