STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 36777
5 november 2025

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 4 november 2025 nr. 2025-0000035295, houdende regels met betrekking tot het verstrekken van een specifieke uitkering ten behoeve van de stimulering van de bouw van betaalbare woningen (Tijdelijke regeling realisatiestimulans)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 2, eerste lid, onderdelen a en b, en artikel 3 van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving;

Besluit:

HOOFDSTUK 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

betaalbare woning:
a. *sociale huurwoning:* huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
b. *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;
c. *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; of
d. een gebouw bestaande uit onzelfstandige woonruimten.

college: college van burgemeester en wethouders.
NPLV-gebied: elk van de gebieden opgesomd in bijlage 1 en 2 bij deze regeling.
Minister: Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
start van de bouwwerkzaamheden:
a. *bij nieuwbouw en flexwoningen:* Het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd of waarvan de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering (waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend). Als start van bouwwerkzaamheden geldt:
   I. het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het bouwwerk; óf
   II. indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk ten behoeve van het bouwwerk; of
   III. het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige bouwwerk bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een Warmte- en Koudeopslaginstallatie; en

   als start van bouwwerkzaamheden geldt niet:
   i. het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
   ii. het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
   iii. het inrichten en/of omheinen en/of uitzetten van het bouwterrein;
   iv. het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
   v. het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
   vi. het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
   vii. het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
   viii. het bouwrijp maken van het terrein.
b. *bij verbouw:* toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan bestaand bouwwerk, waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk en/of de toevoeging van vierkante meters ruimten met woonfunctie, waaronder in ieder geval transformatie, splitsen en optoppen. Als 'aanvang verbouw gebouw' geldt:

i. het toevoegen/aanpassen van een nieuwe draagstructuur;
ii. het aanleggen/aanpassen van een additionele nutsvoorziening;
iii. het toevoegen van ontsluitingsroutes in het gebouw;
iv. bij optoppen betreft het startmoment het plaatsen van een woning op het dak of het aanbrengen van constructieve voorzieningen;
v. bij transformatie betreft het startmoment de eerste bouwkundige verbouwhandeling die voortkomt uit de onderliggende omgevingsvergunning; of
vi. bij splitsen betreft het startmoment het realiseren van gescheiden toegangen tot de woningen, het plaatsen van woningscheidende wanden of het realiseren van fysiek gescheiden nutsvoorzieningen.

woning: een zelfstandige woonruimte, een gebouw bestaande uit onzelfstandige woonruimten, of een woonwagen.

HOOFDSTUK 2. REALISATIESTIMULANS PER BETAALBARE WONING

Artikel 2.1. Specifieke uitkering per betaalbare woning

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 geen uitkering indien voor een door nieuwbouw of verbouw te realiseren betaalbare woning een uitkering is verleend, op basis van:
   a. het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
   b. de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen;
   c. de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023;
   d. de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls;
   e. de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen;
   f. de Regeling specifieke uitkering vergunninghouders; of
   g. de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.

Artikel 2.2. Hoogte van de uitkering per betaalbare woning

1. De hoogte van de specifieke uitkering, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, bedraagt per betaalbare woning € 7.000,– exclusief btw.

2. In afwijking van het eerste lid kan de minister de hoogte van de specifieke uitkeringen in een jaar aanpassen op basis van een verdeling naar rato op basis van het aantal betaalbare woningen bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, per gemeente van het beschikbare uitkeringsplafond als dat onvoldoende is om alle in aanmerking komende gevallen volledig te honoreren.

3. In afwijking van het eerste lid kan de hoogte van de specifieke uitkering per betaalbare woning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, per gemeente met maximaal 33 procent verlaagd worden indien de gemeentelijke woningbouwprogrammering van die gemeente leidt tot een evidente overschrijding van de nationale of regionale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking tot woningbouwprogrammering.

Artikel 2.3. Uitkeringsplafond

In totaal is ten hoogste € 1.486.000.000 beschikbaar voor specifieke uitkeringen op basis van artikel 2.1.

Artikel 2.4. Wijze van betaling en het besluit tot verstrekking

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.

HOOFDSTUK 3. OPSLAGEN

§ 3.1 Openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen NPLV-gebieden

Artikel 3.1. Specifieke uitkering voor maatregelen openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen NPLV

1. De minister verstrekt een specifieke uitkering aan een gemeente voor de financiering van activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in een NPLV-gebied welke plaatsvinden tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029.

2. De activiteiten bedoeld in het eerste lid zijn in ieder geval activiteiten gericht op:
   a. de inrichting van de openbare ruimte die een samenhang heeft met de woningbouw;
   b. het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van de leefomgeving in het NPLV-gebied; of
   c. het realiseren of herstructureren van collectieve maatschappelijke voorzieningen om de leefbaarheid van het NPLV-gebied te bevorderen en de veiligheid te vergroten en die een samenhang hebben met de woningbouw in het NPLV-gebied.

3. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor btw die is verschuldigd over kosten voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het btw-compensatiefonds.

Artikel 3.2. Hoogte van de specifieke uitkering

1. De reservering van het bedrag voor de specifieke uitkering, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, is per gemeente inclusief btw vastgesteld en opgenomen in bijlage 1.

2. In afwijking van het eerste lid kan de hoogte van de specifieke uitkeringen in dat jaar aangepast worden op basis van een verdeling naar rato van het beschikbare uitkeringsplafond op basis van de gemaakte kosten aan activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, als het uitkeringsplafond onvoldoende is om alle in aanmerking komende gevallen volledig te honoreren.

Artikel 3.3. Uitkeringsplafond

In totaal is ten hoogste € 180.000.000 beschikbaar voor specifieke uitkeringen op basis van artikel 3.1.

Artikel 3.4. Wijze van betaling en besluit tot uitkering

1. Het college zendt in het jaar volgend op het begrotingsjaar aan de minister informatie over de activiteiten als genoemd in artikel 3.1, eerste lid.

2. Op basis van de informatie, bedoeld in het eerste lid, stelt de minister de specifieke uitkering, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, per gemeente vast.

3. De minister stelt het besluit over de toekenning van specifieke uitkeringen uiterlijk vast op 31 december in het jaar na het jaar waarin de kosten zijn gemaakt ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid per gemeente hebben plaatsgevonden.

4. Indien het college constateert dat ten opzichte van de door haar verstrekte informatie bedoeld in het eerste lid, over een kalenderjaar meer of minder is uitgegeven aan de activiteiten als genoemd in artikel 3.1, eerste lid, kan het dit in de informatieverstrekking in het daaropvolgende jaar aangeven en kan dit worden verrekend door de minister.

§ 3.2 Ambtelijke capaciteit voor woningbouw in NPLV-gebieden

Artikel 3.5. Specifieke uitkering capaciteitsondersteuning woningbouw in NPLV-gebieden

1. De minister verstrekt een specifieke uitkering aan een gemeente voor de financiering van capaciteitsondersteuning voor de uitvoering van de woningbouwopgave in een NPLV-gebied welke plaatsvinden tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029.

2. Dit betreft in ieder geval de capaciteitsondersteuning die noodzakelijk is voor de uitvoering van de in artikel 3.1, eerste lid, genoemde activiteiten.

3. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor btw die is verschuldigd over kosten voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het btw-compensatiefonds.

Artikel 3.6. Hoogte van de specifieke uitkering

1. De reservering van het bedrag voor de specifieke uitkering, bedoeld in artikel 3.5, eerste lid, is per gemeente inclusief btw vastgesteld en opgenomen in bijlage 2.

2. In afwijking van het eerste lid kan de hoogte van de specifieke uitkeringen in dat jaar aangepast worden op basis van een verdeling naar rato van het beschikbare uitkeringsplafond op basis van de gemaakte kosten aan capaciteitsondersteuning als bedoeld in artikel 3.5, eerste lid, als het uitkeringsplafond onvoldoende is om alle in aanmerking komende gevallen volledig te honoreren.

Artikel 3.7. Uitkeringsplafond

In totaal is ten hoogste € 50.000.000 beschikbaar voor specifieke uitkeringen op basis van artikel 3.5.

Artikel 3.8. Wijze van betaling en besluit tot uitkering

1. Het college zendt in het jaar volgend op het begrotingsjaar aan de minister informatie over de capaciteitsondersteuning bedoeld in artikel 3.5, eerste lid.

2. Op basis van de informatie, bedoeld in het eerste lid, stelt de minister de specifieke uitkering, bedoeld in artikel 3.5, eerste lid, per gemeente vast.

3. De minister stelt het besluit over de toekenning van specifieke uitkeringen uiterlijk vast op 31 december in het jaar na het jaar waarin de kosten zijn gemaakt voor de capaciteitsondersteuning bedoeld in artikel 3.5, eerste lid, per gemeente.

4. Indien het college constateert dat ten opzichte van de door haar verstrekte informatie bedoeld in het eerste lid, over een kalenderjaar meer of minder is uitgegeven aan capaciteitsondersteuning als genoemd in artikel 3.5, eerste lid, kan het dit in de informatieverstrekking in het daaropvolgende jaar aangeven en kan dit worden verrekend door de minister.

HOOFDSTUK 4. OVERIGE EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1. Informatievoorziening na toekenning

1. Het college informeert de minister op verzoek over de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering aan de gemeente is verstrekt.

2. Het college verleent op verzoek van de minister medewerking en verstrekt informatie ten behoeve van de voortgang en evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van deze regeling.

Artikel 4.2. Verantwoording en terugvordering

1. Het college legt verantwoording af over de specifieke uitkering op de wijze bepaald in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.

2. Als blijkt dat de uitkering onrechtmatig is verleend, niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel of het onrechtmatig verleende deel door Onze Minister worden teruggevorderd.

Artikel 4.3. Evaluatiebepaling

De minister zendt binnen vijf jaar na inwerkingtreding van deze regeling aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze regeling in de praktijk.

Artikel 4.4. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026 en vervalt met ingang van vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding.

Artikel 4.5. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Tijdelijke regeling realisatiestimulans

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
M.C.G. Keijzer

BIJLAGE 1 BIJ ARTIKEL 3.1., EERSTE LID, VAN DE TIJDELIJKE REGELING REALISATIESTIMULANS

NPLV-gebied	Totaal gereserveerd budget Bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen, incl. btw
Amsterdam Nieuw-West	€ 19.035.000
Amsterdam Zuidoost	€ 19.735.000
Arnhem Oost	€ 14.223.908
Breda Noord	€ 12.095.234
Delft West	€ 11.311.000
Den Haag Zuidwest	€ 23.739.086
Dordrecht West	€ 5.491.586
Groningen Noord	€ 12.071.044
Heerlen Noord	€ 10.000.000
Leeuwarden Oost	€ 7.200.000
Nieuwegein Centrale As	€ 3.034.000
Roosendaal Ring	€ 6.045.000
Rotterdam Zuid	€ 13.300.000
Schiedam Nieuwland-Oost	€ 9.239.000
Tilburg Noordwest	€ 13.179.200
Utrecht Overvecht	€ 7.403.000
Vlaardingen Westwijk	€ 7.323.111
Zaandam Oost	€ 10.000.000

BIJLAGE 2 BIJ ARTIKEL 3.5., EERSTE LID, VAN DE TIJDELIJKE REGELING REALISATIESTIMULANS

NPLV-gebied	Totaal gereserveerd budget Tijdelijke capaciteitsondersteuning, incl. btw
Amsterdam Nieuw-West	€ 3.750.000
Amsterdam Zuidoost	€ 4.500.000
Arnhem Oost	€ 250.000
Breda Noord	€ 5.000.000
Delft West	€ 1.500.000
Den Haag Zuidwest	€ 4.500.000
Dordrecht West	€ 3.800.000
Groningen Noord	€ 1.500.000
Heerlen Noord	€ 4.300.000
Leeuwarden Oost	€ 0
Nieuwegein Centrale As	€ 1.935.000
Roosendaal Ring	€ 2.500.000
Rotterdam Zuid	€ 8.000.000
Schiedam Nieuwland-Oost	€ 2.605.000
Tilburg Noordwest	€ 4.743.000
Utrecht Overvecht	€ 1.350.000
Vlaardingen Westwijk	€ 2.400.000
Zaandam Oost	€ 7.050.000

TOELICHTING

I. ALGEMEEN DEEL

1. Inleiding

Er is sprake van een historisch woningtekort in Nederland. Er zijn ruim 400.000 huishoudens op zoek naar een passende woning. Er is jarenlang te weinig gebouwd om de groeiende vraag, die het gevolg is van demografische ontwikkelingen en de veranderende samenstelling van huishoudens, te kunnen bijbenen. Daarnaast zijn er te weinig betaalbare woningen gebouwd waardoor mensen met een laag- en middeninkomen in de knel komen. Daarom heeft het kabinet als doelstelling om 100.000 woningen per jaar te bouwen waarvan 2/3 betaalbaar. Het gaat om zowel koop als huur en om zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen. In het regeerprogramma en de Woontopafspraken[1] is een maatregelenpakket aangekondigd om deze doelstellingen te realiseren. Naast wet- en regelgeving en bestuurlijke afspraken zijn er ook financiële middelen nodig om woningbouw aan te jagen. Om recht te doen aan de verschillende opgaven waar gemeenten en regio's in de woningbouw voor staan, is er onder kabinet-Schoof een samenhangend pakket van financiële regelingen ontwikkeld om hen hierbij te ondersteunen. Zo is in het hoofdlijnenakkoord € 5 miljard beschikbaar gesteld voor woningbouw bij het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Ook investeert het kabinet € 2,5 miljard voor het ontsluiten van (nieuwe) woningbouwlocaties en het aanleggen van infrastructuur voor mobiliteit bij het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). De grootste financiële regeling, zowel wat betreft budget als omvang, binnen de € 5 miljard bij het Ministerie van VRO betreft de Realisatiestimulans. Met de Realisatiestimulans worden gemeenten beloond voor het bouwen van betaalbare woningen.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

2.1. Aanleiding en probleembeschrijving

De opgave van 100.000 woningen per jaar bestaat voor een groot deel uit betaalbare woningbouw. Het bouwen van 2/3 betaalbare woningen sluit aan bij de behoeften van Nederlanders.[2] Met betaalbare woningen wordt gedoeld op sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur en betaalbare koopwoningen. Daarbij is het ook van belang dat woningen in het betaalbare segment voor een lange termijn beschikbaar blijven voor lage en middeninkomens.
Uit onderzoek van Rebel blijkt dat betaalbare woningbouw vaak gepaard gaat met een financieel tekort.[3] Het ontwikkelen van woningbouwprojecten vraagt vele publieke investeringen, zoals het verplaatsen van bestaande functies, openbare ruimte, groen, water, natuur en infrastructuur. Dit leidt tot een verschil tussen de publieke opbrengsten (zoals grondverkoop, bijdragen van marktpartijen/kostenverhaal of inkomsten uit erfpacht) en de te maken publieke kosten. Dit tekort komt grotendeels bij gemeenten terecht. Gemeenten beschikken niet over voldoende middelen om het tekort volledig te dekken. Dit tekort is bij betaalbare woningbouw doorgaans hoger vanwege de lagere opbrengsten. Terwijl de vraag naar betaalbare woningen juist het grootst is en het dus belangrijk is dat juist die woningen gebouwd worden.
Om de bouw van betaalbare woningen aan te jagen is daarom, naast aanpassingen in het grondbeleid[4], financiële ondersteuning vanuit het Rijk nodig. De afgelopen vijf jaar is er vanuit het Rijk al veelvuldig financieel geïnvesteerd in woningbouw via een verscheidenheid aan regelingen, zoals de Woningbouwimpuls, de Startbouwimpuls, het Gebiedsbudget, de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Deze regelingen zijn destijds in het leven geroepen om onder andere specifieke regio's met de grootste krapte op de woningmarkt en complexe (financiële) opgaven te ondersteunen. De afgelopen jaren is echter gebleken dat er in heel Nederland woningnood is en dat alle gemeenten te maken hebben met een financiële opgave voor woningbouw. De bestaande regelingen zijn daardoor niet langer toereikend. De Realisatiestimulans is geïntroduceerd als passende opvolger in het interdepartementaal beleidsonderzoek 'Op grond kun je bouwen'.[5] In dit beleidsonderzoek wordt de Realisatiestimulans voorgesteld als prikkel voor gemeenten om resultaten te halen en daarmee een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave. Daarnaast worden de bestuurlijke lasten van de bestaande regelingen door gemeenten als hoog ervaren. Er is een onderbouwde aanvraag benodigd en iedere regeling moet apart verantwoord worden. Het kabinet-Schoof streeft naar een vermindering van het aantal specifieke uitkeringen om de

[1] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/woontop/alle-afspraken
[2] ABF Research (2024) ABF Woningmarktverkenning 2024-2039: Scenario's met Primos Woningmarkt (Socrates)
[3] Rebel (2024) Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland: Aantallen, tekorten, dekkingen en restopgave
[4] Modernisering grondbeleid | Ruimtelijke ordening Nederland
[5] Op grond kun je bouwen | Rapport | Rijksoverheid.nl

autonomie van gemeenten te vergroten en lasten te verminderen. Met de introductie van de Realisatiestimulans wordt getracht om het aantal specifieke uitkeringen met betrekking tot woningbouw in de komende jaren te verminderen. Het uitgangspunt is om de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen in de komende jaren te integreren in de Realisatiestimulans. Gezien de looptijd van deze regelingen, waarbij nog uitkeringen plaatsvinden in 2025, is dat voor 2025 nog niet van toepassing. Deze regeling wordt hier naar verwachting later op aangepast.

2.2. Inrichting en doel van de Realisatiestimulans

Voor de Realisatiestimulans is gedurende een periode van vijf jaar circa € 2,5 miljard beschikbaar gesteld. Het doel van de Realisatiestimulans is het financieel ondersteunen van gemeenten in heel Nederland bij het realiseren van betaalbare woningen, met beperkte bestuurlijke lasten. Gemeenten worden beloond voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029. Daarbij geldt dat elke woning in heel Nederland telt. Ook betaalbare woningen in kleine projecten en woningen in een 'straatje erbij' worden met de Realisatiestimulans financieel beloond.
De middelen die gemeenten ontvangen kunnen vervolgens weer geïnvesteerd worden in toekomstige woningbouw. Om gemeenten hierbij te ondersteunen is de Handreiking Realisatiestimulans opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de gemeenten de middelen kunnen aanwenden voor het dekken van kosten die zij zelf maken, maar ook, rekening houdend met staatssteunregels, ten goede kunnen laten komen aan woningcorporaties. Bijvoorbeeld door het storten van de middelen in een fonds, een samenwerkingsverband of door een eigen subsidieregeling.

Zo draagt de Realisatiestimulans bij aan het bouwen van 100.000 nieuwe woningen per jaar waarvan 2/3 betaalbaar.

2.2.1 Basisbijdrage

Binnen de circa € 2,5 miljard voor de Realisatiestimulans is in totaal circa € 1,5 miljard beschikbaar voor betaalbare woningen. Op basis van elke betaalbare woning waarvan gemeenten de start van de bouw registreert is een basisbijdrage van € 7.000, – exclusief btw per woning beschikbaar gedurende een periode van vijf jaar. De bijdrage wordt in het jaar na registratie uitgekeerd. De eerste uitkeringen worden gedaan in 2026, op basis van de woningen waarvan de start van de bouwwerkzaamheden in 2025 plaatsvindt. De laatste uitkeringen van de regeling vinden plaats in 2030, over woningen waarvan de bouw in 2029 is gestart. De basisbijdrage per gemeente per jaar wordt bepaald aan de hand van het aantal gestarte betaalbare woningen binnen die gemeente in het kalenderjaar ervoor. Daarbij gaat het om het bruto aantal nieuwe woningen. Gesloopte woningen hebben geen gevolgen voor de bijdrage. Zowel nieuwbouw als woningen die door overige toevoegingen, zoals optoppen of transformeren, worden toegevoegd aan de woningvoorraad tellen mee.
De Realisatiestimulans is een specifieke uitkering die op basis van het aantal betaalbare woningen wordt uitgekeerd aan gemeenten. De middelen zijn een beloning voor de geleverde prestatie: namelijk de start van de bouw van betaalbare woningen. Het uitgangspunt is dat de middelen worden ingezet ten bate van de woningbouwopgave in de gemeente. Gezien de grote financiële opgaven die gemeenten hebben op het gebied van woningbouw is het aannemelijk dat de middelen hier ook voor worden ingezet. Het is aan de gemeenteraden om hier uiteindelijk controle op uit te oefenen.
Het basisbedrag van € 7.000, – exclusief btw wordt niet geïndexeerd. Gedurende de looptijd van de regeling wordt de uitputting van het budget gemonitord en vindt evaluatie van de regeling plaats.

2.2.2 Opslagen

Naast de basisbijdrage zijn er binnen de Realisatiestimulans middelen gereserveerd voor extra ondersteuning voor specifieke bouwopgaven Het gaat om woningbouw in kwetsbare gebieden opgenomen in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (hierna: NPLV), zorggeschikte- en geclusterde woningen en ambtelijke capaciteit bij medeoverheden. Alleen de middelen voor woningbouw in NPLV-gebieden worden vanaf het eerste uitkeringsjaar uitgekeerd. Voor de overige opgaven bestaan nog regelingen die uitgekeerd worden in 2025, zoals de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen, de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen, de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen, de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen en de Flexpoolregeling. Mogelijk worden in een later uitkeringsjaar opslagen toegevoegd aan de Regeling Realisatiestimulans voor vergelijkbare doeleinden.

2.2.3 Opslag woningbouw in kwetsbare gebieden (NPLV)

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 zijn landelijke wederkerige afspraken gemaakt met de gebieden die onder het NPLV vallen om de aanpak van de woningnood in een volgende fase te brengen en de leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden te verbeteren. In de 19 NPLV-gebieden in

ons land wonen meer dan een miljoen mensen. Als je daar geboren wordt, heb je niet automatisch dezelfde kansen als kinderen elders in Nederland. Mensen ervaren meer onveiligheid, worden minder oud, leven vaker in eenoudergezinnen en hebben minder vaak betaald werk. Dat veranderen vraagt een generatielange aanpak waarbij het anders moet gaan dan het ging.
In het regeerprogramma is opgenomen dat in kwetsbare gebieden, zoals in het NPLV aanvullende investeringen aan de orde zijn zoals het aanpakken van de openbare ruimte of het op peil brengen van voorzieningen. Het kost gemiddeld meer geld om een woning toe te voegen in een NPLV-gebied. Naast het feit dat woningbouw vaak alleen mogelijk is op verdichtingslocaties, zijn er ook investeringen nodig in de leefbaarheid en veiligheid, openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen.
Voor deze gebieden komt om die reden extra geld beschikbaar aanvullend op de basisbijdrage uit de Realisatiestimulans. Een eerste uitwerking hiervan zijn de afspraken op de Woontop van 11 december 2024 jl. Deze afspraken zijn op 24 juni 2025 geconcretiseerd en vastgelegd in bestuurlijke afspraken per NPLV-gebied. Met 19[6] NPLV-gebieden zijn afspraken gemaakt over de bouw van bijna 50.0000 betaalbare nieuwbouwwoningen in de periode 2025–2029. Zo wordt de bouw van nieuwe en betaalbare woningen gecombineerd met de opwaardering van kwetsbare wijken.
Investeringen in openbare ruimte in deze gebieden dienen ten goede te komen aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijk en een samenhang te hebben met woningbouw. Het doel is de leefbaarheid en veiligheid in de wijk te verbeteren, en te voorkomen dat woningbouw plaatsvindt terwijl de bestaande problematiek in de openbare ruimte niet wordt aangepakt. Ingrepen waar ter illustratie aan gedacht kan worden, zijn het tegengaan van hittestress, verbeteren van de afwatering, toevoegen van openbaar groen of het verbeteren van de inrichting en/of verlichting om (het gevoel van) veiligheid te vergroten.
Investeringen in collectieve maatschappelijke voorzieningen zijn gericht op het realiseren of herstructureren van deze voorzieningen om de leefbaarheid van het NPLV-gebied te bevorderen en de veiligheid te vergroten, in samenhang met de woningbouw in dit gebied. Ook hier is het doel de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren door te investeren in voorzieningen die een maatschappelijke functie vervullen, openbaar toegankelijk zijn of de gemeenschapszin bevorderen. Gedacht kan worden aan het renoveren van een buurthuis, het realiseren van een jongerencentrum of het toegankelijker maken van openbare sportfaciliteiten.
Met capaciteitsondersteuning wordt gedoeld op tijdelijke ondersteuning en/of uitbreiding van de gemeentelijke capaciteit ten behoeve van de woningbouwopgave in NPLV-gebieden en de uitvoering van de overeengekomen investeringen in de openbare ruimte en/of collectieve maatschappelijke voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan tijdelijke capaciteit die wordt ingezet voor planvorming, aanpassen en goedkeuren van bestemmingsplannen, afhandeling bezwaarprocedures en handhaving van vergunningen.
Vanuit de Realisatiestimulans is € 230 miljoen beschikbaar voor randvoorwaardelijke investeringen in de NPLV-gebieden, bovenop het basisbedrag van € 7.000,– per betaalbare woning (start bouw) die voor alle gebieden beschikbaar is. Daarvan is € 180 miljoen beschikbaar voor investeringen in bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is € 50 miljoen beschikbaar voor de tijdelijke ondersteuning in ambtelijke capaciteit die nodig is om de woningbouwprojecten te kunnen realiseren.
In nauwe samenwerking met de deelnemende NPLV-gebieden zijn hierover bestuurlijke afspraken gemaakt. In deze afspraken zijn maatregelen opgenomen die met de beschikbare middelen kunnen worden uitgevoerd. De bestuurlijke afspraken met de deelnemende NPLV-gebieden, leiden opgeteld tot een benodigde bijdrage van ruim € 200 miljoen inclusief btw voor investeringen in bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen, en € 60 miljoen inclusief btw voor tijdelijke ondersteuning van capaciteit. Voor deze opslagen is een totaalbudget beschikbaar van € 180 miljoen en € 50 miljoen inclusief btw. Er is dus sprake van overprogrammering van circa € 30 miljoen.
Aan ieder gebied zijn budgetten of ook wel trekkingsrechten verleend. De hoogte van de trekkingsrechten van de verschillende gebieden is bepaald op basis van de opgaven in de gebieden, waarover de gebieden en het Ministerie van VRO in het eerste half jaar van 2025 hebben gesproken. De verdeling van het beschikbare budget van respectievelijk € 180 miljoen en € 50 miljoen inclusief btw is het resultaat van de toepassing van een uitgebreide afweging. De uitkomst is een verdeling tussen de gebieden die rekening houdt met de inhoudelijke en individuele opgave per gebied voor de geplande bouw van betaalbare woningen in de periode 2025 tot en met 2029 en de hierbij horende randvoorwaardelijke investeringen in openbare ruimte, collectieve maatschappelijk voorzieningen en tijdelijke capaciteit. Op 24 juni 2025 hebben alle wettelijke vertegenwoordigers en de Minister van VRO de overeengekomen bestuurlijke afspraken, inclusief de verdeling van de trekkingsrechten, ondertekend.
De systematiek van trekkingsrechten en overprogrammering stimuleert de gebieden om in de komende periode aan de slag te gaan met de voorgenomen investeringen. Zolang het totale budget

[6] Het betreft 19 van de 20 NPLV-gebieden; Lelystad is geen onderdeel van de op de Woontop gemaakte afspraken. Eindhoven kan geen aanspraak maken op de beschikbare middelen voor de ORV en personele capaciteit.

van € 180 miljoen en € 50 miljoen toereikend is kan een gemeente aanspraak maken op die trekkingsrechten. Als het totale budget overvraagd is, dan zal een naar rato verdeling gemaakt worden over de gemeenten in dat jaar.
In 2027 wordt een mid-term review gehouden om te bezien of gemeenten met het bouwen van woningen en de bijbehorende bovenplanse openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen op koers liggen. Bij afwijking treden partijen in overleg.
Voor de opslagen voor NPLV-gebieden geldt dat gemeenten in de periode 2025 tot en met 2029 de gemaakte kosten voor NPLV-maatregelen (als bedoeld in hoofdstuk 3.1 en 3.2) kunnen indienen via SiSa. In het jaar volgende op het jaar waarin de kosten zijn gemaakt kunnen de kosten worden verantwoord. Op basis van de verantwoorde kosten wordt de hoogte van de uitkering jaarlijks bepaald.
In tegenstelling tot het basisbedrag van € 7.000,– uit de Realisatiestimulans zijn de bedragen voor de NPLV-maatregelen inclusief btw. De NPLV-maatregelen zijn gekoppeld aan specifieke bestedingen, daarom kan de mate van btw-compensatie exact worden vastgesteld. Dit is niet het geval bij het basisbedrag. De bijdrage aan het Btw-compensatiefonds wordt bepaald bij de verantwoording van de NPLV-bestedingen via de SiSa. De gemeenten dienen bij het invullen van SiSa aan te geven welk deel van de uitgaven btw-plichtig is en welk deel in aanmerking komt voor compensatie vanuit het Btw-compensatiefonds. Het Ministerie van VRO zal het compensabele deel van de btw van de opgevraagde middelen afdragen aan het Btw-compensatiefonds en zal het bedrag exclusief compensabele btw overmaken, waarna de betreffende gemeenten deze compensabele btw cf. de reguliere procedure kunnen terugvragen via het Btw-compensatiefonds.
Over de navolging van de gemaakte bestuurlijke afspraken vindt jaarlijks rapportage plaats. Ook vinden er jaarlijks twee bestuurlijke overleggen plaats tussen VRO en de (voorzitter van de) NPLV-alliantie[7]over de voortgang van de investeringen en de daaraan gekoppelde woningbouw en de leefbaarheid en veiligheid in het betreffende gebied.

