

Verantwoordelijk team
Ruimtelijk Beleid

Zaaknummer
2025-019549

Datum
13 januari 2026

Portefeuillehouder
C.D. (Daniëlle) van Bentem

Raad d.d.
25 februari 2026

Onderwerp
Realisatiestimulans Renkum

Beslispunten

1. Te besluiten tot het vaststellen van een bestemmingsreserve realisatiestimulans

Samenvatting

In dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het inrichten van een bestemmingsreserve Realisatiestimulans. Deze reserve maakt het mogelijk om de bijdragen van het Rijk voor betaalbare woningbouw doelmatig in te zetten. De Realisatiestimulans voorziet in een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw start in 2025–2029. Voor onze gemeente gaat het om +/- 125 woningen in 2025, met een totale bijdrage over de periode 2026–2034 van +/- € 2,84 miljoen. De reserve wordt gebruikt voor infrastructuur, gebiedsontwikkeling, onrendabele toppen, bovenwijkse voorzieningen, specifieke doelgroepen en versterking van ambtelijke capaciteit.

Aanleiding

Het kabinet streeft ernaar dat er jaarlijks 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan twee derde betaalbaar. Om gemeenten te ondersteunen bij deze opgave, heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de Realisatiestimulans ingevoerd. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025 tot en met 2029.

Doel

De Realisatiestimulans is een financiële regeling van de Nederlandse rijksoverheid die gemeenten ondersteunt bij het realiseren van meer betaalbare woningen door hen een bijdrage te geven voor elke betaalbare woning waarvan de bouw start. Gemeenten kunnen de bijdrage via de SiSa-verantwoording bij de jaarrekening aanvragen bij het Rijk. Voor de regeling is in totaal circa € 1,5 miljard beschikbaar.

Onze gemeente realiseert binnen de opgave die wij hebben (ca. 1.050 woningen in de periode t/m 2034) een aanzienlijk aantal betaalbare woningen (ca. 125

woningen in 2025) en werkt daarnaast hard aan het omzetten van onze zachte plancapaciteit naar de harde capaciteit.

De stimulans is buitengewoon welkom om onze doelstellingen die wij hebben gerelateerd aan de woningbouwopgave te halen. Het inrichten van een bestemmingsreserve en het vastleggen van een eerste richting van de doelen waarvoor deze gelden ingezet kunnen worden is op korte termijn noodzakelijk.

Inhoud

De Realisatiestimulans is bedoeld voor alle gemeenten in Nederland. Gemeenten registreren jaarlijks het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw in het jaar ervoor is gestart. Op basis van dit aantal ontvangen zij de bijdrage.

De belangrijkste voorwaarden:

- De woning valt in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
- De bouw moet daadwerkelijk gestart zijn (bij nieuwbouw: aanleg van de fundering; bij transformatie: start van de bouwwerkzaamheden).
- De bijdrage wordt uitgekeerd voor projecten waarvan de bouw is gestart tot en met 2029.
- De minister verstrekt geen uitkering als voor een door nieuwbouw of verbouw te realiseren betaalbare woning een uitkering is verleend, op basis van:
 - a. het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
 - b. de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen;
 - c. de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023;
 - d. de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls;
 - e. de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen;
 - f. de Regeling specifieke uitkering vergunninghouders; of
 - g. de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen.

Inzet middelen

Gemeenten bepalen zelf hoe zij de bijdrage van € 7.000 per woning inzetten. De Realisatiestimulans is bedoeld om lokale woningbouw te versterken. Gemeenten hebben de vrijheid om de middelen te besteden op de manier die het beste bij hun situatie past. Zij kunnen de bijdrage bijvoorbeeld gebruiken om investeringen te doen in gebiedsontwikkeling of infrastructuur die woningbouw ondersteunt, een subsidieprogramma starten om betaalbare woningen te stimuleren, of de bijdrage tijdelijk te reserveren of te sparen voor toekomstige projecten.

