

Vragen raadsleden en fractieassistenten

Betreft: Realisatiestimulans voor betaalbare woningen en Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Op 20 mei 2025 verscheen het bericht van de rijksoverheid met betrekking tot de 'Realisatiestimulans voor betaalbare woningen'. Via deze stimulans ontvangen gemeenten een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw het jaar ervoor is gestart. Daarnaast werd eerder deze maand duidelijk dat per 2 juni het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen van start gaat. Ontwikkelaars en corporaties kunnen vanaf 2 juni een aanvraag doen voor een bijdrage vanuit het fonds.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende vragen:

1. Is het college bekend met deze regeling?

Ja, beide regelingen zijn bekend.

2. Kan het college concreet aangeven van hoeveel woningen de bouw in 2025 start?

In 2025 is reeds gestart met de projecten Bloesemgaarde en Scheefkelk, in totaal 52 woningen. Er kunnen een aantal woningbouwprojecten nog in 2025 starten met de bouw, dit is afhankelijk van de doorloop van het vergunningstraject en de planning aan zijde ontwikkelaar (en aannemer) na vergunningverlening.

3. Zo ja, klopt onze verwachting dat de bijdrage die de gemeente ontvangt in de bestemmingsreserve betaalbare woningbouw thuis hoort?

Ja, omdat deze middelen bijdragen aan de betaalbare woningbouw willen we deze middelen gaan onderbrengen in de bestemmingsreserve betaalbare woningbouw. Uit deze bestemmingsreserve kan dan worden geput om projecten met volkshuisvestelijke doelen aan te jagen, zoals bijvoorbeeld het financieel sluitend krijgen van woningbouwprojecten met woningen (deels) in het betaalbare segment.

4. Kan het college aangeven of er marktpartijen en/of corporaties zijn die gebruik willen maken van de regeling?

Met de realisatiestimulans ontvangen gemeenten straks een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de woningen gerealiseerd zijn. Dit stimuleert de bouw van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Uit de bestemmingsreserve kan dan worden geput om projecten met volkshuisvestelijke doelen aan te jagen. Als gemeente bepalen wij hoe en voor welke projecten wij deze gelden willen inzetten. Op deze manier kunnen we per project, indien nodig, maatwerk leveren.

Projectontwikkelaars en woningcorporaties kunnen vanaf 2 juni 2025 een aanvraag indienen bij het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) om koperskorting te verkrijgen voor hun nieuwbouwprojecten. Bij goedkeuring kunnen zij woningen aanbieden met een korting tot maximaal €70.000 op de marktwarde. Een van de randvoorwaarden is echter dat de aangemelde projecten geen verkoopregulerende bepalingen bevatten, zoals een verkoop en/of antispeculatiebeding in combinatie met een boetebeding. In Duiven hebben we echter een beleidslijn opgesteld voor zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding (n.a.v. motie 20 juli 2021 CDA/SP) die per project opgenomen wordt in de anterieure overeenkomst.

5. Zo ja, voor welke plannen.

Het is onbekend welke partijen gebruik willen maken van deze twee regelingen. Voor de realisatiestimulans is de gemeente aan zet waar zij uiteindelijk het uitgekeerde bedrag voor wil gaan

inzetten. De bijdrage van €7.000 per betaalbare woning wordt in het volgende kalenderjaar uitgekeerd voor het totaal aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart. Deze gelden worden dus op zijn vroegst in 2026 uitgekeerd aan de gemeente.

6. Zo nee, wil het college de regeling actief onder de aandacht brengen van de genoemde partijen en meenemen bij in ontwikkeling zijnde plannen?

Ontwikkelaars worden altijd actief op de hoogte gebracht als er zich kansen voordoen voor stimuleringsregelingen/subsidiemogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan Steengoed Benutten, de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). De NFBK hebben wij niet onder de aandacht gebracht omdat de voorwaarden niet gecombineerd kan worden met ons beleid inzake zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Mag schriftelijk