



Reactie op consultatie Tijdelijke regeling Realisatiestimulans

4-9-2025

Graag reageert Aedes op de consultatie van de Tijdelijke regeling Realisatiestimulans. Wij onderschrijven het doel van de regeling: het stimuleren van de bouw van betaalbare woningen in Nederland. De regeling is een welkome aanvulling op en deels vervanging van het bestaande instrumentarium en biedt gemeenten een eenvoudige ondersteuning voor het realiseren van betaalbare woningbouw.

Aedes is positief over de eenvoudige systematiek met een vaste bijdrage van € 7.000 excl. btw per betaalbare woning. In combinatie met de koppeling aan de start van de bouw zorgt dit voor een duidelijke en uitvoerbare regeling met een zeer beperkte verantwoordingslast. Doordat transformatie, optoppen en splitsen ook meetellen, wordt het beter benutten van de bestaande voorraad gestimuleerd. De extra middelen voor de NPLV-gebieden zijn essentieel om ook in wijken met complexe opgaven betaalbare woningbouw mogelijk te maken en tegelijk te werken aan versterking van deze wijken. Het is goed dat dit nu op deze manier wordt verankerd in de realisatiestimulans.

Tegelijk hebben we nog een aantal aandachtspunten, aanbevelingen en vragen over de regeling:

Borg besteding middelen aan betaalbare woningbouw

Gemeenten hoeven bij de verantwoording van de te ontvangen middelen niet aan te geven waaraan zij de bijdrage besteden. Het uitgangspunt is wel dat de middelen worden ingezet ten bate van de woningbouwopgave in de gemeente. Aedes vindt het te mager dat dit alleen een uitgangspunt is. De Realisatiestimulans is bedoeld om de bouw van méér betaalbare woningen mogelijk te maken, om zo 2/3 betaalbare woningen en tenminste 30% sociale huur te realiseren. In het regeerprogramma wordt expliciet benoemd dat er middelen beschikbaar gesteld worden om de bouw van meer betaalbare woningen te ondersteunen voor mensen met een laag of middeninkomen: *"we ontwikkelen hiervoor een realisatiestimulans"*¹. Daarnaast is in de herijking van de Nationale Prestatieafspraken (december 2024) het volgende opgenomen *"We gaan met elkaar in gesprek hoe de realisatiestimulans die gemeenten ontvangen kan helpen om de huidige programmering aan te passen zodat meer sociale huur wordt gerealiseerd."*²

Woningcorporaties staan aan de lat om een groot deel van deze betaalbare woningen te realiseren. Deze woningen hebben echter hoge onrendabele toppen. Een gemiddelde sociale huurwoning heeft € 270.000 aan stichtingskosten, terwijl deze met blijvende sociale huur maar € 86.000 oplevert³. Dat is niet houdbaar. Subsidies uit de bestaande regelingen (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen en Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen) worden daarom nu in de praktijk door gemeenten vaak 1:1 doorgezet naar corporaties.

Aedes ziet de realisatiestimulans als een belangrijk middel om de bouw van betaalbare woningen te versnellen. Gemeenten spelen daarbij een waardevolle rol in de coördinatie en regie op de

¹ [Hoofdstuk 3a. Wonen en volkshuisvesting | Regering | Rijksoverheid.nl](#)

² [Rapport Nationale Prestatieafspraken corporatiesector 2025-2035](#)

³ [Integrale visie op de woningmarkt | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)



woningbouwopgave. Aedes vindt echter dat de realisatiestimulans uitsluitend ten goede moet komen aan de partijen die daadwerkelijk de woningen realiseren: de woningcorporaties en andere bouwers van betaalbare woningen. Het mag niet zo zijn dat deze stimulans door gemeenten voor andere doeleinden of opgaven worden aangewend. Wij stellen daarom ook voor om de regeling aan te passen en hierbij de volgende tekst op te nemen: "de realisatiestimulans wordt door gemeenten rechtstreeks en volledig doorgezet naar woningcorporaties en andere partijen die betaalbare woningen realiseren, en mogen door gemeenten niet voor andere doeleinden worden aangewend. Daarbij vragen we, net als NEPROM, aandacht voor het juridisch kader rondom staatsteun. Het is belangrijk dat het Rijk duidelijke handvatten biedt voor de toelaatbare besteding van middelen, dit voorkomt terughoudendheid bij gemeenten en veel discussies.

Wij realiseren ons dat de realisatiestimulans bedoeld is om te versnellen en vooral niet te vertragen in de woningbouw. Dit is mede de aanleiding dat bij start bouw de stimulans uitgekeerd wordt. Toch zien wij graag dat er al in een eerder stadium tussen gemeenten en corporaties afspraken gemaakt worden voor de toekenning van de realisatiestimulans. Zodat corporaties en andere partijen dit effectief in kunnen zetten om (een deel van) de onrendabele top te dekken. Dit versnelt ons inziens ook de daadwerkelijke start.

Overschrijding budget mag niet leiden tot onzekerheid

De regeling biedt enerzijds veel zekerheid door het vastgestelde bedrag van € 7.000 per woning. Tegelijk kan dit bedrag lager worden bij een overschrijding van het beschikbare budget. Dit tast de zekerheid over de te ontvangen middelen aan. Een overschrijding van het aantal gebouwde betaalbare woningen zou juist positief moeten zijn en het Rijk zou hierop de bijdrage aan moeten passen. Wij stellen dan ook voor dat er geen maximum aan het totale beschikbare budget gesteld wordt.

