

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Instructie voor gebruik:

Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblikkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.

Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."

Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Regeling Realisatiestimulans

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Het Rijk is verantwoordelijk voor het systeem van wetten en regels, bevoegdheden en instrumenten van en voor de verschillende partijen op de woningmarkt. Het gaat daarbij ook om financiële regelingen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de integratie, afstemming en afweging van gemeentelijk woonbeleid in het geheel aan ruimtelijke opgaven op provinciaal en/of regionaal niveau. En gemeenten zijn verantwoordelijk voor voldoende woningen binnen de gemeentegrenzen. De realisatie gebeurt door marktpartijen.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Alle bovengenoemde partijen zijn daarom belanghebbend bij het vraagstuk en hebben hier relevante kennis over en ervaring mee. Hetzelfde geldt voor de koepelorganisaties als IPO, VNG, Aedes, Neprom, Woningbouwers.nl en Bouwend Nederland. En uiteindelijk zijn natuurlijk alle burgers die een woning zoeken belanghebbend.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

In het najaar van 2024 zijn (online) bijeenkomsten gehouden met hierboven genoemde belanghebbende organisaties om de eerste afspraken over de regeling te maken voor de Woontop in december 2024. In het voorjaar van 2025 zijn enkele elementen uit de regeling getoetst bij betrokkenen en wordt weer een nieuwe ronde informatiesessies georganiseerd. In de zomer wordt de conceptregeling voorgelegd aan alle geïnteresseerden via een internetconsultatie.

1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het probleem?

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Voor veel mensen is het hierdoor lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. De Rijksoverheid wil dat er 100.000 woningen per jaar gebouwd worden. De opschaling naar de realisatie van 100.000 woningen per jaar gaat om zowel koop als huur en zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen. Twee derde van de te realiseren woningen moet betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. Dit wil zeggen dat het sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen moeten zijn. Daarvan is ten minste 30% van de te realiseren woningen sociale huur.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

De afgelopen jaren is gebleken dat betaalbare woningbouw voor alle gemeenten kunnen leiden tot een tekort. Dat volgt uit onderzoek van Rebel (2024)¹. Door een bijdrage aan deze woningen te geven zorgen we dat het aantrekkelijker is om betaalbare woningbouw te versnellen en te realiseren en is meer geld ter dekking van betaalbare woningbouw beschikbaar voor de gemeente.

c) Wat is de omvang van het probleem?

Het ontwikkelen van woningbouwprojecten ook vele publieke investeringen vraagt, 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 leidt in veel gevallen tot een tekort. Gemeenten beschikken niet over voldoende middelen om het tekort volledig te dekken. Financiële ondersteuning vanuit de Rijksoverheid is noodzakelijk om de doelstelling van het bouwen van 100.000 woningen per jaar te halen.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Nieuw met deze stimulans is dat we elke betaalbare woning financieel kunnen ondersteunen of het nu een transformatie is van een kantoor, het optoppen van een bestaand gebouw of een nieuwbouwwijk.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Het vorige kabinet ondersteunde alleen grotere projecten. Daarnaast blijven ook andere subsidiemogelijkheden bestaan, zoals de woningbouwimpuls, waarmee grotere projecten waarvoor de bijdrage van de realisatiestimulans onvoldoende is extra ondersteunen. Op deze wijze draagt het Rijk bij aan het financieel mogelijk maken van de opschaling naar 100.000 woningen per jaar.

¹ [Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland. \(2024\) REBEL](#)

2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Met de Realisatiestimulans belonen we de realisatie van betaalbare woningen in de periode 2025-2029. Hiermee dragen we bij aan het opschalen van de realisatie van nieuwe woningen naar 100.000 per jaar.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Het zal daarmee voldoen aan de duurzame ontwikkelingsdoelen rondom sustainable cities and communities (SDG 11)².

² Bron: Verenigde Naties, Duurzame Ontwikkelingsdoelen – SDG 11: Duurzame steden en gemeenschappen. Zie: <https://sdgs.un.org/goals/goal11>

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

In het interdepartementaal beleidsonderzoek 'Op grond kun je bouwen' (2024) wordt de realisatiestimulans, naast andere maatregelen, voorgesteld als prikkel voor gemeenten om resultaten te halen en daarmee een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Gemeenten krijgen een vaste bijdrage van circa € 7000,- (excl. btw) voor elke betaalbare woning waarvan zij de start van de bouw registreren. De bijdrage wordt in het jaar na registratie uitgekeerd.

- c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

Het doel van de Realisatiestimulans is het ondersteunen van gemeenten in heel Nederland bij het realiseren van meer betaalbare woningen, met zo min mogelijk bestuurlijke lasten. De middelen die gemeenten ontvangen kunnen vervolgens weer geïnvesteerd worden in toekomstige woningbouw. De Realisatiestimulans draagt bij aan het opschalen van de woningbouw naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. Daarbij geldt dat elke woning in heel Nederland telt. Ook de realisatie van betaalbare woningen in kleine projecten en woningen in een 'straatje erbij' worden met de Realisatiestimulans financieel beloond wanneer de bouw start. De regeling draagt er daarnaast aan bij dat gemeenten de realisatie van betaalbare woningen niet naar achteren schuiven.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Gevolg van de realisatiestimulans is dat gestimuleerd wordt dat er op korte termijn meer betaalbare woningen worden gebouwd en dat gemeenten voor de langere termijn meer middelen voor woningbouw beschikbaar hebben. Daarbij geldt dat elke betaalbare woning telt, ongeacht (de grootte/complexiteit van) het woningbouwproject waar de woning deel van uit maakt.

Er zijn geen specifieke doelgroepen gekoppeld aan het instrument.

Voor kwetsbare gebieden en (geclusterde) nultreden en zorggeschikte zorgwoningen is het voornemen een opslag te regelen in de regeling.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Omdat de gewenste prestatie (het bouwen van de woning) reeds is behaald bij het uitkeren van de middelen kan de verantwoordingslasten achteraf zo beperkt mogelijk blijven. Zo blijft de regeldruk zo beperkt mogelijk.

5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Zoals hierboven reeds benoemd is de Realisatiestimulans een nieuwe voorspelbare bijdrage van circa € 7.000 (excl. btw) aan gemeenten voor het totaal aantal met de bouw gestarte betaalbare woningen per jaar. Woningen in het betaalbare segment zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Binnen de circa € 2,5 miljard van de Realisatiestimulans is circa € 1,5 miljard gereserveerd om bij te dragen aan de realisatie van woningen in het betaalbare segment.

De overige circa € 900 miljoen van de Realisatiestimulans is bedoeld voor specifieke opslagen. Het gaat hierbij om:

- Woningbouw in kwetsbare gebieden;
- Het realiseren van zorggeschikte en geclusterde woningen;
- Het versterken van de ambtelijke capaciteit van medeoverheden.

Van de circa € 2,5 miljard is circa € 1,5 miljard gereserveerd voor woningen in het betaalbare segment.

Voorwaarden zijn;

* De basisbijdrage per gemeente wordt bepaald aan de hand van het aantal gestarte betaalbare woningen binnen die gemeente in één kalenderjaar. Het gaat om het bruto aantal nieuwe woningen. Gesloopte woningen hebben geen gevolgen voor de bijdrage.

* Woningen die gerealiseerd worden door overige toevoegingen zoals optoppen of transformeren tellen ook mee voor de Realisatiestimulans. Ook flexwoningen tellen mee.

* Woningen die in het verleden een bijdrage hebben ontvangen uit een andere financiële regeling zoals de Woningbouwimpuls, de Startbouwimpuls de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen, de Regeling huisvesting vergunninghouders, Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen komen niet ook nog in aanmerking voor een bijdrage uit de Realisatiestimulans. Tijdens de Woontop zijn afspraken gemaakt over hoe de Realisatiestimulans zich verhoudt tot eerdere subsidieregelingen. Op deze manier landen de middelen daar waar de resterende opgave het grootst is.

De aanvraag- en verantwoordingssystematiek wordt zo simpel mogelijk gehouden. Ieder jaar kunnen gemeenten aangeven hoeveel betaalbare woningen zijn gestart, evenals het aantal overige toevoegingen. Daarbij moeten zij ook aangeven hoeveel sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen hierbij zitten, evenals het aantal zorggeschikte en geclusterde woningen. Na controle vindt de daadwerkelijke toekenning plaats. Omdat de gewenste prestatie (het bouwen van de woning) reeds is behaald bij het uitkeren van de middelen is de doeltreffendheid geborgd. Ook kunnen de verantwoordingslasten achteraf zo beperkt mogelijk blijven. Zo blijft de regeldruk zo beperkt mogelijk.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));

- brede maatschappelijke impact?

De doeltreffendheid van de regeling wordt geborgd door pas een bijdrage te doen op het moment dat de gewenste prestatie (de start van het bouwen van een woning) is zeker gesteld. De doelmatigheid wordt geborgd doordat de hoogte van de bijdrage per woning proportioneel is ten opzichte van het gemiddelde tekort per betaalbare woning.

Bij het vormgeven van de regeling is expliciet rekening gehouden met het beperken van bestuurlijke lasten. Zo is de aanvraagssystematiek zo simpel mogelijk gehouden en is de verantwoordingslast beperkt.

De bredere impact is dat wordt bijgedragen aan het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Waardoor mensen met een laag- en middeninkomen eerder kans maken op een woning.

- c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

Het belangrijkste risico of onzekerheid is de veranderlijkheid van de Nederlandse woningmarkt. Met de Realisatiestimulans wordt bouw van betaalbare woningen gestimuleerd maar er kunnen evengoed factoren zijn die de stimulans tegen werken (bijv. het oplopen van bouwkosten). Daarom is monitoring en evaluatie van belang om de effectiviteit van het instrument te borgen.

- d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

De eerste tussentijdse evaluatie zal plaatsvinden drie jaar na inwerkingtreding. Dan zal het functioneren van de regeling worden onderzocht. Ook zal verkend worden of de regeling kan worden omgebouwd tot een bijzondere fonds uitkering (mits de herziening van de financiële verhoudingswet tijdig is afgerond). Dit is een toezegging aan de VNG.