

Raadsvoorstel

onderwerp	Besteding bestemmingsreserve Realisatiestimulans
zaaknummer	Z/26/515436
documentnummer	INT/26/1299619
portefeuillehouder	A. van Orden / A. Boone
portefeuille	Wonen en Financiën

1. Samenvatting

Het Rijk heeft de Regeling Realisatiestimulans vastgesteld om gemeenten te stimuleren meer betaalbare woningen te realiseren. Gemeenten ontvangen hiervoor een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2029. De middelen zijn vrij inzetbaar, maar inzet dient wel bij te dragen aan het versnellen en/of mogelijk maken van de bouw van betaalbare woningen. Op basis van de huidige woningbouwprognoses verwacht de gemeente Zevenaar voor jaren 2025 en 2026 een bijdrage van circa € 2.597.000 te ontvangen. De hoogte van de bijdrage vanaf 2027 is op dit moment nog niet vast te stellen, omdat deze afhankelijk is van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw daadwerkelijk start en van de beschikbare middelen binnen de landelijke regeling.

Voor de bijdrage 2025 van € 721.000 heeft uw raad op 1 juli 2026 besloten om voor dit bedrag een bestemmingsreserve Realisatiestimulans te vormen. Voorgesteld wordt om ook eventuele bijdragen die de gemeente vanaf 2027 ontvangt via deze regeling aan deze bestemmingsreserve toe te voegen. Op deze manier kunnen de middelen gericht en transparant worden ingezet voor het versnellen en mogelijk maken van betaalbare woningbouw.

De middelen kunnen worden ingezet voor verschillende doelen die bijdragen aan de woningbouwopgave. Het gaat daarbij om het verminderen van financiële tekorten bij woningbouwprojecten van derden, het dekken van verliesvoorzieningen bij gemeentelijke grondexploitaties en noodzakelijke infrastructurele maatregelen die woningbouw mogelijk maken.

2. Aanleiding

Op 5 november 2025 heeft het Rijk de Regeling Realisatiestimulans vastgesteld. De regeling draagt bij aan de landelijke en lokale ambitie om de bouw van betaalbare woningen te versnellen voor verschillende doelgroepen. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw start tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029. Verantwoording vindt plaats via het SiSa-verantwoordingsdocument en is onderdeel van de jaarrekeningcontrole. Gemeenten krijgen deze bijdrage eenvoudig en laagdrempelig uitgekeerd. In totaal is er ongeveer € 2,5 miljard beschikbaar voor deze regeling. Het kan zijn dat de regeling eerder is uitgeput dan 2030.

De middelen zijn vrij besteedbaar, mits deze worden ingezet voor het mogelijk maken of versnellen van betaalbare woningbouw, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De regeling is bewust eenvoudig en voorspelbaar vormgegeven, zodat gemeenten sneller meer betaalbare woningen kunnen realiseren.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2025 heeft de gemeenteraad besloten een bestemmingsreserve Realisatiestimulans in te stellen waarin de ontvangen rijksmiddelen worden gestort. Op grond van artikel

189 van de Gemeentewet is de raad bevoegd te besluiten over de bestemming en inzet van middelen uit een bestemmingsreserve. Omdat het voorstel betrekking heeft op de aanwending van middelen uit de bestemmingsreserve Realisatiestimulans, is besluitvorming door de raad noodzakelijk.

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd kaders vast te stellen voor de inzet van de middelen uit deze bestemmingsreserve. Onderstaand wordt voorgesteld om de middelen uit de bestemmingsreserve 'Realisatiestimulans' beschikbaar te stellen voor:

1. **bijdragen aan woningbouwprojecten van derden** overeenkomstig een door het college vast te stellen uitvoeringsregeling; Dat kan zijn een corporatie of eventueel een ontwikkelaar. Zij ontvangen dan een bijdrage per gerealiseerde betaalbare woning. Het moet gaan om projecten waarbij kan worden aangetoond dat er een financieel tekort is. De uitvoeringsregeling wordt opgezet voor een transparante, rechtmatige en doelmatige inzet van de middelen.
2. **het dekken van verliesvoorzieningen in gemeentelijke grondexploitaties met betaalbare woningbouw.** Momenteel voorziet de gemeente uiteraard al in de verliesvoorzieningen van de lopende (negatieve of risicovolle) grondexploitaties. Oplopende verliezen (en daarmee oplopende verliesvoorzieningen) kunnen opgevangen worden met deze middelen Realisatiestimulans. Ook bij de start van een nieuwe, negatieve grondexploitatie, kan de Realisatiestimulans ingezet worden om een verliesvoorziening te treffen.
3. **noodzakelijke infrastructuurmaatregelen ten behoeve van woningbouwprojecten**, zoals de doortrekking van het Witte Kruis. Voor dit type maatregelen wordt komende periode ook nadrukkelijk gekeken naar externe subsidies van Rijk of provincie. Dit type subsidies vergt tegenwoordig vaak ook cofinanciering van de gemeente waarvoor deze middelen kunnen worden ingezet.

Voor het inzetten van de middelen van punt 1 worden uitvoeringsregeling opgesteld om een transparante manier van inzet van de middelen te verzekeren. Voor punt 2 wordt het besispunt meegenomen in voorstel aan de raad bij het openen van een grondexploitatie. Voor het inzetten van de noodzakelijke infrastructuurmaatregelen wordt het via een raadsvoorstel aan de raad voorgelegd. Uitgangspunt is dat de gemeenteraad de kaders voor de bestemmingsreserve vaststelt, dat wordt gedaan met dit voorstel, met als doel de daadwerkelijke versnelling en realisatie van de woningbouwopgave binnen de gemeente. Het college is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de uitvoeringsregeling en het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten.

3. Beoogd effect

De middelen uit de bestemmingsreserve Realisatiestimulans in de periode 2026-2030 doelmatig inzetten voor projecten die bijdragen aan de realisatie van betaalbare woningbouw, zodat de gemeente haar volkshuisvestelijke ambitie van 150 tot 200 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar, beter kan realiseren. De raad wordt hierover jaarlijks geïnformeerd via de P&C-cyclus.

4. Argumenten

1.1 Door het budget in te zetten voor woningbouwprojecten dragen wij bij aan het versnellen van betaalbare woningbouw en kunnen wij proactief werken aan de woningbouwplannen voor de komende jaren.

De inzet van de gelden sluit direct aan bij het doel van de Realisatiestimulans: het versnellen en mogelijk maken van woningbouw. Door stijgende bouwkosten, hogere rentelasten en aanvullende eisen op het



gebied van duurzaamheid en inrichting van de openbare ruimte staan met name betaalbare woningbouwprojecten van corporaties en ontwikkelaars financieel onder druk. Hierdoor bestaat het risico dat projecten vertragen of niet tot uitvoering komen. Met een bijdrage uit de Realisatiestimulans kan een aantoonbaar financieel tekort binnen een woningbouwproject worden verkleind. Daarmee kunnen projecten die bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave alsnog mogelijk worden gemaakt of versneld worden uitgevoerd.

Voor de gemeente Zevenaar is dit van belang, omdat er de komende jaren veel woningbouwplannen in voorbereiding en uitvoering zijn. Deze opgave vraagt veel van bouwende partijen én van de gemeente. Door de beschikbare middelen gericht in te zetten, kan de gemeente proactief bijdragen aan de uitvoering van deze plannen. Daarbij kijken wij niet alleen naar het aantal woningen, maar ook naar de kwaliteit van de projecten. De inzet richt zich op projecten die bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente en aan de leefbaarheid in wijken en dorpen.

1.2 De inzet van gelden past zowel binnen de Omgevingsvisie, de Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 en de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen.

