RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1940115
afdelingsnaam:	Ruimtelijke Ontwikkeling
steller:	Lyan Rijkmans
telefoonnummer	+31356292214
onderwerp:	Toevoegen Realisatiestimulans aan reserve Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel

1. De werkelijke Rijksbijdrage Realisatiestimulans 2026 tot en met 2029 toe te voegen aan Reserve Stedelijke Ontwikkeling.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Toevoegen Realisatiestimulans aan reserve Stedelijke Ontwikkeling		26 augustus 2026 RO&P	26 augustus 2026 RO&P	9 september 2026

Samenvatting

Er is sinds eind 2025 een nieuwe regeling vanuit het Rijk om woningbouw te simuleren: Tijdelijke regeling realisatiestimulans (hierna: de Realisatiestimulans). Gemeenten ontvangen € 7.000,-- voor elke betaalbare woning waarin de bouw gestart is. De looptijd van de regeling is van 2025 tot 2029. De Raad wordt voorgesteld om de jaarlijkse uitkering voor Hilversum toe te voegen aan de Reserve Stedelijke Ontwikkeling.

Inleiding

Op 4 november jl. heeft het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de tijdelijke regeling realisatiestimulans (Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland) vastgesteld (Staatscourant 2025, 36777 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen). De uitkering uit de Realisatiestimulans moet gemeenten in staat stellen haar woningbouwopgave te realiseren. De uitkering uit de Realisatiestimulans wordt verstrekt op grond van de start bouw van het aantal betaalbare woningen en wordt niet uitgekeerd ten behoeve van een specifiek

project of object. Gemeenten kunnen de uitkering uit de Realisatiestimulans aanwenden voor alles wat de woningbouwopgave binnen die gemeente bevordert. De primaire doelstelling van deze regeling echter is om een bijdrage te leveren aan de realisatie van meer betaalbare woningen. Om dit bereiken ontvangen gemeenten tot en met 2029 een uitkering van €7.000,- voor de start bouw van een betaalbare woning. Een betaalbare woning is de woning in de prijssegmenten sociale huur (€900,07/maand in 2025), betaalbare huur (€1184,82/maand in 2025) en koopwoningen tot de landelijk bepaalde betaalbaarheidsgrens (€405.000,-- in 2025). Alle bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

Om te borgen dat dit geld gebruikt wordt waarvoor het Ministerie de Realisatiestimulans heeft opgesteld, moet vastgelegd worden in welk budgettair kader de middelen dienen te worden ondergebracht binnen gemeente Hilversum (zie handreiking-realisatiestimulans-20251114 (2).pdf).

De prognoses laten zien dat in Hilversum jaarlijks minimaal 100 betaalbare woningen in aanbouw genomen worden (dit is een aanname gebaseerd op Woonmonitor Gemeente Hilversum 2025 Gemeente Hilversum 2024). Dit aantal zou jaarlijks in aanmerking kunnen komen voor een uitkering uit de Realisatiestimulans. Dit zou jaarlijks tot 2029 een minimale uitkering kunnen betekenen van € 700.000,--.

Een gemeente ontvangt geen uitkering uit de Realisatiestimulans voor woningen waarvoor al eerder rijkssubsidie is ontvangen. Dat betekent voor Hilversum onder meer dat de woningen die gebouwd worden op het Circusterrein en het Stationsgebied, inclusief Korte Noorderweg, niet opgevoerd kunnen worden.

Probleemstelling/doel

De jaarlijkse aangevraagde uitkering uit Realisatiestimulans na toekenning volledig toe te kennen aan Reserve Stedelijke Ontwikkeling, zodat deze door de gemeente kan worden ingezet.

Argumenten

1.1 De ontvangen uitkering uit de Realisatiestimulans worden toegevoegd aan de Reserve Stedelijke Ontwikkeling zodat het een bijdrage kan leveren aan de betaalbare woningbouwopgave.

Het Ministerie stelt geld beschikbaar -de Realisatiestimulans- waar de gemeente aanspraak op kan maken. De Realisatiestimulans is bedoeld om lokale (betaalbare) woningbouw te versterken. Gemeenten hebben de vrijheid om de middelen te besteden op de manier die het beste bij hun situatie past. Zij kunnen de bijdrage bijvoorbeeld gebruiken om een fonds voor betaalbare woningbouw op te zetten, investeringen te doen in gebiedsontwikkeling of infrastructuur die woningbouw ondersteunt, een subsidieprogramma starten om betaalbare woningen te stimuleren, of de bijdrage tijdelijk te reserveren of te sparen voor toekomstige projecten. Doordat betaalbare woningen financieel minder opleveren dan duurdere woningen, beïnvloedt een betaalbaar woningbouwprogramma in sterke mate de mogelijkheden van gemeenten om kosten te dekken of te verhalen. Dit kan leiden tot tekorten waardoor er mogelijk te weinig middelen zijn binnen een project om alle kosten van de gemeente te dekken. De bijdrage uit de Realisatiestimulans moet de gemeente in staat stellen de gewenste betaalbare woningbouwopgave te realiseren.

Met de Reserve Stedelijke Ontwikkeling kan de gemeente, waar nodig, actiever sturen op ontwikkelingen in de stad die de markt niet oppakt. Door deze reserve is het onder meer mogelijk om een beroep te doen op kosten van verkenningen van ruimtelijke initiatieven en grondexploitatieverliezen (zie Actualisatie Nota Grond en vastgoedbeleid 2025-2028 (2).pdf). Dit komt overeen met de intentie van de Realisatiestimulans. Een bijdrage uit de Reserve Stedelijke Ontwikkeling toekennen is een raadsbevoegdheid.

2.2 Allocatie van de uitkering van de Realisatiestimulans in Reserve Stedelijke Ontwikkeling zorgt voor helderheid vooraf bij alle betrokken partijen.

Door de uitkeringen toe te voegen aan de Reserve Stedelijke Ontwikkeling is vooraf duidelijk onder welke voorwaarden deze middelen kunnen worden ingezet voor woningbouw (Actualisatie Nota Grond en vastgoedbeleid 2025-2028 (2).pdf). Dit biedt helderheid en borgt een zorgvuldige inzet op termijn.

Daarnaast is ook aangegeven in Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland dat gemeenten volledige beleidsvrijheid hebben om te kiezen waar zij de stimulans voor inzetten. Het hoeft dus niet zo te zijn dat projecten die zorgen voor een ontvangst uit de regeling ook aanspraak maken op het terugvloeien van dat bedrag naar hetzelfde project.

Kanttekeningen

1.De uitkering uit de Realisatiestimulans is geen vooraf vaststaand bedrag.

De uitkering uit de Realisatiestimulans is afhankelijk van het aantal woningen wat in start bouw is genomen in het betreffende jaar. Er is een prognose voor het aantal woningen wat de komende jaren gebouwd gaat worden en opgeleverd, maar een planning is niet per definitie een hard gegeven. De bouwstart kan uitsluiten als hard worden gekwalificeerd indien de feitelijke uitvoering van de bouw is gestart. Daarom is uitgegaan van een voorzichtige raming.

2. De €7.000,-- per in aanbouw genomen woning is een uitgangspunt geformuleerd door het Ministerie maar kan lager uitvallen.

In de regeling is opgenomen dat, wanneer er landelijk meer aanspraak wordt op de Realisatiestimulans gemaakt dan het beschikbare budget toelaat, het bedrag per woning wordt bijgesteld. Dit betekent dat pas na afloop van het betreffende jaar duidelijk wordt hoeveel geld de gemeente daadwerkelijk ontvangt.

3. De uitkeringen uit de Realisatiestimulans kunnen pas benut worden op het moment dat deze daadwerkelijk ontvangen.

Pas na afloop van het betreffende jaar is helder hoeveel woningen in aanmerking komen en wat de daadwerkelijke uitkering zal zijn. Het jaar na de start bouw zullen de gelden bijgeschreven worden.

Financiën, middelen & capaciteit

Gemeenten ontvangen de uitkeringen uit de Realisatiestimulans in het jaar na de registratie van de start van de bouw van betaalbare woningen. De uitkering bedraagt, vooralsnog, € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart. Omdat de uitkering plaatsvindt op basis van de geregistreerde startbouw, kan het daadwerkelijke bedrag afwijken van de eerder geraamde €700.000 bij 100 betaalbare woningen per jaar. De startbouw wordt verantwoord in de Sisa-bijlage bij de jaarstukken. Alleen het daadwerkelijk ontvangen bedrag wordt toegevoegd aan de Reserve Stedelijke Ontwikkeling. Daarmee sluit dit voorstel aan bij de systematiek uit de Nota Grond- en Vastgoedbeleid, waarin is ook bepaald dat bij een positie resultaat uit de verkoop van vastgoed of een grondexploitatie de dotatie aan de reserve plaatsvindt op basis van de werkelijke realisatie. Ook bij vastgoedverkopen geldt dat de werkelijke opbrengst aan de reserve

wordt toegevoegd. Voor 2025 zijn er 168 voor gemeente Hilversum aangemeld, wat gemeld is bij de resultaatbestemming over 2025.

Communicatie

De primaire communicatie vindt plaats Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland.

Uitvoering

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 van het Rijk. Het gaat hier om woningen die BAG-geregistreerd zijn (voor de nieuwbouw). Pas na goedkeuring van de gemeentelijke accountant kan de aanvraag ingediend worden.

Gemeenten hoeven hierbij geen onderscheid te maken tussen de aantallen sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur en betaalbare koopwoningen. De uitkering wordt automatisch berekend en toegekend door het ministerie, zonder aparte aanvraag. De jaarlijkse indieningsdatum is uiterlijk 15 juli. De minister stelt de toekenning uiterlijk 31 december van het jaar vast.

Burgemeester en wethouders van Hilversum, 23 juni 2026

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
drs. T.J. Meester, ls.	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

nvt