

Retouradres: Termini 179, 1025 XM Amsterdam

Datum 4 september 2025
Onderwerp Consultatiereactie Regeling Realisatiestimulans

Geachte Minister Keijzer,

De realisatiestimulans is een belangrijke impuls om de betaalbare woningbouw de komende jaren te versnellen. We zijn erg blij dat het demissionaire kabinet deze stimulans in concept heeft gepubliceerd en eind dit jaar wil gaan inzetten. Deze stimulans helpt - naast de invulling van de randvoorwaarden - om de komende jaren enorm op te schalen om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Daarbij vinden we het goed nieuws dat deze stimulans de verantwoordingsdruk beperkt en bij startbouw wordt uitgekeerd. Hierdoor kunnen we het geld direct gebruiken voor onze projecten en kan de schaarse beschikbare capaciteit zich richten op het realiseren van woningbouw in plaats van verantwoordingprocessen.

Hoewel we erg tevreden zijn met de stimulans, zien we op een drietal punten nog verbeteringen om nog meer betaalbare woningen te bouwen, te weten:

1. **De regeling is niet gekoppeld aan de Woondealafspraken over betaalbaarheid.** In de conceptregeling geldt een uitkeringsplafond voor woningen die leiden tot evidente overschrijdingen van nationale betaalbaarheidsdoelstellingen. Over deze betaalbaarheidsdoelen maken we echter afspraken in de Woondeal omdat hier regionaal soms verschillen in zitten. We willen daarom voorstellen om deze tekst aan te passen naar *"De Regeling verleent geen specifieke uitkering voor dat aantal betaalbare woningen waarvan de start van bouwwerkzaamheden is aangevangen die leiden tot evidente overschrijdingen van de regionale betaalbaarheidsdoelstellingen zoals overeengekomen in de woondeals"*. Daarnaast zijn overschrijdingen moeilijk te monitoren. Het ene jaar kan er heel veel sociaal gebouwd worden en het andere weinig waardoor de totale productie wel op de 30% uitkomt, terwijl het ene jaar lijkt alsof er een overschrijding is en in het andere jaar een onderbesteding. En dit moet ook mogelijk zijn, de praktijk is namelijk weerbarstiger dan het beleid en woningbouw laat zich niet in jaarschijven vangen. Daarom stellen wij voor dat we ons moeten beperken tot een afspraak vooraf en niet achteraf bij het indienen van



de aanvraag op project- of gemeenteniveau moeten monitoren of het aandeel betaalbaar een overschrijding is. Dit moet gerelateerd worden aan de meerjarige, regionale woondealafspraken, waarvan de realisatie over meerdere jaren gemonitord moet worden.

2. **Monitoring is in de regeling te arbitrair ingevuld.** In de voorgestelde regeling zien we dat gemeenten aan moeten geven hoeveel betaalbaar zij gaan bouwen en het jaar daarop hoeveel ze daadwerkelijk hebben gebouwd. Dit zorgt voor veel administratie en kan zorgen voor een diversiteit aan wijzen waarop gemeenten dit oppakken. We zouden graag zien dat we dit in heel het land hetzelfde doen. Idealiter via de BAG waarbij dan in de BAG beter geregistreerd moet gaan worden om wat voor segment woning het gaat.
3. **De regeling kent nu een prikkel om niet direct zoveel mogelijk betaalbare woningen te bouwen en dit mogelijk zelfs te vertragen.** Het uitkeringsplafond is nu op jaarbasis vastgesteld. Dit kan potentieel zorgen voor een prikkel om niet zo snel mogelijk zoveel mogelijk betaalbare woningen te bouwen, maar deze te spreiden over meerdere jaren. Dit is onwenselijk en leidt mogelijk tot uitval met minder betaalbare woningen als eindresultaat. Bovendien komt het vaak voor dat in projecten betaalbare woningen eerder worden gefaseerd wegens afspraken met woningcorporaties. Het zou wenselijk zijn om het uitkeringsplafond over een totaal in te stellen en niet per jaar.
4. **Gemeenten met veel WBI kennen nu geen prikkel om méér betaalbaar te bouwen.** Sommige gemeenten hebben veel aanspraak gemaakt op de WBI. Dit hebben gemeenten in het verleden gedaan met een programmering van 50% betaalbaar. Om de nationale en regionale betaalbaarheidsdoelstellingen te halen moeten we zoveel mogelijk opschroeven naar twee derde betaalbaar. Dit zorgt voor een gat in de businesscase. Om die reden stellen we voor om nieuwe betaalbare woningen die nog niet in de WBI-aanvraag zaten, maar wel in het project zitten, van realisatiestimulans te voorzien. Nog eenvoudiger en behulpzamer zou het zijn de WBI projecten in zijn geheel niet uit te zonderen van de realisatiestimulans. In de praktijk zien we dat eerder toegekende WBI's vanwege gestegen bouwkosten financieel alsnog weer onder druk staan, met het risico op vertragingen. De realisatiestimulans kan ook hier een bijdrage leveren dit probleem op te lossen.

We hopen dat het mogelijk is om deze punten in de regeling te verwerken en dat deze regeling in de toekomst structureel voorgezet kan worden. Hierdoor ontstaat er een beter financieringsperspectief voor de betaalbare woningbouw en de daarvoor benodigde voorzieningen, hetgeen bijdraagt aan de kritische succesfactor financiële haalbaarheid en aan de gewenste versnelling.



Namens de bestuurders van het PHO Bouwen en Wonen MRA,

Met vriendelijke groet,

Floor Roduner

Voorzitter Portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen Metropoolregio Amsterdam

Wethouder gemeente Haarlem

Beryl van Straten

Vice-Voorzitter Portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen Metropoolregio Amsterdam

Wethouder gemeente Haarlemmermeer

