

Notitie uitgangspunten besteding gelden Realisatiestimulans woningbouw

Inleiding

De Realisatiestimulans is een rijksregeling en is definitief vastgesteld en op woensdag 5 november 2025 gepubliceerd in de Staatscourant. Met deze nieuwe regeling ondersteunt het rijk gemeenten bij het bouwen van meer betaalbare woningen. Gemeenten ontvangen vanaf 2026 tot en met 2030 een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw het jaar ervoor is gestart.

De Realisatiestimulans maakt de bouw van betaalbare woningen in heel Nederland beter haalbaar. Gemeenten ontvangen de bijdrage op basis van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw in het voorgaande jaar is gestart. De regeling draagt bij aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Voor de regeling is in totaal circa € 2,5 miljard beschikbaar.

Samen met de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget vormt de Realisatiestimulans een samenhangend pakket van financiële regelingen waarmee het rijk gemeenten ondersteunt bij hun woningbouwopgave.

Gemeenten kunnen de bijdrage van € 7.000 per woning naar eigen inzicht inzetten. De regeling is bedoeld om lokale woningbouw te versterken en biedt gemeenten de vrijheid om de middelen te besteden op de manier die het beste bij hun woningbouwopgave past. Zij kunnen de middelen bijvoorbeeld gebruiken voor investeringen in gebiedsontwikkeling, het opzetten van een fonds voor betaalbare woningbouw of het reserveren van de middelen voor toekomstige projecten.

Gemeenten kunnen de bijdrage aanvragen voor alle woningen die in 2025 of in de jaren daarna in aanbouw gaan en binnen het betaalbare segment vallen (projecten die eerder een bijdrage uit bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls hebben ontvangen uitgezonderd). Om straks een volledige registratie te kunnen aanleveren, is het belangrijk tijdig te starten met het bijhouden van woningen waarvan de bouw is gestart. Dat betekent: controleren of woningen in het betaalbare segment vallen, de start bouw van betaalbare nieuwbouwwoningen registreren in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), nieuwe woningen die via transformatie ontstaan in beeld brengen en nagaan of projecten niet eerder een bijdrage van het rijk uit een andere woningbouwregeling hebben ontvangen.

De jaarlijkse opgave van woningen waarvan de bouw is gestart wordt aangeleverd via het reguliere SiSa-verantwoordingsmoment. Dit moet over 2025 voor 26 maart 2026 plaatsvinden.

Woonvisie

Het is logisch om de Realisatiestimulans in te zetten ter bevordering van het bereiken van de volkshuisvestelijke doelen uit de Woonvisie van de gemeente. In de Woonvisie is de volgende verdeling van het woningbouwprogramma vastgesteld door de raad:

Vastgesteld woningbouwprogramma Woonvisie		
Sociale huur	30%	600
Goedkope koop	10%	200
Betaalbare koop	27%	540
Middeldure huur	3%	60
Middeldure en dure koop	30%	600

(op basis van scenario 2000 woningen)

In de Woonvisie wordt aangegeven dat de grootste vraag is naar woningen in de categorieën goedkope koop, betaalbare koop en sociale huur. Het aanbod hiervan in de bestaande voorraad is beperkt ten opzichte van de vraag. Omdat dit landelijk het geval is, is de stimuleringsregeling Realisatiestimulans ingesteld door het rijk waarbij juist de betaalbare categorieën worden gestimuleerd.

Voor de bovenste vier categorieën in de tabel kan Realisatiestimulans worden aangevraagd, in totaal 70% van de doelstelling voor de nieuwbouw. Voor de A32-zone is vanuit de 7e tranche WBI-subsidie aangevraagd en verkregen. Deze subsidie mag voor deze tranche niet worden gecombineerd met de Realisatiestimulans. Op grond van de geprogrammeerde aantallen 2025 t/m 2029 met daarbij in mindering gebracht de geplande aantallen voor de A32-zone wordt verwacht dat er voor 780 nieuwbouwwoningen de Realisatiestimulans kan worden aangevraagd voor een totaalbedrag van bijna € 5,5 miljoen, dus gemiddeld € 1,1 miljoen per jaar. Gemeenten wordt opgeroepen hiervoor een bestedingsplan te maken ter bevordering van de woningbouw. Zij zijn vrij in de wijze van invulling.

In de praktijk blijkt dat de twee eerstgenoemde categorieën (sociale huur en goedkope koop) het moeilijkste zijn om in voldoende mate te realiseren. Deze categorieën hebben het meeste baat bij bevordering door middel van een financiële bijdrage door middel van de inzet van gelden vanuit de Realisatiestimulans. Daarom is het idee de gelden vooral voor de realisatie van woningen in die categorieën in te zetten.

Uitgangspunt 1: De gelden die worden ontvangen vanuit de Realisatiestimulans vooral inzetten voor de goedkoopste huur- en koopcategorieën.

Bestemmingsreserve sociale huur

Voor de stimulansinkomsten voor de sociale huurwoningen is eerder vastgelegd om deze te storten in de Bestemmingsreserve sociale huur ter aflossing van de buffer van € 1 miljoen die vanuit de algemene reserve van de gemeente is verkregen. Deze buffer dient ten behoeve van het mogelijk maken van grondexploitaties die meer dan 30% sociale huur bevatten en daarmee zorgen voor compensatie voor het bouwen van te weinig sociale huurwoningen in de afgelopen jaren ten opzichte van de doelstelling vanuit de Woonvisie. Op de langere duur zouden inkomsten en uitgaven vanuit de bestemmingsreserve met elkaar in evenwicht moeten zijn.

Vanuit de woningcorporaties wordt ook gevraagd om een bijdrage in de eerste 30% sociale huurwoningen in een project en men doet een beroep op de gemeente om de € 7.000 per woning door te zetten. Dit zou kunnen door de doelstelling van de bestemmingsreserve sociale huur te verbreden of door een nieuwe bestemmingsreserve

in te stellen voor de besteding van gelden vanuit de Realisatiestimulans m.u.v. de eerder genoemde € 1 miljoen.

Uitgangspunt 2: Herziening bestedingsruimte Bestemmingsreserve sociale huur of instelling nieuwe bestemmingsreserve en stimulering alle sociale huurwoningen binnen een project.

Realisatiestimulans andere categorieën

Behalve voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt ook Realisatiestimulans ontvangen voor de nieuwbouw van goedkope en betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen. Ook binnen deze categorieën wordt een bestemming gezocht voor de te ontvangen gelden.

Binnen deze categorieën zien we de lastigste opgave voor de categorie 'goedkope koop' en 'echt betaalbaar'. De gemeente Heerenveen heeft dit eerder gedefinieerd tot 70% van de betaalbaarheidsgrens. Bij een betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- (2025) is deze 70%-grens voor de gemeente Heerenveen vastgesteld op € 283.500,-. Voor 2026 is de betaalbaarheidsgrens landelijk vastgesteld op € 420.000,-, waardoor de 70%-grens op € 294.000,- komt te liggen.

Beleidsmatig heeft het de voorkeur om juist deze categorie 'goedkope' koopwoningen een stimulans te geven, aangezien deze anders zeer moeilijk van de grond komt. Voor starters is juist deze categorie van het grootste belang in het vinden van een bereikbare woning.

Uitgangspunt 3: De gelden die worden ontvangen vanuit de Realisatiestimulans ook inzetten voor de categorie 'goedkope koop'.

Inzetten op projectniveau

In de praktijk haakt de realisatie van woningen in het goedkope segment (sociale huur en goedkope koop) veelal op de beschikbaarheid van voldoende locaties en het 'rond krijgen' van de grondexploitatie als in totaal 40% van de woningen in deze goedkope segmenten met een lage grondprijs worden gerealiseerd (zie uitgangspunt Woonvisie). Het idee is daarom om de verkregen stimulansgeldens in te zetten voor het beschikbaar stellen van voldoende kavels voor deze beide categorieën binnen een grondexploitatie van een project en het interesseren van bouwers en woningcorporaties om daarbinnen betaalbare woningen te realiseren. Dit kan zowel een project van de gemeente, een woningcorporatie als een particuliere ontwikkelaar zijn. De bijdrage vanuit de Realisatiestimulans kan worden gebruikt binnen het project en de besteding ervan kan in overleg met de partijen die ze gaan realiseren. Bijvoorbeeld doordat de gemeente bepaalde kosten voor haar rekening neemt wanneer kostenverhaal niet geheel mogelijk is vanwege het grote aandeel sociale woningen. Op deze wijze moet mogelijke sprake van staatssteun worden voorkomen. Het is dus niet de bedoeling om de gelden 1-op-1 over te maken aan de betreffende ontwikkelaar. Dit behoeft aandacht bij de verdere uitwerking. Ook het moment van uitkeren is een aandachtspunt, aangezien de Realisatiestimulans een jaar na start bouw wordt ontvangen.

Uitgangspunt 4: Gelden vanuit Realisatiestimulans inzetten op projectniveau en afspraken maken met de initiatiefnemer over de wijze van besteding.

Praktisch inrichten

Een te strakke sturing op percentages of bedragen leidt ertoe dat projecten die net niet aan deze grenzen voldoen, een bijdrage vanuit de stimuleringsregeling mislopen. Daarom wordt voorgesteld om een bijdrage per project beschikbaar te stellen voor iedere woning die in de goedkope segmenten wordt gerealiseerd en waarvoor Realisatiestimulans kan worden aangevraagd. Op deze wijze kan een praktische en eenvoudige regeling worden ontworpen, waarin het voor ontwikkelaars van locaties snel duidelijk is welke bijdrage er vanuit de Realisatiestimulansgelden voor het project kan worden verwacht.

Het lijkt het meest praktisch om de werking van de bestaande Bestemmingsreserve sociale huur uit te breiden met goedkope koop en naast de systematiek van afdracht en onttrekking bij minder of meer dan 30% sociale huur ook een bijdrage per gerealiseerde sociale huur- of goedkope koopwoning beschikbaar te stellen. Beide zaken kunnen dan direct met elkaar worden verrekend ter bepaling van een totaalbedrag per project. Het kan echter ook zijn dat het beter is om een afzonderlijke bestemmingsreserve in te stellen.

Uitgangspunt 5: Ontwikkeling van toekenningsregels voor de bestemmingsreserve voor gelden vanuit de Realisatiestimulans



Inkomsten en uitgaven

Zoals eerder aangegeven wordt verwacht dat er in totaal voor 780 woningen Realisatiestimulans kan worden aangevraagd in de periode 2025 t/m 2029 voor een totaalbedrag over 5 jaar van ca. € 5,5 miljoen, dus € 1,1 miljoen per jaar. Hiervan is € 1 miljoen reeds bestemd ter aflossing van de buffer die vanuit de Algemene reserve in de Bestemmingsreserve sociale huur is gestort. Er blijft dus nog ca. € 4,5 miljoen over om te verdelen.

Van de genoemde 780 woningen vallen er volgens de woningbouwprogrammering 304 in de sociale huur en 90 in de goedkope koop. Totaal 394. Vanwege een verwachte stimulerende werking en het aanhouden van een veiligheidsmarge wordt rekening gehouden met 450 woningen, met de verwachte verdeling van afgerond 300 sociale huurwoningen en 150 goedkope koopwoningen.

Verdeling van de nog niet bestemde inkomsten (ca. € 4,5 miljoen) over deze 450 woningen levert een gemiddelde bijdrage van bijna € 10.000 per gerealiseerde woning in

deze segmenten op. Voor de sociale huur zou daarbij uit kunnen worden gegaan van het inzetten van de € 7000 per woning voor projecten met sociale huurwoningen, hetgeen naar verwachting in lijn ligt met wat veel andere gemeenten doen. Hierdoor is voor de goedkope koop inzet van een hoger bedrag mogelijk (ca. € 15.000 per woning) om de woningen daadwerkelijk bereikbaar te maken voor starters. Daarbij kan een regel (disclaimer) worden opgenomen dat de regeling loopt 'zolang de voorraad strekt' en de inkomsten en uitgaven jaarlijks worden gemonitord.

Uitgangspunt 6: Uitgaan van een vaste bijdrage per te realiseren sociale huur- of goedkope koopwoning.

Vervolg

Na instemming met de genoemde uitgangspunten door het College van B&W zal een regeling worden uitgewerkt die ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Het streven is deze regeling voor de zomer van 2026 gereed te hebben, zodat hierover bij de ontvangst van gelden over 2025 duidelijkheid is. Voor de uitwerking dient een bureau te worden ingeschakeld. Naar verwachting bedragen de kosten hiervan maximaal € 15.000. Dit bedrag komt ten laste van het Programma Thuis voor iedereen.

Voorstel: Regeling uitwerken op basis van de in deze notitie aangegeven uitgangspunten en de kosten hiervan ten laste te brengen van het Programma Thuis voor iedereen.

F.J. Wind, februari 2026.