2.3 Proces van registratie tot uitkering

De basisbijdrage uit de Realisatiestimulans komt beschikbaar op basis van iedere betaalbare woning waarvan de bouw is gestart zoals gedefinieerd in artikel 1. Het eerste jaar waarover gemeenten een bijdrage kunnen ontvangen op basis van gestarte woningen is 2025. Het laatste jaar waarover gemeenten middelen kunnen ontvangen is 2029. In het jaar volgend op het jaar waarin de start van een woning is aangevangen kunnen gemeenten gestarte woningen registeren voor een bijdrage uit de Realisatiestimulans.
Om de regeling zo eenvoudig mogelijk te houden wordt geen gebruik gemaakt van een uitvoerige aanvraagprocedure. Via de jaarlijkse SiSa-verantwoording (Single info, Single audit) kan iedere gemeente registreren van hoeveel betaalbare woningen de bouw in het kalenderjaar ervoor zijn gestart. Hiervoor kunnen uitsluitend woningen worden opgevoerd waarvoor nog geen eerdere Rijksbijdrage is verstrekt (zoals bedoeld in artikel 2.1). Jaarlijks zal op basis van die registratie de hoogte van de bijdrage per gemeenten worden vastgesteld.
Voorafgaand aan het jaar van uitkering zijn gemeenten aan zet om gegevens over betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart in jaar T te verzamelen. Zorgvuldige en accurate aanvraag- en verantwoordingsgegevens zijn cruciaal voor het ontvangen van de juiste bijdrage en het voorkomen van onrechtmatige toekenningen. Accountants van gemeenten controleren deze gegevens aan de hand van bewijslast voordat ze via SiSa aangeleverd worden.
De ingevulde SiSa-gegevens dienen jaarlijks uiterlijk op 15 juli aangeleverd te worden bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Jaarlijks in de periode van 15 juli tot uiterlijk 31 december zal de bijdrage per gemeente worden vastgesteld. Deze vaststelling wordt gedaan in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
Voor de opslagen voor NPLV-gebieden zijn additionele SiSa-indicatoren opgenomen. In de periode 2025 tot en met 2029 kunnen gemeenten de gemaakte kosten voor NPLV-maatregelen (als bedoeld in hoofdstuk 3.1 en 3.2) verantwoorden via SiSa.

2.4 Woningen in deze regeling

Met de Realisatiestimulans worden enkel middelen toegekend op basis van zelfstandige woningen in het betaalbare segment, te weten sociale huur, woningen voor middenhuur en betaalbare koop conform de prijsgrenzen gedefinieerd in artikel 1. Er wordt geen basisbijdrage verstrekt voor onzelfstandige woonruimten, wel wordt een bijdrage gegeven voor een gebouw waarbinnen zich onzelfstandige woningen bevinden. De realisatiestimulans wordt in dat geval per gebouw en niet per onzelfstandige woonruimte uitgekeerd. Anders uitgedrukt krijgt iedere voordeur de basisbijdrage (€ 7.000

[7] De NPLV-alliantie is het samenwerkingsverband onder voorzitterschap van de burgemeester waarin verschillende vertegenwoordigers van het betreffende gebied in samenwerking hun activiteiten coördineren ten behoeve van het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in het gebied.

exclusief btw), ongeacht het aantal woonruimten achter de voordeur. Tot slot wordt er ook een bijdrage verstrekt aan woonwagens voor zover deze ook onder de definities van betaalbare woning vallen.
Het is van belang dat deze woningen in het betaalbare segment voor een lange termijn beschikbaar blijven voor lage en middeninkomens. In het ontwerpbesluit behorende bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zijn daarom in de definities van de betaalbare woningen instandhoudingstermijnen opgenomen.
Bij het registeren van betaalbare woningen in de SiSa hoeven gemeenten geen onderscheid te maken tussen de verschillende typen betaalbare woningen. Daarbij geldt als meetmoment dat de prijsniveaus gelden van het jaar waarin de bouw van de woningen start. Dit betekent voor woningen waarbij prijsniveaus zijn afgesproken in overeenkomsten, dat deze op het moment van de overeenkomst moeten voldoen aan de prijsgrenzen in artikel 1. Het is aan gemeenten om hier rekening mee te houden in de manier waarop de afgesproken prijsgrenzen worden geïndexeerd.
De aan te leveren gegevens in SiSa zullen worden gecontroleerd door accountants. In de eerste plaats zal moeten worden vastgesteld of de opgevoerde woningen gestart zijn. Voor reguliere nieuwbouwwoningen geldt dat een BAG-registratie van startbouw gezien wordt als afdoende bewijs dat de bouw van de woning is gestart. Als er woningen worden toegevoegd door middel van verbouw kan een gezamenlijke verklaring van gemeenten en ontwikkelaar dienen als bewijs dat de bouw van de woning is gestart. Ten tweede zal vastgesteld moeten worden dat de woningen betaalbaar zijn. Hiervoor kunnen verschillende documenten dienen als bewijs, zoals een anterieure overeenkomst, koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst waarin de woningprijssegmenten zijn gespecificeerd. Voor kleine projecten of losse toevoegingen aan de woningvoorraad ontbreken dergelijke overeenkomsten soms. In deze situaties kan op de volgende manieren aannemelijk gemaakt worden of de woningen in het jaar van registratie voldoen aan de betaalbaarheidsgrenzen in artikel 1; (1) nagaan of de woningen zijn opgenomen in gemeentelijke prestatieafspraken met woningcorporaties, (2) toepassen van het woningwaarderingsstelsel, (3) een ondertekende verklaring van de ontwikkelaar of eigenaar.
Tot slot zal moeten worden vastgesteld of de opgevoerde woningen in de SiSa geen eerdere bijdragen hebben ontvangen uit eerdere woningbouwregelingen van het Ministerie van VRO (of voorgangers). Een deel van de woningen dat de komende jaren wordt gebouwd is onderdeel van projecten waarvoor door het Rijk reeds een financiële bijdrage is geleverd. De Realisatiestimulans wordt slechts toegekend op basis van betaalbare woningen die niet onderdeel zijn van projecten waarvoor eerder Rijksbijdragen uitgekeerd zijn. Het gaat hierbij uitsluitend om bijdragen uit regelingen genoemd in artikel 2.1, derde lid.
Voor complexe gebiedsontwikkelingen waarbij grotere investeringen nodig zijn en de Realisatiestimulans onvoldoende is, zijn vanaf 2026 middelen beschikbaar uit de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget. Daarbij geldt voor de Woningbouwimpuls vanaf de 8e tranche en het Gebiedsbudget dat er rekening wordt gehouden met de ontvangen of te ontvangen Realisatiestimulans bij de bepaling van de hoogte van de uitkering.

2.5 Nationale en regionale betaalbaarheidsdoelstellingen

Het is niet alleen belangrijk dát er gebouwd wordt, maar vooral ook voor wie en wat er gebouwd wordt. Vooral voor mensen met een laag- of middeninkomen is het tekort aan woningen groot. Het aanbod van woningen dient beter aan te sluiten bij de behoefte van deze mensen. Hiervoor zijn betaalbaarheidsdoelstellingen geformuleerd voor betaalbare koopwoningen, woningen voor de middenhuur en sociale huur. Twee derde van de te realiseren woningen moet betaalbaar zijn, van de te realiseren woningen is tenminste 30% sociale huur op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Het uitgangspunt is een goede balans in de regionale en provinciale woningvoorraad zodat zowel middeninkomens als lage inkomens in de hele regio kans op een passende en betaalbare woning hebben. Om deze betaalbaarheidsdoelstellingen te realiseren wil de minister het bouwen van betaalbare woningen ondersteunen. Dit door een financiële bijdrage in de vorm van de Realisatiestimulans. Het is daarbij van belang dat de middelen van de Realisatiestimulans worden ingezet conform deze doelstelling.
De minister kan de hoogte van de specifieke uitkering verlagen als de gemeentelijke woningbouwprogrammering van die gemeente leidt tot een evidente overschrijding van de nationale of regionale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking tot woningbouwprogrammering. Zo kan zij voorkomen dat er middelen worden toegekend om woningbouwprogramma's te realiseren die niet in lijn zijn met de betaalbaarheidsdoelstellingen.
Met overschrijding van de betaalbaarheidsdoelstellingen wordt gedoeld op het hanteren van een woningbouwprogrammering van meer dat 2/3 betaalbaar.
Met 2/3 betaalbaar wordt bedoeld dat gemeenten niet meer dan 2/3 betaalbare woningen mogen opnemen in de woningbouwprogrammering, tenzij er gegronde redenen zijn om daarvan af te wijken. Er is sprake van gegronde redenen wanneer een gemeente haar woningbouwprogrammering heeft afgestemd met de provincie en de andere gemeenten in de woningbouwregio, de programmering noodzakelijk is om voldoende betaalbare woningen in de regio te realiseren, én de gemeente aanvullend beleid voert om de bouw van betaalbare woningen te ondersteunen, bijvoorbeeld door

een korting op de grondprijs te geven. Bij de programmering wordt uitgegaan van een periode van 10 jaar.
Een voorbeeld van een dergelijk scenario is dat een gemeente een woningbouwprogrammering hanteert bestaande uit 40% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 20% vrije sector woningen. Wanneer de woningbouwprogrammering van de gemeente niet noodzakelijk blijkt, omdat de overige gemeenten binnen de woningbouwregio voldoende betaalbare woningen in de programmering hebben opgenomen of gemeente geen mitigerende maatregelen neemt, zal de minister de hoogte van de uitkering aan die gemeente verlagen met maximaal 33 procent.
Een ander voorbeeld is een relatief kleine gemeente waar een beperkt aantal woningen per jaar met de bouw start. In 2026 start de gemeente een nieuw woningbouwproject waarin veel betaalbare woningen zijn opgenomen. Hierdoor is in het jaar 2026 80% van de woningen waarvan de bouw is gestart betaalbaar. De woningbouwprogrammering over een periode van 10 jaar is leidend in het bepalen of er wel of geen sprake is van bovenmatige betaalbaarheid. Er is daarom geen sprake van een afwijking van de betaalbaarheidsdoelstellingen indien de gemeente in de jaren na 2026 een minder hoog aandeel betaalbare woningen in de woningbouwprogrammering heeft opgenomen, waardoor de woningbouwprogrammering over een periode van 10 jaar voor tweederde uit betaalbare woningen bestaat.
Als blijkt dat een gemeente de betaalbaarheidsdoelstellingen overschrijdt kan de minister ingrijpen in de bijdrage, met een maximale korting van 33 procent[8] op de basisbijdrage uit de Realisatiestimulans. De minister kan deze korting toe passen als hij signalen ontvangt over overschrijding op de doelstellingen in bestuurlijke overleggen zoals de Woondeals. Als na zorgvuldig analyse blijkt dat er inderdaad sprake is van evidente overschrijding van de nationale of regionale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking tot woningbouwprogrammering zal de uitkering proportioneel worden bijgesteld tot met een korting op de Realisatiestimulans uitkering van maximaal 33%.

2.6 Btw

Op grond van artikel 2.2, eerste lid, wordt de specifieke uitkering niet verstrekt voor btw die is verschuldigd over kosten voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het Btw-compensatiefonds.
De regeling schrijft niet voor waaraan de specifieke uitkering kan worden besteed. Ook hoeven gemeenten bij de informatieverstrekking ten behoeve van de vaststelling van de uitkering niet aan te geven waaraan zij de bijdrage zullen besteden. Op voorhand kan dus niet vastgesteld worden over welke toekomstige activiteiten de gemeenten btw verschuldigd is, en dus kan laten compenseren bij het Btw-compensatiefonds.
Desondanks is het de bedoeling en verwachting dat gemeenten de middelen inzetten voor het uitvoeren van woningbouwactiviteiten, daarom is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van btw-verschuldigde activiteiten. Het valt dus te verwachten dat gemeenten aanspraak zullen maken op het Btw-compensatiefonds naar aanleiding van het verkrijgen van een bijdrage van de realisatiestimulans. Om te voorkomen dat het fonds overbelast raakt is een afdracht aan het Btw-compensatiefonds noodzakelijk.
Daarom is een aanname gedaan voor het aandeel btw-verschuldigde activiteiten. De aanname is gebaseerd op de mate van compensatie van btw bij eerdere woningbouwregelingen, zoals de Woningbouwimpuls, de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen en de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. Voor iedere € 7.000 die uitgekeerd wordt op basis van een gestarte betaalbare woning wordt € 370 afgedragen aan het Btw-compensatiefonds. Bij de toekenning van een specifieke uitkering zal de bijdrage exclusief btw worden toegekend aan de gemeente, en zal de btw-component worden gestort in het Btw-compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op het terugontvangen van de betaalde Btw-componenten.

3. Verhouding tot hoger recht

3.1 Staatssteun

Wanneer de Rijksoverheid een specifieke uitkering uitkeert aan gemeenten is er geen sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Bij het uitkeren van de bijdrage aan een gemeente op grond van deze regeling is daarom ook geen sprake van staatssteun, omdat de gemeente die de bijdrage krijgt handelt vanuit haar bevoegdheden van openbaar gezag, namelijk haar verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van voldoende betaalbare woningen op de juiste locaties, zonder dat er sprake is van economische activiteiten van de gemeente.
Gemeenten kunnen na ontvangst van de middelen zelf bepalen hoe zij de ontvangen middelen

[8] Het uitgangspunt is dat gemeente 2/3 ofwel 67% betaalbaar bouwen, derhalve is de maximale korting gesteld op 1/3 of wel 33%.

aanwenden om de verdere woningbouw in de gemeente te bevorderen. De gemeenteraad controleert. De gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk om zich te houden aan de staatssteunregelgeving.

4. Verhouding tot nationale regelgeving

Financiële-verhoudingswet

De financiële verhouding tussen het Rijk en de gemeenten is geregeld in de Financiële-verhoudingswet. De bijdrage op grond van deze regeling is een specifieke uitkering als bedoeld in artikel 15a, eerste lid, van de Financiële-verhoudingswet. Een aantal bepalingen over specifieke uitkeringen uit die wet zijn van toepassing op de Realisatiestimulans. Zo legt artikel 17a voor dat het college van burgemeester en wethouders de informatie ten behoeve van de verantwoording over de uitvoering van de regeling van een specifieke uitkering uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar stuurt naar de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op basis van deze gegevens stelt de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening elk jaar op uiterlijk 31 december de bijdrage vast. Na de vaststelling door de minister is er geen verdere verantwoording nodig over de uitgaven.

5. (Financiële) gevolgen

De regeling is een algemene bijdrage aan de gemeente om hen beter in staat te stellen woningbouw-projecten uit te voeren of te faciliteren. Zo draagt de regeling bij aan de realisatie van betaalbare woningen, wat een positieve impact heeft op het terugdringen van het woningtekort. Volgens Rebel zit er een groot verschil tussen de gemeentelijke kosten van de landelijke woningbouwopgave tussen 2024 en 2033 en de verwachte gemeentelijke opbrengsten, met name door de grote behoefte aan betaalbare woningen.[9] Hierdoor resteert bij gemeenten een publiek onrendabele top (PORT), die ruim € 1,64 miljard per jaar bedraagt t/m 2033.
Met de Realisatiestimulans ontvangen gemeenten € 7.000 excl. btw op basis van iedere betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029. De gemeente kan de ontvangen middelen vervolgens vrij aanwenden. Bijvoorbeeld voor de lokale woningbouwopgave in de gemeente. Dit kan op verschillende manieren en is niet gebonden aan bepaalde woningtypen of doelgroepen. Het Rijk stelt een handreiking op waar gemeenten meer informatie kunnen vinden over de wijze waarop de middelen aangewend kunnen worden voor woningbouw.
Voor de Realisatiestimulans is gedurende een periode van vijf jaar circa € 2,5 miljard beschikbaar. Gedurende deze periode dekken de middelen uit de Realisatiestimulans circa 30% van de door Rebel berekende publiek onrendabele top (PORT) en leveren daarmee een significante bijdrage aan de woningbouwopgave. De Realisatiestimulans dekt daarmee niet de volledige PORT. Het instrument dient daarom bezien te worden in de context van het totale pakket aan maatregelen dat het Rijk neemt om het woningtekort op te lossen en de financiële investeringen die gemeenten zelf doen. Naast de Realisatiestimulans worden de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget voortgezet en worden er nieuwe regelingen ontwikkeld zoals de Regeling Bouwversnelling MRE en de Grondfaciliteit. Daarnaast is er vanuit het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat € 2,5 miljard beschikbaar de infrastructurele ontsluiting van woningbouwlocaties. Tegelijkertijd wordt er onder kabinet-Schoof gewerkt aan de Wet versterking regie op de volkshuisvesting om het Rijk, provincies en gemeenten meer sturingsmogelijkheden te geven bij het aanpakken van het woningtekort. Zo draagt de Realisatiestimulans, in combinatie met het volledige maatregelenpakket, bij aan de realisatie van 100.000 woningen per jaar.
Deze regeling richt zich op gemeenten. Er zijn derhalve geen regeldrukkosten voor burgers en bedrijven.

6. Toezicht en handhaving

Bij de Realisatiestimulans gaat het om aanvraag- en verantwoordingsinformatie in één. Omdat de prestatie, start bouw van betaalbare woningen, al geleverd is, hoeft er na toekenning geen verantwoording over de voortgang of besteding te worden aangeleverd. Wel vindt een intern verificatieproces plaats voorafgaand aan de jaarlijkse uitkering, waarbij op basis van een steekproef SiSa-informatie van gemeenten wordt geanalyseerd.

7. Regeldruk

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

[9] Rebel (2024) Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland: Aantallen, tekorten, dekkingen en restopgave

8. Evaluatie

Voor het eindigen van de regeling wordt een brede evaluatie over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de gehele regeling uitgevoerd. Op grond van artikel 4.1, tweede lid, verleent het college op verzoek van de minister medewerking en verstrekt informatie ten behoeve van de voortgang. Naast de brede evaluatie wordt de regeling jaarlijks tegen het licht gehouden om te bezien of de regeling nog aansluit bij de praktijk. Er wordt bekeken of aanpassingen wenselijk zijn om de doeltreffendheid en doelmatigheid te borgen.
Daarnaast wordt, in lijn met het streven van het Kabinet-Schoof om het aantal specifieke uitkeringen te verminderen, in 2026 verkend of de regeling in 2027 omgezet kan worden in een bijzondere fondsuitkering. Het geschatte jaartal van omzetting is nog afhankelijk van de termijn waarop de Financiële-verhoudingswet wordt aangepast.

9. Consultatie

De conceptversie van de regeling Realisatiestimulans is van 14 juli 2025 tot en met 5 september 2025 openbaar geconsulteerd. Er zijn in totaal 38 consultatiereacties ontvangen. Daarnaast hebben de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Interprovinciaal Overleg separaat gereageerd. Vragen van technische aard zijn verwerkt door de regeling te verduidelijken. Overige vragen worden hieronder thematisch behandeld.

Overschrijding van het budget

In enkele consultatiereacties is verzocht om artikel 2.2, tweede lid waarin wordt geregeld hoe wordt omgegaan met een overschrijding van het budget, uit de regeling te verwijderen. Dit verzoek is niet overgenomen. Het betreft hier geen open einderegeling; er is sprake van een totaalbedrag dat voor vijf jaren door het kabinet beschikbaar is gesteld en op basis van deze regeling verdeeld wordt. Een artikel zoals 2.2, tweede lid, is daarom nodig om te regelen hoe de resterende middelen verdeeld worden indien het scenario van budgetoverschrijding zich voordoet. De regeling en de budgetten worden gedurende de looptijd van de regeling gemonitord en geëvalueerd. Verder is gevraagd of er een grens is aan het maximaal uit te keren budget per gemeente of regio. Er is in de regeling geen sprake van afgrenzing van de budgetten op regionaal of lokaal niveau.

Mogelijkheid tot terugvorderen van de bijdrage

In enkele consultatiereacties is gewezen op discrepanties in de regeling over het terugvorderen van middelen. Omdat het moment van registratie voor een bijdrage tegelijkertijd de eindverantwoording betreft, zal na de toekenning alleen worden teruggevorderd indien achteraf blijkt dat de ingediende verantwoordingsinformatie incorrect is.

Bijstellen van de hoogte van de bijdrage bij het afwijken van de betaalbaarheidsdoelstellingen

De Minister van VRO heeft op basis van artikel 2.2 derde lid de mogelijkheid het uit te keren bedrag bij te stellen als na het interne verificatieproces blijkt dat met het aantal geregistreerde woningen sprake is van overschrijding van de nationale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking tot de woningbouwprogrammering. In een aantal reacties is gevraagd om verduidelijking van dit artikel. Zodoende is de toelichting van de regeling, te weten onder 2.4 Woningen in deze regeling, uitgebreid met een aantal voorbeelden.

Instandhoudingstermijnen

In meerdere reacties is aandacht gevraagd voor het belang van de instandhoudingstermijn van betaalbare woningen. De instandhouding van betaalbare woningen wordt geregeld in het Besluit versterking regie volkshuisvesting, de onderliggende regeling van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Moment van uitkeren

In een aantal consultatiereacties is gevraagd of de uitkering gebaseerd kan worden op het aantal woningen waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven, of nog eerder in het bouwproces, bij voorfinanciering tijdens de planvormingsfase. Op basis van het Interdepartementaal beleidsonderzoek IBO ‘op grond kun je bouwen’ was het voornemen eerst om de Realisatiestimulans uit te keren na oplevering van de woning. In overleg met gemeenten is besloten uit te keren op basis van het aantal woningen waarvan de bouw is gestart. Op die manier is reeds gehoor gegeven aan het verzoek van gemeenten.

Besteding van ontvangen middelen aan woningcorporaties

In een aantal reacties vragen woningcorporaties zich af hoe de Realisatiestimulans, die aan gemeenten wordt uitgekeerd, terecht zal komen bij specifieke projecten waar een financiële stimulans nodig is.

Bij de Realisatiestimulans zijn gemeenten niet verplicht de middelen aan specifieke projecten te besteden. Wel wordt verwacht dat gemeenten de middelen inzetten om meer betaalbare woningen te bouwen. Hierdoor is het aannemelijk dat een deel van de middelen bij woningcorporaties en marktpartijen terechtkomt. Daarnaast adviseert de bijbehorende handreiking gemeenten om de middelen bijvoorbeeld via fondsen of samenwerkingsprogramma's in te zetten, waarbij bijvoorbeeld woningcorporaties kunnen deelnemen. Het Rijk stimuleert daarnaast om de inzet van de Realisatiestimulans lokaal en regionaal te bespreken, bijvoorbeeld bij regionale versnellingstafels.

Combineren met andere woningbouwregelingen

In de consultatiereacties is voorgesteld om artikel 2.2, derde lid, te schrappen, waardoor de Realisatiestimulans wel uitgekeerd wordt aan woningen waar al eerder een Rijksbijdrage aan uitgekeerd is. Dit voorstel is niet overgenomen. De schaarse woningbouwmiddelen dienen zo efficiënt mogelijk ingezet te worden. Daarom zal er voor iedere woning niet meer dan één Rijksbijdrage worden verstrekt.

Bewijslast betaalbaarheid kleine projecten en losse toevoegingen

Enkele consultatiereacties vragen aandacht voor het aantonen van de betaalbaarheid in situaties waarbij dat lastig is, zoals bij kleine projecten of losse toevoegingen via transformatie, splitsen of optoppen. In dergelijke situaties is niet altijd sprake van gedetailleerde overeenkomsten tussen de gemeenten en ontwikkelaar voorafgaand aan startbouw. De regeling is hierop aangepast. In de toelichting, onder 2.4, zijn aanvullende manieren opgenomen waarop de betaalbaarheid aangetoond kan worden.

Koppeling registratie startbouw met andere systemen

In enkele reacties wordt het Rijk verzocht om voor de registratie van het aantal gestarte woningen aansluiting te zoeken met andere monitoringsystemen. Bij het opstellen van de Realisatiestimulans is in gesprekken met IPO, VNG, gemeenten en provincies gekeken naar bestaande monitoringssystemen, zoals de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. De gegevens moeten betrouwbaar, controleerbaar en landsdekkend zijn, en ook inzicht geven in reeds verstrekte Rijksbijdragen. Omdat geen bestaand systeem hier volledig aan voldoet is besloten gemeenten via de jaarlijkse SiSa-verantwoording woningaantallen te laten registreren, aansluitend bij bestaande definities.

Toekomstige opslagen

In verscheidene reacties is verzocht om extra opslagen op te nemen in de regeling. Voor de huidige versie van de regeling Realisatiestimulans die in 2025 in werking treedt is een budget van ca € 1.5 mld. beschikbaar gedurende vijf jaar. Daarnaast is gedurende dezelfde periode € 230 mln. beschikbaar voor woningbouw in NPLV-gebieden. In de komende jaren zijn nog twee opslagen voorzien, het gaat dan om ambtelijke capaciteit en zorggeschikte- en geclusterde woningen. Op dit moment wordt onderzocht op welke manier deze opgaven het beste financieel ondersteund kunnen worden. Er zijn geen opslagen voorzien voor andere onderwerpen. In de tussentijd worden er nog middelen uit andere regelingen uitgekeerd zoals de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen, de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten Ouderen en de Flexpoolregeling. Ook wordt er, samen met IPO en VNG, gewerkt aan een landelijk programma voor het versterken van de ambtelijke capaciteit bij medeoverheden.

10. Inwerkingtreding

De regeling treedt in werking op 1 januari 2026 en vervalt met ingang van vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding.

II. ARTIKELSGEWIJS

HOOFDSTUK 1

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

Betaalbare woning

Het begrip betaalbare woning bestaat uit drie categorieën woningen: 1) sociale huurwoningen, 2) huurwoningen voor middenhuur, en 3) betaalbare koopwoningen. Voor deze begrippen en de daarbij in aanmerking te nemen huur- of koopgrenzen is aangesloten bij bestaande begrippen en grenzen in de vigerende wet- en regelgeving.
Sociale huurwoningen
De maximale huurprijsgrens voor een sociale huurwoning betreft de huurtoeslaggrens (in 2025: € 900.07 per maand).
Huurwoning voor middenhuur
Voor een huurwoning voor middenhuur geldt als bovengrens de maximale huurprijs behorende bij de liberalisatiegrens, de grens tussen het gereguleerde huursegment en het vrije huursegment. In artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte staat bij welk puntenaantal deze grens ligt. Op dit moment ligt de liberalisatiegrens op 186 punten, waarbij een huurprijs hoort van (prijspeil 2025) € 1.184,82 per maand. Het gaat hier alleen om het huurprijsmaximum: een huurwoning kwalificeert voor deze regeling als middenhuurwoning als de huurprijs onder het maximumbedrag bij de liberalisatiegrens (thans: 186 punten) valt, ongeacht welk aantal punten de woning werkelijk behaalt. In bepaalde gevallen wordt ook een huurwoning met een hogere huurprijs dan dit maximum als middenhuurwoning aangemerkt. Dit is het geval als er een opslag van toepassing is als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het gaat in eerste plaats om woningen die deel uitmaken van een rijksmonument of provinciaal of gemeentelijk monument, of woningen die voor 1965 zijn gebouwd en deel uitmaken van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast gelden huurwoningen met een hogere huurprijs als middenhuurwoning wanneer de nieuwbouwopslag, bedoeld in artikel 8a, vierde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, van toepassing is. Hiervoor is vereist dat de bouw van de huurwoning of de verbouwing van een gebouw of gedeelte daarvan tot huurwoning is gestart voor 1 januari 2028.
Voor de derde categorie, betaalbare koopwoningen, geldt een bovengrens van € 405.000 (prijspeil 2025). Dit volgt uit artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014.
De vierde categorie, een gebouw bestaande uit meerdere onzelfstandige woonruimten, geldt voor deze regeling mee als één betaalbare woning. Omdat een onzelfstandige woonruimte per definitie valt onder de huurprijsregulering van Besluit huurprijzen woonruimte, bijlage I, onderdeel b wordt de huurprijsgrens hier niet voorgeschreven.

