RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	00001270865
Onderwerp:	Afwegingskader Reserve Realisatiestimulans Dijk en Waard 2026
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gemeenteraad heeft bij de jaarrekening 2025 een bestemmingsreserve Realisatiestimulans ingesteld ter hoogte van € 3.395.000,-. Dit bedrag krijgt de gemeente als bijdrage van het Rijk voor het aantal betaalbare woningen[1] waarvan start bouw in 2025 heeft plaatsgevonden. De Tijdelijke Regeling Realisatiestimulans geldt in totaal voor 5 jaar. De gemeenteraad wordt nu gevraagd bestedingsdoelen en prioriteringsregels vast te leggen voor de inzet van deze middelen. Hiermee ontstaat een flexibel instrument dat bijdraagt aan de woningbouwopgave en de daarbij horende investeringen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het Afwegingskader Reserve Realisatiestimulans Dijk en Waard 2026 vast te stellen voor de periode 2026-2034, tenzij gewijzigde wetgeving of bestuurlijke besluiten aanleiding geven tot aanpassing.
2. De toekomstige ontvangsten uit de Tijdelijke Regeling Realisatiestimulans toe te voegen aan de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

Inleiding

In november 2025 heeft het Rijk de Tijdelijke Regeling Realisatiestimulans vastgesteld. Via deze regeling ontvangen gemeenten een financiële bijdrage voor betaalbare woningen waarvan de start bouw is geregistreerd. De regeling heeft als doel de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. Deze regeling biedt gemeenten financiële ruimte om belemmeringen en tekorten binnen woningbouwprojecten op te vangen, de uitvoeringskracht te versterken en daarmee de woningbouw te versnellen.

De gemeente Dijk en Waard heeft over het jaar 2025 voor 485 betaalbare woningen een bijdrage aangevraagd. Op basis hiervan heeft u bij de jaarrekening 2025 besloten een bestemmingsreserve Realisatiestimulans in te stellen ter hoogte van € 3.395.000,-. Dit is het bedrag dat, na accountantscontrole, eind 2026 door de gemeente ontvangen wordt. Voor de 4 komende jaren zal ook een bijdrage ontvangen worden na het registreren van start bouw van betaalbare woningen.

[1] Betaalbare woningen: sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot 405.000,- (prijspeil 2025).

Doel en prioritering van het afwegingskader

Doel

De bestemmingsreserve heeft twee doelen:

- woningbouwprojecten en bijbehorende voorzieningen in de groeiende gemeente bevorderen;
- knelpunten wegnemen om de bouw van betaalbare woningen te versnellen.

Daarmee sluit de reserve aan bij het coalitieakkoord 2026-2030, waarin staat dat voorzieningen moeten meegroeien met het aantal woningen en inwoners.

Prioritering

Bij de inzet van de realisatiestimulans gelden de volgende prioriteiten:

1. **Projecten met een Woningbouwimpuls (Wbi) vanaf de 8e tranche.** Bij deze projecten wordt de verwachte bijdrage uit de reserve realisatiestimulans vooraf opgenomen in de aanvraag. De gemeente moet deze bijdrage daarom beschikbaar stellen voor de verwachte betaalbare woningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor De Frans, waarvoor een aanvraag voor de 8e tranche is ingediend.
2. **Projecten die vóór 2030 versneld kunnen starten.** Een bijdrage kan knelpunten wegnemen en de start van deze projecten versnellen. Deze projecten kunnen vervolgens opnieuw inkomsten uit de realisatiestimulans opleveren.
3. **Sociale en maatschappelijke voorzieningen.** Het gaat om voorzieningen die nodig zijn in een groeiende gemeente, zoals ontmoetingsruimten en ontmoetingsplekken binnen en buiten, tijdelijke financiering van de exploitatie daarvan gedurende de eerste drie jaar en een goede overgang van gebiedsontwikkeling naar het sociaal domein.

Proces

Inzet over meerdere jaren

Met het instellen van de reserve is het mogelijk gemaakt om de realisatiestimulans over meerdere jaren in te zetten.

Rol van de raad

De raad stelt het afwegingskader vast. In dit kader staan de bestedingsdoelen beschreven. Ook wordt vastgelegd hoe besluitvorming en verantwoording plaatsvinden.

Uitwerking door het college

Het vast te stellen afwegingskader vormt voor het college de basis om **een bestedingsplan** op te stellen. Dit bestedingsplan wordt daarna vastgesteld via deze route:

1. Ambtelijke voorbereiding;
2. Selectie welke initiatieven een bijdrage nodig hebben;
3. Toetsing aan het afwegingskader door College;
4. Voorstellen tot besteding via besluit raad binnen de P&C-cyclus. Dit betekent dat het bestedingsplan ieder jaar bij de begroting wordt meegenomen. Op basis hiervan kan er in raadsbesluiten van de betreffende projecten naar het besluit over het bestedingsplan verwezen worden.

Inzet en verantwoording

Het afwegingskader geeft invulling aan de manier waarop de reeds gevormde bestemmingsreserve wordt ingezet en verantwoord. Dit voorstel leidt niet tot aanvullende lasten voor de gemeentelijke begroting.

Beoogd effect

- Richting geven aan de inzet van de reserve.
- Het versnellen van woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen inclusief sociale en maatschappelijke opgaven.
- Het wegnemen van knelpunten binnen woningbouwprojecten en gebiedsontwikkelingen.

- Het ondersteunen in investeringen in openbare ruimte en infrastructuur.
- Eventuele extra inzet op duurzaamheid en klimaatmaatregelen binnen woningbouwprojecten.
- Het organiseren van voldoende uitvoeringskracht binnen de gemeentelijke organisatie.
- Het waarborgen van een transparante en doelmatige inzet van de middelen uit de Realisatiestimulans.

Kader

- De Tijdelijke Regeling Realisatiestimulans van het Rijk (4 november 2025);
- Artikel 189 van de Gemeentewet, waarin het budgetrecht van de gemeenteraad is vastgelegd;
- De Financiële Verordening gemeente Dijk en Waard (17 februari 2026);
- De Nota reserves en voorzieningen Dijk en Waard 2023;
- Het coalitieakkoord 2026-2030;
- De Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard (22 oktober 2024);
- Regeling Woningbouwimpuls 2020;
- Het raadsbesluit bij de jaarrekening 2025 tot vorming van de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.

Argumenten per beslispunt

1. Het Afwegingskader Reserve Realisatiestimulans Dijk en Waard 2026 vast te stellen voor de periode 2026-2034, tenzij gewijzigde wetgeving of bestuurlijke besluiten aanleiding geven tot aanpassing.
    1. *Het afwegingskader ondersteunt de integrale gemeentelijke groeiopgave.*
       De woningbouwopgave vraagt niet alleen investeringen in woningen, maar ook in voorzieningen, openbare ruimte, bereikbaarheid, duurzaamheid en uitvoeringskracht. Hiermee sluit het afwegingskader ook aan bij de doelstellingen van de Rijksregeling.
    2. *De periode 2026-2034 is bewust langer dan de looptijd van de Rijksregeling*
       De regeling loopt voor woningen waarvan start bouw plaatsvindt van 2025 tot en met 2029. De bijdragen volgt een jaar later dus de laatste bijdrage is in 2030. Deze langere looptijd geeft meer flexibiliteit om de inzet van de reserve goed te benutten en af te ronden.
    3. *Een meerjarige looptijd biedt bestuurlijke rust.*
       Hierdoor ontstaat duidelijkheid voor initiatiefnemers en de gemeentelijke organisatie.

2. De toekomstige ontvangsten uit de Tijdelijke Regeling Realisatiestimulans toe te voegen aan de bestemmingsreserve Realisatiestimulans.
    1. *Hiermee wordt geborgd dat toekomstige bijdragen uit de Tijdelijke Regeling Realisatiestimulans beschikbaar blijven voor de doelen waarvoor de bestemmingsreserve is ingesteld.*
       Zonder afzonderlijk besluit zouden toekomstige ontvangsten als algemene middelen in de begroting terecht komen. Door toevoeging aan de bestemmingsreserve blijven deze middelen beschikbaar voor de stimulering van woningbouw en de daarmee samenhangende opgaven.

Kanttekeningen en risico's

De hoogte van de toekomstige bijdragen uit de Regeling Realisatiestimulans staat niet vast aangezien dit afhankelijk is van de start van betaalbare woningbouw. Daarnaast kan aanpassing van de Tijdelijk Regeling Realisatiestimulans, of andere wet- en regelgeving, van invloed zijn op de hoogte van deze bijdrage. Dit risico wordt beperkt doordat uitsluitend daadwerkelijk te

ontvangen bijdragen aan de reserve worden toegevoegd en niet meer kan wordt onttrokken dan er in de bestemmingsreserve zit.
Daarnaast gaat de realisatiestimulans niet samen met een aantal subsidies van het ministerie van VRO. Dit geldt o.a. bij Startbouwimpuls (Sbi) en Woningbouwimpuls (Wbi) tot en met de 7e tranche. Voor woningen in projecten waarvoor deze subsidie is gekregen kan geen realisatiestimulans aangevraagd worden[2].

De Realisatiestimulans kan in beginsel voor veel doeleinden ingezet worden. Dit biedt kansen aan initiatieven maar ook een risico omdat er vanuit verschillende beleidsvelden of projecten met interesse naar de bestemmingreserve gekeken zal worden. Dit risico wordt echter beperkt door het vaststellen van het afwegingskader. Daarnaast blijft de relatie met woningbouw en gebiedsontwikkeling een voorwaarde voor iedere onttrekking.

Alternatieven
Een alternatief is om geen afwegingskader vast te stellen en aanvragen afzonderlijk aan de raad voor te leggen. Dit is echter in strijd met de regels van de raad zelf dat er bestedingsdoelen moeten worden vastgesteld bij een bestemmingsreserve. Daarnaast leidt dit tot langere besluitvormingstrajecten en minder bestuurlijke slagkracht.

Een tweede alternatief is om de reserve uitsluitend voor fysieke woningbouwprojecten in te zetten. Hierdoor ontstaat onvoldoende ruimte om knelpunten op het gebied van voorzieningen infrastructuur, duurzaamheid of capaciteit weg te nemen, terwijl juist deze onderdelen vaak bepalend zin voor de voortgang van woningbouwprojecten.

Samenwerking en participatie
De voorgestelde bestedingsdoelen sluiten aan op bestaande beleidskaders zoals de Strategische omgevingsvisie.

Financiën
Bij de jaarrekening 2025 heeft de gemeenteraad besloten een bestemmingsreserve Realisatiestimulans te vormen en hierin € 3.395.000,- te storten. Dit bedrag is gebaseerd op de verwachte bijdrage voor 485 betaalbare woningen waarvan in 2025 de start bouw is geregistreerd.
Voor de komende 4 jaren zal ook een Realisatiestimulans ontvangen worden. De hoogte hiervan is afhankelijk van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw start. Op basis van de woningbouwprogrammering worden in de jaren 2025 tot en met 2029 circa 1700 tot 1900 betaalbare woningen in aanbouw genomen. Hierbij moet rekening worde gehouden met de onzekerheid in de woningbouwplanning en het feit dat niet alle betaalbare woningen voor een bijdrage in aanmerking komen, bijvoorbeeld omdat reeds andere subsidieregelingen zijn toegepast. Dit betekent dat we in totaal over 5 jaar een bedrag tussen de 12 tot 14 miljoen kunnen ontvangen als bijdrage Realisatiestimulans (dit is inclusief 2025).

Communicatie
De besluitvorming is openbaar, hierover hoeft niet expliciet te worden gecommuniceerd.

---

[2] Wbi 3e tranche Westpoort-De Scheg, Wbi 6e tranche Oostrand en Stationskwartier (diverse projecten) en Sbi Stationskwartier (diverse projecten).

Uitvoering

Na vaststelling vormt het Afwegingskader Reserve Realisatiestimulans Dijk en Waard 2026 het toetsingskader voor toekomstige aanvragen. Het college zal een bestedingsplan opstellen die vervolgens aan de raad ter vaststelling zal worden voorgelegd.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Afwegingskader Reserve Realisatiestimulans Dijk en Waard 2026

Bijlagen ter informatie

1. Tijdelijke Regeling Realisatiestimulans 4 november 2025.
2. Handreiking Realisatiestimulans november 2025.