

Raadsvoorstel



Jaar Zaaknummer

2026 1030-2026

Onderwerp:

Realisatiestimulans betaalbare woningbouw

Portefeuillehouder: A.J. Jakobs

Team: Beleid leefomgeving

K. Veenstra-Walsma, telefoonnummer 140591

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De toekomstige gelden vanuit de Realisatiestimulans toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondexploitatie en daarmee in te zetten voor toekomstige verlieslatende woningbouwprojecten.

Bijlage(n)

Geen

Stuk(ken) ter inzage

Collegebesluit d.d. 13 januari 2026 en de daarbij behorende stukken.

jaar Zaaknummer

2026 1030-2026

1. Inleiding

De Realisatiestimulans is een nieuwe, landelijke financiële regeling van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het doel is om gemeenten in heel Nederland te ondersteunen bij het stimuleren en realiseren van meer betaalbare woningen en financiële tekorten die hierbij ontstaan (bij gemeenten) deels op te vangen. Gemeenten ontvangen voor de start bouw van een betaalbare woning een vaste uitkering van €7.000,- (excl. btw) over de periode 2025 t/m 2029 (uitkering 2026 t/m 2030). De volgende woningen komen hiervoor in aanmerking:

- Sociale huurwoningen – max. huurprijs volgens huurtoeslaggrens;
- Middenhuurwoningen – huur vanaf liberalisatiegrens en tot €1184,82 (2025);
- Betaalbare koopwoningen – koopprijs tot de grens uit de Huisvestingswet 2014: €405.000 v.o.n. (2025).

Indexaties en mutaties in de prijsgrenzen zijn niet vastgelegd in de realisatiestimulans, maar hiervoor wordt verwezen naar bijbehorende wet- en regelgeving, zodat de prijsgrenzen meebewegen. De regeling geldt voor zowel nieuwbouw, flexwoningen als verbouwingsprojecten (transformatie, splitsen, optoppen), mits de bouwwerkzaamheden aantoonbaar gestart zijn. Het bouwrijp maken telt niet als start van de bouw.

De bijdrage vanuit de Realisatiestimulans is vrij inzetbaar, maar ministerie verwacht wel dat deze gelden worden ingezet voor woningbouw. Vragen over de Realisatiestimulans uit de gemeentelijke organisatie en van ontwikkelaars over woningbouwprojecten laat zien dat er behoefte is aan duidelijkheid over de inzet van de Realisatiestimulans.

2. Beoogd effect

Middels het aanvragen en inzetten van de Realisatiestimulans kan de gemeente het onrendabele tekort op woningbouwprojecten verlagen ten behoeve van de realisatie van betaalbare woningen binnen de gemeente Emmen.

3. Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft vanuit haar bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (budgetrecht), een verantwoordelijkheid in het aanwenden van een SPUK (Specifieke Uitkering) zoals de Realisatiestimulans.

De eerste stap is het bestemmen van de Realisatiestimulans in de Algemene Reserve Grondexploitatie. De volgende stap is het opstellen van een bestedingsplan om het geld verder te labelen en voorwaarden op te stellen. Het bestedingsplan wordt in het tweede kwartaal van 2026 aangeboden aan het college. Uw raad zal worden geïnformeerd over het bestedingsplan en het bedrag die vanuit de Realisatiestimulans naar de gemeente toe komt.

1.2 De gemeente kan op deze manier een bijdrage leveren aan de betaalbare woningbouwopgave en de woondeal.

De gemeente heeft de plicht zich in te zetten voor de woningbouwopgave, waarvan minimaal 2/3 betaalbaar. Daarnaast heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen waarin de gemeente streeft naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen binnen de woningvoorraad van de gemeente Emmen. Met de Realisatiestimulans kan de gemeente betaalbare woningbouw stimuleren, waardoor het behalen van het aantal betaalbare woningen kan worden bespoedigd. Tijdens de Commissie Wonen en Ruimte van 1 december 2025 zijn er verschillende signalen afgegeven dat er zorgen zijn rondom de publieke tekorten bij o.a. sociale woningbouw. Met de Realisatiestimulans kunnen deze tekorten (deels) worden opgevangen.

1.3 Hiermee kan de Realisatiestimulans worden ingezet voor de woningbouw(opgave).

Wonen is één van de speerpunten vanuit het Coalitieakkoord 2022-2026. Hierin is opgenomen dat er wordt ingezet op het ondersteunen van bouwplannen. Er kan worden gedacht aan het aankopen van grond, het verlagen van projecttekorten en het afdekken van plankosten. Door de Realisatiestimulans in de Algemene Reserve Grondexploitaties op te nemen wordt het geld gereserveerd voor woningbouw.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiën

De middelen worden altijd na realisatie ontvangen, waardoor er geen sprake is van een terugbetalingsverplichting. In eerste instantie worden de gelden gereserveerd binnen de algemene reserve grondexploitatie (FCL75330).

6. Uitvoering

Via de jaarlijkse SiSa-verantwoording (Single info, Single audit) registreren gemeenten betaalbare woningen waarvan de bouw in het kalenderjaar ervoor is gestart en waarvoor geen eerdere bijdrage is ontvangen van het Rijk (code J17). Het gaat hier om woningen die BAG-geregistreerd zijn. Gemeenten hoeven hierbij geen onderscheid te maken tussen de aantallen sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur en betaalbare koopwoningen. De bijdrage wordt automatisch berekend en toegekend door het ministerie, zonder aparte aanvraag. De jaarlijkse indieningsdatum is uiterlijk 15 juli. De minister stelt de toekenning uiterlijk 31 december van het lopende jaar vast.

Ook het ontwikkelen van een proces om het juiste aantal woningen door te geven in de SiSa-verantwoording is onderdeel van de uitvoering, mede als het aantoonbaar maken hiervan voor de accountantscontrole.

Om de gelden vanuit Realisatiestimulans op een zorgvuldige en afgewogen wijze uit te geven wordt er een bestedingsplan opgesteld. Deze wordt in Q2 vastgesteld door het College waarna uw raad hierover wordt geïnformeerd.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 13 januari 2026.

Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

N.A. Plantinga

H.F. van Oosterhout

Jaar Zaaknummer

2026 1030-2026

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 januari 2026,

besluit:

1. De toekomstige gelden vanuit de Realisatiestimulans toe te voegen aan de Algemene Reserve Grondexploitaties en daarmee in te zetten voor toekomstige verlieslatende woningbouwprojecten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 februari 2026.

de griffier,

de voorzitter,

S. Engelen

H.F. van Oosterhout