Start van de bouwwerkzaamheden

Om te kunnen bepalen hoeveel betaalbare woningen per gemeente in een jaar worden gestart is een gedetailleerde definitie voor de start van de bouwwerkzaamheden opgenomen in deze regeling die zo veel mogelijk aansluit bij de definitie die reeds gebruikt wordt in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die volgens reguliere bouwprocessen worden gerealiseerd (hierna aangeduid als nieuwbouw en flexwoningen) en woningen die worden gerealiseerd door het aanpassen van bestaande gebouwen, zoals optoppen, transformatie of splitsen (hierna aangeduid als verbouw).

Woning

Om te kunnen bepalen voor welke woningen een specifieke uitkering kan worden verleend is ‘woning’ gedefinieerd als 1) een zelfstandige woning, 2) een gebouw bestaande uit meerdere onzelfstandige woningen of 3) een woonwagen. Bij de tweede categorie gaat het daarbij om een gebouw met één huisnummer, waarvan er zich achter die voordeur 2 of meer onzelfstandige woonruimten bevinden. De realisatiestimulans wordt in dat geval per gebouw en niet per onzelfstandige woonruimte uitgekeerd.

HOOFDSTUK 2 Realisatiestimulans per betaalbare woning

Artikel 2.1. Specifieke uitkering per betaalbare woning

Eerste lid

De minister verstrekt een specifieke uitkering aan gemeenten op basis van het aantal door nieuwbouw

of verbouw toe te voegen betaalbare woningen voor zover er sprake is van de start van bouwwerkzaamheden ten behoeve van die woningen.
Woningen komen alleen in aanmerking voor specifieke uitkering op grond van deze regeling als op verzoek bewijs kan worden overlegd van de start van de bouwwerkzaamheden. De aan te leveren gegevens in SiSa zullen worden gecontroleerd door accountants. In de eerste plaats zal moeten worden vastgesteld of de opgevoerde woningen gestart zijn. Voor reguliere nieuwbouwwoningen geldt dat een BAG registratie van startbouw gezien wordt als afdoende bewijs dat de bouw van de woning is gestart. Als er woningen worden toegevoegd door middel van verbouw kan een gezamenlijke verklaring van gemeenten en ontwikkelaar dienen als bewijs dat de bouw van de woning is gestart. Ten tweede zal vastgesteld moeten worden dat de woningen betaalbaar zijn. Hiervoor kunnen verschillende documenten dienen als bewijs, zoals een anterieure overeenkomst, koopovereenkomst of erfpachtovereenkomst waarin de woningprijssegmenten zijn gespecificeerd. Voor kleine projecten of losse toevoegingen aan de woningvoorraad ontbreken dergelijke overeenkomsten soms. In deze situaties kan op de volgende manieren aannemelijk gemaakt worden of de woningen in het jaar van registratie voldoen aan de betaalbaarheidsgrenzen in

Tweede lid

In dit lid wordt geregeld dat de minister uitsluitend een bijdrage verstrekt op basis van woningen waarvan de start van de bouwwerkzaamheden heeft plaatsgevonden tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029. De start van de bouwwerkzaamheden van deze woningen moet via de Single information, Single audit (SiSa)-verantwoording geregistreerd worden in het jaar volgend op het jaar waarin de start van de bouwwerkzaamheden heeft plaatsgevonden. Het is mogelijk voor gemeenten om één jaar na de oorspronkelijke indiening de aantallen van een gegeven jaar bij te stellen.

Derde lid

De minister verstrekt geen specifieke uitkering aan gemeenten op basis van betaalbare woningen die zich bevinden in projecten waarvoor de gemeente reeds een financiële bijdrage heeft ontvangen van het Rijk. Het gaat daarbij om de volgende regelingen;
a) Het Besluit Woningbouwimpuls, tranche 1 tot en met tranche 7;
b) de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen;
c) de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023;
d) de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls;
e) de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen;
f) de Regeling specifieke uitkering vergunninghouders; en
g) de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.

Artikel 2.2 Hoogte van de uitkering per betaalbare woning

E

Eerste lid

Het kabinet heeft de ambitie om door te groeien naar de bouw van 100.000 woningen per jaar. Voor een deel van de te bouwen woningen is al eerder een bijdrage verstrekt vanuit eerdere woningbouwregelingen. De beloning van € 7.000 per betaalbare woning is gebaseerd op de resterende woningbouwopgave. Samen met een vergelijkbare financiële bijdrage vanuit de gemeente telt dit op tot een bedrag waarmee de publieke onrendabele top van de gemiddelde betaalbare woning gedekt kan worden. Er wordt dus uitgegaan dat er ook een financiële bijdrage wordt gedaan door de gemeente, hiervoor is echter geen cofinancieringseis opgenomen.
De regeling schrijft niet voor waaraan de specifieke uitkering dient te worden besteed. Ook hoeven gemeenten bij de informatieverstrekking ten behoeve van de vaststelling van de uitkering niet aan te geven waaraan zij de bijdrage zullen besteden. Op voorhand kan dus niet vastgesteld worden over welke toekomstige activiteiten de gemeenten btw verschuldigd is, en dus kan laten compenseren bij het Btw-compensatiefonds. Desondanks is het de bedoeling dat de gemeente de middelen inzet voor het continueren van haar woningbouwactiviteiten en is het aannemelijk dat er sprake zal zijn van btw-verschuldigde activiteiten. Daarom is een aanname gedaan voor het aandeel btw-verschuldigde activiteiten. Voor iedere € 7.000 die uitgekeerd wordt op basis van een gestarte betaalbare woning wordt € 370 afgedragen aan het Btw-compensatiefonds. Deze bedragen worden niet geïndexeerd. Bij de toekenning van een specifieke uitkering zal de bijdrage exclusief btw worden toegekend aan de gemeente, en zal de btw-component worden gestort in het Bbtw-compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op het terugontvangen van de betaalde btw-componenten.

Tweede lid

In het geval dat het uitkeringsplafond wordt overschreden zal het beschikbare budget verdeeld worden over de gemeenten naar rato van het aantal betaalbare woningen dat voor specifieke uitkering in aanmerking komt.

Derde lid

Met de Realisatiestimulans draagt de minister bij aan betaalbare woningbouw, passend binnen de nationale betaalbaarheidsdoelstellingen. De minister kan de hoogte van de specifieke uitkering per betaalbare woning met maximaal 33 procent aanpassen ten opzichte van het vastgestelde bedrag in het eerste lid als de gemeentelijke woningbouwprogrammering van die gemeente leidt tot een evidente overschrijding van de nationale of regionale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking tot woningbouwprogrammering.

Artikel 2.3 Uitkeringsplafond

Er is € 1.486 miljoen beschikbaar voor specifieke uitkeringen van de basisbijdragen uit de Realisatiestimulans. Dit bedrag is inclusief btw. De middelen zullen beschikbaar worden gesteld over de jaren 2025 tot en met 2029.

Artikel 2.4. Wijze van betaling en het besluit tot toekenning

Eerste lid

De gemeente levert via de SiSa-verantwoording informatie aan over het aantal betaalbare woningen waarvan de start van de bouwwerkzaamheden is aangevangen.

Tweede lid

Op basis van die informatie stelt de minister de hoogte van de specifieke uitkeringen per gemeente vast. Voor het vaststellen van de hoogte van de uitkering in het besluit tot toekenning per gemeente wordt gebruik gemaakt van de gegevens in de jaarlijkse SiSa-verantwoording. Het besluit tot toekenning van een specifieke uitkering wordt in een beschikking medegedeeld aan de gemeente. De hoogte van de uitkering hangt af van het aantal door de gemeente gerapporteerde gestarte betaalbare woningen die zich bevinden in een project waarvoor nog geen rijksbijdrage is verstrekt.

Derde lid

Het besluit over de toekenning van specifieke uitkeringen wordt uiterlijk op 31 december in het jaar na het jaar waarin de start van de bouwwerkzaamheden van de betreffende betaalbare woningen per gemeente hebben plaatsgevonden vastgesteld.

Vijfde lid

Het vijfde lid regelt dat indien een gemeente, na de sluiting van de indieningstermijn van de SiSa-verantwoording, constateert dat de door haar ingediende SiSa-verantwoording informatie aangaande het aantal betaalbare woningen als bedoeld in artikel 1.1 niet meer actueel is als gevolg van de constatering dat er meer of minder betaalbare woningen moeten worden opgegeven, de gemeente dit alleen bij de SiSa-verantwoording van het volgende jaar kan doorgeven. Zo kan de gemeente alsnog een bijdrage ontvangen op basis van het werkelijke aantal gestarte betaalbare woningen in een gegeven jaar. Dit wordt dan verrekend in de bijdrage van dat volgende jaar.

HOOFDSTUK 3 Opslagen

§ 3.1 Openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen NPLV-gebieden

Artikel 3.1. Specifieke uitkering voor maatregelen openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen NPLV

Eerste en tweede lid

Met bovenplanse openbare ruimte wordt gedoeld op de inrichting van de openbare ruimte die ten goede komt aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijk en die een samenhang heeft met woningbouw. Voorwaarde om dergelijke ingrepen in de openbare ruimte met een bijdrage te verstrekken is deze samenhang met leefbaarheid, veiligheid en woningbouw. Ingrepen waar ter illustratie aan

gedacht kan worden, zijn het tegengaan van hittestress, verbeteren van de afwatering, toevoegen van openbaar groen of het verbeteren van de inrichting en/of verlichting om (het gevoel van) veiligheid te vergroten.
Met collectieve maatschappelijke voorzieningen wordt gedoeld op het realiseren of herstructureren van voorzieningen die nodig zijn om de leefbaarheid van het NPLV-gebied te bevorderen en de veiligheid te vergroten. De voorzieningen moeten een buurt- of wijkgericht karakter binnen het NPLV-gebied hebben en er moet sprake zijn van een samenhang met de woningbouw. Het gaat om voorzieningen die toegankelijk zijn voor iedereen en substantieel en causaal bijdragen aan de leefbaarheid in het projectgebied. Het gaat hierbij om kleinschalige voorzieningen zonder commercieel oogmerk, zoals een buurthuis, een school, buurtbibliotheek, betaalbare ruimte voor werk of een huisartsenpost.

Derde lid

De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde btw die compensabel is uit hoofde van de systematiek van het Btw-Compensatiefonds van het Ministerie van Financiën.
Gemeenten dienen bij het invullen van SiSa aan te geven welk deel van de uitgaven btw-plichtig is en welk deel daarvan in aanmerking komt voor compensatie vanuit het Btw-compensatiefonds. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal het compensabele deel van de btw van de opgevraagde middelen afdragen aan het Btw-compensatiefonds en zal het bedrag exclusief compensabele btw overmaken, waarna de betreffende gemeenten deze compensabele btw conform de reguliere procedure kunnen terugvragen via het Btw-compensatiefonds.

Artikel 3.2. Hoogte van de specifieke uitkering

Eerste lid

In bijlage 1 is per NPLV-gebied een reservering opgenomen voor een specifieke uitkering ten behoeve van de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden. De bedragen zijn inclusief het nog te storten bedrag in het Btw-compensatiefonds. Gemeenten kunnen een uitkering ontvangen tot maximaal de hoogte van de reservering opgenomen in bijlage 1.

Tweede lid

De reserveringen in de bijlage betreffen cumulatief een hoger bedrag dan het uitkeringsplafond. Als het uitkeringsplafond ontoereikend blijkt om alle daartoe in aanmerking komende gevallen in een jaar te honoreren, zal de hoogte van de specifieke uitkering in dat jaar worden aangepast tot maximaal de hoogte van het uitkeringsplafond op basis van een verdeling naar rato van de in dat jaar gemaakte en door gemeenten ingediende kosten.

Artikel 3.3. Uitkeringsplafond

Er is € 180 miljoen beschikbaar voor specifieke uitkeringen vanuit de Realisatiestimulans voor de opslag maatregelen openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen NPLV. Dit bedrag is inclusief btw. De middelen zullen beschikbaar worden gesteld over de jaren 2025 tot en met 2029.

Artikel 3.4. Wijze van betaling en besluit tot uitkering

Eerste lid

De gemeente levert via de jaarlijkse SiSa-verantwoording informatie aan over de gemaakte kosten ten behoeve van de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden. Hierbij geeft de gemeente ook aan tot op welke hoogte de gemaakte kosten btw-compensabel zijn.

Tweede lid

Op basis van die informatie wordt de hoogte van de specifieke uitkeringen per gemeente vastgesteld. Voor het vaststellen van de hoogte van de uitkering in het besluit tot toekenning per gemeente wordt gebruik gemaakt van de gegevens in de jaarlijkse SiSa-verantwoording. Het besluit tot toekenning van een specifieke uitkering wordt in een beschikking medegedeeld aan de gemeente. De hoogte van de uitkering wordt gebaseerd op de gemaakte kosten ten behoeve van activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden.

Derde lid

Het besluit over de toekenning van specifieke uitkeringen wordt uiterlijk op 31 december in het jaar na het jaar waarin kosten zijn gemaakt aan de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden per gemeente vastgesteld.

§ 3.2 Ambtelijke capaciteit voor woningbouw in NPLV-gebieden

Artikel 3.5. Specifieke uitkering capaciteitsondersteuning woningbouw in NPLV-gebieden

Eerste en tweede lid

Met capaciteitsondersteuning ten behoeve van NPLV-activiteiten wordt gedoeld op tijdelijke ondersteuning en/of uitbreiding van de gemeentelijke capaciteit. Voorwaarde om dergelijk financiering te verkrijgen is dat deze tijdelijke capaciteitsondersteuning ten goede komt aan de woningbouwopgave in NPLV-gebieden en de uitvoering van de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden. Het gaat hierbij ter illustratie om capaciteit die wordt ingezet voor planvorming, aanpassen en goedkeuren van bestemmingsplannen, afhandeling bezwaarprocedures en handhaving van vergunningen.

Derde lid

De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde btw die compensabel is uit hoofde van de systematiek van het Btw-compensatiefonds van het Ministerie van Financiën.
Gemeenten dienen bij het invullen van SiSa aan te geven welk deel van de uitgaven btw-plichtig is en welk deel daarvan in aanmerking komt voor compensatie vanuit het Btw-compensatiefonds. Het Ministerie van VRO zal het compensabele deel van de btw van de opgevraagde middelen afdragen aan het Btw-compensatiefonds en zal het bedrag exclusief compensabele btw overmaken, waarna de betreffende gemeenten deze compensabele btw conform de reguliere procedure kunnen terugvragen via het Btw-compensatiefonds.

Artikel 3.6. Hoogte van de specifieke uitkering

Eerste lid

In bijlage 2 is per NPLV-gebied een reservering opgenomen voor een specifieke uitkering ten behoeve van capaciteitsondersteuning die ten goede komt aan de woningbouwopgave in NPLV-gebieden en de uitvoering van de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden. De bedragen zijn inclusief het nog te storten bedrag in het Btw-compensatiefonds. Gemeenten kunnen een uitkering ontvangen tot maximaal de hoogte van de reservering opgenomen in bijlage 2.

Tweede lid

De reserveringen in de bijlage betreffen cumulatief een hoger bedrag dan het uitkeringsplafond. Als het uitkeringsplafond ontoereikend blijkt om alle daartoe in aanmerking komende gevallen in een jaar te honoreren, zal de hoogte van de specifieke uitkering in dat jaar worden aangepast tot maximaal de hoogte van het uitkeringsplafond op basis van een verdeling naar rato van de in dat jaar gemaakte en door gemeenten ingediende kosten.

Artikel 3.7. Uitkeringsplafond

Er is € 50 miljoen beschikbaar voor specifieke uitkeringen vanuit de Realisatiestimulans voor de opslag capaciteitsondersteuning woningbouw in NPLV-gebieden. Dit bedrag is inclusief btw. De middelen zullen beschikbaar worden gesteld over de jaren 2025 tot en met 2029.

Artikel 3.8. Wijze van betaling en besluit tot uitkering

Eerste lid

De gemeente levert via de jaarlijkse SiSa-verantwoording informatie aan over de gemaakte kosten aan capaciteitsondersteuning die ten goede komt aan de woningbouwopgave in NPLV-gebieden en de uitvoering van de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden. Hierbij geeft de gemeente ook aan tot op welke hoogte de gemaakte kosten btw-compensabel zijn.

Tweede lid

Op basis van die informatie wordt de hoogte van de specifieke uitkeringen per gemeente vastgesteld. Voor het vaststellen van de hoogte van de uitkering in het besluit tot toekenning per gemeente wordt gebruik gemaakt van de gegevens in de jaarlijkse SiSa-verantwoording. Het besluit tot toekenning van een specifieke uitkering wordt in een beschikking medegedeeld aan de gemeente. De hoogte van de uitkering wordt gebaseerd op de gemaakte kosten aan capaciteitsondersteuning die ten goede komt aan de woningbouwopgave in NPLV-gebieden en de uitvoering van de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden.

Derde lid

Het besluit over de toekenning van specifieke uitkeringen wordt uiterlijk op 31 december in het jaar na het jaar waarin de kosten zijn gemaakt aan capaciteitsondersteuning die ten goede komt aan de woningbouwopgave in NPLV-gebieden en de uitvoering van de activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden vastgesteld.

HOOFDSTUK 4

Artikel 4.1. Informatievoorziening na toekenning

Het eerste lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die een specifieke uitkering heeft ontvangen op verzoek van de minister informatie dient te overleggen over de voortgang van de betaalbare woningen op basis waarvan de specifieke uitkering is verstrekt. Het tweede lid bevat daarnaast een grondslag op grond waarvan de minister ten behoeve van een evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de verstrekte uitkering informatie en medewerking kan verzoeken van het college.

Artikel 4.2. Verantwoording en terugvordering

Het eerste lid regelt dat artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing is. Als blijkt dat de uitkering onrechtmatig is verstrekt, bijvoorbeeld als de registratie van het aantal te bouwen betaalbare woningen niet correct of er voor de projecten waarbinnen de betreffende woningen worden gerealiseerd al een rijksbijdrage is ontvangen kan het onrechtmatig verleende deel worden teruggevorderd. Als blijkt dat de uitkering niet of onrechtmatig is besteed kan deze voor dat deel tevens worden teruggevorderd. Het verleende basisbedrag op grond van artikel 2.1, eerste lid, kan worden teruggevorderd deze onrechtmatig is verleend. De opslagen in de latere hoofdstukken kunnen worden teruggevorderd als deze onrechtmatig zijn verleend en als deze onrechtmatig worden besteed.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer