Memo

Realisatiestimulans

Aan : de Gemeenteraad
Afzender : Wethouder Kortleven
Datum : 2 november 2026
Zaaknummer : 1155072

1. Aanleiding

Hierbij ontvangt u aanvullende informatie over het raadsvoorstel Realisatiestimulans. Het betreft de besteding van middelen aan aanvullende ambtelijke capaciteit vanuit de bijdragen van de Realisatiestimulans. Daarnaast een toelichting op de fiscale regels voor grondexploitaties vanuit het grondbedrijf.

2. Aanvullende ambtelijke capaciteit in 2026

Het raadsvoorstel wordt op dit moment behandeld door de gemeenteraad. De ambtelijke voorbereiding hiervoor is al begin 2026 gestart. Daarom is er onder beslispunt IV ook een bijdrage ambtelijke capaciteit van €350.000,- voor 2026 opgenomen. Deze gelden zijn nog niet besteed in afwachting van uw raadsbesluit. Na uw goedkeuring zal een deel van het bedrag voor 2026 worden ingezet voor extra ambtelijke inzet voor een adviseur verkeer. Het restant kan vanuit de Algemene Reserve worden toegevoegd aan de Bestemmingsreserve ter bevordering van betaalbare woningen. Dit bedrag is namelijk ontvangen voor betaalbare woningen welke niet op gemeentelijke grond worden gerealiseerd zoals vermeld onder 4.1 in het raadsvoorstel.

3. Inzet aanvullende ambtelijke capaciteit

Er wordt gewerkt aan meerdere woningbouwprojecten tegelijk. In de verschillende fases van een project is vakinhoudelijke expertise nodig. De gevraagde capaciteit is groter dan wat er aan capaciteit beschikbaar is. Dit leidt tot een langere doorlooptijd van de projecten. Door extra capaciteit in te kunnen zetten kan de doorlooptijd worden verkort. In de handreiking Realisatiestimulans van het Ministerie van VRO wordt het aanwenden van de Realisatiestimulans als een stimulans voor ambtelijke capaciteit en parallel plannen ook expliciet benoemd.

De inzet van aanvullende ambtelijke capaciteit vanuit de Realisatiestimulans wordt ingezet voor het versnellen van woningbouw. De capaciteitsvraag betreft een aantal specifieke disciplines:

- Juridisch advies grondzaken
- Planeconomie
- Verkeerskundig advies
- Stedenbouwkundig advies
- Juridisch advies ruimtelijke ontwikkeling
- Casemanagement ruimtelijke ontwikkeling

Bij ruimtelijke ontwikkeling speelt momenteel de integratie van de bouwtaken van de ODWH en de nieuwe samenstelling van het team waardoor het voor nu nog onzeker is of er toekomstige extra inzet nodig is.

Gezien de vraag vanuit de woningbouwprojecten is de behoefte om in ieder geval in 2027 verkeerskundig advies voor 24 uur per week en juridisch advies grondzaken voor 16 uur per week in te zetten.

4. Doorbelasting aan projecten

Bij langlopende en complexe woningbouwprojecten kan de feitelijke gemeentelijke inzet gedurende het proces afwijken van de inzet die bij aanvang van het project is geraamd. Een kostenraming en de daarover gemaakte afspraken zijn gebaseerd op de op dat moment bekende omvang, planning en complexiteit van een ontwikkeling. Gedurende de looptijd kunnen zich echter wijzigingen voordoen, bijvoorbeeld als gevolg van aanpassing van het plan, aanvullende onderzoeken, gewijzigde technische uitgangspunten en vergunning-, bezwaar- of beroepsprocedures. Dergelijke omstandigheden kunnen aanvullende gemeentelijke inzet vragen en ook gevolgen hebben voor de doorlooptijd van een project.

Hierdoor kunnen aanvullende werkzaamheden en kosten ontstaan die bij het aangaan van de overeenkomst nog niet of niet volledig konden worden voorzien. Deze aanvullende kosten kunnen niet zonder meer achteraf bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht. Of deze kosten alsnog kunnen worden verhaald, is mede afhankelijk van de afspraken die daarover in de overeenkomst zijn gemaakt en van de aard en oorzaak van de aanvullende werkzaamheden.
Wanneer meerdere woningbouwprojecten gelijktijdig om aanvullende specialistische inzet vragen, kan dit bovendien tot capaciteitsknelpunten en verdere vertraging in de woningbouwportfolio leiden. De inzet van aanvullende ambtelijke capaciteit vanuit de Realisatiestimulans kan worden benut om dergelijke capaciteitsknelpunten op te vangen en de voortgang van woningbouwprojecten te ondersteunen.

5. Verantwoording ambtelijke capaciteit

De inzet van de bijdragen Realisatiestimulans zal in de planning & control cyclus verantwoord worden. Hierbij zal worden aangegeven aan welke disciplines de bijdragen zijn/ worden besteed. De aanvullende ambtelijke capaciteit wordt ingezet waar nodig. Dit betekent dat er niet altijd een directe relatie tussen de persoon en een woningbouwontwikkeling op de woningbouwplanlijst is. In verschillende projectfases kunnen andere mensen vanuit dezelfde discipline ingezet worden.

6. Fiscale regels grondexploitatie

Tijdens de commissievergadering zijn meerdere vragen gesteld over de winsten en verliezen met betrekking tot grondexploitaties en waarom de bijdragen Realisatiestimulans direct in de Reserve Winst uit Grondbedrijf worden gestort. Hieronder volgt een nadere toelichting.

De Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV-regels) schrijven voor hoe een gemeente in een grondexploitatie moet omgaan met verwachte winsten en verliezen. Bij een verwachte winst moet jaarlijks worden beoordeeld of volgens de POC-methode (Percentage of Completion) verplicht winst moet worden genomen. Bij een verwacht verlies moet een verliesvoorziening worden getroffen.

Voor de vennootschapsbelasting (Vpb) wordt de fiscale winst op basis van andere uitgangspunten berekend. Het belaste Vpb-resultaat bestaat uit de winsten en verliezen voor zover die uitgaan boven de fiscale boekwaarde. Deze fiscale boekwaarde is gebaseerd op de waarde in het economisch verkeer van de grond op de datum waarop de gemeenteraad de grondexploitatie heeft vastgesteld. .

De Vpb-winst wordt daarmee over een andere grondslag berekend dan het resultaat op basis van het BBV. Zie onderstaand rekenvoorbeeld.

Voor de Vpb geldt dat baten die rechtstreeks samenhangen met een grondexploitatie aan die grondexploitatie moeten worden toegerekend. De Realisatiestimulans verhoogt het voor de Vpb belastbare resultaat niet als sprake is van een vrij besteedbare rijksbijdrage die geen rechtstreeks oorzakelijk verband heeft met een specifieke grondexploitatie. Door de Realisatiestimulans in een reserve op te nemen, en niet rechtstreeks aan een specifieke grondexploitatie toe te voegen, is het standpunt dat sprake is van een vrij besteedbare rijksbijdrage zonder rechtstreeks oorzakelijk verband met een specifieke grondexploitatie sterker.

De Realisatiestimulans leidt voor de vennootschapsbelasting in deze opzet niet tot een belastbare opbrengst. De voor de Vpb beschikbare verrekenbare verliezen blijven beschikbaar voor verrekening met andere toekomstige Vpb-winsten en hoeven niet te worden benut om het resultaat als gevolg van de Realisatiestimulans te compenseren.

Illustratie verschil fiscaal resultaat door verschil BBV boekwaarde (o.b.v. historische kosten) versus fiscale boekwaarde (waarde economisch verkeer van de grond bij starten grondexploitatie):

	BBV-inbrengwaarde (o.b.v. historische kosten)	**Fiscale inbrengwaarde grond** (Waarde economisch verkeer o.b.v. DCF-methode (2 mln kasstromen)
Vaststellen fiscale inbrenwaarde		
BBV: historische kosten	700.000	
Vpb: DCF methode o.b.v. verwachte kosten en opbrengsten		
Verwachte opbrengsten cf. raadsbesluit		1.000.000
Verwachte kosten cf. raadsbesluit		-500.000
BBV boekwaarde vs Vpb boekwaarde	700.000	500.000
Verwacht resultaat bij openen grex		
Inkomsten gedurende looptijd	1.000.000	1.000.000
Werkelijke kosten gedurende looptijd	-500.000	-500.000
Af: BBV boekwaarde / Vpb boekwaarde	-700.000	-500.000
Verwacht totaal resultaat gehele looptijd bij openen grex	-200.000	0
25% Vpb		-
Vaststellen werkelijk fiscaal resultaat		
Werkelijke inkomsten gedurende looptijd	2.000.000	2.000.000
Werkelijke kosten gedurende looptijd	-500.000	-500.000
Af: BBV boekwaarde / Vpb boekwaarde	-700.000	-500.000
Werkelijk resultaat gehele looptijd	800.000	1.000.000
25% Vpb		250.000

Deze Vpb last ontstaat doordat de werkelijke inkomsten gedurende de looptijd 1 mln hoger zijn dan op basis waarvan de waarde per openen grex is vastgesteld.