

Tijdelijke regeling Realisatiestimulans

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van [] nr. 2025-00000xxxxx, houdende regels met betrekking tot het verstrekken van een specifieke uitkering ten behoeve van de stimulering van de bouw van meer betaalbare woningen (Regeling Realisatiestimulans)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 2, eerste lid, onderdeel 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 (Stb. 2022, 452);

Besluit:

HOOFDSTUK 1 Begripsbepalingen

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

college: college van burgemeester en wethouders;

betaalbare woning:

- 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;

NPLV-gebied: gebieden opgesomd in bijlage 1 en 2 bij deze regeling.

Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

start van de bouwwerkzaamheden:

- 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.

HOOFDSTUK 2 Realisatiestimulans per betaalbare woning

Artikel 2.1. Specifieke uitkering per betaalbare woning

1. Onze Minister verstrekt een specifieke uitkering aan gemeenten voor een door nieuwbouw of verbouw te realiseren betaalbare woning voor zover er sprake is van de start van bouwwerkzaamheden ten behoeve van die woning.

2. Onze Minister verstrekt uitsluitend een uitkering aan gemeenten voor woningen waarvan de start van de bouwwerkzaamheden heeft plaatsgevonden tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029.
3. De uitkering wordt slechts toegekend voor zover ten behoeve van een betaalbare woning niet eerder uitkeringen of bijdragen zijn toegekend door het Rijk, 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; en
 - g. de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.
4. Onze Minister verleent geen specifieke uitkering voor dat aantal betaalbare woningen waarvan de start van bouwwerkzaamheden is aangevangen die leiden tot evidente overschrijding van de nationale betaalbaarheidsdoelstellingen met betrekking tot de woningbouwprogrammering, tenzij deze overschrijding noodzakelijk is voor het behalen van de regionale betaalbaarheidsdoelstellingen.

Artikel 2.2. Hoogte van de uitkering per betaalbare woning

1. De hoogte van de specifieke uitkering per betaalbare woning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, bedraagt € 7.000,- exclusief BTW.
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 op basis van het aantal te realiseren betaalbare woningen per gemeente van het beschikbare uitkeringsplafond als dat onvoldoende is om alle in aanmerking komende gevallen volledig te honoreren.

Artikel 2.3. Uitkeringsplafond

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

Artikel 2.4. Wijze van betaling en het besluit tot toekenning

1. Het college zendt in het jaar volgend op het begrotingsjaar aan Onze Minister informatie over het aantal betaalbare woningen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid.
2. Op basis van de informatie, bedoeld in het eerste lid, stelt Onze Minister de hoogte van de specifieke uitkeringen per gemeente, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, vast.
3. Onze Minister stelt het besluit over de toekenning van specifieke uitkeringen uiterlijk vast op 31 december in het jaar na het jaar waarin de start van de bouwwerkzaamheden van de betreffende betaalbare woningen per gemeente hebben plaatsgevonden.
4. De uitkeringsbeschikking vermeldt in elk geval:
 - a. het totale bedrag van de uitkering; en
 - b. het moment van uitbetaling van de uitkering.
5. Indien het college constateert dat ten opzichte van de door haar verstrekte informatie als 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 zij dit in de informatieverstrekking in het daaropvolgende jaar aangeven en wordt dit verrekend.

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. Onze Minister verstrekt een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de financiering van activiteiten ter verbetering van bovenplanse openbare ruimte en collectieve maatschappelijke voorzieningen in de NPLV-gebieden.
2. Dit betreft in ieder geval activiteiten gericht op:

- a. de inrichting van de openbare ruimte die een samenhang hebben met de woningbouw; en
 - b. het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid; en
 - c. het realiseren of herstructureren van collectieve maatschappelijke voorzieningen om de leefbaarheid van het projectgebied 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 voor de specifieke uitkering 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 Onze Minister informatie over de activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid.
2. Op basis van de informatie, bedoeld in het eerste lid, stelt Onze Minister de hoogte van de specifieke uitkeringen per gemeente, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, vast.
3. Onze 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.

§ 3.2 Ambtelijke capaciteit voor woningbouw in NPLV-gebieden

Artikel 3.5. Specifieke uitkering capaciteitsondersteuning woningbouw in NPLV-gebieden

1. Onze Minister verstrekt een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de financiering van capaciteitsondersteuning voor de uitvoering van de woningbouwopgave in de NPLV-gebieden.
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 voor de specifieke uitkering 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 Onze Minister informatie over de capaciteitsondersteuning bedoeld in artikel 3.5., eerste lid.
2. Op basis van de informatie, bedoeld in het eerste lid, stelt Onze Minister de hoogte van de specifieke uitkeringen per gemeente, bedoeld in artikel 3.5., eerste lid, vast.
3. Onze 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.

HOOFDSTUK 4 Overige en slotbepalingen

Artikel 4.1. Informatievoorziening na toekenning

1. Het college informeert Onze Minister op verzoek over de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is verstrekt.
2. Het college verleent op verzoek van Onze Minister medewerking en verstrekt informatie ten behoeve van de voortgang en evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de verstrekte specifieke uitkering.

Artikel 4.2. Verantwoording en terugvordering

1. Artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet is van toepassing.
2. Als uit de verantwoordingsinformatie 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. Onze Minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

Artikel 4.3. Evaluatiebepaling

Onze Minister publiceert binnen de vervaltermijn van deze regeling aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze regeling.

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: Regeling Realisatiestimulans

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

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Mona 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 zowel nieuwbouw als het beter benutten van bestaande gebouwen. In het regeerprogramma en de Woontopafspraken¹ 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 qua budget en omvang binnen de € 5 miljard bij het ministerie van VRO betreft de Realisatiestimulans. Met een simpele, vaste, voorspelbare bijdrage per betaalbare woning moet de Realisatiestimulans de woningbouwopgave meerjarig stimuleren.

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 bedoeld 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. In het ontwerpbesluit behorende bij het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting zijn er daarom in de definities van de betaalbare woningen instandhoudingstermijnen opgenomen.

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 meer betaalbare woningen aan te jagen is daarom, naast aanpassingen in het grondbeleid⁴, 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,

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](#)

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 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. De 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 ondersteunen van gemeenten in heel Nederland bij het realiseren van meer betaalbare woningen, met zo min mogelijk bestuurlijke lasten. Gemeenten worden beloond voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029. De middelen die gemeenten ontvangen kunnen vervolgens weer geïnvesteerd worden in toekomstige woningbouw. Zo draagt de Realisatiestimulans 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.

2.2.1. Basisbijdrage en opslagen

Binnen de circa € 2,5 miljard voor de Realisatiestimulans is in totaal circa € 1,5 miljard beschikbaar voor betaalbare woningen. Voor elke betaalbare woning waarvan gemeenten de start van de bouw registreren 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, over de woningen waarvan de bouw in 2025 start. 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 bedrag per betaalbare woning die via een specifieke uitkering wordt uitgekeerd aan gemeenten. 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 prestatie is immers al geleverd. Het uitgangspunt is dat de middelen worden ingezet ten bate van de woningbouwopgave in de gemeente. Dit kan zijn in de grond- of vastgoedexploitatie van de gestarte woningen ofwel nog te starten woningen. Gezien de grote

⁵ [Op grond kun je bouwen | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

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.

Naast de basisbijdrage zijn er binnen de Realisatiestimulans middelen gereserveerd voor extra ondersteuning voor specifieke bouwopgaven. Denk hierbij aan woningbouw in kwetsbare (NPLV) gebieden, 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.

2.2.2 Opslag woningbouw in kwetsbare gebieden (NPLV)

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 zijn landelijke wederkerige afspraken gemaakt met de gebieden die onder het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (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 wonen in ons land 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 Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid aanvullende investeringen aan de orde zijn zoals het aanpakken van de openbare ruimte of het op peil brengen van voorzieningen. Voor deze gebieden komt om die reden extra geld beschikbaar aanvullend op de realisatiestimulans. Een eerste uitwerking zijn de afspraken op de Woontop van 11 december j.l. Deze afspraken zijn op 24 juni geconcretiseerd en vastgelegd in bestuurlijke afspraken per NPLV-gebied. Met 19⁶ NPLV-gebieden zijn afspraken gemaakt over de bouw van bijna 50.0000 betaalbare nieuwbouwwoningen in de periode 2025-2029. 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. 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.

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.

Met capaciteitsondersteuning wordt bedoeld 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, boven op 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.

Het doel van de beschikbare € 230 miljoen is het budgettaire faciliteren van de NPLV-gebieden bij het aanpakken van bestaande knelpunten in de openbare ruimte en bij collectieve maatschappelijke voorzieningen, en de benodigde tijdelijke capaciteit ten behoeve van de realisatie van de woningbouwprojecten. Deze investeringen verbeteren de leefbaarheid in de wijk en hiermee wordt voorkomen dat nieuwe woningen worden gerealiseerd terwijl bestaande problematiek in de openbare ruimte niet wordt aangepakt.

De bestuurlijke afspraken zijn in nauwe samenwerking met de deelnemende NPLV-gebieden tot stand gekomen. In deze afspraken zijn maatregelen opgenomen die vanuit de beschikbare € 230 miljoen inclusief btw kunnen worden uitgevoerd. De uitkering van deze opslagen voor NPLV volgt de systematiek via SiSa-verantwoording van de Realisatiestimulans.

De bestuurlijke afspraken met de deelnemende NPLV-gebieden, leiden opgeteld tot een benodigde subsidie 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. Omdat voor deze opslagen in totaal € 230 miljoen inclusief btw beschikbaar is, is hier dus sprake van overprogrammering. Middels deze specifieke uitkering krijgen alle betreffende gemeenten samen daarom trekkingsrechten tot een cumulatief bedrag van ruim € 200 inclusief btw en € 60 miljoen inclusief btw, waarbij er een plafond bestaat van de respectievelijk beschikbare € 180 miljoen en € 50 miljoen.

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. 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.

De 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 cf. de reguliere procedure kunnen terugvragen via het btw-compensatiefonds.

Over de navolging van de gemaakte bestuurlijke afspraken vindt jaarlijks rapportage plaats. Ook vindt jaarlijks een bestuurlijk overleg plaats tussen VRO en de (voorzitter van de) NPLV-alliantie⁷ 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

Bijdragen uit de Realisatiestimulans zijn beschikbaar voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw is gestart zoals gedefinieerd in artikel 1. Het eerste jaar waarover gemeenten een bijdrage kunnen ontvangen over 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 registreren voor een bijdrage uit de Realisatiestimulans.

Om de regeling zo eenvoudig mogelijk te houden wordt geen gebruik gemaakt van een uitvoerige aanvraagprocedure, maar van aanvraag en verantwoording in één. Via de jaarlijkse SiSa-verantwoording (Single info, Single audit) registreren gemeenten betaalbare woningen waarvan de bouw in het kalenderjaar ervoor is gestart en waarvoor geen eerdere bijdrage is ontvangen. Gemeenten hoeven daarbij geen onderscheid te maken tussen de aantallen sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur en betaalbare koopwoningen. Voor de specifieke maatregelen voor NPLV-gebieden geldt dat de genoemde gebieden in de periode 2025-2029 de gemaakte kosten voor maatregelen die in deze regeling zijn benoemd achteraf kunnen indienen via SiSa.

Zorgvuldige en accurate aanvraag- en verantwoordingsgegevens zijn cruciaal voor het ontvangen van de juiste bijdrage en het voorkomen van onrechtmatige toekenningen. Accountants van gemeenten zijn aan zet om de aan te leveren gegevens via SiSa te controleren. Er wordt een handreiking beschikbaar gemaakt om hen hierbij te ondersteunen.

De ingevulde SiSa-gegevens dienen jaarlijks uiterlijk op 15 juli ingediend te worden bij de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. 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). De bijdrage wordt steeds uiterlijk 31 december van het registratiejaar toegekend. Zodoende vinden de eerste uitkeringen plaats uiterlijk 31 december 2026 en de laatste uitkeringen uiterlijk 31 december 2030.

2.4 Woningen in deze regeling

Met de Realisatiestimulans worden enkel middelen toegekend aan woningen in het betaalbare segment, te weten sociale huur, woningen voor middenhuur en betaalbare koop conform de prijsgrenzen gedefinieerd in artikel 1.

