

Voorstel gemeenteraad

Kenmerk 26int03735
Onderwerp realisatiestimulans

Aan de gemeenteraad,

Samenvatting voorstel

De gemeente ontvangt € 7.000 voor iedere betaalbare woning en sociale huurwoning, waarvan de bouw start. De gemeenteraad wordt voorgesteld om voor een deel van deze te ontvangen middelen een bestemmingsreserve realisatiestimulans in te stellen. De middelen kunnen worden ingezet voor de uitvoering van projecten met betaalbare woningbouw onder vooraf opgestelde kaders.

Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld

1. Een bestemmingsreserve realisatiestimulans in te stellen;
2. Jaarlijks 60% van het ontvangen bedrag voor de realisatiestimulans toe te voegen aan de bestemmingsreserve realisatiestimulans.
3. In te stemmen met de kaders voor de inzet van de bestemmingsreserve realisatiestimulans, zoals opgenomen in bijlage 1 bij het raadsbesluit.
4. Het college de bevoegdheid te geven binnen de beschreven kaders middelen te onttrekken uit de bestemmingsreserve.
5. Middelen die na een periode van twee jaar niet zijn ingezet of waarvoor nog geen reservering is gemaakt, vrij te laten vallen ten gunste van het begrotingssaldo.

Aanleiding

De gemeente ontvangt € 7.000 voor iedere betaalbare woning en sociale huurwoning waarvan de bouw start. Volgens de financiële uitgangspunten worden incidentele inkomsten toegevoegd aan de algemene middelen. Wij stellen voor om een deel te reserveren voor het ondersteunen van woningbouwontwikkelingen in het betaalbare segment. De overige middelen worden toegevoegd aan het begrotingssaldo. Eventuele gemeentelijke investeringen voor de bredere woningbouwopgave kunnen via de reguliere P&C-cyclus worden afgewogen

Beoogd effect

Bijdragen aan de opgave voor het realiseren van betaalbare woningbouw.

Argumenten

1.1. Met een bestemmingsreserve realisatiestimulans kan de gemeente gericht bijdragen aan de betaalbare woningbouwopgave

De reserve maakt het mogelijk om financiële ondersteuning te bieden aan projecten die bijdragen aan het realiseren van de betaalbare woningbouwopgave, maar die zonder aanvullende stimulans niet tot uitvoering komen. Vooral sociale huurwoningen leveren minder op dan andere woningtypen. Tegelijkertijd blijven de bouwkosten hoog. Hierdoor zijn projecten met betaalbare woningen, zoals sociale huurwoningen en soms ook betaalbare koop en middenhuurwoningen vaak financieel moeilijker uitvoerbaar. Met de

bestemmingsreserve kan de gemeente bijdragen aan het oplossen van financiële tekorten in deze projecten. Zo vergroten we de kans dat er daadwerkelijk betaalbare woningen worden gerealiseerd.

2.1 De verdeelsleutel 60/40 ondersteunt zowel betaalbare woningbouwprojecten als de totale gemeentelijke woningbouwopgave

De realisatiestimulans is bedoeld om met name de betaalbare woningbouwproductie te ondersteunen. Het college stelt daarom voor om jaarlijks 60% van de ontvangen middelen toe te voegen aan de bestemmingsreserve realisatiestimulans. Deze middelen blijven beschikbaar voor onrendabele investeringen die noodzakelijk zijn om betaalbare woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken.

De woningbouwopgave vraagt om substantiële gemeentelijke inspanningen en investeringen. Naast bijdragen aan concrete woningbouwprojecten van derden zet de gemeente zich in voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties, het opstellen van ruimtelijke plannen, project- en procesbegeleiding, beleidsontwikkeling, monitoring van woonafspraken en versnelling van de woningbouwopgave. Ook investeringen in de openbare ruimte, infrastructuur en andere randvoorwaarden die samenhangen met woningbouwontwikkelingen vragen inzet van gemeentelijke middelen.

Normaliter gaan alle ontvangen middelen op reguliere wijze naar de algemene middelen en kennen via een afweging in de kadernota of programmabegroting een besluit tot waar zij ingezet worden. In dit geval is een afwijkende keuze gemaakt omdat de bijdrage nodig kan zijn om de betaalbare opgave te realiseren. Daarom worden de middelen tijdelijk in de reserve geplaatst om te beoordelen of ze nodig zijn voor de opgave. Als dit niet zo is, dan worden zij 2 jaar later alsnog toegevoegd aan het begrotingssaldo.

