

gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling
– Integraal Ruimtelijk Beleid
Behandeld door: Rob
Krabbenborg
Telefoon: 06-34159383
Uw kenmerk:
Ons kenmerk:
2 september 2025

Betreft: Consultatie Regeling Realisatiestimulans

Beste,

Op 14 juli 2025 is de internetconsultatie gestart voor de Regeling Realisatiestimulans. Deze regeling is bedoeld om gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van meer betaalbare woningen. Door middel van deze brief brengen wij de reactie van de gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven op de concept Regeling voor de Realisatiestimulans onder uw aandacht.

We zijn in hoofdzaak blij met de Regeling voor de Realisatiestimulans, die betaalbare woningbouw stimuleert, zonder te veel administratieve lasten. Toch willen wij enkele belangrijke aandachtspunten onder uw aandacht brengen, die er toe zouden moeten leiden dat er nog meer resultaten kunnen worden bereikt met de gereserveerde middelen voor de Realisatiestimulans.

Hierna volgen puntsgewijs onze aandachtspunten:

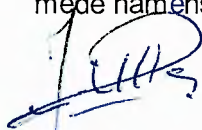
1. Maak van de Realisatiestimulans een structurele regeling: Woningbouwprojecten hebben lange doorlooptijden, waardoor extra inspanningen om woningbouw te versnellen en financiële instrumenten hiervoor ook pas na langere tijd effecten hebben. Echte opschaling van de woningbouwproductie vraagt om duidelijkheid en perspectief op de langere termijn. De middelen vanuit de realisatiestimulans willen wij met name hiervoor inzetten. Om als gemeente goede stimulerings-regelingen uit te werken voor woningbouw, is het noodzakelijk dat de uitkeringen uit de realisatiestimulans niet na 2030 ophouden, maar dat dit een structurele regeling wordt.
2. Verrekening voor projecten met beperkte 'oude Rijkssubsidies': Sommige projecten hebben de laatste jaren relatief lage bijdragen per betaalbare woning ontvangen uit bijvoorbeeld de Woningbouwimpulssubsidie. Met die lage bijdragen zijn niet de totale publieke tekorten op deze projecten gedekt. Het zou goed zijn als de Realisatiestimulans met de 'oude rijkssubsidie' kan worden verrekend. Een andere optie is wellicht het terugstorten van de oude subsidie, om alsnog een bijdrage uit de Realisatiestimulans te krijgen.

- a. Een voorbeeld hiervan is project 'District E' in Eindhoven. Destijds is €1.550.000 aan subsidie uitgekeerd voor de realisatie van het project met destijds 510 woningen (waarvan 260 betaalbaar). De omvang van het project en het aantal betaalbare woningen in het project zijn intussen sterk gestegen (net als de noodzakelijke publieke investeringen), waardoor er nu een Realisatiestimulans van meer dan €2.000.000 zou volgen, als er geen WBI was toegekend.
3. Combineren van SBI en Realisatiestimulans: Via de Start Bouw Impuls (SBI) is in 2024 een subsidie gegeven aan verschillende marktpartijen in diverse gemeenten. Deze subsidie was nadrukkelijk gericht op het verkleinen van het berekende tekort in de vastgoedexploitatie van deze projecten. Deze subsidie had echter geen positieve impact op het tekort in de gemeentelijke grondexploitatie / het publieke tekort. Gelet hierop is het verdedigbaar dat de gemeente ook een bijdrage uit de Realisatiestimulans krijgt voor projecten die eerder een SBI bijdrage ontvingen.
4. Registratie Start Bouw: Het melden van de start van de bouw is geen vereiste meer onder de huidige regelgeving. Hierdoor zal het voor gemeenten niet altijd eenvoudig zijn om het totaaloverzicht correct op te leveren. Gevraagd wordt om heldere instructies over hoe er in die gevallen gewerkt kan worden (bijvoorbeeld met foto's als bevestiging van start bouw?).
5. Onduidelijkheid over opslagen op Realisatiestimulans: Er zijn diverse categorieën van woningen of gebieden, waarvoor er mogelijk een extra opslag bovenop de Realisatiestimulans komt (NPLV, zorggeschikte woningen, ...). We vragen om vroegtijdig duidelijkheid te geven over deze opslagen en hoe dit administratief verwerkt moet worden. Dit kan immers al voor de monitoring van de start bouw van woningen in 2025 relevant zijn.
6. Behoud eenvoud van de regeling: We zijn tevreden met de eenvoud van de uitgewerkte regeling. Onnodige administratieve lasten worden zo voorkomen. We pleiten ervoor dat deze eenvoud behouden blijft, ook na de consultatieronde.

Wij vragen u om deze aandachtspunten mee te nemen bij de verdere uitwerking van de Regeling voor de Realisatiestimulans en bij de uitwerking van de Handreiking voor gemeenten.

Met vriendelijke groet,

mede namens de gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven,



Jan Willem van der Pas
Hoofd sector Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling