Algemene informatie inzake 'Tijdelijke regeling realisatiestimulans'

Bijlage 1 behorende bij collegenota 26n00425 en raadsnota 26Tl042 en ontwerpbesluit 26Rb060

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Doelstelling 3
3. Toelichting Regeling Realisatiestimulans 3
Aanleiding regeling: 3
Doel regeling: 3
Infographic: 3
Wettekst: 4
Handreiking voor gemeenten: 4
Verkrijgen van gelden: 4
Bestedingsdoel gelden: 4
Mogelijke bestedingsdoelen: 4
Voorwaarden: 5
Hoogte uitkering: 5
Wijze van betaling en het besluit tot verstrekking: 5
Definities: 5
4. Jaarlijkse cyclus 6
5. Financiën 6

1. Inleiding

Het kabinet heeft einde 2025 de Regeling Realisatiestimulans vastgesteld. Met deze nieuwe regeling ondersteunt het Rijk gemeenten bij het bouwen van meer betaalbare woningen. Gemeenten ontvangen vanaf 2026 tot en met 2029 een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw het jaar ervoor is gestart. Samen met de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget vormt de Realisatiestimulans een samenhangend pakket van financiële regelingen waarmee het Rijk gemeenten ondersteunt bij hun woningbouwopgave.
In 2026 kan de gemeente voor het eerst deze financiële regeling aanvragen voor de betaalbare woningen die in 2025 zijn gestart met bouwen. Dit moet gebeuren via de SiSa-verantwoording. Hiervoor moet diverse informatie worden verzameld en een werkproces worden ingericht om dit voor de komende jaren geregeld te hebben.

In dit plan van aanpak staat hoe dit opgepakt gaat worden.

2. Doelstelling

Het doel is om conform regelgeving via de SiSa-verantwoording de Realisatiestimulans bij het rijk aan te vragen.

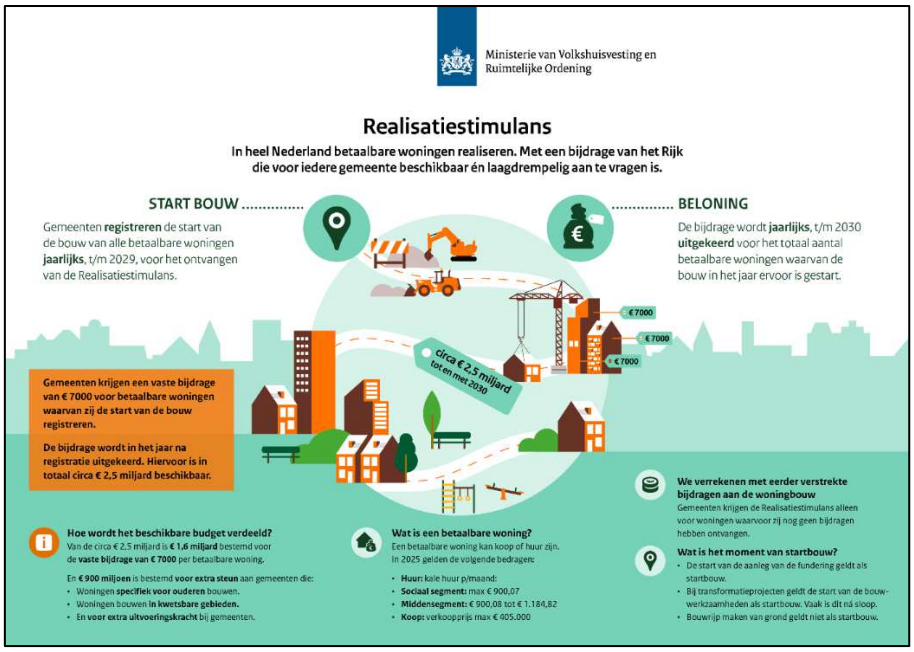
3. Toelichting Regeling Realisatiestimulans[1][2][3]

Aanleiding regeling:
Het kabinet streeft ernaar dat er jaarlijks 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan twee derde betaalbaar. Om gemeenten te ondersteunen bij deze opgave, heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de Realisatiestimulans ingevoerd. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025 tot en met 2029. Gemeenten kunnen de bijdrage laagdrempelig aanvragen bij het Rijk. Voor de totale aanpak is in totaal circa € 2,5 miljard beschikbaar. Specifiek voor deze regeling is €1.486.000.000,- beschikbaar.

Doel regeling:
Het doel van de Realisatiestimulans is om woningbouw haalbaar te maken in heel Nederland, ook waar betaalbare woningen anders moeilijk tot stand komen.

Infographic:

[1] Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland
[2] Realisatiestimulans definitief: vanaf 2026 vaste bijdrage voor gemeenten die betaalbare woningen bouwen | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl
[3] Staatscourant 2025, 36777 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen



Wettekst:
De wet staat hier: [Staatscourant 2025, 36777 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen]

Handreiking voor gemeenten:
[Handreiking Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland]

Verkrijgen van gelden:
Gemeenten kunnen de Realisatiestimulans aanvragen door het aantal woningen waarvan de bouw is gestart te registreren in de jaarlijkse SiSa-verantwoording (Single Information, Single Audit). Er vindt geen verdere verantwoording aan het Rijk plaats over de besteding van de middelen.

Bestedingsdoel gelden:
De Realisatiestimulans is een vrij besteedbare bijdrage aan gemeenten, bedoeld om in te zetten voor de woningbouwopgave.
De middelen zijn een beloning voor de geleverde prestatie: namelijk de start van de bouw van betaalbare woningen. Om die reden wordt er geen verantwoording gevraagd over de besteding van deze middelen; de gemeente wordt gecompenseerd voor de inzet die reeds is gedaan. De gemeente bepaalt dus zelf hoe de middelen optimaal in kunnen worden gezet. De gemeenteraad heeft vanuit haar bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (budgetrecht), een verantwoordelijkheid in het aanwenden van een SPUK zoals de Realisatiestimulans. De Realisatiestimulans kent geen direct causaal verband met één specifiek project. De Realisatiestimulans vult de financiën van de gemeente aan omdat zij zich heeft ingezet om betaalbare woningbouwprojecten van de grond te krijgen. Met de middelen kan de gemeente naar eigen inzicht haar woningbouwopgave financieel ondersteunen.

Mogelijke bestedingsdoelen:
1. Bestemmingsreserve: De gemeenteraad kan ervoor kiezen om, alvorens de Realisatiestimulans wordt ontvangen, een besluit te nemen over de te ontvangen middelen: Wanneer de gemeente reeds één of meerdere bestemmingsreserves ten behoeve van woningbouwprojecten heeft, kan een besluit worden genomen dat de te ontvangen Realisatiestimulans ten goede komt aan deze reserve(s). Daarmee groeit de reserve en is er meer ruimte binnen de reserve om uitgaven te doen aan woningbouw. Hiervoor is een raadsbesluit nodig. Door de Realisatiestimulans ten goede te laten komen aan een bestemmingsreserve kunnen, afhankelijk van het doel van de reserve, de middelen worden

ingezet voor de haalbaarheid van woningbouw. Via die weg kan bijvoorbeeld grond worden aangekocht, en kunnen projecttekorten of plankosten worden gedekt.
2. Dekken van projecttekorten:
3. Opzetten fonds(en) en aanvullen met de realisatiestimulans:
4. Inzetten voor betaalbare woningbouw: Gemeenten kunnen in bijzondere gevallen de Realisatiestimulans ook gebruiken om een bijdrage te doen die direct landt in projecten waarin onrendabele woonvormen worden gerealiseerd. In bijzondere gevallen is namelijk een financiële bijdrage om projecten van de grond te krijgen nodig. Hierbij geldt de kanttekening over staatsteun.
5. Stimulans voor ambtelijke capaciteit en parallel plannen: Met de Realisatiestimulans kan capaciteit worden aangetrokken om de woningbouwopgave beter te kunnen vervullen.