Met de voorgestelde verdeelsleutel wordt een substantieel deel van de middelen rechtstreeks beschikbaar gehouden voor toekomstige woningbouwprojecten, terwijl tegelijkertijd financiële ruimte aanwezig blijft om de gemeentelijke rol bij het faciliteren, mogelijk maken en versnellen van de woningbouwopgave te ondersteunen. De verdeelsleutel draagt daarmee zowel bij aan de realisatie van concrete woningbouwontwikkelingen als aan de randvoorwaarden die nodig zijn om de woningbouwambities te realiseren.

3.1. Kaders bieden duidelijkheid en transparantie over de inzet van middelen

Om te waarborgen dat de middelen uit de reserve doelgericht worden ingezet, zijn kaders opgesteld voor de besteding ervan. Uitgangspunt is dat de reserve uitsluitend wordt ingezet voor extra investeringen bij woningbouwprojecten in het betaalbare segment, maar die een onrendabele exploitatie veroorzaken.

Hierbij kan onder meer gedacht worden aan:

- investeringen in voorzieningen, inrichting of maatregelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van woningbouw;
- andere onrendabele investeringen die aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke woningbouwdoelstellingen.

Per aanvraag wordt beoordeeld of sprake is van een noodzakelijke investering die zonder inzet van de reserve niet of slechts beperkt tot uitvoering kan komen en of deze investering aantoonbaar bijdraagt aan de betaalbare woningbouwopgave.



**Gemeente
Borne**

4.1 Ruimte om te handelen wenselijk

Het is belangrijk dat de gemeente snel kan handelen wanneer een project ondersteuning nodig heeft. Daarom stellen wij voor het college bevoegd te maken om binnen de vastgestelde kaders bijdragen toe te kennen. De gemeenteraad bepaalt vooraf de kaders en het beschikbare budget. Over de besteding van de middelen legt het college achteraf verantwoording af

5.1. Niet alle middelen zijn mogelijk nodig

De bestemmingsreserve is bedoeld voor het dekken van onrendabele extra investeringen die bijdragen aan de betaalbare woningbouwopgave en niet om in algemene zin bij te dragen aan projecten. Op voorhand is niet zeker dat alle beschikbare middelen hiervoor nodig zijn. Als er geen beroep wordt gedaan op deze middelen binnen de opgenomen kaders wordt voorgesteld de middelen na 2 jaar weer toe te voegen aan het begrotingssaldo.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 De middelen zijn vrij besteedbaar.

De bijdrage van het Rijk is vrij besteedbaar. De gemeente hoeft niet aan te tonen waaraan het geld is uitgegeven. Wij stellen echter wel voor een deel van de middelen te reserveren voor ondersteuning van betaalbare woningbouw. Daarmee dragen we bij aan de realisatie van deze opgave.

3.1. De raad gaat over de reserves.

De gemeenteraad heeft het budgetrecht. De gemeenteraad stelt met dit besluit de kaders vast waarbinnen het college middelen uit de reserve kan inzetten. Binnen deze vastgestelde kaders is het college bevoegd besluiten te nemen over de inzet van de middelen. Over de besteding wordt verantwoording afgelegd via de reguliere P&C-documenten.

4.1. De middelen worden niet 1 op 1 ter beschikking gesteld aan de corporatie of een ontwikkelende partij.

De gemeente verstrekt geen vaste bijdrage aan woningcorporaties of ontwikkelaars. Per project wordt beoordeeld of ondersteuning nodig is en hoe hoog die bijdrage moet zijn. Zo houdt de gemeente regie op de inzet van de middelen.

Financiën

De bedragen voor 2027 en verder worden in de Programmabegroting 2027-2030 opgenomen.

De hoogte van de bijdrage uit de realisatiestimulans hangt af van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw daadwerkelijk start. Jaarlijks worden de geraamde inkomsten en uitgaven uit de realisatiestimulans zo nodig aangepast via de halfjaarrapportage of de financiële eindejaar wijzigingen.

Borne, 15 september 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J. Meijerink

drs. J.H.R. Pierik

Bijlage(n)

26int4110 - Raadsbesluit