

Memo

Aan Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordering
Van Woningstichting Ymere, Klaartje Molthof,
directeur Portefeuillevernieuwing en Lindy van der
Heijden-Egberts, kwaliteitsmanager

E-mail

Datum 4 september 2025

Onderwerp Reactie consultatie Realisatiestimulans

Als Ymere zijn we erg blij dat er een Realisatiestimulans komt om de woningontwikkelingen in het betaalbare segment in Nederland te stimuleren. Bij deze maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om een reactie op het ter consultatie liggende voorstel te geven.

Onze reactie:

Het volledig toebedelen van de subsidiegelden aan gemeenten schiet in onze ogen het doel voorbij. De gemeente krijgt daarmee de volledige regie op hoe, waaraan en onder welke voorwaarden de subsidiegelden besteed worden. Weliswaar worden in nieuwbouwwijken door gemeenten grote investeringen gedaan in infrastructuur, openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen, ontwikkelaars, zoals woningcorporaties doen daar ook grote (onrendabele) investeringen. Daarnaast is bij verbouwprojecten de investering door gemeenten veelal nihil. We zouden het terecht vinden dat de partijen, die een project financieel dragen, minimaal een gelijkwaardig aandeel van de subsidie toegekend krijgen. Dit geeft partijen, zeker woningcorporaties, direct de financiële ruimte om weer (onrendabele) investeringen te doen in volgende projecten. Zonder directe toekenning kan het per gemeente sterk verschillen in welke de subsidiegelden terecht komen bij de ontwikkelaars en financiële dragers van het woningbouwproject.

Daarbij vinden we het vreemd dat de uitgekeerde subsidie niet besteed hoeft te worden aan de betreffende woningen. De subsidie voor betaalbare woningbouw hoeft daarmee dus niet besteed te worden aan verbetering van de totale exploitatie of de plankwaliteit, maar is in algemene zin een uitkering aan de gemeente voor het dekken van tekorten. Hier zien wij het risico dat de subsidie gebruikt wordt voor andere tekorten, bijvoorbeeld de jeugdgezondheidszorg of het plaatselijke zwembad. Ook goede investeringen, maar niet in het kader van stimuleren van betaalbare woningbouw.

In dat kader vragen we ons ook af of er een stimulerende werking uitgaat van het subsidiëren van woningen die al gestart zijn met bouwen (start bouw tussen 1-1-2025 tot 31-12-2029). Zoals gesteld in de toelichting is de subsidie een beloning voor de (soms al geleverde) prestatie. Hiermee is de subsidie meer een bonusregeling dan een stimulering van projecten waarover (financieel) getwijfeld wordt. Zeker aangezien de hoogte en toekenning van de subsidie niet op voorhand vaststaat. Het subsidiëren van een project met een geprognosticeerde start bouw verder in de toekomst zou een stimulerender effect hebben op gemeenten. Om te zorgen dat deze daadwerkelijk hun inspanningen richten of vergroten op projecten die nog niet besloten en vergund zijn, of om de subsidie te reserveren voor zaken van algemeen nut, die in woningbouwcomplexen ondergebracht moeten worden en nu veelal voor risico en rekening van de bijvoorbeeld de woningcorporaties zijn.

Een startbouw verder in de toekomst verkleint ook het risico dat de verwachte subsidie niet meer of in mindere mate beschikbaar is, doordat deze besteed wordt aan projecten die al besloten zijn, terwijl de projecten die nog niet besloten zijn mogelijk net achter het net vissen. Met een subsidie van € 1,5 miljard is er subsidie voor ruim 214.000 woningen in 4 jaar te verdelen. Op dit moment is onduidelijk waar het subsidiebudget op gebaseerd is: hoeveel vergunningsaanvragen zijn er al geweest voor betaalbare woningen met deze start bouw datum, hoeveel zijn er gepland zijn en wat wordt er verwacht? Er kan niet worden ingeschat of de betaalbare woningbouwprojecten met een start bouw in 2028 nog gebruik kunnen maken van deze subsidie.

De inschatting zou verbeterd kunnen worden door de toekenning van de subsidie te koppelen aan een eerder moment in de ontwikkeling (toegekende omgevingsvergunning of bouwmelding) en door een actueel overzicht bij te houden van hoeveel subsidie er nog is en hoeveel aanvragen er op dat moment lopen. Onduidelijkheid over de beschikbaarheid van de subsidie op iets langere termijn maakt dat het niet stimuleert om extra te investeren in betaalbare woningbouw in complexere projecten met een iets langere looptijd: deze starten mogelijk niet met de bouw voor 2029. Dit terwijl juist deze projecten met de subsidie een zetje kunnen krijgen en de titel van de subsidie Realisatiestimulans is.

Tenslotte kan de Realisatiestimulans er voor zorgen dat gemeenten de andere woningbouwsubsidies Woningbouwimpuls, Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen, Stimulering Flex en transformatiewoningen en StartBouwImpuls minder gaan aanvragen voor projecten. Dit zijn in onze ogen subsidies met een minder vrije bestedingsruimte voor gemeenten die veelal direct worden doorgezet naar de ontwikkelende partijen. De Realisatiestimulans kan daarmee voor gemeenten aantrekkelijker zijn om aan te vragen of concurreert daar in ieder geval mee. Het mogelijke gevolg is dat er minder subsidiegelden terecht komen bij de financiële dragers van projecten, waarmee investeren in betaalbare woningbouw juist weer moeilijker wordt voor deze partijen.

Samenvattend is ons verzoek om de besteding van de subsidiegelden minder over te laten aan gemeenten en hier een aantal globale voorwaarden aan te verbinden waardoor deze voor een deel terecht komt bij de ontwikkelaars van de betaalbare woningen en om deze te geven aan projecten die in de toekomst liggen.

We hopen met onze reactie een bijdrage te leveren aan een nog effectievere en efficiëntere Realisatiestimulans.

Kopie aan
Bijlage(n)