

Geachte heer/mevrouw,

Ter gelegenheid van de consultatie concept subsidieregeling Realisatiestimulans stuur ik u hierbij mijn reactie. Als planeconoom heb ik diverse opdrachtgevers die in aanmerking zullen komen voor de ontvangst van de Realisatiestimulans. De huidige conceptregeling roept een aantal vragen op die verduidelijking en/of uitleg verdienen. Hieronder volgt een aantal punten die ik bij u onder de aandacht breng.

Met vriendelijke groet,
Jitze Maatman
associate partner Stadkwadraat

- 1) In de kamerbrief d.d. 19 mei 2025 werd nog gesproken over een bedrag van € 7.000 incl. btw. In de huidige regeling wordt gesproken over € 7.000 excl. btw. Wanneer de bijdrage 'vrij besteedbaar is', is btw dan wel van toepassing? Concreet: Welk bedrag krijgt een gemeente straks per woning bijgeschreven? In de toelichting 2.5 btw staat namelijk dat voor iedere € 7.000 die uitgekeerd wordt er € 370 wordt afgedragen aan het BTW-compensatiefonds. Onduidelijk is of deze € 370 wordt afgetrokken van de € 7.000 en er derhalve een netto uitkering van € 6.630 plaatsvindt.
- 2) Artikel 2.3: Het bedrag van € 1.486.000.000 is incl. btw. Is de btw-component hierin 370/7000, 370/7370 of wordt hier met een gangbaar btw-percentage (21%?) gerekend? Dit heeft uiteraard ook invloed op het totaal aantal woningen dat in aanmerking komt voor een bijdrage.
- 3) In andere inspraakreacties wordt herhaaldelijk gesproken over een subsidie terwijl er sprake is van een bijdrage. Uit eerder contact is reeds gebleken dat de bijdrage niet gebonden is aan een specifieke locatie of project. Het is dan ook geen opbrengstenpost die onder de noemer 'anderszins verzekerd' valt. Vanaf de publicatie op 19 mei jl. blijken veel partijen echter in de veronderstelling dat er een verrekening zal of kan plaatsvinden met anterieure of posterieure bijdragen. Kunt u in de regeling expliciet vermelden dat deze bijdrage geen verband houdt met het wettelijke kostenverhaal en deze verrekening derhalve niet afdwingbaar is.
 - a. Gelieerd daaraan: Wanneer de gemeenteraad hiertoe wel zou besluiten (want daarin staat de raad vrij): Is er dan mogelijk geen sprake van staatssteun wanneer deze verrekening plaatsvindt, juist omdat er een connectie is tussen de realisatie van de betaalbare woningen (door de initiatiefnemer), de opbrengst die de gemeente hiervoor ontvangt en de bijdrage in het kostenverhaal die de gemeente van de initiatiefnemer ontvangt?
- 4) Toelichting 2.4, prijsniveaus: Tekst is niet geheel duidelijk. Welk prijspeil is precies van toepassing bij huurwoningen? Start bouw is niet start verhuur, en ook bij verantwoording is mogelijk de verhuur nog niet gestart. Is de reële huurprijs bij start verhuur nominaal van toepassing op het moment van start bouw, en moet deze dus contant worden gemaakt? En is hier dan ook de consumentenprijsindex op van toepassing of niet? Voorbeeld: 2024 was cpi 3,1% derhalve huurprijsstijging sociale huur maximaal 4,1%. Cao-loonontwikkeling was 6,7%, derhalve maximaal 7,7% voor middenhuur. NB: Wanneer hier geen stellige uitspraak over wordt gedaan zou je op deze manier een woning boven de prijsgrens kunnen toerekenen aan een lagere categorie.
- 5) Hulpvraag 5a en artikel 2.1.3.c/g: Er wordt expliciet vermeld dat ook flexwoningen meetellen, in de volgende bullet wordt echter vermeld dat woningen die een bijdrage hebben ontvangen uit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen niet in aanmerking komen voor een bijdrage uit de Realisatiestimulans. Mogelijk wordt er gedoeld op flexwoningen die geen eerdere bijdrage hebben ontvangen. Echter lopen startbouw en subsidieverantwoording van flexwoningen niet parallel aan elkaar. Potentieel zou dus een verantwoording tot niet-subsidietoekenning leiden, terwijl de woningen ook niet zijn/worden meegeteld bij de startbouw t.b.v. de Realisatiestimulans. Adviseert u deze wel mee te tellen als startbouw met potentiële

terugbetaling? Of kunnen deze in het opvolgende jaar conform 2.4.5 dan alsnog worden opgevoerd t.b.v. de Realisatiestimulans? En is deze correctie dan alleen in het opvolgende jaar mogelijk, of gezien de subsidietermijn vs. bouwtijd ook in elk daaropvolgend jaar waarin de Realisatiestimulans actief is? Ditzelfde is natuurlijk van toepassing op andere toegekende subsidies zoals de WBI die nog niet verantwoord en daarmee definitief zijn.

- 6) Daaraan gelieerd: De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatieregeling kan een projectplan bevatten waaraan bijvoorbeeld op totaalniveau andersoortige betaalbare woningen zijn toegevoegd, deze zijn dan als aantal niet meegenomen in de betreffende subsidieaanvraag. De subsidie is en was dus niet van toepassing op deze woningen, maar worden nu wel gelijktijdig in hetzelfde projectplan gerealiseerd. Mag ik aannemen dat deze wel alsnog in aanmerking komen voor de Realisatiestimulans?