De inzet van de middelen uit de Realisatiestimulans past binnen de bestaande beleidskaders van de gemeente Zevenaar. In de Omgevingsvisie is beschreven hoe de gemeente op lange termijn wil omgaan met de fysieke leefomgeving. Daarbij worden onderwerpen als woningbouw, infrastructuur, duurzaamheid, natuur en leefbaarheid in samenhang afgewogen. De inzet van de middelen draagt hieraan bij, omdat betaalbare woningbouw niet op zichzelf staat, maar onderdeel is van een bredere ruimtelijke en maatschappelijke opgave.

Ook sluit de inzet aan bij de Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028. In deze visie zijn de ambities en doelen voor het gemeentelijk woonbeleid opgenomen. Het gaat daarbij niet alleen om het toevoegen van voldoende woningen, maar ook om passende, betaalbare en toekomstbestendige woningen voor verschillende doelgroepen.

De gemeente Zevenaar heeft de ambitie om jaarlijks 150 tot 200 woningen toe te voegen. Daarbij is het uitgangspunt dat twee derde van de nieuwe woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd, waaronder 30% sociale huur. Deze ambitie sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen 2.0, waaraan de gemeente Zevenaar zich heeft verbonden.

Door de middelen gericht in te zetten voor betaalbare woningbouw, draagt de gemeente bij aan de uitvoering van deze lokale en regionale ambities. Daarmee wordt niet alleen gewerkt aan het realiseren van voldoende woningen, maar ook aan een evenwichtige woningvoorraad en leefbare wijken en dorpen.

1.3 Door de gelden uit het bestemmingsreserve 'Realisatiestimulans' te koppelen is het budget snel en concreet in te zetten.

Om de middelen zorgvuldig en transparant in te zetten, wordt een uitvoeringsregeling opgesteld met duidelijke criteria voor subsidieverlening. Daarmee ontstaat een objectief beoordelingskader voor initiatiefnemers. Het voordeel van deze denkrichting is dat de middelen rechtstreeks worden gekoppeld aan concrete woningbouwprojecten. Hierdoor is de bijdrage direct zichtbaar in de woningbouwproductie en levert deze een aantoonbare bijdrage aan de gemeentelijke en regionale woningbouwopgave.

2. De stimulans kan bijdrage aan verliesvoorzieningen bij gemeentelijke grondexploitaties.

Deze inzet draagt bij aan de uitvoerbaarheid van gemeentelijke woningbouwlocaties. Door stijgende kosten en veranderende marktomstandigheden kunnen verliezen binnen grondexploitaties toenemen, waardoor aanvullende verliesvoorzieningen noodzakelijk zijn. Het inzetten van middelen uit de Realisatiestimulans maakt het mogelijk deze financiële risico's op te vangen en voorkomt dat woningbouwprojecten vertragen of opnieuw moeten worden afgewogen. Daarnaast kan deze inzet

bijdragen aan een stabielere gemeentelijke financiële positie, doordat verliezen binnen de woningbouwportefeuille beter kunnen worden beheerst. Hierdoor ontstaat meer financiële ruimte om strategisch belangrijke woningbouwlocaties te ontwikkelen, ook wanneer deze niet volledig kostendekkend zijn. Dit is met name van belang voor locaties waar de realisatie van betaalbare woningen vooropstaat en waar een sluitende grondexploitatie niet vanzelfsprekend is. Een belangrijk voordeel van deze denkrichting is dat de gemeente volledige regie houdt over de besteding van de middelen. De bijdrage kan gericht worden ingezet op projecten die essentieel zijn voor de gemeentelijke woningbouwopgave en draagt daarmee bij aan de voortgang van woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente.

3. De infrastructuur is ook van belang voor goed wonen.

Zonder adequate ontsluiting kunnen woningbouwprojecten niet of slechts beperkt worden gerealiseerd. Investerings in infrastructuur vormen daarom een noodzakelijke randvoorwaarde voor de realisatie van nieuwe woningen.

5. Kanttekeningen

1.1, 2.1 en 3.1 De regeling is van tijdelijke aard.

De realisatiestimulans is van tijdelijke aard en kan eerder worden beëindigd indien het landelijke budget is uitgeput. Hierdoor kan de woningbouw alsnog vertraging oplopen.

1.2. De inzet van de middelen vraagt om nadere uitwerking binnen bestaande wet- en regelgeving.

Hoewel de Regeling Realisatiestimulans gemeenten ruimte biedt om de middelen naar eigen inzicht in te zetten, is bij een deel van de voorgestelde bestedingsdoelen nadere juridische en financiële uitwerking noodzakelijk. Zo moet bij bijdragen aan woningbouwprojecten van private partijen per geval worden beoordeeld of wordt voldaan aan de staatssteunregels en andere geldende wet- en regelgeving. Daardoor kan niet elke aanvraag automatisch voor een bijdrage in aanmerking komen. Deze toetsing is echter noodzakelijk om de middelen rechtmatig en zorgvuldig in te zetten.

6. Alternatieven

1.1, 2.1 en 3.1 Er zijn ook andere bestedingsmogelijkheden denkbaar.

U kunt ervoor kiezen de middelen uit de bestemmingsreserve Realisatiestimulans op een andere wijze in te zetten dan in dit voorstel wordt voorgesteld. Denk hierbij bijvoorbeeld aan maatregelen voor flexwoningen of tijdelijke huisvesting voor aandachtsgroepen, extra capaciteit voor woningbouwversnelling, planvorming, grondverwerving of de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma. Voorwaarde is wel dat deze inzet aantoonbaar bijdraagt aan het mogelijk maken of versnellen van de bouw van betaalbare woningen, zodat het doel en het effect van de rijksbijdrage behouden blijven.

7. Planning en evaluatie

Het college stelt uiterlijk november 2026 een uitvoeringsregeling vast. Over de inzet en stand van de reserve wordt jaarlijks gerapporteerd via de reguliere P&C-documenten (jaarrekening en voortgangsrapportages).

8. Communicatie

Na instemming met het voorstel gaan wij dit communiceren aan de stakeholders, denk hierbij aan corporaties en/of projectontwikkelaars. U wordt jaarlijks via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de bestedingen en de stand van de bestemmingsreserve.



9. Financiële gevolgen

De gemeente Zevenaar verwacht op basis van de huidige woningbouwprognoses in de komende twee jaren een bijdrage van circa € 2.597.000 te ontvangen uit de Regeling Realisatiestimulans. De exacte bijdrage is afhankelijk van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw daadwerkelijk start. De regeling loopt tot en met 2029, tenzij het beschikbare Rijksbudget eerder is uitgeput. Op dit moment is nog niet bekend wanneer het landelijke budget volledig is besteed. Dit betekent dat niet met zekerheid kan worden vastgesteld of in de laatste jaren van de regeling nog middelen beschikbaar zijn.

Gemeenten ontvangen de Realisatiestimulans op basis van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart. De verantwoording hierover vindt plaats via de jaarlijkse SiSa-verantwoording. De bijdrage wordt vervolgens in het jaar na de start van de bouw aan de gemeente uitgekeerd. Er vindt geen afzonderlijke inhoudelijke verantwoording aan het Rijk plaats over de besteding van de middelen.

Voorgesteld wordt om de ontvangen middelen te storten in de bestemmingsreserve Realisatiestimulans. Vanuit deze bestemmingsreserve kunnen de middelen projectmatig worden ingezet voor activiteiten die bijdragen aan het versnellen en mogelijk maken van betaalbare woningbouw. Inzet vindt plaats op basis van bestuurlijke besluitvorming en na afweging via een nog op te stellen uitvoeringsregeling. Hiermee wordt een zorgvuldige en transparante besteding van de middelen geborgd.

U wordt jaarlijks geïnformeerd over de bestedingen en de actuele stand van de bestemmingsreserve.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk