

Reactie op consultatie realisatiestimulans

Gemeente Apeldoorn

De regeling is kort en bondig en in lijn met de verwachtingen die zijn gewekt bij de consultatiebijeenkomsten.

Bij de toelichting valt op dat in 2.2.1 wordt gesteld:

Het uitgangspunt is dat de middelen worden ingezet ten bate van de woningbouwopgave in de gemeente. Dit kan zijn in de grond- of vastgoedexploitatie van de gestarte woningen ofwel nog te starten woningen.

In hoofdstuk 5 (Financiën) wordt dit juist breder getrokken:

De gemeente kan de ontvangen middelen vervolgens weer aan wenden voor de woningbouwopgave in de gemeente. Denk aan het dekken van tekorten in de grond- of vastgoedexploitatie van toekomstige projecten, het bekostigen van (overstijgende) gebiedsmaatregelen of de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen. Ook kunnen de middelen worden aangehouden als reserve voor woningbouwprojecten in de toekomst.

Deze tweede uitleg is veel breder dan de eerste, en strookt ook veel meer met hetgeen er is gepresenteerd in de consultatierondes. Als de tekst in 2.2.1 zo blijft staan, zal er (met marktpartijen) juist veel discussie ontstaan dat gemeenten deze middelen expliciet moeten inzetten voor de specifieke woningen waarvoor de bijdrage wordt ontvangen. Bovendien ontvangen gemeenten de bijdragen pas als de grondexploitatie zich voor de gestarte woningen in de afrondende fase bevindt en bij kleinere projecten heeft de eindafrekening dan mogelijk al plaatsgevonden. Het is wenselijk dat de tekst in 2.2.1 gelijk wordt getrokken met die in hoofdstuk 5 of in ieder geval dezelfde reikwijdte heeft.

Daarnaast valt op dat er een standpunt wordt ingenomen dat er geen bijdrage komt voor de woningen die tot een evidente bovenmatige overschrijding van de betaalbaarheidseisen leiden. Aangezien er in GWL-gebieden en regionale afspraken soms hogere betaalbaarheidseisen worden gehanteerd (voorbeeld 80% betaalbaar in plaats van 66%) en er wél een verrekening met te ontvangen realisatiestimulans-bijdragen plaats vindt, is de vraag of dit ertoe kan leiden dat niet voor alle betaalbare woningen voldoende subsidie wordt ontvangen. Wat wordt er bedoeld met “evidente bovenmatige overschrijding”?