Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

Handreiking

Realisatiestimulans



Inhoud

Colofon **2**

Inleiding **4**

1 De rol van en opgave voor gemeenten bij gebiedsontwikkeling **5**
1.1 Gemeentelijk grondbeleid en onrendabele toppen 5
1.1.1 Actief en faciliterend grondbeleid 5
1.1.2 Publieke kosten bij actief en faciliterend grondbeleid 5
1.1.3 Dekking van publieke kosten en onrendabele projecten 6

2 De Realisatiestimulans **7**
2.1 Verkrijgen van de Realisatiestimulans 7

3 Aanwenden Realisatiestimulans **8**
3.1 Strategisch omgaan met de Realisatiestimulans 8
3.1.1 De Realisatiestimulans voor het dekken van projecttekorten 9
3.1.2 Fonds(en) opzetten en aanvullen met de Realisatiestimulans 9
3.1.3 Het inzetten van de realisatiestimulans voor betaalbare woningbouw 10
3.1.4 Een stimulans voor ambtelijke capaciteit en parallel plannen 11
3.2 Het aanwenden van de middelen 11

4 Bijlagen **12**
4.1 Alfabetische begrippenlijst 12
4.2 Bestuurlijke afspraken NPLV 15
4.3 Relatie Realisatiestimulans met andere financiële regelingen 15

Inleiding

Het doel van het kabinet is dat 100.000 nieuwe woningen per jaar worden gerealiseerd, waarvan twee derde betaalbaar. Om gemeenten beter in staat te stellen deze opgave te verwezenlijken is de Realisatiestimulans geïntroduceerd: een jaarlijkse, voorspelbare bijdrage aan gemeenten, gebaseerd op het totaal aantal betaalbare woningen dat in een gemeente naar start bouw[1] wordt gebracht van 2025 t/m 2029.

Met financiële regelingen wil de Rijksoverheid de bouw van meer betaalbare woningen stimuleren. Deze handreiking draagt met voorbeelden en mogelijkheden voor de aanwending van middelen bij aan een effectieve en efficiënte inzet van die middelen.

De Realisatiestimulans is een nieuwe bijdrage (een SPUK, vergelijkbaar met een subjectsubsidie) van het Rijk aan gemeenten. De verantwoordelijkheid van gemeenten om regie op ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw te nemen maakt namelijk dat zij vaak meer kosten maken dan binnenkomt aan opbrengsten. De Realisatiestimulans ondersteunt gemeenten daarom met het nemen en dragen van deze verantwoordelijkheid.

Met de Realisatiestimulans krijgen alle gemeenten jaarlijks een vrij besteedbare financiële bijdrage ten behoeve van de woningbouwopgave, op basis van de volgende voorwaarden en kenmerken:

- De uitkering wordt toegekend op basis van het aantal betaalbare woningen binnen de gemeentegrenzen waarvan de bouw gestart is in de periode 2025 tot en met 2029.
- De woningen die worden gerealiseerd binnen projecten waarvoor eerder uitkeringen of bijdragen door het Rijk zijn toegekend, worden niet meegerekend. Zie toelichting hierbij in bijlage 4.3.
- Er wordt rekening gehouden met programmering; woningbouw moet niet leiden tot een evidente overschrijding van de nationale, provinciale en regionale betaalbaarheidsdoelstelling van tweederde betaalbaar en 30% sociaal bouwen.
- De gemeente kan rekenen op € 7.000 exclusief btw per bruto toegevoegde betaalbare woning[2].
- Voor uitkeringen uit de Realisatiestimulans is geld gereserveerd voor de bouw van voldoende betaalbare woningen tot en met 2029.
- Bij de Realisatiestimulans zijn ook opslagen aangekondigd voor specifieke opgaven en woonvormen. Besluitvorming over de vormgeving van deze opslagen moet nog plaatsvinden.

Door de bijdrage te baseren op het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart, bestaat geen noodzaak voor een uitgebreide aanvraagprocedure vooraf of verantwoording achteraf. De start van de bouw van de woning heeft dan namelijk al plaats gevonden.

In deze handreiking komt een algemene toelichting van de Realisatiestimulans en de noodzaak van de bijdrage aan bod. Ook bevat de handreiking concrete handvatten voor de gemeente om met de bijdrage uit de Realisatiestimulans de woningbouwopgave te ondersteunen. Hiervoor wordt achtereenvolgens ingegaan op de rol van gemeenten bij gebiedsontwikkeling, de financiële opgave voor gemeenten, de werking van de Realisatiestimulans en praktijkvoorbeelden voor het aanwenden van de Realisatiestimulans.

Meer informatie over de Realisatiestimulans en het aanvragen hiervan is te vinden op de website: Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland. Hier is ook informatie te vinden over de monitoring van start bouw en het vaststellen van betaalbaarheid.

1 In dit stuk wordt waar nodig jargon gebruikt. Zie bijlage 1 voor duiding van de onderstreepte begrippen.

2 €7.000,- exclusief btw is de basisbijdrage. Gebieden die vallen onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) ontvangen naast de basisbijdrage een opslag. De hoogte hiervan is bestuurlijk met de gebieden afgesproken. Deze afspraken zijn te vinden in deze kamerbrief van 26 juni 2025; Kamerbrief uitwerking afspraken bouw woningen en voorzieningen NPLV-gebieden | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

1 De rol van en opgave voor gemeenten bij gebiedsontwikkeling

De landelijke opgave bedraagt de realisatie van 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. Gemeenten hebben een grote rol en verantwoordelijkheid in het verwezenlijken van de ruimtelijke plannen en de woningbouwopgave. Bij deze woningbouwopgave horen ook grote investeringen in bijvoorbeeld voorzieningen en infrastructurele ontsluiting, die noodzakelijk zijn voor het bewoonbaar en leefbaar maken van woonwijken. Dit noemen we de publieke opgave. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze publieke opgave uitvoeren, faciliteren en stimuleren.

Gemeenten maken kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen voor woningbouw en/of het aanleggen van openbare ruimte. De realisatie van de (betaalbare) woningen behorend bij de landelijke opgave betekent, in de huidige economische omstandigheden, voor gemeenten vaak dat zij niet alle publieke kosten (gemeentelijke kosten) die zij maken, kunnen verhalen bij derden of kunnen dekken uit de opbrengsten van de projecten zelf. Wanneer dit zich voordoet wordt gesproken over een publieke onrendabele top (ook wel PORT, of een publiek tekort genoemd). Het publiek tekort behorende bij de publieke woningbouwopgave wordt voor de komende 10 jaar geschat op ruim 16 miljard euro[3].

Het gevolg van onvoldoende publieke middelen is dat gemeenten de opgave niet volledig kunnen uitvoeren: projecten worden dan uitgesteld of afgesteld.

1.1 Gemeentelijk grondbeleid en onrendabele toppen

Gedegen grondbeleid kan bijdragen aan het voorkomen van vertraging in woningbouw. Zie hiervoor ook de ‘Handreiking om vertraging in de woningbouw te voorkomen met grondbeleid’[4].

1.1.1 Actief en faciliterend grondbeleid

Hoewel er veel meer verschijningsvormen van grondbeleid zijn, wordt hoofdzakelijk onderscheid gemaakt tussen actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. Bepalend bij de keuze welke vorm van grondbeleid toe te passen is het eigendom van de grond en de partij die de grond ontwikkelt voor woningen (‘exploiteert’); de grond verwerft, bouwrijp, woonrijp en planologisch gereed maakt voor de nieuwe functie.

1.1.2 Publieke kosten bij actief en faciliterend grondbeleid

Het realiseren van ruimtelijke plannen en het realiseren van de woningbouwopgave is een proces van samenwerking tussen de gemeente en medeoverheden, grondeigenaren, ontwikkelaars, belanghebbenden en omwonenden. Bij alle vormen van grondbeleid is er sprake van kosten die door de gemeente worden gemaakt. Maar uitsluitend kosten die ook op de kostensoortenlijst staan mogen worden toegerekend aan projecten.

Bij zowel actief als faciliterend grondbeleid kan het zijn dat een gemeente kosten maakt die niet volledig toe kunnen worden gerekend aan het desbetreffende project, maar die wel noodzakelijk zijn om het project tot uitvoering te laten komen. Dit noemen we investeringen in bovenwijkse voorzieningen.

Deze investeringen worden op basis van de zogenaamde PPT-criteria toegerekend aan gebiedsontwikkelingen. We spreken dan over toerekenbare kosten en ontoerekenbare kosten.

Het totaal aan binnenplanse kosten en toerekenbare kosten in bovenwijkse voorzieningen, vormt het totaal aan kosten behorend bij een woningbouwproject.

3 Dit staat beschreven in het volgende rapport van Rebel: Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland | Rapport | Rijksoverheid.nl

4 Deze handreiking is hier te vinden: Handreiking om vertraging in de woningbouw te voorkomen met grondbeleid | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland

Vanuit haar publieke taak doet de gemeente ook investeringen in bovenwijkse investeringen die niet toerekenbaar zijn aan projecten. Deze kosten zijn wel noodzakelijk voor de totstandkoming van dat project. Van deze investeringen heeft de hele gemeente profijt. Dit zijn bijvoorbeeld randwegen of grote groene verbindingen.

1.1.3 Dekking van publieke kosten en onrendabele projecten

Bij ontwikkelingen waar een gemeente actief grondbeleid toepast, kan de gemeente haar binnenplanse en toerekenbare kosten dekken uit de uiteindelijke verkoopopbrengsten in de grondexploitatie: de grondopbrengsten.

Bij faciliterende projecten is de gemeente **wettelijk verplicht** om middels kostenverhaal haar toerekenbare kosten te verhalen bij de initiatiefnemer van dat project.

Omdat betaalbare woningen minder opleveren dan duurdere woningen, heeft het bouwen van een betaalbaar woningbouwprogramma een groot effect op de mogelijkheid van gemeenten om kosten te dekken of te verhalen.

In situaties waarin een gemeente een *actief grondbeleid* voert kan dit leiden tot een tekort wanneer de grondopbrengsten te laag zijn om alle nodige kosten te dekken.

Bij projecten waarbij de gemeente een ontwikkeling *faciliteert* kan dit leiden tot een situatie waarin de gemeente wordt belemmerd om alle kosten te verhalen bij de ontwikkelende partijen. Er is dan te weinig financiële ruimte binnen een project om alle kosten van de gemeente te dekken. In deze gevallen is er sprake van macro-aftopping: de gemeente kan minder kosten op de ontwikkelende partij verhalen, en moet zelf die kosten dekken. In beide gevallen resulteert dit in een publieke onrendabele top.

De ontoerekenbare kosten die een gemeente maakt, worden niet gedekt uit grondopbrengsten of kostenverhaal. De gemeente kan bij een faciliterende ontwikkeling een financiële bijdrage afdwingen bij de initiatiefnemer. Het overige, ongedekte, deel van de kosten dekt de gemeente uit haar reserves.

2 De Realisatiestimulans

De bijdrage uit de Realisatiestimulans moet gemeenten in staat stellen haar woningbouwopgave te realiseren. Een subjectsubsidie is een goede analogie voor de Realisatiestimulans; net als een subjectsubsidie wordt de Realisatiestimulans verstrekt op grond van kenmerken van een subject (het aantal betaalbare woningen die starten met bouwen), en niet uitgekeerd ten behoeve van een specifiek project of object (objectsubsidie). Gemeenten kunnen de bijdrage uit de Realisatiestimulans aanwenden voor alles wat de woningbouwopgave binnen die gemeente bevordert. Er is in totaal circa € 2,5 miljard beschikbaar.

Alle gemeenten ontvangen een basisbijdrage van € 7.000 exclusief btw op basis van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart in de periode 2025 tot en met 2029. Gemeenten ontvangen dit bedrag jaarlijks vanuit het Rijk. Worden er bijvoorbeeld 100 betaalbare woningen gestart in die periode, dan ontvangt de gemeente 100 x € 7.000 = € 700.000 vanuit de Realisatiestimulans.

Met de Realisatiestimulans krijgt de gemeente de kans eerdere bijdragen uit de algemene middelen te compenseren of een bestemmingsreserve aan te leggen voor toekomstige tekorten. Daarnaast kan zij (publieke) tekorten op onrendabele projecten dekken.

2.1 Verkrijgen van de Realisatiestimulans

Met de Realisatiestimulans krijgen gemeenten financiering vanuit het Rijk ten behoeve van hun woningbouwopgave. Bij eerdere SPUKs werden veel voorwaarden gesteld waardoor aanspraak hierop vaak tijdrovend was/is. Gemeenten kunnen de Realisatiestimulans aanvragen door het aantal woningen waarvan de bouw is gestart te registreren in de jaarlijkse SiSa-verantwoording. Er vindt geen verdere verantwoording aan het Rijk plaats over de besteding van de middelen. Verdere informatie over de aanvraag- en verantwoording is te vinden via Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland.

3 Aanwenden Realisatiestimulans

In dit onderdeel van deze handreiking worden voorbeelden behandeld voor het inzetten van de middelen uit de Realisatiestimulans ten behoeve van de woningbouwopgave.

De Realisatiestimulans is een vrij besteedbare bijdrage aan gemeenten, bedoeld om in te zetten voor de woningbouwopgave[5]. De middelen zijn een beloning voor de geleverde prestatie: namelijk de start van de bouw van betaalbare woningen. Om die reden wordt er geen verantwoording gevraagd over de besteding van deze middelen; de gemeente wordt gecompenseerd voor de inzet die reeds is gedaan.

De gemeente bepaalt dus zelf hoe de middelen optimaal in kunnen worden gezet. De gemeenteraad heeft vanuit haar bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (budgetrecht), een verantwoordelijkheid in het aanwenden van een SPUK zoals de Realisatiestimulans.

De Realisatiestimulans kent geen direct causaal verband met één specifiek project. De Realisatiestimulans vult de financiën van de gemeente aan omdat zij zich heeft ingezet om betaalbare woningbouwprojecten van de grond te krijgen. Met de middelen kan de gemeente naar eigen inzicht haar woningbouwopgave financieel ondersteunen.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:
- de mogelijkheid om de middelen toe te voegen aan reserves en fondsen
- de bijdrage in te zetten ter dekking van tekorten en investeringen
- het benutten van de bijdrage voor het aantrekken van ambtelijke capaciteit en parallel plannen.

Dit zijn, naast het aanvullen van begrotingsdoelen waarop gekort is ten behoeve van de versnelde bouw van betaalbare woningen, mogelijkheden om de Realisatiestimulans na ontvangst te bestemmen voor woningbouw.