Inzet en doelen Renkum

Het doel van het inzetten van de Realisatiestimulans is om de woningbouw, met een nadruk op betaalbare woningen, te versnellen. Vooralsnog denkt het college de inkomsten in te zetten voor onder meer de volgende thema's:

- Onrendabele toppen: Het verlagen van de kosten voor (sociale huur)woningen, zodat woningcorporaties en andere ontwikkelende partijen ze kunnen bouwen.
- Woningbouwprojecten: Het bouw- en woonrijp maken van projectgebieden.
- Specifieke doelgroepen: Extra steun voor ouderenwoningen, zorggeschikte woningen of woningbouw in kwetsbare gebieden.
- Infrastructuur & gebiedsontwikkeling: Aanleggen van wegen, riolering en andere nutsvoorzieningen.
- Bovenwijkse voorzieningen: Parkeervoorzieningen, infrastructuur, additionele waterbergingen etc.
- Capaciteit: Het versterken van de ambtelijke capaciteit (o.a. projectmanagement, stedenbouw, planeconomie) om woningbouw te versnellen.

Deze algemene kaders worden in Q2 2026 verder uitgewerkt. Op dit moment is deze wat algemene formulering van de inzet voldoende om door te kunnen voor het verkrijgen van de gelden voor 2026.

Kader

Het college stelt voorlopig voor de middelen in te zetten voor infrastructuur en gebiedsontwikkeling, woningbouwprojecten en bouwrijp maken van projectgebieden, het verlagen van kosten voor onrendabele toppen, bovenwijkse voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en waterbergingen, ondersteuning van specifieke doelgroepen zoals ouderen en kwetsbare gebieden, en versterking van de ambtelijke capaciteit voor projectmanagement, stedenbouw en planeconomie. De kaders worden in Q2 2026 verder uitgewerkt.

Argumenten

1.1. *Het inrichten van deze reserve en het in hoofdlijnen neerzetten van de doelen waarvoor de te verkrijgen gelden worden ingezet is noodzakelijk.*

Een bestemmingsreserve wordt ingericht om een deel van ons eigen vermogen, in dit geval het vermogen verkregen via de realisatiestimulans, te oormerken voor specifieke, vooraf vastgestelde doeleinden of investeringen. Deze doelen in hoofdlijnen zijn hierboven aangegeven. Het stelt ons bestuur en management in staat om financieel in te spelen op toekomstige plannen zonder de algemene financiële stabiliteit in gevaar te brengen. Kortom, een bestemmingsreserve zorgt voor een gestructureerde en transparante planning van toekomstige uitgaven en versterkt de financiële onderbouwing van genoemde beleidskeuzes. Daarnaast biedt het vormen van de reserve de mogelijkheid dat de ontvangen middelen in jaar x over meerdere/andere jaren besteed kunnen worden.

Voorwaarde is dat in het planning en control moment (voor- en najaarsnota) de plannen worden begroot via een begrotingswijziging.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

Aanpak/Uitvoering

Na besluitvorming door de raad kan de bestemmingsreserve worden geopend. Jaarlijks wordt het aantal startende woningen geregistreerd via de SiSa-verantwoording en wordt de naleving van de regeling gecontroleerd door de accountant. De uitgaven worden gepland na beschikbaarstelling van de middelen eind 2026 en gespreid over de jaren 2026 tot en met 2034. De financiële uitwerking wordt verwerkt in de voorjaarsnota.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Er wordt een persbericht opgesteld om de inwoners van de gemeente Renkum te informeren over de Realisatiestimulans.

Financiële consequenties

Om de regeling zo eenvoudig mogelijk te houden wordt geen gebruik gemaakt van een uitvoerige aanvraagprocedure. Via de jaarlijkse SiSa-verantwoording (Single info, Single audit) in de jaarrekening kan iedere gemeente registreren van hoeveel betaalbare woningen de bouw in het kalenderjaar ervoor zijn gestart. Hiervoor kunnen uitsluitend woningen worden opgevoerd waarvoor nog geen eerdere Rijksbijdrage is verstrekt (zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Regeling specifieke uitkering Realisatiestimulans). Jaarlijks zal op basis van die registratie de hoogte van de bijdrage per gemeenten worden vastgesteld.

De jaarrekening van de gemeenten wordt gecontroleerd door de accountant. Dit geldt ook voor de SiSa-verantwoordingen in de jaarrekening. Dit betekent dat er een dossier beschikbaar is waaruit blijkt dat de aantal woningen voldoet aan de voorwaarden van de regeling. Omdat het een nieuwe regeling is zal op 29 januari 2026 ons dossier voorgelegd worden aan de accountant zodat beoordeeld kan worden of deze geschikt is voor de accountantscontrole. Dan is het nog mogelijk om aanpassingen te doen

Volgens artikel 2.2 lid 2 en 3 van de regelgeving kunnen aanpassingen worden gedaan van de hoogte van de uitkering per betaalbare woning.

Wat levert dit op voor Renkum

De inkomsten zijn afhankelijk van de start-bouw momenten van de woningbouw in Renkum. Daarnaast kunnen ook andere toevoegingen van woningen, zoals die ontstaan bij splitsingen, opgevoerd worden voor deze regeling. Voor de beeldvorming wordt hieronder de verwachte inkomsten en uitgaven weergegeven.

Inkomsten

Aan de hand van de projectenlijst Renkum kunnen over 2025 ongeveer $\pm$ 125 woningen worden opgevoerd voor deze regeling met als resultaat in 2026 van $\pm$ € 875.000. De start bouw van de komende jaren laat zich lastiger voorspellen,

Onderwerp

Realisatiestimulans Renkum

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-019549

Pagina

4 van 6

gezien de gebruikelijke onzekerheden in de woningbouw en in het bijzonder stikstof.

Het totale aantal geprogrammeerde betaalbare woningen, waarvan de bouw kan plaatsvinden in de periode 2025-2029 is op dit moment 631. Het is echter niet realistisch om aan te nemen dat dit ook gaat lukken, gezien de eerder genoemde onzekerheden. De Woondeal rekent met een overprogrammering van 30%, maar realistischer is mogelijk een percentage van 45%. Dat betekent dat 45% niet, of niet gebouwd wordt in de aangegeven periode.

Voor het resterende programma ná 2025 zou dat neerkomen op 511 woningen minus 45% is 281 betaalbare woningen die kunnen worden opgevoerd voor deze regeling. Die inkomsten zijn € 1.967.000, bovenop de eerder genoemde € 875.000. Als we dat vlak verdelen over de resterende jaren resulteert dat in een inkomstenstroom zoals geprojecteerd in onderstaande tabel 1.

Uitgaven

De doelen waarvoor een bijdrage uit de reserve kan komen zijn divers. Pas na vaststelling van de reserve en bijhorend kader kunnen doelmatige uitgaven worden bedacht. Ook komt het geld pas eind 2026 beschikbaar. De uitgaven zijn daarom uitgesmeerd over een langere periode, wat doorloopt ná 2030.

Tabel 1: Overzicht prognose inkomsten en uitgaven.

Jaar	Op te voeren woningen	Inkomsten	Uitgaven
2025	125	0	0
2026	70	€ 875.000	0
2027	70	€ 490.000	€ 375.000
2028	70	€ 490.000	€ 375.000
2029	71	€ 490.000	€ 375.000
2030		€ 497.000	€ 375.000
2031		0	€ 375.000
2032		0	€ 375.000
2033		0	€ 375.000
2034		0	€ 217.000
Totaal	406	€ 2.842.000	€ 2.842.000

Onderwerp

Realisatiestimulans Renkum

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-019549

Pagina

5 van 6

Tabel 2: Definitie reserve realisatiestimulans.

Realisatiestimulans	
Doel	De inkomsten in te zetten voor onder meer de volgende doelen: - Infrastructuur & gebiedsontwikkeling: Aanleggen van wegen, riolering en andere nutsvoorzieningen. - Woningbouwprojecten: Het bouw- en woonrijp maken van projectgebieden. - Onrendabele toppen: Het verlagen van de kosten voor (sociale huur)woningen, zodat woningcorporaties en andere ontwikkelende partijen ze kunnen bouwen. - Bovenwijkse voorzieningen: Parkeervoorzieningen, infrastructuur, additionele waterbergingen etc. - Specifieke doelgroepen: Extra steun voor ouderenwoningen, zorggeschikte woningen of woningbouw in kwetsbare gebieden. - Capaciteit: Het versterken van de ambtelijke capaciteit (o.a. projectmanagement, stedenbouw, planeconomie) om woningbouw te versnellen. - enz
Vorming	Reserveren van de ontvangen specifieke uitkering volgens de regeling realisatiestimulans.
Hoogte	Maximaal de toegekende specifieke uitkering 2025-2029
Duur	Tot maximaal 2035
Bestedingsraming	Via voorstellen in de budgetcyclus

Juridische consequenties

Niet van toepassing.

Samenhang met andere beleidsvelden

Er is geen directe samenhang met andere beleidsvelden.

Werelddoelen**Bijlagen**

Geen.

Onderwerp

Realisatiestimulans Renkum

Datum

13 januari 2026

Zaaknummer

2025-019549

Pagina

6 van 6