Nota van toelichting

Kerkrade, 1 november 2026

Nummer: 26TI042

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb060

Commissie: 2 december 2026

- Grondgebied en Economische Zaken

Aangeboden door: College van burgemeester en wethouders,

- Wethouder A. Geers

Onderwerp

Regeling Realisatiestimulans

Beslispunten

In te stemmen om de bijdragen Realisatiestimulans toe te voegen aan de 'Reserve Stadsvernieuwing'.

Samenvatting

Het kabinet heeft einde 2025 de Regeling Realisatiestimulans vastgesteld. Met deze nieuwe regeling ondersteunt het Rijk gemeenten bij het bouwen van meer betaalbare woningen. De Realisatiestimulans is een vrij besteedbare bijdrage aan gemeenten, bedoeld om in te zetten voor de woningbouwopgave. De middelen zijn een beloning voor de geleverde prestatie: namelijk de start van de bouw van betaalbare woningen. In deze nota wordt de regeling toegelicht en wordt tevens een voorstel gedaan om de bijdragen die worden ontvangen toe te voegen aan de 'Reserve Stadsvernieuwing'.

Aanleiding

Het kabinet heeft einde 2025 de Regeling Realisatiestimulans vastgesteld. Met deze nieuwe regeling ondersteunt het Rijk gemeenten bij het bouwen van meer betaalbare woningen. In deze nota wordt de regeling toegelicht en wordt tevens een voorstel gedaan voor het bestedingsdoel.

Historie

Er zijn geen eerdere besluiten, moties, toezeggingen etc. inzake dit onderwerp.

Voorstel

Toelichting regeling
Om de landelijke woningbouwopgave te realiseren, heeft het kabinet de Regeling Realisatiestimulans ingevoerd. Gemeenten krijgen een vaste bijdrage per betaalbare en gestarte woning die vrij te besteden is.
Het doel van de Realisatiestimulans is om woningbouw haalbaar te maken in heel Nederland, ook waar betaalbare woningen anders moeilijk tot stand komen. Per woning kan €7.000 worden verkregen.
Voor nadere informatie over de regeling kunt u bijlage 1 raadplegen.

Voorstel bestedingsdoel middelen Realisatiestimulans
De Realisatiestimulans is een vrij besteedbare bijdrage aan gemeenten, bedoeld om in te zetten voor de woningbouwopgave. De middelen zijn een beloning voor de geleverde prestatie: namelijk de start van de bouw van betaalbare woningen.
Om die reden wordt er geen verantwoording gevraagd over de besteding van deze middelen; de gemeente wordt gecompenseerd voor de inzet die reeds is gedaan. De gemeente bepaalt dus zelf hoe de middelen optimaal in kunnen worden gezet.

De gemeenteraad heeft vanuit haar bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (budgetrecht), een verantwoordelijkheid in het aanwenden van een SPUK zoals de Realisatiestimulans. De regeling vereist dat de gemeenteraad een besluit neemt over de te ontvangen bijdragen.

Het rijk geeft de volgende bestedingsmogelijkheden:

1. *Dekken van projecttekorten*: De Realisatiestimulans kan helpen om bij het gemeentelijke investeringsbesluit van een project het voorziene publiek tekort te dekken of gronden/panden aan te kopen voor de woningbouwopgave.
2. *Opzetten fonds(en) en aanvullen met de realisatiestimulans:* Met de middelen kan een gemeente een fonds opzetten voor specifieke investeringen of middelen. Door de middelen uit de Realisatiestimulans ten goede te laten komen aan een fonds, borgt de gemeente dat het geld besteed wordt aan het doel waarvoor het fonds is opgericht.
   Dit bestedingsdoel geeft de mogelijkheid aan andere partijen om middelen aan te vragen bij de gemeente. De gemeente moet dan zorgen voor beschikking, toezicht en controle.
3. *Inzetten voor betaalbare woningbouw*: Gemeenten kunnen in bijzondere gevallen de Realisatiestimulans ook gebruiken om een bijdrage te doen die direct landt in projecten waarin onrendabele woonvormen worden gerealiseerd. In bijzondere gevallen is namelijk een financiële bijdrage om projecten van de grond te krijgen nodig. Hierbij geldt de kanttekening over staatsteun.
4. *Stimulans voor ambtelijke capaciteit en parallel plannen*: Met de Realisatiestimulans kan capaciteit worden aangetrokken om de woningbouwopgave beter te kunnen vervullen.

Overwegingen bestedingsdoel:
In Kerkrade is reeds jaren de Reserve Stadsvernieuwing in de begroting opgenomen. Met de Reserve Stadsvernieuwing worden reeds kosten gefinancierd die te maken hebben met woningbouwprojecten zoals aankoop van panden en tekorten in grondexploitaties. Deze bestedingsoptie voor de Realisatiestimulans zou voor Kerkrade daarom goed kunnen werken. Het geeft een directe bijdrage aan lopende en toekomstige plannen van het woonoffensief.

In Kerkrade zijn geen fondsen voor woningbouw, omdat er geen structurele gelden hiervoor beschikbaar zijn. En omdat de jaarlijkse bijdrage Realisatiestimulans afhankelijk is van aantal gestarte woningen en de bijdrage hierdoor fluctueert, kan er geen goede voorzienbaarheid gecreëerd worden. Daarom zijn het oprichten van een fonds of het inzetten voor onrendabele tekorten voor betaalbare woningbouw niet de beste opties voor gemeente Kerkrade.

De middelen inzetten voor personele doeleinden is ook een mogelijkheid voor Kerkrade. Momenteel is de behoefte echter groter om de middelen aan te kunnen wenden voor tekorten op grondexploitaties of voor het aankopen van panden.

Gezien de overwegingen wordt voorgesteld om de middelen uit de regeling Realisatiestimulans toe te kennen aan de Reserve Stadsvernieuwing.

Kanttekening

- De Realisatiestimulans wordt jaarlijks aangevraagd voor het aantal gestarte woningen passend binnen de voorwaarden. Deze aantallen fluctueren jaarlijks, waardoor de bijdrage eveneens jaarlijks fluctueert. Derhalve zijn er geen vaste bedragen waar jaarlijks rekening mee gehouden kan worden.
- De regeling kan in 2030 voor het laatst worden aangevraagd voor het aantal gestarte woningen in 2029. Daarna stopt de regeling. Het is derhalve een tijdelijke bijdrage aan de gemeente.
- Het kabinet heeft een bedrag van €1.486.000.000,- beschikbaar. Op het moment dat dit budget op is, kan het zijn dat de gemeente geen middelen meer ontvangt.

Financiën

De bijdrage die de gemeente ontvangt uit de Regeling Realisatiestimulans wordt jaarlijks via de SiSa-verantwoording aangevraagd voor het aantal gestarte nieuwbouwwoningen die voldoen aan de voorwaarden. Deze aantallen fluctueren jaarlijks, waardoor de bijdrage eveneens fluctueert.

Het doel van deze nota is o.a. om het bestemmingsdoel van deze bijdragen toe te kennen aan de Reserve Stadsvernieuwing.

Maatschappelijke betrokkenheid

De bijdragen Realisatiestimulans zijn middelen die de gemeente ontvangt en zelf kan besteden. Derhalve is er geen burgerparticipatie van toepassing.

Vervolg

Nadat uw gemeenteraad heeft ingestemd met het voorstel, wordt de begroting aangepast.

Evaluatie

Via de jaarlijkse planning & control-cyclus wordt inzicht gegeven in de verkregen bijdragen en de uitgaven.

Bijlagen

1. Algemene informatie inzake Realisatiestimulans