3.1 Strategisch omgaan met de Realisatiestimulans

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

Middels een bestemmingsreserve kunnen middelen worden opgespaard om in de toekomst verlieslatende projecten te ondersteunen, of risico's af te dekken. Een reserve is een buffer voor de gemeente. De gelden die gereserveerd zijn binnen de reserve kunnen worden ingezet voor verschillende doeleinden. De doeleinden waarvoor ze aangewend mogen worden zijn bepaald bij het opzetten van de reserve.

Door de Realisatiestimulans ten goede te laten komen aan een bestemmingsreserve kunnen, afhankelijk van het doel van de reserve, de middelen worden ingezet voor de haalbaarheid van woningbouw. Via die weg kan bijvoorbeeld grond worden aangekocht, en kunnen projecttekorten of plankosten worden gedekt.

Niet alle gemeenten hebben bestaande (bestemmings-) reserves. Voorbeelden van reserves zijn de Algemene Reserve Grondzaken, die verevenend kan werken tussen projecten met een positief resultaat en projecten met een negatief resultaat. Andere voorbeelden zijn een Reserve Kostenverhaal of een Reserve Bovenwijks. Voor het opzetten van een reserve, en het toevoegen aan en onttrekken van middelen van een reserve is een Raadsbesluit nodig.

5 De vrije besteedbaarheid is van toepassing op de basisbijdrage uit de Realisatiestimulans. Voor de opslagen die gemeenten in NPLV-gebieden ontvangen gelden maatwerkafspraken. Daarnaast is afgesproken dat gemeenten de basisbijdrage die wordt ontvangen op basis van betaalbare woningen in het NPLV-gebied, vervolgens ook besteden in het desbetreffende NPLV-gebied. Meer informatie hierover is te vinden in bijlage 4.2.

3.1.1 De Realisatiestimulans voor het dekken van projecttekorten

De Realisatiestimulans kan helpen om bij het gemeentelijke investeringsbesluit van een project het voorziene publiek tekort te dekken. De te verwachten of de reeds ontvangen bijdrage van de Realisatiestimulans kan gebruikt worden voor het dekken van de tekorten in een verlieslatend woningbouwproject. Het treffen van een voorziening is nodig bij een geprognosticeerd verlies op basis van het voorzichtigheidsprincipe.

Omdat de hoogte van de bijdrage jaarlijks afhankelijk is van het aantal betaalbare woningen dat start met bouwen, is deze dekking niet definitief wanneer de te verwachten bijdrage als dekking wordt gebruikt. Dat is een risico voor de gemeente; er is immers een kans dat de hoogte van de bijdrage afwijkt, omdat er bijvoorbeeld minder betaalbare woningen naar start bouw zijn gebracht dan voorheen gedacht tot 2030. Of deze wijze van besteding van de Realisatiestimulans de voorkeur heeft over de hiervoor beschreven reserve, is aan de gemeente.

3.1.2 Fonds(en) opzetten en aanvullen met de Realisatiestimulans

Een gemeente kan ook een fonds opzetten. Een fonds wordt opgezet voor specifieke investeringen of projecten. Het geld binnen een fonds is strikt bedoeld voor dat doeleinde en is dus minder flexibel inzetbaar dan geld in een reserve. Vaak wordt er ook door andere partijen (bijvoorbeeld woningcorporaties of ontwikkelaars) bijgedragen aan dit fonds.

De gemeente kan kiezen om met de ontvangen middelen uit de Realisatiestimulans een fonds op te richten of aan te vullen. De gemeente bepaalt een doel waarvoor het geld in dit fonds aan moet bijdragen. Door de middelen uit de Realisatiestimulans ten goede te laten komen aan een fonds, borgt de gemeente dat het geld besteed wordt aan het doel waarvoor het fonds is opgericht.

Wanneer de gemeente een dergelijk fonds wil inrichten dan dient de gemeenteraad hierover een besluit te nemen.

Praktijkvoorbeeld: Strategische Investeringsagenda – Gemeente Enschede

Gemeente Enschede heeft in juni 2025 al een raadsbesluit genomen om de bijdrage uit de Realisatie-stimulans toe te voegen aan haar ‘Strategische Investeringsagenda’: een reserve om in goede én in slechte tijden te blijven investeren in projecten die bijdragen aan de strategische opgaven van de stad, zodat de middelen bij de jaarlijkse actualisatie van de investeringsagenda kunnen worden ingezet voor de woningbouw.
Met de toevoeging van deze middelen aan deze reserve kan de gemeente sparen voor toekomstige en lopende projecten. Jaarlijks wordt een integrale afweging gemaakt over de inzet van deze reserve ten behoeve van de projecten op de strategische investeringsagenda.

Meer informatie: Zie hier het gemeenteraadsvoorstel van gemeente Enschede

Praktijkvoorbeeld: Apeldoorn Ontwikkelt Fonds – Gemeente Apeldoorn

Gemeente Apeldoorn reserveert middelen voor woningbouw middels het Apeldoorn Ontwikkelt Fonds. Dit is een reserve die helpt om verantwoord te kunnen investeren in de stad. Zo kan Apeldoorn investeren in belangrijke zaken zoals woningen, bedrijventerreinen en beter vervoer.
Binnen het Apeldoorn Ontwikkelt Fonds is gekozen voor afbakeningen. Zo is de reserve verdeeld in verschillende onderwerpen met ieder hun eigen gereserveerde middelen. Er is bijvoorbeeld een deel ‘strategische verwervingen/negatieve grondexploitaties’. Jaarlijks bij de begroting worden de middelen gereserveerd voor de doelen binnen het Apeldoorn Ontwikkelt Fonds. Onttrekkingen worden vervolgens uit deze middelen gedaan, weer op basis van een raadsbesluit.

Zo kunnen projecten op maat worden ondersteund, wanneer dit wenselijk wordt geacht.

Meer informatie: Focus op brede welvaart | Gemeente Apeldoorn

3.1.3 Het inzetten van de realisatiestimulans voor betaalbare woningbouw

Naast fondsen, dekking en financiering kan de Realisatiestimulans ook worden gebruikt om samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties te intensiveren.

Hiervoor kunnen de tips op de website van Platform31 worden gebruikt[6].

Gemeenten kunnen in bijzondere gevallen de Realisatiestimulans ook gebruiken om een bijdrage te doen die direct landt in projecten waarin onrendabele woonvormen worden gerealiseerd. In bijzondere gevallen is namelijk een financiële bijdrage om projecten van de grond te krijgen nodig. Hierbij geldt de kanttekening over staatsteun die in paragraaf 3.2 van deze handreiking staat vermeld. Het ministerie moedigt partijen aan in om in deze gevallen transparant en met open boeken gesprekken over de haalbaarheid van onrendabele woonvormen te voeren.

6 Handvatten voor effectief samenwerken tussen gemeenten en woningcorporaties bij betaalbare woningbouw - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio

Praktijkvoorbeeld: Leefbaarheidsfonds - Gemeente Maastricht
Gemeente Maastricht heeft enige jaren geleden het zogenaamde Leefbaarheidsfonds ingericht. Hiermee wordt, in samenwerking met lokale corporaties, geïnvesteerd in de leefbaarheid van wijken.
Door de samenwerking met corporaties in dit fonds verzekert de gemeente dat de middelen ten goede komen aan betaalbare woningbouw.

Meer informatie: Leefbaarheidsfonds | Subsidies

Praktijkvoorbeeld: Samenwerking Woningcorporaties – gemeente Eindhoven
Door goed samen te werken met woningcorporaties in de stad en daar waar nodig maatwerk te leveren gericht op de realisatie van projecten, kan gemeente Eindhoven betaalbare woningbouw stimuleren.

De kern van deze vernieuwende vorm van samenwerking is vooral dat er echt in gezamenlijkheid door de gemeente en corporaties wordt gewerkt aan projecten. Met een vast team wordt op kantoor vanuit een gezamenlijke ambitie en visie gewerkt.
Zie bijvoorbeeld de volgende video over die samenwerking: SamenWerken. Op deze pagina van Woonbedrijf staat ook wat meer informatie: Slimmer samenwerken voor nieuwbouw in Eindhoven.

Met middelen uit de Realisatiestimulans kan een bestaand samenwerkingsprogramma worden gevoed en bestendigd. Hiermee kan de woningbouwopgave langdurig en integraal worden uitgevoerd.
De gemeente Eindhoven spreekt van zes sporen waarbinnen maatregelen worden genomen:

1. In positie brengen van de woningcorporaties
2. Inzetten op innovaties in de woningbouw
3. Intensiveren van de samenwerking en de lobby
4. Ondersteunen van een solide financiële basis voor projecten
5. Procedures verder versnellen
6. Doorwerken aan kansen voor de middellange en lange termijn

Meer informatie: Eindhoven bouwt door | Gemeente Eindhoven

Praktijkvoorbeeld: Subsidieregeling "Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven" – Gemeente Eindhoven
Gemeente Eindhoven heeft een lokale subsidieregeling voor de realisatie van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Het doel is om socialen huur-woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.
De gemeente Eindhoven stelt dat de investeringen van corporaties onrendabel zijn, en dat verlaging van de onrendabele toppen het bouwen van onrendabele woonvormen aantrekkelijk houdt voor woningcorporaties.

Meer informatie: Subsidieregeling "Financiële ondersteuning sociale woningbouw Eindhoven" | Lokale wet- en regelgeving

3.1.4 Een stimulans voor ambtelijke capaciteit en parallel plannen

Naast het voorkomen van financiële tekorten is voldoende gemeentelijke capaciteit vaak een uitdaging. De jaarlijkse bijdrage vanuit de Realisatiestimulans kan een gemeente in staat stellen om zich beter te equiperen voor de woningbouwopgave. Met de Realisatiestimulans kan capaciteit worden aangetrokken om de woningbouwopgave beter te kunnen vervullen. Daarnaast wordt momenteel een programma Uitvoeringskracht ingericht door het ministerie van VRO. Hiermee worden gemeenten door het Rijk ondersteund op het gebied van ambtelijke capaciteit. Tevens kan worden ingezet op parallel plannen.

Uitleg: Parallel plannen
Veel vertraging ontstaat in de fase van initiatief tot de fase van het opstellen van een omgevingsplan en/of de aanvraag van een omgevingsvergunning. Om dit te voorkomen, worden gemeenten aangemoedigd om parallel te plannen.

Parallel plannen betekent dat de diverse fases van een bouwproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. Nu vinden deze fases, zoals het bepalen van uitgangspunten, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen, vaak na elkaar plaats.

Bij parallel plannen kan gedacht worden aan werken met een scrumwerkwijze in snelkookpan-sessies. Alle stakeholders, beleidsdisciplines en alle proces- en projectsturing komen dan in een (zeer) kort tijdbestek gezamenlijk tot randvoorwaarden en planvorming. Ook een goede tijdsplanning draagt bij aan versnellen via parallel plannen.

3.2 Het aanwenden van de middelen

Tot op het niveau van de gemeenten dient het Rijk een staatssteunbeoordeling te doen. Gemeenten kunnen namelijk ook als private partij op een markt opereren.

Gemeenten zijn daarnaast zelf verantwoordelijk voor staatssteunbeoordelingen voorafgaand aan eventuele steunverleningen aan bouwprojectondernemingen. Deze staatssteunbeoordelingen dienen gemeenten voorafgaand aan eventuele steunverleningen te doen, omdat een staatssteunbeoordeling materieel gezien geen zin meer heeft als de activiteiten al zijn begonnen of al hebben plaatsgevonden. Gemeenten moeten vooraf toetsen of steunverlening aan bouwprojectondernemingen vallen onder:

a. de bepalingen van de Algemene Groepsvrijstellings-verordening (hierna: AGVV), in het bijzonder artikel 38bis van de AGVV; of
b. de bepalingen van het DAEB-Vrijstellingsbesluit voor betaalbare huisvesting.

Zowel in het geval van a.) en b.) moeten de projecten dus nog niet zijn gestart. Als de projecten wél zijn gestart en de gemeente wil alsnog steun verlenen, dan blijft alleen de DAEB De-minimisverordening een optie. Zie voor meer achtergrondinformatie over de DAEB De-minimisverordening deze website: Staatssteunregels DAEB - Europa decentraal.

De gemeente is dus zelf verantwoordelijk voor een gedegen onderbouwing wat betreft staatssteunrisico's bij eventuele steun aan (private) partijen. Hiervoor kunnen decentrale overheden vragen stellen aan het Kenniscentrum Europa Decentraal. Het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is beschikbaar voor medeoverheden, maar hun algemene juridische beoordeling wordt niet door staatssteunexperts gemaakt.'

4 Bijlagen

4.1 Alfabetische begrippenlijst

Actief grondbeleid	Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf alle fasen van de grondexploitatie uit. Zie voor meer informatie de Handreiking vertraging voorkomen met grondbeleid | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland
Algemene dekkingsreserve	De algemene dekkingsreserve is een vrij besteedbare reserve binnen het gemeentelijk vermogen. Deze wordt vaak gebruikt om tegenvallers op te vangen of incidentele uitgaven te dekken waarvoor geen aparte bestemmingsreserve bestaat.
Bestemmingsreserve	Een bestemmingsreserve is een deel van het eigen vermogen dat door de gemeenteraad is bestemd voor een specifiek doel. Het is daarmee niet vrij besteedbaar zoals de Algemene Dekkings Reserve.
Binnenplanse kosten	Kosten die 100% toerekenbaar zijn aan een project en binnen het plangebied van dit project vallen. Dit bevat investeringen en gemeentelijke plankosten.
Betaalbare woning	Onder betaalbare woning wordt verstaan a. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als 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 als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; of 2°. de onder 1° bedoelde maximale huurprijsgrens vermeerderd met 10%, voor zover de bouw van de woning, of de verbouw van het gebouw of gedeelte daarvan met een andere gebruiksfunctie dan een woonfunctie naar een gebouw met een woonfunctie voor 1 januari 2028 is gestart; c.betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014; Raadpleeg voor deze definitie de definitieve Regeling Realisatiestimulans, via Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland
Bouwrijp, bouwrijpe grond	Grond die zodanig is voorbereid dat erop gebouwd kan worden. Dit houdt o.a. in: aanleg van infrastructuur, riolering, nutsvoorzieningen en het egaliseren van het terrein.
Bovenwijkse voorzieningen	Publieke voorzieningen, zoals wegen of riolering, die ten goede komen aan meerdere wijken of grotere gebieden binnen een gemeente, in plaats van slechts één specifiek bouwplan.
Dekking	De wijze waarop kosten in een grondexploitatie of begroting worden gefinancierd. Dit kan door opbrengsten uit gronduitgifte, subsidies, bijdragen van derden of reserves.
Faciliterend grondbeleid	Bij een faciliterend grondbeleid is of wordt de gemeente gedurende het proces van planvorming en uitvoering geen eigenaar van de gronden. De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar van de gronden (privaatrechtelijk of publiekrechtelijk) over de toekomstige bestemming en inrichting van de gronden en het kostenverhaal. Zie voor meer informatie de Handreiking vertraging voorkomen met grondbeleid | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

Financiële bijdrage	Een geldbedrag dat de gemeente kan verhalen bij de initiatiefnemer ter verbetering van de fysieke leefomgeving. Meer informatie: Regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdragen | Informatiepunt Leefomgeving
Gemeentelijke kosten	Alle kosten die de gemeente maakt ten behoeve van een project of gebiedsontwikkeling.
Gemeentelijke grondexploitatie	De gemeentelijke grondexploitatie bestaat uit een balans van kosten en opbrengsten (beschouwd vanuit de gemeente) betreffende een project, uitgezet in tijd. Het saldo van de kosten en de opbrengsten per locatie, samen met tijdseffecten zoals rente en index, is het resultaat van een grondexploitatie.
Grondbeleid	Een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken. Zie voor meer informatie de Handreiking vertraging voorkomen met grondbeleid | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland
Kostensoortenlijst	Een door het Rijk vastgestelde lijst met categorieën van kosten die bij grondexploitatie mogen worden toegerekend aan een project. Deze lijst is onderdeel van het wettelijk kader voor kostenverhaal in het omgevingsrecht, en is hier te vinden: wetten.nl - Regeling - Omgevingsbesluit - BWBR0041278
Kostenverhaal	Het meebetalen aan publieke kosten door initiatiefnemers van een ontwikkeling. De gemeente brengt de betreffende kosten bij initiatiefnemer in rekening. Zie voor meer informatie: Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening | Rapport | Rijksoverheid.nl
Macro-aftopping	Het principe dat, via het exploitatieplan of via kostenverhaalsregels, niet méér kosten worden verhaald dan het totaal van de geraamde opbrengsten toelaat. Zie voor meer informatie: Kostenverhaal Ontcijferd: de praktijk van de rekening | Rapport | Rijksoverheid.nl
Ontoerekenbare kosten	Kosten die op basis van de PPT-criteria niet toe te rekenen zijn aan een bepaald project, maar toegerekend worden aan een ander nieuwbouwproject of de bestaande stad.
PORT (Publieke onrendabele top)/ Publiek tekort	Een tekort in een gebiedsontwikkeling dat niet kan worden gedekt uit de opbrengsten of bijdragen in de gebiedsontwikkeling.
Plankosten	De kosten die gemaakt worden voor het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen, zoals voorheen onder de Wro bestemmingsplannen en exploitatieplannen, en thans onder de Ow omgevingsplannen. Deze kosten omvatten onder andere onderzoek, advies en juridische ondersteuning tijdens de planvorming.
PPT-criteria	De PPT-criteria staan voor Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid. Deze criteria worden gebruikt in de context van kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doel ervan is te komen tot het eerlijk verdelen van de kosten die gepaard gaan met publieke investeringen in ontwikkelprojecten. Het betreft kosten die een gebiedsoverstijgend karakter hebben. Met deze criteria kunnen de kosten op een evenwichtige manier worden verdeeld onder de betrokken partijen en gebieden. Als dus sprake is van voorzieningen die voor meerdere gebieden van belang zijn (bovenwijkse voorzieningen) worden de kosten proportioneel (naar evenredigheid) over de betrokken gebieden verdeeld.

Publieke kosten actief grondbeleid	Het totaal van kosten in de grondexploitatie. Zie een verdere uitsplitsing van de kosten in een grondexploitatie in Bijlage A van de 'notitie grondexploitaties' van de VNG.
Publieke kosten faciliterend grondbeleid	De kosten die een gemeente maakt ten behoeve van het project van een initiatiefnemer. Dit zijn o.a. kosten voor planbegeleiding of ingrepen in de openbare ruimte of investeringen bovenwijkse voorzieningen.
Publieke opbrengsten	Bij actief grondbeleid komen de opbrengsten voor de bouwrijpe gronden ten goede aan de gemeente. Met deze opbrengsten poogt de gemeente haar publieke kosten te dekken. Zie een verdere toelichting van de opbrengsten in een grondexploitatie in Bijlage A van de 'notitie grondexploitaties' van de VNG.
Publieke opgave	De maatschappelijke doelstellingen die de gemeente met haar grondbeleid en gebiedsontwikkeling wil realiseren, zoals betaalbare woningbouw, vergroening, duurzaamheid en bereikbaarheid.
SPUK	SPUK staat voor specifieke uitkering en is een financiële bijdrage vanuit de Rijksoverheid die onder voorwaarden ten behoeve van een bepaald openbaar belang aan provincies en gemeenten wordt verstrekt.
Subjectsubsidie	Een subsidie die verstrekt wordt aan een subject als tegemoetkoming. In tegenstelling tot objectsubsidie, die aan projecten of objecten wordt toegekend.
Staatssteun	Financiële steun van overheden aan ondernemingen die de concurrentie kan vervalsen. In het kader van grondbeleid is het belangrijk dat gemeenten marktconform handelen om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen.
Start Bouw	Onder 'start van de bouwwerkzaamheden' wordt verstaan: a. nieuwbouw en flexwoningen: Het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk met een woonfunctie waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd, waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend. b.verbouw: Toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan bestaand bouwwerk, waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk, waaronder in ieder geval transformatie, splitsen en optoppen. Raadpleeg voor deze definitie de definitieve Regeling Realisatiestimulans, via Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland
Tekort	Een negatief saldo van een project: de kosten zijn hoger dan de opbrengsten. Een tekort moet worden afgedekt, bijvoorbeeld uit reserves of via aanvullende bijdragen.
Toerekenbare kosten	Kosten die op basis van de **PPT-criteria** direct verbonden zijn aan een project.
Vastgoedexploitatie	De exploitatie van gebouwen (anders dan de **grondexploitatie**). Dit kan onder meer de kosten en opbrengsten van de bouw van het vastgoed, huur, onderhoud, renovatie en verkoop van vastgoed omvatten.

