Raadsvoorstel

Realisatiestimulans en bestemmingsreserve 2026

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 12 november 2026
Portefeuillehouder: : Kortleven
Zaaknummer : 1155072

Publiekssamenvatting

Dit voorstel regelt de verdeling van de gelden van de Realisatiestimulans over de Reserve winst uit Grondbedrijf, Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen of aanvullende ambtelijke capaciteit om de woningbouwopgave beter te kunnen vervullen.

Voorgesteld besluit

I) De ontvangen Realisatiestimulans voor betaalbare woningen met een gemeentelijke grondexploitatie toe te voegen aan de Reserve winst uit Grondbedrijf.
II) De ontvangen Realisatiestimulans voor betaalbare woningen welke niet op gemeentelijke grond worden gerealiseerd toe te voegen aan de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen.
III) Van de verwachte bijdrage Realisatiestimulans 2026 een bedrag van € 770.000 te storten in de Algemene reserve.
IV) Een bedrag van € 350.000,- per jaar van 2026 tot en met 2030 beschikbaar te stellen voor aanvullende capaciteit ter bevordering van de woningbouwopgave en deze kosten te dekken uit de Algemene Reserve.

Inleiding

De minister van VRO heeft een nieuwe Specifieke Uitkering (SPUK) voor woningbouw ingesteld, de Realisatiestimulans. De Realisatiestimulans komt ter vervanging van de WBI (Woningbouwimpuls). De regeling loopt van 2025 tot en met 2029. Het Rijk wil hiermee gemeenten ondersteunen om regie op ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw te nemen waarbij zij vaak meer kosten maken dan binnenkomt aan opbrengsten. Gemeenten krijgen volgens deze regeling een bedrag van €7.000,- per betaalbare woning waarvan de bouw in deze periode wordt gestart. De volledige regeling is hier gepubliceerd: Staatscourant 2025, 36777 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: De ontvangen Realisatiestimulans voor betaalbare woningen met een gemeentelijke grondexploitatie toe te voegen aan de Reserve winst uit Grondbedrijf.

Argumenten

1.1 De realisatie van betaalbare woningen op gemeentegrond leidt meestal tot een verlies in de grondexploitatie. Het toevoegen van de bijdrage uit de Realisatiestimulans zorgt ervoor dat de Reserve winst uit Grondbedrijf op peil blijft om de financiële risico's van het Grondbedrijf te kunnen blijven dekken.

1.2 Gezien de verwachte tekorten op de toekomstige grondexploitaties zal de Reserve winst uit Grondbedrijf de komende jaren aanmerkelijk afnemen. Ook daarom geldt dat het toevoegen van de bijdrage uit de Realisatiestimulans ervoor zorgt dat de Reserve winst uit Grondbedrijf op peil blijft om de financiële risico's van het Grondbedrijf te kunnen blijven dekken.

Kanttekeningen

2.1 Vanwege fiscale redenen wordt de bijdrage niet meegenomen in de grondexploitatie, maar direct aan de Reserve winst uit Grondbedrijf toegevoegd. Hierdoor is er geen directe koppeling tussen de bijdrage en de grondexploitatie van het betreffende project.

Beslispunt II: De ontvangen Realisatiestimulans voor betaalbare woningen welke niet op gemeentelijke grond worden gerealiseerd toe te voegen aan de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen.

Argumenten

2.1 Projecten die niet op gemeentelijke grond plaatsvinden worden gerealiseerd door een woningcorporatie en/of ontwikkelaar. Er kan geen directe bijdrage vanuit de gemeente toegekend worden aan deze projecten omdat dit wordt gezien als staatssteun. Om de realisatie van betaalbare woningen te stimuleren wordt de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen aangevuld uit de Realisatiestimulans zodat deze gelden voor andere projecten met betaalbare woningen ingezet kunnen worden.

Kanttekeningen

2.1 Alleen de gemeenteraad kan een besluit nemen om de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen in te zetten. Uitname en stortingen in de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen worden genomen met een raadsbesluit.

Beslispunt III: Van de verwachte bijdrage Realisatiestimulans 2026 een bedrag van € 770.000 te storten in de Algemene reserve.

Argumenten

3.1 De verwachting is dat voor 2026 een totale bijdrage Realisatiestimulans wordt ontvangen van € 1.484.000. Een bedrag van € 770.000 wordt gestort in de Algemene reserve. Voor het restant van de bijdrage Realisatiestimulans van 2026 wordt bij de komende jaarrekeningen voorgesteld om deze toe te voegen aan respectievelijk de Reserve winst uit Grondbedrijf (€336.000,-) en de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen (€378.000,-).

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

3.1 n.v.t.

Beslispunt IV: Een bedrag van € 350.000,- per jaar van 2026 tot en met 2030 beschikbaar te stellen voor aanvullende capaciteit ter bevordering van de woningbouwopgave en deze kosten te dekken uit de Algemene Reserve.

Argumenten

4.1 De ontvangen bijdragen van de Realisatiestimulans voor betaalbare woningen welke niet op gemeentelijke grond worden gerealiseerd zijn/ en worden toegevoegd aan de Algemene Reserve. Voor 2025 is dat bedrag €980.000 en voor 2026 wordt een verwacht bedrag van €770.000 toegevoegd aan de Algemene Reserve.

4.2 Het jaarlijkse bedrag van €350.000,- voor 5 jaar wordt gedekt uit de bijdragen Realisatiestimulans voor 2025 en 2026 (Algemene Reserve). Voor de volgende jaren kan de bijdrage Realisatiestimulans voor betaalbare woningen welke niet op gemeentelijke grond worden gerealiseerd in zijn geheel in de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen gestort worden.

4.3 Het ministerie van VRO geeft in de handreiking Realisatiestimulans aan dat gemeentelijke capaciteit vaak een uitdaging is. Gemeente Noordwijk heeft dezelfde ervaring. Met de Realisatiestimulans kan aanvullende ambtelijke capaciteit worden aangetrokken om de woningbouwopgave beter te kunnen vervullen.

4.4 Inzet van aanvullende ambtelijke capaciteit om regie op ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw te nemen betreft onder andere casemanagers, een planeconoom, vakinhoudelijke adviseurs en ondersteuning voor versnelling van woningbouw.

Kanttekeningen

4.1 De behoefte aan aanvullende ambtelijke capaciteit om de woningbouwopgave beter te kunnen vervullen kan gedurende het jaar wijzigen.

Financiën

Uit de bijdragen Realisatiestimulans van 2025 en 2026 wordt voor aanvullende ambtelijke capaciteit voor de periode 2026-2030 €350.000,- per jaar gereserveerd. Deze periode is gelijk aan de looptijd van de Realisatiestimulans. Dit bedrag wordt onttrokken aan de Algemene Reserve waar de bijdragen aan zijn toegevoegd.

De verwachting is dat voor 2026 een totale bijdrage Realisatiestimulans wordt ontvangen van € 1.484.000. Een bedrag van € 770.000 wordt gestort in de Algemene reserve. Voor het restant van de bijdrage Realisatiestimulans van 2026 wordt bij de komende jaarrekeningen voorgesteld om deze toe te voegen aan respectievelijk de Reserve winst uit Grondbedrijf (€336.000,-) en de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen (€378.000,-).

Voor 2027 en de meerjarenraming 2028-2030 zal de verwachte bijdrage uit de Realisatiestimulans op dezelfde wijze verdeeld worden over de twee reserves. Er zijn twee factoren van invloed op de werkelijke uitkering: het daadwerkelijke aantal woningen waarvoor de bouw wordt gestart in het kalenderjaar en het totaal beschikbare budget vanuit het Rijk. Indien gemeenten meer aanvragen dan het totaal beschikbare budget, dan kan er minder subsidie uitgekeerd worden.

Bijlage(n)

A. Handreiking Realisatiestimulans

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

mr. B.B. Schneiders
wnd. burgemeester