Grens aan aandeel betaalbaar

In de regeling wordt gesteld: *Wanneer de gemeente evident bovenmatige betaalbaarheidseisen hanteert ten opzichte van de nationale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking tot de woningprogrammering verleent de minister geen specifieke uitkering voor de te bouwen betaalbare woningen die tot de overschrijding leiden, tenzij deze noodzakelijk is voor de realisatie van de regionaal overeengekomen betaalbaarheidsdoelstellingen (p.12).*

Het Rijk stelt hiermee een grens aan het aantal betaalbare woningen waarvoor de regeling is aan te vragen. Dit hangt samen met de afspraak over 2/3 betaalbare woningen en 30% sociale huur, zo staat in de toelichting. Tegelijk wordt bij de verantwoording geen uitsplitsing naar segmenten gevraagd. Betekent dit dat in praktijk alleen wordt gekeken naar overschrijding van de 2/3 betaalbaar?

Aedes zet verder vraagtekens bij 'evident bovenmatige betaalbaarheidseisen' en dat het 'noodzakelijk' is voor de realisatie van de regionale doelstellingen. Het wetsvoorstel versterking regie

volkshuisvesting schrijft namelijk voor dat per gemeente eerst de verplichte opgave van 30% sociale huur of 40% middenhuur/betaalbare koop wordt vastgesteld. Afhankelijk van de sociale huurvoorraad per gemeente. Daarna gaan gemeenten in de regio met coördinatie van de provincie de aanvullende opgave verdelen. Hierbij kan het voorkomen dat een paar gemeenten in de regio meer dan 2/3 betaalbaar bouwen en andere gemeenten wat minder dan 2/3 betaalbaar, zolang het maar optelt tot



2/3 betaalbaar en 30% sociale huur in de hele regio. Deze regionaal afgesproken afspraken zijn volgens Aedes te respecteren. Het oordeel dat in gemeente X de betaalbaarheidseisen 'evident bovenmatig zijn' ligt ons inziens primair bij de betrokken partijen en niet bij de Minister van VRO. Gebeurt dat wel, dan gaat dit veel vragen opleveren in de praktijk.

Op deze manier interfereren in regionale afspraken voor betaalbare woningbouw past niet bij de doelstelling van het kabinet in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting dat juist de regio aan zet is om een verdeling te maken van betaalbare woningbouw dat past bij de behoefte. Mocht de Minister van VRO er toch voor kiezen om een gemeente met 'evident bovenmatige betaalbaarheidseisen' voor dat deel niet in aanmerking te laten komen voor de realisatiestimulans dan is het voor de uitvoerbaarheid aan te raden om de afgesproken verdeling in de regio als uitgangspunt te nemen. Als daar is afgesproken dat enkele gemeenten méér dan 2/3 betaalbaar bouwen en andere gemeenten wat minder, dan is die regionale verhouding te respecteren. Pas wanneer de betaalbaarheidseisen van een gemeente hoger zijn dan het regionaal afgestemde percentage voor die gemeente dan is het logischer te praten over 'evident bovenmatig'.

Zolang de verdeling van de betaalbaarheidsopgave per gemeente nog niet bekend is, vraag Aedes zich wel af hoe 'evident bovenmatige betaalbaarheidseisen' worden bepaald. Het lijkt ons niet wenselijk om één of meerdere jaren terug te kijken en een gemeenten daarop te bestraffen door geen Realisatiestimulans toe te kennen. De stimulans is namelijk bedoeld als laatste zetje om huidige plannen tot start bouw te bewegen. Voor de uitvoerbaarheid van dit punt van de regeling is daarom aan te raden te allen tijde de regionale afspraken vanuit de Wet regie over de betaalbare woningbouw per gemeente als uitgangspunt te nemen bij het bepalen of de betaalbaarheidseisen 'evident bovenmatig' zijn.

Integratie met andere woningbouwsubsidies

Het uitsluiten van woningen die al steun kregen, maakt de regeling onnodig complex. Gemeenten en corporaties moeten nu goed opletten om geen bijdrage mis te lopen. Voor de uitvoerbaarheid stelt Aedes voor dit onderdeel van de regeling te schrappen. De bestaande woningbouwsubsidies blijven nog bestaan naast de realisatiestimulans, op termijn wordt het met elkaar geïntegreerd.

Het blijft nodig dat dit gebeurt, gezien de gestegen bouwkosten, grondkosten en hogere rente. Tegelijkertijd moeten corporaties ervoor zorgen dat huur betaalbaar blijft. Het is maar de vraag of 7.000 euro per woning uit deze regeling dan het juiste bedrag is. Daarom pleit Aedes ervoor om woningen die al steun kregen niet uit te sluiten en het aanvragen van de bestaande woningbouwsubsidies als Rijk te blijven stimuleren.

Capaciteitsondersteuning

De middelen voor ambtelijke capaciteit in NPLV-gebieden zijn waardevol. Aedes vraagt aandacht voor de mogelijkheid om deze middelen ook in te zetten voor samenwerking met corporaties, bijvoorbeeld bij het versnellen van vergunningprocedures of het verbeteren van planvorming.

Tot slot

Aedes waardeert de inzet van het ministerie om met deze regeling de woningbouwopgave en specifiek



de bouw van betaalbare woningen te ondersteunen, dat is hard nodig in de huidige wooncrisis. Wij hopen dat de regeling gemeenten en andere partijen, waaronder corporaties, daadwerkelijk in staat stelt om samen meer betaalbare woningen te realiseren. Wij denken graag mee over de verdere uitwerking van de regeling en de bijbehorende handreikingen om te komen tot een goede implementatie. Graag ontvangen we een reactie op de door ons gestelde vragen.

Meer informatie

Job Borggreve

Belangenbehartiger

j.borggreve@aedes.nl - 06 51 39 35 79