4.2 Bestuurlijke afspraken NPLV

Naast de basisbijdrage uit de Realisatiestimulans ontvangen gemeenten met NPLV-gebieden een aanvullende bijdrage bij de Realisatiestimulans. Met de gebieden zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de opslag die zij ontvangen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over het basisbedrag Realisatiestimulans dat zij ontvangen.

Bestuurlijke afspraak opslag

De NPLV-gebieden ontvangen een opslag ter dekking van investeringen in de Openbare ruimte en collectief maatschappelijke Voorzieningen (ORV) en voor ambtelijke capaciteit. Deze opslagen zijn bedoeld voor randvoorwaardelijke maatregelen voor woningbouw.

Met de NPLV-gebieden zijn de specifieke maatregelen vastgesteld waarvoor een bijdrage kan worden ontvangen in de vorm van een opslag op de Realisatiestimulans. Daarmee is er ook een maximale opslag per gebied afgesproken. Dezelfde afspraken zijn gemaakt over specifieke kosten die gemaakt worden voor capaciteit.

Jaarlijks wordt in samenspraak met de gemeenten vastgesteld wat de te verwachten bijdrage voor dat jaar is. Gemeenten krijgen de middelen achteraf op basis van de daadwerkelijke uitgaven.

Bestuurlijke afspraak basisbijdrage

Op basis van de te verwachten woningbouwproductie en rekening houdend met eerder ontvangen en te ontvangen rijksbijdragen is er per NPLV-gebied inzichtelijk gemaakt hoeveel de gemeenten kunnen verwachten aan basisbijdrage uit de Realisatiestimulans.

Afgesproken is dat gemeenten de basisbijdrage die wordt ontvangen op basis van betaalbare woningen in het NPLV-gebied, vervolgens ook besteden in het desbetreffende NPLV-gebied. Dit is afgesproken in bestuurlijke afspraken.

4.3 Relatie Realisatiestimulans met andere financiële regelingen

Het Rijk draagt via verschillende financiële regelingen bij aan de financiële haalbaarheid van woningbouw. De middelen voor woningbouw zijn relatief schaars en het uitgangspunt is dat rijksmiddelen doelmatig worden besteed. Met als gevolg dat gemeenten op grond van verschillende regelingen een bijdrage kunnen aanvragen om een project financieel haalbaar te maken. Niet in alle gevallen is het mogelijk om de Realisatiestimulans te combineren met financiële regelingen.

De minister heeft besloten om woningen waarvoor gemeenten eerder een bijdrage hebben gekregen niet mee te nemen in de grondslag van de uitkering van de Realisatiestimulans. Het gaat om woningen die worden gerealiseerd in projecten die een bijdrage hebben gehad uit de onderstaande lijst met regelingen;

a. het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (tranches 1 tot en met 7) (Wbi);
b. de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA);
c. de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023 (SFT);
d. de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls (SBI);
e. de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen (RHA);
f. de Regeling specifieke uitkering vergunninghouders; en
g. de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT).

WBI tranche 8 en Gebiedsbudget

Er zijn complexe gebiedsontwikkelingen waarbij grote investeringen nodig zijn en de Realisatiestimulans onvoldoende is om het publieke tekort te dekken. Daarom zijn er vanaf 2026 wederom middelen beschikbaar uit de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget. Daarbij geldt voor de Woningbouwimpuls vanaf de 8e tranche en het Gebiedsbudget dat het te ontvangen bedrag rekening wordt gehouden met de Realisatiestimulans die de gemeente kan ontvangen. Ook voor de Regeling specifieke uitkering woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven wordt de combinatie met de Realisatiestimulans op die manier verwerkt.

Deze rapportage is een uitgave van:
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en
Bouwen Directie Woningbouwbeleid

Oktober 2025