**Ambtelijke reactie gemeente Maastricht Tijdelijke regeling Realisatiestimulans**

1. Artikelsgewijs

Artikel 1.1. onder c; Waarom wordt alleen bij huurwoningen waar sprake is van herbestemming naar 'wonen' een opslag berekend en niet bij koop.
Zijn gemengde bestemmingen (wonen en winkels) daarvan dan uitgesloten?

Artikel 2.1. onder 4. Wat is een evidente overschrijding van betaalbaarheidsdoelstellingen. Daarnaast zou de gemeente een door de provincie goedgekeurd besluit moeten overleggen waarin de betaalbaarheidsdoelstellingen voor die gemeente zijn vastgelegd. Daarnaast hoe leg je het referentiekader vast op basis waarvan een 'evidente' overschrijding kan worden afgeleid?

Artikel 2.2. onder 1. Hier staat dat de uitkering € 7.000 excl. BTW is, maar in de praatplaat die te vinden is via Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland staat onder beloning dat de bijdrage incl. BTW is.

Artikel 2.2. onder 2. Het mogelijk naar rato naar beneden bijstellen van de Realisatiestimulans leidt tot veel onzekerheid bij gemeentenen betrokken partners. Zeker als de gemeente besluiten moet nemen over de bestemming van de gelden.

Bijlage 1 en 2 kloppen niet. Optelsommen komen beide uit onder het totaalbedrag dat beschikbaar is voor de NPLV-gebieden.

2. Toelichting, algemeen deel:

§1. Inleiding
De zin *"Met een simpele, vaste, voorspelbare bijdrage per betaalbare woning moet de Realisatiestimulans de woningbouwopgave meerjarig stimuleren"* strookt niet met artikel 2.2 lid 2. Daarin staat dat de bijdrage op enig moment niet meer zeker is en naar rato kan worden afgeroomd.

§ 2.2.1. In dit deel staat dat het aan de gemeenteraad is om uiteindelijk controle uit oefenen op de besteding van de uitgekeerde gelden Realisatiestimulans. Wat houdt deze zin nu in? Dient de gemeenteraad nu wel of niet expliciet een besluit te nemen over de inzet van de middelen?
In tegenstelling tot bij de opslag bij NPLV-regio's wordt bij de Realisatiestimulans van € 7.000 per woning in dit artikel niet duidelijk gemaakt of hier ook sprake is van btw-compensatie.

§2.4. Ook hier duidelijk maken of er binnen projecten die deels gesubsidieerd worden vanuit de RHA de overige woningen, mits betaalbaar, wel in aanmerking komen voor Realisatiestimulans ongeacht het mogelijk resultaat hiervan voor de begroting van het RHA-project.

§2.4. Wat zijn bovenmatige betaalbaarheidseisen. Wie stelt die vast en hoe/wie legt de regionaal overeengekomen betaalbaarheidsdoelstellingen vast? Dat laatste zouden wij door de provincie laten doen. Suggestie: Bovenmatige eisen door het Rijk laten vaststellen en door de provincie laten toetsen.

§2.5. Hier staat de btw-compensatie wel uitgelegd maar wordt niet duidelijk gemaakt hoe de € 370,- btw in het voorbeeld wordt bepaald! Daarnaast een kort verwijzing bij §2.2.1 naar deze passage.

§3.1. Omdat gemeenten individueel staatsteuntoetsen moeten uitvoeren dient vooral de handreiking de gemeenten daarin te ondersteunen. Voorbeelden van DAEB-besluiten én voorbeelden waar wél of juist geen aanbestedingen behoeven te worden uitgevoerd.

3. Toelichting artikelsgewijs

Artikel 1.1. Wordt bij middenhuur woningen ook rekening gehouden met de Maatregelen Middenhuur (de aanpassing van Wet betaalbare huur) waarbij het WOZ-aandeel een grotere rol gaat spelen in de huurprijsbepaling?

Artikel 2.1. lid 3 onder categorie b) Aangeven of andere betaalbare woningen binnen een RHA-project wél in aanmerking komen voor de Realisatiestimulans (mits uiteraard start bouw vanaf 2025 plaatsvindt).

Artikel 2.1. lid 4. Hier dus duidelijk aangeven wat we verstaan onder evident bovenmatige eisen. Wijs de provincie aan als bewaker van die eisen en beslisser over regionaal overeengekomen betaalbaarheidsdoelstellingen.

Artikel 2.3. Het totaalbedrag € 1.486.000.000 ex btw is dus goed voor in totaal 212.285 woningen. Als gemeenten echt tempo maken dan is het geld dus veel eerder op dan de looptijd van de regeling.

Artikel 4.1. Welke informatie dient een gemeente ten aanzien van de voortgang van de woningbouw dan te overleggen? Of in de toelichting hierover iets opnemen dan wel in de handreiking.

Artikel 4.2. Er kan dus wél geld worden teruggevorderd indien blijkt dat de bijdrage onrechtmatig is verkregen. Dit staat dus lijnrecht tegenover de passage onder §4 bij de algemene toelichting. Daarin staat namelijk dat er geen geld kan worden teruggevorderd.