

Datum	ons kenmerk	kenmerk dossier	behandeld door	pagina
3 september 2025				1/1

Onderwerp: Betreft Consultatiereactie Woonbron op Regeling Realisatiestimulans

Geachte mevrouw, heer,

Woonbron waardeert de inzet van het Rijk om via een realisatiestimulans de productie van betaalbare woningen te versnellen. Naar aanleiding van de conceptregeling brengen wij graag een aantal punten onder uw aandacht dat ons inziens in de regeling verbeterd kan worden. Het Rijk beoogt met de Realisatiestimulans via 'een simpele, vaste, voorspelbare bijdrage per betaalbare woning' de woningbouwopgave meerjarig te stimuleren. Echter de regeling voorziet in beginsel alleen in tegemoetkoming in publieke tekorten en wordt toegekend na start bouw. Ook is de besteding door gemeenten aan betaalbare woningbouwproductie niet gegarandeerd en wordt de wijze waarop met staatssteunregelgeving moet worden omgegaan aan de uitvoerende partijen gelaten. Hierdoor biedt de regeling voor corporaties geen voorspelbare bijdrage aan onze nieuwbouwopgave. In deze brief lichten wij deze punten toe.

Beperkte reikwijdte en timing

- De regeling voorziet in tegemoetkoming in publieke tekorten bij woningbouwontwikkeling zonder verdere oormerking van de gelden. De gemeente besluit zelf hoe de gelden besteed gaan worden. Daarmee is het voor corporaties uiterst onzeker of er gelden beschikbaar komen voor betaalbare nieuwbouwontwikkeling, voor welke projecten, in welke mate en wanneer. De gemeente wordt door de aard van de regeling gecompenseerd over de inzet die reeds gedaan is, maar de corporatie wordt niet gecompenseerd voor haar eigen bouwstarts.
- In veel gevallen, zo is onze ervaring, dragen corporaties en andere initiatiefnemers van nieuwbouw, al een (substantieel) deel van de publieke kosten welke gemeenten kunnen verhalen in het kader van kostenverhaal. En bovendien voeren corporaties ook nieuwbouwprojecten uit waarbij hun onrendabel fors is in relatie tot de publieke tekorten van de gemeente. Denk daarbij aan sloop/nieuwbouw trajecten, transformatie naar woningen en optopprojecten.

Voor corporaties hangt de haalbaarheid en realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen met name af van de totale stichtingskosten. Een voorspelbare realisatiebijdrage die de onrendabele top op (bouw)kosten tijdig verzacht kan bouwprojecten financieel haalbaar maken. Wij stellen dan ook voor in de regeling meer en nadrukkelijker ruimte en richting aan te brengen om ook tekorten in de bouw-/ontwikkelkosten van de investerende partijen te dekken.

Besteding

Het uitgangspunt van de regeling is dat de middelen worden ingezet ten bate van de woningbouwopgave in de gemeente. Het is aan de gemeenteraden om hier uiteindelijk controle op uit te oefenen. Er wordt niet voorgeschreven dat de rijksmiddelen ingezet worden ten bate van betaalbare woningbouw. Wij stellen voor dit wel specifiek op te nemen in de regeling omdat zich hierbij de grootste financiële tekorten voordoen.

Handvatten staatssteun

We merken ten slotte op dat de complexiteit van de staatssteunregelgeving bij het doorzetten van gelden bedoeld voor publieke tekorten naar corporaties in de praktijk zorgt voor extra advieskosten, veel onzekerheid en vertraging. Daarom vragen wij het Rijk om vooraf meer duidelijke handvatten te bieden voor de toelaatbare doorzetting van deze middelen binnen de regels van staatssteun.

Met vriendelijke groet,

Martine van Sprundel
Directeur Vastgoedsturing en Beleid