Bij het registreren 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 reeds zijn afgesproken in overeenkomsten, dat deze op het moment van startbouw moeten voldoen aan de prijsgrenzen in artikel 1. Het is aan gemeenten om hier rekening mee te houden in de manier waarop de reeds afgesproken prijsgrenzen worden geïndexeerd.

Daarnaast wordt met de Realisatiestimulans uitsluitend een bijdrage uitgekeerd voor de bouw van woningen die nog geen bijdrage hebben ontvangen uit eerdere woningbouwregelingen van het ministerie van VRO (of voorgangers). Voor een deel van de woningen die de komende jaren gebouwd gaan worden is door het Rijk reeds een financiële bijdrage geleverd. De Realisatiestimulans wordt daarom slechts toegekend aan betaalbare woningen waarvoor niet eerder bijdragen uitgekeerd zijn. Het gaat hierbij uitsluitend om bijdragen uit regelingen genoemd

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.

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 dat voor de Woningbouwimpuls vanaf de 8^e tranche de reeds ontvangen of te ontvangen Realisatiestimulans wordt meegeteld als opbrengst in de business case in de aanvraag. Bij het Gebiedsbudget wordt eerst gezien wat de te verwachten bijdragen uit de Realisatiestimulans is alvorens de hoogte van de bijdrage uit het Gebiedsbudget wordt vastgesteld. Overige bijdragen die niet bijdragen aan het toerekenbare publieke of private tekort, zoals de Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur, kunnen gecombineerd worden met de Realisatiestimulans zonder dat de Realisatiestimulans meetelt als opbrengst in de aanvraag.

Met de Realisatiestimulans draagt de minister bij aan betaalbare woningen die passen binnen het afgesproken woningbouwprogramma in de Woondeals, zijnde 30% sociaal en 2/3e betaalbaar. 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.

2.5 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 dat de gemeente de middelen inzet voor het continueren van haar woningbouwactiviteiten, derhalve 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 € 7000 die uitgekeerd wordt voor 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. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en investeren in de algemene infrastructurele ontsluiting die noodzakelijk is voor de woningbouw mits dit niet leidt tot minder kostenverhaal dan volgens de Omgevingswet noodzakelijk is.

Gemeenten kunnen na ontvangst van de middelen zelf bepalen hoe zij de ontvangen middelen 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. Daarbij is met name de vraag van belang of er sprake is van bevoordeling van een onderneming in Europeesrechtelijke zin (als bedoeld in artikel 107, eerste lid, VWEU), welke door de bijdrage bepaalde kosten, die deze normaal zelf moet betalen, niet hoeft te dragen. Op rijksniveau kan geen staatssteuntoets worden uitgevoerd op de wijze waarop de individuele gemeenten om zullen gaan met de specifieke uitkering. Het is daarom aan de individuele gemeente om zelfstandig een staatssteuntoets uit te voeren. Omdat de specifieke uitkering onder meer besteed kan worden aan door derden verleende diensten, is het van belang dat de gemeenten bij de besteding alert zijn op de – Europese – regels inzake staatssteun.

Ongeoorloofde staatssteun kan worden voorkomen door het aanbesteden van eventuele opdrachten conform het aanbestedingsrecht, door te bezien of het DAEB-vrijstellingsbesluit of DAEB-de minimisverordening⁸ (maximaal € 500.000) van toepassing is of door te handelen met inachtneming van de de-minimisverordening (maximaal € 200.000). Ook kan het mogelijk zijn om gebruik te maken van een of meerdere bepaalde categorieën van de Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV) met maximale steunbedragen en -percentages en voorwaarden, zoals bijvoorbeeld artikel 56 over specifieke infrastructuur. Indien geen gebruik kan worden gemaakt van dergelijke vrijstellingsmogelijkheden, dient de staatssteun met een aanmelding ter beoordeling aan de Europese Commissie te worden voorgelegd.

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, noch is er een mogelijkheid tot terugvordering.

5. (Financiële) gevolgen

De regeling is een algemene bijdrage aan de gemeente om hen beter in staat te stellen toekomstige woningbouwprojecten uit te voeren of te faciliteren. Zo draagt de regeling bij aan de realisatie van meer 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 voor het halen van de startbouw van elke betaalbare woning in de periode 2025-2029. De gemeente kan de ontvangen middelen vervolgens weer aanwenden voor de woningbouwopgave in de gemeente. Denk aan het dekken van tekorten in de grond- of vastgoedexploitatie van toekomstige projecten, het bekostigen van (overstijgende) gebiedsmaatregelen of de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen. Ook kunnen de middelen worden aangehouden als reserve voor woningbouwprojecten in de toekomst. 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

⁸ Verordening (EU) nr. 360/2012

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

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

Wat betreft toezicht is artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing. In dit artikel is geregeld dat het college van burgemeesters en wethouders op uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar de in dat artikel bedoelde verantwoordingsinformatie naar de minister stuurt. Bij de Realisatiestimulans gaat het om aanvraag- en verantwoordingsinformatie in één. Omdat de prestatie, start bouw van de woningen, al geleverd is, hoeft er na toekenning geen verantwoording over de voortgang of besteding te worden aangeleverd. Ook is er geen mogelijkheid tot terugvordering. Wel vindt een licht intern verificatieproces plaats voorafgaand aan de jaarlijkse uitkering, waarbij op basis van een steekproef SiSa-informatie van gemeenten wordt vergeleken met onder andere de woondeals en eerdere toekenningen uit andere woningbouwregelingen.

7. Regeldruk

De regeling wordt gelijktijdig met de internetconsultatie voorgelegd aan de Autoriteit toetsing regeldruk (ATR). Bij de publicatie van de regeling wordt opgenomen welk formeel advies de ATR heeft uitgebracht met betrekking tot de gevolgen voor regeldruk.

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. Advies en consultatie

Deze paragraaf zal na de consultatie worden aangevuld.

10. Overgangsrecht en 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 bovengrens voor een sociale huurwoning betreft maximaal de huurtoeslaggrens (in 2025: € 900.07 per maand). Dat bedrag wordt met ingang van 1 januari van elk jaar geïndexeerd op grond van de Wet op de huurtoeslag.

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. Op grond van artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt de huurprijsgrens bij aanvang van de bewoning bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgesteld. 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. Met de 10% nieuwbouwopslag zoals geregeld in subonderdeel 2 van deze begripsbepaling is dit op dit moment (prijspeil 2025) € 1.303,30 per maand. De nieuwbouwopslag kan alleen toegepast worden als de bouw van de woning voor 1 januari 2028 is gestart. De bedragen worden elk jaar gewijzigd overeenkomstig de Wet op de huurtoeslag (artikel 2, eerste lid en artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte). Er is gekozen voor een dynamische verwijzing naar artikel 3, tweede lid, van het Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Door het gebruik van een dynamische verwijzing hoeft deze regeling niet te worden gewijzigd op het moment dat de liberalisatiegrens verschuift.

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 koopprijs wordt met ingang van elk jaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex (zie artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014).

Start van de bouwwerkzaamheden

Om te kunnen bepalen hoeveel betaalbare woningen per gemeente in een jaar worden gestart is een 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).

Nieuwbouw

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 'aanvang bouw gebouw' geldt:

- a) het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het bouwwerk; óf
- b) indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk ten behoeve van het bouwwerk; óf

- c) 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.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt niet:

- a) het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- b) het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- c) het inrichten en/of omheinen en/of uitzetten van het bouwterrein;
- d) het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- e) het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- f) het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- g) het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- h) het bouwrijp maken van het terrein.

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. Het gaat hierbij om het toevoegen van betaalbare woningen, via bijvoorbeeld optoppen en transformatie.

Als 'aanvang verbouw gebouw' geldt:

- a) Het toevoegen/aanpassen van een nieuwe draagstructuur,
- b) Het aanleggen/aanpassen van een additionele nutsvoorziening,
- c) Toevoegen van ontsluitingsroutes.

HOOFDSTUK 2 Realisatiestimulans per betaalbare woning

Artikel 2.1. Specifieke uitkering per betaalbare woning

Eerste lid

De minister verstrekt een specifieke uitkering aan gemeenten voor een door nieuwbouw of verbouw toe te voegen betaalbare woning 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 bewijs kan worden overlegd van de start van de bouwwerkzaamheden. Dit kan in de vorm van een registratie van de start van de bouwwerkzaamheden in de BAG, of door middel van een straatfoto.

Daarnaast komen alleen betaalbare woningen in aanmerking voor specifieke uitkering op basis van deze regeling als bewijs kan worden overlegd van het prijssegment waarin de woning wordt opgeleverd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een omgevingsplan waarin de prijssegmenten (door middel van woningbouwcategorieën) zijn vastgelegd. Ook is het mogelijk om anterieure overeenkomsten te overleggen waarin de prijssegmenten zijn vastgelegd.

De bewijslast per woning moet in ieder geval herleidbaar zijn tot het niveau van de geografische afbakening van de vergunning waarbinnen de woning gerealiseerd wordt.

Tweede lid

In dit lid wordt geregeld dat de minister uitsluitend een bijdrage verstrekt ten behoeve van woningen die start van 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, na de oorspronkelijke indiening, gedurende de looptijd van de regeling de aantallen van een gegeven jaar bij te stellen.

Derde lid

De minister verstrekt geen specifieke uitkering aan gemeenten voor betaalbare woningen 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 (inclusief de herkansingsronde);
- 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.

Vierde lid

Met de Realisatiestimulans wil de minister bijdragen aan betaalbare woningen die passen binnen het afgesproken woningbouwprogramma in de Woondeals. Dat wil zeggen dat gemeenten bijdragen aan de hierin opgenomen nationale betaalbaarheidsdoelstellingen van 30% sociaal en 2/3e betaalbaar. Indien blijkt dat de gemeente evident bovenmatige betaalbaarheidseisen hanteert ten opzichte van wat in het kader 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 overschrijding noodzakelijk is voor de realisatie van de regionaal overeengekomen betaalbaarheidsdoelstellingen. De Minister wil zo voorkomen dat wordt bijgedragen aan bovenmatige betaalbaarheidseisen.

Artikel 2.2 Hoogte van de uitkering per betaalbare woning

Eerste lid

Het kabinet heeft de ambitie om door te groeien naar de bouw van 100.000 woningen per jaar. Voor een deel daarvan is al eerder een bijdrage verstrekt vanuit eerdere woningbouwregelingen. De € 7000 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 onrendabele top van de gemiddelde betaalbare woning gedekt kan worden.

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 dat de gemeente de middelen inzet voor het continueren van haar woningbouwactiviteiten, derhalve 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 € 7000 die uitgekeerd wordt voor 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.

Tweede lid

In het geval dat het aantal gestarte betaalbare woningen, dat in aanmerking komt voor een specifieke uitkering, leidt tot een bedrag dat groter is dan het beschikbare budget in een gegeven jaar zal de resterende bijdrage voldaan worden in het daaropvolgende jaar. In het geval dat het uit te keren bedrag in een gegeven jaar hoger is dan het uitkeringsplafond voor de gehele regeling zal het resterende budget verdeeld worden over de gemeenten naar rato van het aantal betaalbare woningen dat voor specifieke uitkering in aanmerking komt.

Artikel 2.3 Uitkeringsplafond

Er is € 1.486 miljoen beschikbaar voor specifieke uitkeringen vanuit de Realisatiestimulans. Dit bedrag is inclusief BTW. De middelen zullen beschikbaar worden gesteld over de jaren 2025 en 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 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, kan de gemeente bij de SiSa-verantwoording van een volgend jaar binnen de looptijd van de regeling dit doorgeven. Zo kan de gemeente alsnog een bijdrage ontvangen ten behoeve van het werkelijk 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 bedoeld 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 dergelijk 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 bedoeld 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 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 en 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 bedoeld 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 en 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 op grond 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 de minister informatie dient te overleggen over de voortgang van de betaalbare woningen waar de specifieke uitkering voor 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 uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering onrechtmatig is verstrekt, bijvoorbeeld als de registratie van het aantal te bouwen betaalbare woningen niet correct of er voor de betreffende woningen al een rijksbijdrage uit 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.

Artikel 4.3. Evaluatiebepaling

In dit artikel is geregeld dat binnen de vervalttermijn van deze regeling aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze regeling wordt gezonden.

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: Regeling Realisatiestimulans.