Voorwaarden:
In artikel 2.1 staan de voorwaarden. Deze zijn:

1) De minister verstrekt een specifieke uitkering aan een gemeente op basis van het aantal **door nieuwbouw of verbouw te realiseren betaalbare woningen** indien er sprake is van de **start van bouwwerkzaamheden** ten behoeve van deze woningen.
2) De minister verstrekt uitsluitend een uitkering aan een gemeente op basis van het aantal woningen waarvan de **start van de bouwwerkzaamheden** heeft plaatsgevonden tussen **1 januari 2025 en 31 december 2029**.
3) De minister verstrekt **géén uitkering indien** voor een door nieuwbouw of verbouw te realiseren betaalbare woning **een uitkering is verleend**, op basis van:
   a) het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (tranches 1 tot en met 7) (Wbi);
   b) de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA);
   c) de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 (SFT);
   d) de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls (SBI);
   e) de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA);
   f) de Regeling specifieke uitkering vergunninghouders; en
   g) de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT).

Hoogte uitkering:
Conform artikel 2.2. is de hoogte van de uitkering per betaalbare woning **€ 7.000,– exclusief btw**.

Wijze van betaling en het besluit tot verstrekking:
Conform artikel 2.4. gaat de betalingsprocedure als volgt:

1) Het college zendt jaarlijks aan de minister informatie over de start van bouwwerkzaamheden ten behoeve van het aantal betaalbare woningen als bedoeld in artikel 2.1, in het voorafgaande jaar in de gemeente.
2) Op basis van de informatie, bedoeld in het eerste lid, stelt de minister de specifieke uitkeringen, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, per gemeente vast.
3) De minister stelt het besluit, bedoeld in het tweede lid, uiterlijk vast op 31 december van het jaar na het jaar waarin de start van de bouwwerkzaamheden van de betreffende betaalbare woningen per gemeente hebben plaatsgevonden.
4) Het besluit, bedoeld in het tweede lid, vermeldt in elk geval:
   - a. het totale bedrag van de specifieke uitkering; en
   - b. het moment van uitbetaling van de specifieke uitkering.
5) Indien het college constateert dat ten opzichte van de door haar verstrekte informatie bedoeld in het eerste lid, over een kalenderjaar meer of minder betaalbare woningen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, moeten worden opgegeven, kan het dit in de informatieverstrekking in het daaropvolgende jaar aangeven en kan dit worden verrekend door de minister.

Definities:
Start bouw:

Onder ‘start van de bouwwerkzaamheden’ wordt verstaan: a. nieuwbouw en flexwoningen: Het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk met een woonfunctie waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd, waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend. b.verbouw: Toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan bestaand bouwwerk, waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk, waaronder in ieder geval transformatie, splitsen en optoppen.

Betaalbare woning cf. artikel 1.1 van de regeling:

- *sociale huurwoning:* huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag => €900,07 prijspeil 2025 en €932,93 prijspeil 2026;
- *huurwoningen voor middenhuur:* huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:
    - 1°.het bedrag, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte;
    - 2°.het onder i bedoelde bedrag met inbegrip van een vermeerdering als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, indien het gaat om een huurwoning als bedoeld in die leden;
      => tussen €900,07 en €1184,82 prijspeil 2025 en €932,93-€1228,07 prijspeil 2026
- *betaalbare koopwoning:* koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de bovengrens, bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 => €405.000,-.
  ; of

een gebouw bestaande uit onzelfstandige woonruimten

4. Jaarlijkse cyclus

De Realisatiestimulans kan jaarlijks worden aangevraagd voor de jaren 2025 t/m 2029. Daarom wordt geprobeerd om dit conform een jaarlijkse zelfde cyclus op te pakken.

5. Financiën

Er zijn geen financiële kosten verbonden aan het opstellen van de jaarlijkse aanvraag, daar deze via de SISA-verantwoording loopt.