

Nr.: 1848351/1848357

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering: 22 september 2026

Onderwerp: Realisatiestimulans toevoegen aan Algemene Reserve Grondzaken

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 19 mei 2026

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld de te ontvangen Realisatiestimulans voor de bouw van betaalbare woningen toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondzaken. Op deze manier is er meer geld beschikbaar om de betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten te realiseren. Dit draagt bij aan onze ambitie om 4.000 woningen te bouwen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de Realisatiestimulans toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondzaken.

Inleiding

Realisatiestimulans

Het kabinet streeft ernaar dat er jaarlijks 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan tweederde betaalbaar. Om gemeenten te ondersteunen bij deze opgave, heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening eind 2025 de Realisatiestimulans ingevoerd. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van € 7.000 (excl. btw) per bruto toegevoegde betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025 t/m 2029. Het doel van de Realisatiestimulans is om betaalbare woningbouw haalbaar te maken, met zo min mogelijk administratieve lasten. Voor de regeling is in totaal € 1.486 miljoen beschikbaar.

De Realisatiestimulans is bedoeld voor alle gemeenten in Nederland. Het is een beloning van de prestatie van gemeenten. Gemeenten registreren het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw in het jaar ervoor is gestart en geven dat aantal jaarlijks door aan het ministerie via de SiSa-verantwoording. Op basis van dit aantal woningen ontvangen zij in het daaropvolgende jaar de bijdrage. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) voert de Realisatiestimulans uit. Er vindt geen verdere verantwoording aan het Rijk plaats over de besteding van de middelen. Gemeenten mogen zelf bepalen hoe zij de bijdrage van € 7.000 per woning inzetten. Zij hebben dus de vrijheid de middelen te besteden op de manier die het beste bij hun situatie past.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- De woning moet vallen in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
 - Sociale huurwoningen zijn woningen met een maandhuur van maximaal € 932,93 (in 2026).
 - Middenhuurwoningen zijn woningen met een maandhuur tussen € 932,93 en € 1.228,07 (in 2026).
 - Betaalbare koopwoningen zijn woningen met een koopprijs van maximaal € 420.000 (in 2026).
- De bijdrage wordt uitgekeerd voor projecten waarvan de bouw is gestart tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029.

Wij verwachten dat wij recht hebben op een bedrag van € 5 tot € 9 miljoen (excl. btw). Dit bedrag is een globale inschatting. De onzekerheden zijn bijvoorbeeld:

- Deze inschatting is gebaseerd op de woningbouwplannen die zijn opgenomen op de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW). Van een aantal bouwplannen is het jaar van start bouw onzeker en dus ingeschat.



- Veel woningbouwplannen ondervinden vertraging, bijvoorbeeld door bezwaar- en beroepsprocedures.
- De RPW omvat uitsluitend projecten van 10 woningen of meer. Het is denkbaar dat er ook in kleinere bouwplannen betaalbare koop wordt opgenomen.
- Mogelijk is tegen het einde van de periode 2025 t/m 2029 het beschikbare budget op. Gemeenten ontvangen dan een deel van de € 7.000 per woning.

Als bijlage is de zogenoemde 'praatplaat' van de Realisatiestimulans opgenomen. Meer informatie over deze nieuwe subsidieregeling is hier te vinden: [Realisatiestimulans | RVO.nl](https://realisatiestimulans.rvo.nl)

Algemene Reserve Grondzaken

De Algemene Reserve Grondzaken wordt gevuld door het toevoegen van winsten uit grondcomplexen en uit toevoegingen ten laste van andere (algemene) reserves. De Algemene Reserve Grondzaken wordt gebruikt om verliezen op een grondexploitatie te dekken, eventuele fluctuaties binnen diverse grondexploitaties op te vangen en de reserve kan ook worden benut bij het opstarten van nieuwe grondexploitaties en voor strategische aankopen. Op dit moment zit er ongeveer € 3 miljoen in deze reserve.

Voorgesteld wordt de te ontvangen Realisatiestimulans toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondzaken zodat de subsidie kan worden ingezet voor woningbouwplannen waarin betaalbare woningen zijn opgenomen.

Beoogd resultaat

Het stimuleren van de bouw van betaalbare woningen door inzet uit gelden uit de Algemene Reserve Grondzaken.

Argumenten

1.1 Het toevoegen van de Realisatiestimulans aan de Algemene Reserve Grondzaken strookt met de bedoeling van de Realisatiestimulans

De Realisatiestimulans is bedoeld om de lokale woningbouw te versterken. Omdat betaalbare woningen minder opleveren dan duurdere woningen, is het bij het bouwen van een betaalbaar woningbouwproject veel moeilijker voor gemeenten om kosten af te dekken of te verhalen. Door de Realisatiestimulans ten goede te laten komen aan de Algemene Reserve Grondzaken groeit de reserve en is er meer ruimte binnen die reserve om uitgaven te doen aan betaalbare woningbouw. Per woningbouwplan kan worden bepaald of – en zo ja, hoeveel geld en voor welk aspect van het bouwplan (zoals voorbereidingskosten, projecttekorten of plankosten) – vanuit de Algemene Reserve Grondzaken een uitgave wordt gedaan.

Door de Realisatiestimulans toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondzaken kunnen we de subsidie besteden waarvoor deze is bedoeld: het stimuleren van de bouw van betaalbare woningen.

Op 14 april 2026 heeft het college besloten om – onder voorbehoud van instemming door uw raad – voor het project Maatwerkwonen € 42.000 vanuit de Realisatiestimulans toe te voegen aan het projectbudget Maatwerkwonen ten behoeve van de calamiteitenopvang door het Leger des Heils. Als uw raad daartoe besluit, zal € 42.000 van de te ontvangen Realisatiestimulans niet worden toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondzaken, maar worden gebruikt voor Maatwerkwonen.

1.2 Het besluit om de Realisatiestimulans toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondzaken is de bevoegdheid van de raad

Gemeenteraden hebben vanuit hun bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (budgetrecht) een verantwoordelijkheid in het aanwenden van een SPUK zoals de Realisatiestimulans. Gemeenteraden kunnen ervoor kiezen om, voordat de Realisatiestimulans wordt ontvangen, een besluit te nemen over de te ontvangen middelen. Wanneer gemeenten al één of meerdere bestemmingsreserves ten behoeve van woningbouwprojecten hebben, kan een besluit worden genomen dat de te ontvangen Realisatiestimulans ten goede komt aan deze reserve(s). Hiervoor is een raadsbesluit nodig.



Kanttekeningen

1.1 De Realisatiestimulans zou ook kunnen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve voor ruimtelijke investeringen in infrastructuur

Op 27 januari 2026 heeft uw raad ingestemd met het voorstel om als onderdeel van het Programma Kostenverhaal 2026 een bestemmingsreserve in te stellen voor ruimtelijke investeringen in infrastructuur (nummer 1346245/1483688). Het doel van die bestemmingsreserve is om verbeteringen van het infrastructurele netwerk, die nodig zijn bij de realisatie van 4.000 woningen, mede te kunnen financieren. Uit onderzoek blijkt namelijk dat het infrastructurele netwerk op meerdere punten onder druk komt te staan. De investeringsopgave is ingeschat op een bedrag van € 31 miljoen.

Voorgesteld wordt om de Realisatiestimulans niet toe te voegen aan deze bestemmingsreserve omdat het verbeteren van de infrastructuur een minder nauwe relatie heeft met de bouw van betaalbare woningen dan de Algemene Reserve Grondzaken.

1.2 De Realisatiestimulans zou ook kunnen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve voor verevening van sociale woningbouw

Op 27 januari 2026 heeft uw raad ook ingestemd met het voorstel om als onderdeel van het Programma Kostenverhaal 2026 een bestemmingsreserve in te stellen voor verevening van sociale woningbouw. Die bestemmingsreserve is bedoeld om te stimuleren dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd (minimaal 30% op locaties binnen de kern en minimaal 34% op locaties buiten de kern).

Om de volgende redenen wordt niet voorgesteld om de Realisatiestimulans toe te voegen aan deze bestemmingsreserve:

1. Het fonds wordt gevoed door bijdragen van initiatiefnemers die locaties ontwikkelen met te weinig sociale huurwoningen. Het is immers een vereveningsfonds. Een extra voeding is niet nodig, zeker niet nu uw raad nog geen 'vereveningslocaties' heeft aangewezen. Dat zijn locaties waar een hoger percentage sociale huurwoningen kan worden gebouwd, bijvoorbeeld 50% of 100%.
2. De bestemmingsreserve is uitsluitend bedoeld om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren, terwijl het doel van de Realisatiestimulans breder is: niet alleen sociale huur, maar ook middenhuur en betaalbare koop.

1.3 De Realisatiestimulans zou ook kunnen worden toegevoegd aan de Reserve Strategisch Verwerven

Deze bestaande reserve is bedoeld om vastgoed en gronden aan te kopen die van belang zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Voorgesteld wordt om de Realisatiestimulans niet toe te voegen aan deze reserve omdat het financieren van grondaankopen voor strategische doelen (zoals woningbouw, bedrijventerreinen of herstructurering) veel breder is dan het doel van de Realisatiestimulans.

1.4 De Realisatiestimulans zou ook kunnen worden gebruikt voor de versterking van de ambtelijke capaciteit

Naast het voorkomen van financiële tekorten bij woningbouwplannen is voldoende gemeentelijke capaciteit vaak een uitdaging. De jaarlijkse bijdrage vanuit de Realisatiestimulans kan een gemeente in staat stellen om zich beter te equiperen voor de woningbouwopgave. Met de Realisatiestimulans zou capaciteit kunnen worden aangetrokken om de woningbouwopgave beter te kunnen vervullen. Dit ontlast de begroting van de gemeente, versnelt de uitvoering van de huidige woningbouwplannen en met meer ambtelijke capaciteit kunnen meer locaties worden opgepakt.

Toch wordt om de volgende redenen niet voorgesteld om de Realisatiestimulans door dit doel te gebruiken:

1. De subsidie heeft betrekking op een korte periode (2026 t/m 2030) en de inkomsten kunnen niet precies worden ingeschat.
2. Extra capaciteit is niet direct te koppelen aan betaalbare woningbouw.
3. De subsidie komt niet (deels) terecht bij de woningcorporaties, terwijl ook zij te maken hebben met financiële uitdagingen.

1.5 De woningcorporaties zien liever dat (een deel van) de Realisatiestimulans aan hen wordt uitgekeerd

De woningcorporaties zouden liever zien dat de Realisatiestimulans geheel of gedeeltelijk wordt geoormerkt voor woningbouwprojecten van woningcorporaties om op die manier een deel van hun kosten te dekken. Want als de subsidie wordt toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondzaken blijft het voor hen onduidelijk in hoeverre de Realisatiestimulans daadwerkelijk terechtkomt bij de partijen die verantwoordelijk zijn voor de realisatie van betaalbare woningen.



In het algemeen is het oormerken van geld voor woningcorporaties niet verstandig, omdat per project moet worden bekeken of er sprake is van staatssteun en op welke manier – met inachtneming van de geldende wetgeving – hiermee moet worden omgegaan. Zie bij de paragraaf 'Juridische zaken'.

Financiën

De Algemene Reserve Grondzaken wordt gevuld met winsten uit grondcomplexen en uit toevoegingen ten laste van andere (algemene) reserves en wordt in de periode 2026 tot en met 2030 aangevuld met middelen uit de Realisatiestimulans, voor zover deze daadwerkelijk van het Rijk worden ontvangen. Omdat de uiteindelijke hoogte van de Realisatiestimulans afhankelijk is van feitelijke bouwstarts en jaarlijkse SiSa-verantwoording, kan toevoeging aan de reserve uitsluitend plaatsvinden op basis van gerealiseerde ontvangsten. Het college zal uw raad jaarlijks via de P&C-cyclus informeren over het aangevraagde bedrag en de toegekende Realisatiestimulans.

Juridische zaken

Als de gemeente de gelden uit de Realisatiestimulans wil aanwenden voor een concreet project zal de gemeente voor dit concrete project (voorafgaand aan het verstrekken van een bijdrage) moeten inventariseren wat de staatssteunrechtelijke mogelijkheden zijn voor aanwending van deze gelden. De gemeente moet vooraf toetsen of steunverlening aan bouwprojectondernemingen valt onder:

- a. de bepalingen van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV), of
- b. de bepalingen van het DAEB-Vrijstellingsbesluit voor betaalbare huisvesting.

De gemeente is dus zelf verantwoordelijk voor een gedegen onderbouwing wat betreft staatssteunrisico's bij eventuele steun aan (private) partijen.

Participatie en extern overleg

Bij het opstellen van dit raadsvoorstel is overlegd met de woningcorporaties. Hun standpunt is vermeld bij kanttekening 1.5.

Vervolgtraject en uitvoering

Nadat uw raad heeft ingestemd met dit voorstel zal team Wonen samen met de projectleiders en ontwikkelaars kijken naar de fasering van woningbouwplannen, met het doel om een zo groot mogelijk bedrag aan realisatiestimulans te verkrijgen.

Ter uitvoering van dit voorstel zullen tot en met 2030 de volgende stappen worden gezet:

- Jaarlijks bij het SVHW opvragen van de woningen waarvan de bouw in het voorgaande jaar is gestart.
- Jaarlijks verzorgen van SiSa-verantwoording richting het Ministerie van BZK.

Bijlage

Geen

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2026 inzake Realisatiestimulans toevoegen aan de Algemene Reserve Grondzaken

Besluit:

1. de Realisatiestimulans toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondzaken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2026,

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker