

Onderwerp: Inzet Rijksbijdrage Realisatiestimulans – werkwijze en criteria
Datum: 9 december 2025
Portefeuillehouder: Hans Prins en Marian Everhardt
Team: Team Projecten
Steller: S. de Groot

Gevraagde beslissing:

1. Instemmen met het voorlopig toevoegen van de ontvangen bijdragen uit de Realisatiestimulans aan de Reserve Grondzaken en het per project of bestedingsdoel voorleggen van afzonderlijke raadsbesluiten voor de inzet van deze middelen conform de vastgestelde criteria.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Op 5 november 2025 heeft het Rijk de Regeling Realisatiestimulans¹ vastgesteld. De Realisatiestimulans is een landelijke regeling die bedoeld is om gemeenten meerjarig te stimuleren meer betaalbare woningen te bouwen. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van €7.000 per betaalbare woning² waarvan de bouw is gestart tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029. De Realisatiestimulans moet worden gezien als een soort bonus of stimulans voor de gemeentelijke inspanningen. De stimulans mag de gemeente naar eigen inzicht inzetten en hoeft niet worden uitgekeerd aan derden.

De regeling is eenvoudig en voorspelbaar opgezet, zodat gemeenten sneller en meer betaalbare woningen kunnen realiseren. De bijdrage geldt alleen voor woningen die niet eerder via andere Rijksregelingen zijn ondersteund, zoals de Startbouwimpuls (SBI) of de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT).

Concrete aanleiding

De gemeente Diemen verwacht de komende jaren bijdragen te ontvangen uit deze regeling, op basis van de geplande woningbouwprojecten (zie verderop voor een toelichting over die verwachte bijdragen). Met de motie 'Been bijtrekken in de middenhuur' (raadsvergadering 13 november 2025) heeft de raad het college verzocht om de Realisatiestimulans te oormerken voor betaalbare woningbouwdoelen en om waar mogelijk een extra impuls te laten zijn voor middenhuur. Het is daarom nodig om een duidelijke werkwijze en heldere criteria voor inzet vast te stellen, voor de besteding van deze middelen. Met dit raadsvoorstel geeft het college hier invulling aan.

¹ [Staatscourant 2025, 36777 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

² In de regeling wordt onder "betaalbaar" verstaan:

- a) sociale huurwoning: max. huur per maand € 900,07 (prijspeil 2025)
- b) middenhuur woning huur per maand € 900,08 tot € 1.184,82 (of 1303,30 met 10% nieuwbouwopslag) (prijspeil 2025)
- c) betaalbare koopwoning met een verkoopprijs van max. € 405.000 (prijspeil 2025)

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: Instemmen met het voorlopig toevoegen van de ontvangen bijdragen uit de Realisatiestimulans aan de Reserve Grondzaken en het per project of bestedingsdoel voorleggen van afzonderlijke raadsbesluiten voor de inzet van deze middelen conform de vastgestelde criteria.

De ontvangen bijdragen worden voorlopig toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Dit biedt flexibiliteit en borgt een zorgvuldige inzet op termijn. Gemeenten zijn geen verantwoording verschuldigd richting het Rijk over waar zij de Realisatiestimulans aan besteden. De gemeente heeft dus volledige beleidsvrijheid om te kiezen waar zij de stimulans voor inzet. Dit mag worden ingezet in de projecten waarvoor de stimulans is ontvangen, maar mag ook aan andere projecten worden besteed. 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. Dus als project X met 200 betaalbare woningen en een start bouw in 2026 zorgt voor een te ontvangen bedrag van € 1,4 mln. in 2027, dan kan het goed zijn dat dat bedrag vervolgens ten goede komt aan project Y in 2028 en dus niet aan project X.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

Gezien de doelstelling van de regeling – **het versnellen en vergroten van het aantal betaalbare woningen** – en de aangenomen motie, ligt het voor de hand om de middelen in Diemen in ieder geval aan deze doelstelling te besteden.

Voor de uitname(n) van de verkregen Realisatiestimulans vanuit de Reserve Grondzaken stellen wij voor om per project/bestedingsdoel een afzonderlijk raadsbesluit voor te leggen, waarbij maatwerk centraal staat. Deze werkwijze blijft dichtbij en is overeenkomstig de werking en doelstelling van de Reserve Grondzaken. Wel willen we aan de voorkant criteria vaststellen, waaraan de uitname(n) in ieder geval aan moet(en) voldoen.

Criteria inzet Realisatiestimulans

Bij de beoordeling van de inzet van de ontvangen stimulans hanteren we de volgende criteria. Waarbij **alle** criteria van toepassing moeten zijn (dus niet of-of, tenzij anders vermeld).

1. De verkregen Realisatiestimulans wordt ingezet voor een project/projecten waarbij het een gebiedsontwikkeling of woningbouwproject betreft met een substantieel aandeel betaalbare woningen. Er is sprake van:
 - a. ofwel 2/3^e of meer betaalbaar;
 - b. ofwel 55% of meer betaalbaar ingeval het een transformatielocatie³ betreft conform definitie uit de Omgevingsvisie;
 - c. ofwel 50% of meer betaalbaar ingeval het een locatie betreft waar het planologisch regime of de privaatrechtelijke overeenkomst al vastligt;
2. De inzet van de Realisatiestimulans draagt naar het oordeel van het college bij aan
 - a. ofwel een versnelling of inhoudelijke doorbraak van de gebiedsontwikkeling of het woningbouwproject;
 - b. ofwel aan een toename van het aantal of het aandeel betaalbare woningen binnen een project, waarbij zo mogelijk het subaandeel middenhuur binnen dit betaalbare segment wordt vergroot, mits dit niet ten koste gaat van het absolute aantal sociale huurwoningen.
3. De bijdrage wordt pas uitgegeven nadat de daadwerkelijke uitkering heeft plaatsgevonden en de gelden door de gemeente zijn ontvangen. Er wordt geen geld uitgegeven dat nog niet is ontvangen. Dit ook in het licht van de onzekerheid die in de regeling zit, zie ook onder 'Kantekeningen en risico's'. Dit is een bewuste keuze om financiële risico's te beperken en te

³ Definitie Omgevingsvisie Transformatielocaties: er wordt gebouwd op een locatie waar al iets stond. Dit wordt gesloopt/verbouwd en er komt een andere functie of intensievere invulling voor terug. Bij deze locaties hanteren we het uitgangspunt dat er enkel gebouwd wordt ingeval er het volgende kan worden gerealiseerd: Minimaal 30% sociale huurwoningen én minimaal 25% middeldure huurwoningen voor starters, senioren of mensen met een zorgvraag

voorkomen dat de gemeente voor onverwachte tekorten komt te staan als de uiteindelijke bijdrage lager uitvalt dan verwacht. Pas wanneer de Rijksbijdrage daadwerkelijk op de gemeentelijke rekening is bijgeschreven, wordt de inzet ervan uitgegeven. Besluitvorming over de inzet kan al wel eerder plaatsvinden. Mocht naderhand blijken dat de Realisatiestimulans onverhoopt niet bij de gemeente binnenkomt of in mindere mate dan waarop gerekend is in het project, dan kan de Reserve Grondzaken als achtervang/garantstelling dienen en uiteindelijk als daar niet voldoende inzet de Algemene Reserve. Dit is al inherent aan de systematiek van de Reserve Grondzaken en ligt reeds vast in onze Nota Grondbeleid.

4. De besteding van de bijdrage voldoet aan alle wettelijke vereisten zoals de wet Markt en Overheid en Staatssteun. Dit betekent in veel gevallen dat bedragen niet aan private partijen kunnen worden uitgekeerd/doorbetaald. We kunnen bijvoorbeeld wel de bijdrage inzetten voor eigen kosten en / of dekking van eigen negatieve grondexploitaties.
5. De bestedingsdoelen moeten omvangrijk en substantieel zijn, opdat de stimulans in maximaal een paar grote happen wordt uitgegeven, ter voorkoming van een uitgave aan verschillende kleine potjes en dito administratieve monitoringslasten. We hanteren een drempelbedrag van ten minste € 500.000 (en bij voorkeur meer) per bestedingsdoel.
6. De inzet van middelen dient zorgvuldig te worden afgewogen, zodat ongewenste precedentes of neveneffecten worden voorkomen. Daarbij valt te denken aan risico's zoals prijsopdrijving, verminderde inzet of strategisch gedrag van ontwikkelende partijen. Ook moet voorkomen worden dat de inzet voer voor discussie en juist vertraging oplevert, of het moeten openbreken van bestaande afspraken en processen in lopende projecten.

Tot slot willen we benadrukken dat, indien er gekozen moet worden tussen meerdere bestedingsdoelen die min of meer gelijkwaardig zijn én er onvoldoende stimulans is voor beide, de voorkeur uitgaat naar een project dat dankzij een bijdrage uit de Realisatiestimulans zelf weer extra inkomsten genereert vanuit de Regeling. Op deze manier zorgt de inzet van middelen niet alleen voor directe impact, maar draagt deze ook bij aan het beschikbaar komen van aanvullende financiële middelen voor volgende projecten.

Een voorbeeld van een bestedingsdoel dat we onderzoeken is of een bijdrage vanuit de Realisatiestimulans (opgehaald uit andere projecten) kan worden ingezet om in de gebiedsontwikkeling Duran méér te doen op het gebied van betaalbare bouw, dan nu vanuit ons eigen beleid zou moeten. Duran is (conform definitie Omgevingsvisie) een transformatielocatie, met daarmee als uitgangspunt 30% sociaal en 25% middenhuur. Als we hier een hoger percentage betaalbare huurwoningen willen toevoegen, door inzet van de Realisatiestimulans ter dekking van een toename van een negatieve grondexploitatie, dan laten we de Realisatiestimulans zijn werk doen, zoals beoogd. Zodra wij hierover meer duidelijkheid hebben, informeren wij u volgens de in dit raadsvoorstel beschreven werkwijze en leggen wij u een gevraagd besluit voor.

Kanttelingen en/of risico's beslispunt 1

Hoewel de inzet van de Rijksbijdrage Realisatiestimulans kans biedt voor de bouw van betaalbare woningen in Diemen, zijn er ook enkele belangrijke aandachtspunten en risico's waarmee rekening moet worden gehouden.

Allereerst bestaat er onzekerheid over de uiteindelijke hoogte van de bijdrage die de gemeente ontvangt. In de regeling is namelijk opgenomen dat, wanneer er landelijk meer aanspraak wordt gemaakt op de Realisatiestimulans dan het beschikbare budget toelaat, het bedrag per woning naar beneden wordt bijgesteld. Dit betekent dat het pas na afloop van het betreffende jaar duidelijk wordt hoeveel geld de gemeente daadwerkelijk ontvangt. Deze onzekerheid kan het lastig maken om op voorhand concrete plannen te maken of toezeggingen te doen richting projecten en partners.

Daarnaast is het belangrijk om alert te zijn op mogelijke ongewenste effecten op de markt. De beschikbaarheid van extra middelen kan ertoe leiden dat ontwikkelaars hun prijzen verhogen of hun strategie aanpassen om maximaal te profiteren van de regeling. Dit kan de betaalbaarheid van woningen onder druk zetten en het beoogde effect van de stimulans deels tenietdoen. Het is daarom van belang om bij de inzet van de middelen zorgvuldig te beoordelen of de bijdrage daadwerkelijk bijdraagt aan het versnellen of vergroten van het aandeel betaalbare woningen, en om ongewenste prijsopdrijving of strategisch gedrag zoveel mogelijk te voorkomen.

Verder moet worden opgemerkt dat, hoewel de stimulans de komende jaren in absolute zin enkele miljoenen voor de gemeente kan opleveren en daarmee aanzienlijk lijkt, een bijdrage van € 7.000 per woning binnen gebiedsontwikkeling relatief beperkt is (slechts een paar procent van de stichtingskosten van een kleine woning). De € 7.000 wordt ook niet geïndexeerd en zal dus in de loop der jaren minder worden, doordat niet gecorrigeerd wordt voor inflatie. Het is daarom niet realistisch om te verwachten dat de stimulans een forse of doorslaggevende impact zal hebben op de hoeveelheid betaalbare woningbouw in Diemen.

Tot slot kan de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting in de nabije toekomst (naar verwachting 1 juni 2026 inwerking) ook nog invloed hebben op de projecten waar we de stimulans willen inzetten. Deze wet geeft het Rijk en provincies meer sturingsmogelijkheden om betaalbare woningbouw af te dwingen. Landelijk zal dan gelden dat minimaal twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan ten minste 30% sociale huur. Deze normen worden op regionaal niveau bewaakt, maar provincies kunnen instructieregels opleggen als gemeenten onvoldoende bijdragen. Voor gemeenten betekent dit dat zij bij nieuwbouwplannen rekening moeten houden met een evenwichtige verdeling van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop, om te voorkomen dat plannen worden aangepast of geblokkeerd. Hoe dit concreet gaat uitwerken voor onze gemeente is nog in onderzoek en hierover wordt u in een later stadium geïnformeerd. Het kan mogelijk effect hebben op het hierboven beschreven criterium 1.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Het voorstel draagt bij aan de pijlers van het coalitieakkoord 2022-2026: 'Groen, open, inclusief en sociaal'. Door de inzet van de Realisatiestimulans kunnen meer betaalbare woningen worden gerealiseerd, wat bijdraagt aan de woonkansen voor verschillende doelgroepen in Diemen.

Financieel

De verwachte bijdrage voor Diemen bedraagt waarschijnlijk minimaal €3,7 miljoen op basis van de huidige prognoses. Gemeenten kunnen de Realisatiestimulans aanvragen door het aantal woningen waarvan de bouw is gestart te registreren in de jaarlijkse SiSa-verantwoording⁴. Er vindt geen verdere verantwoording aan het Rijk plaats over de besteding van de middelen. Vervolgens wordt de stimulans, in het jaar ná start bouw, aan de gemeente uitgekeerd. De middelen worden toegevoegd aan de Reserve Grondzaken en per bestedingsdoel via een apart raadsbesluit ingezet. Dit waarborgt een zorgvuldige en transparante besteding.

De volgende tabel geeft een overzicht van de verwachte bijdrage per project en in welk jaar het bedrag kan worden verwacht.

⁴ Gemeenten en provincies moeten elk jaar aan de Rijksoverheid melden of en hoe ze gelden die ze van het Rijk hebben ontvangen, hebben besteed. Dit doen zij via de methodiek SiSa (Single information, Single audit). De accountant controleert dit.

Projectnaam	Aantal betaalbare woningen	Verwachte bijdrage (€)	Verwacht startjaar	Jaar van ontvangst	Realistisch?
Holland Park West - fase 4A	108	€ 756.000	2025	2026	Wellicht in 2025 net geen start bouw, maar 2026 hoogstwaarschijnlijk sowieso wel
Buitenlust	38	€ 266.000	2026	2027	Kleine kans dat in 2025 bouw nog start, in 2026 hoogstwaarschijnlijk sowieso wel
Holland Park Zuid - Steigerblok (InHolland)	228	€ 1.596.000	2026	2027	Redelijk zeker, realistische planning
Plantage De Sniep - Rietschuurhof	50	€ 350.000	2027	2028	Redelijk zeker, realistische planning
Harmoniehof	106	€ 742.000	2027	2028	Redelijk zeker, realistische planning
Holland Park Zuid – Sportblok (De Key)	225	€ 1.575.000	2028	2029	Planning ambitieus, maar zou kunnen
Holland Park Zuid – Hofblok (KPN)	121	€ 847.000	2028	2029	Planning ambitieus, maar zou kunnen
Holland Park Zuid – Parkblok (Arq)	176	€ 1.232.000	2029	2030	Planning ambitieus
Totaal	1052	€ 7.364.000			
waarvan:					
- redelijk zeker te verwachten		€ 3.710.000			
- kan haalbaar zijn, afhankelijk van planning		€ 2.422.000			
- niet heel realistisch		€ 1.232.000			

Juridisch

De besteding van de middelen zal moeten voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving, waaronder de Wet Markt en Overheid en staatssteunregels. Er wordt geen verantwoording aan het Rijk gevraagd over de besteding, maar de gemeente blijft verantwoordelijk voor rechtmatige inzet.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

Er zal geen specifieke communicatie over de werkwijze inzake de inzet van de Realisatiestimulans in Diemen verschijnen. De toevoeging van de Realisatiestimulans aan de Reserve Grondzaken wordt opgenomen in de te actualiseren Nota Grondbeleid, welke nota zal worden gepubliceerd op de daartoe bestemde kanalen (bijvoorbeeld overheid.nl).

Participatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en vervolg

Waar de Realisatiestimulans voor wordt ingezet, wordt per project met een afzonderlijk raadsbesluit voorbereid. Dit sluit aan bij de gebruikelijke werkwijze bij financiële voorstellen. Onttrekkingen uit een reserve zijn voorbehouden aan de raad. Deze werkwijze brengt geen extra ambtelijke belasting met zich mee, omdat voor elk project toch al een besluit van de raad nodig is over kredietverstrekking of het vaststellen van een grondexploitatie. Het inzetten van dekking uit de realisatiestimulans maakt onderdeel uit van die besluitvorming.

Naar verwachting zal een eerste voorstel in het kader van de gebiedsontwikkeling Duran te zijner tijd volgen.

Over de ontvangen Realisatiestimulans per project en vervolgens de inzet (indien daartoe per inzet is besloten door de raad) wordt in het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) jaarlijks gerapporteerd.

Bijlagen

- Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Inzet Rijksbijdrage Realisatiestimulans – werkwijze en criteria

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 9 december 2025

Besluit

1. Instemmen met het voorlopig toevoegen van de ontvangen bijdragen uit de Realisatiestimulans aan de Reserve Grondzaken en het per project of bestedingsdoel voorleggen van afzonderlijke raadsbesluiten voor de inzet van deze middelen conform de vastgestelde criteria.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 29 januari 2026,

De voorzitter,

De griffier,