

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 8 september 2026

Kenmerk: ADV200996328

Zaaknr: Z/STH26/061005

Datum voorstel: 25 augustus 2026

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Reserve 'Vitale woon-, werk- en leefomgeving'

Voorstel

1. Een nieuwe bestemmingsreserve te vormen, genaamd *Reserve Vitale woon-, werk en leefomgeving*, en de jaarlijkse inkomsten vanuit de landelijke *Realisatiestimulans* toe te kennen aan deze reserve.
2. De *Voorwaarden uitkering Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving*, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen als bindende voorwaarden voor een uitkering uit de betreffende reserve.
3. Het college te mandateren om betreffende financiële middelen uit de reserve te onttrekken, mits projecten voldoen aan de eerdergenoemde voorwaarden.
4. In 2026 de verkregen uitkering van € 350.000 vanuit de *Realisatiestimulans* toe te voegen aan de Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving en deze als dekking te gebruiken om hetzelfde bedrag in 2027 aan het college beschikbaar te stellen voor toekenning aan passende projecten. De daaropvolgende jaren wordt vervolgens dezelfde werkwijze toegepast.
5. De dit jaar verkregen uitkering, zoals bedoeld in het vorige beslispunt, te verwerken via de 14e begrotingswijziging 2026.

Inleiding

Het Rijk heeft de ***Realisatiestimulans*** in het leven geroepen. Via deze regeling ontvangen gemeenten een financiële bijdrage voor iedere gerealiseerde betaalbare woning (sociale huur, midden-huur of betaalbare koop), ongeacht of deze woning onderdeel uitmaakt van een gemeentelijk project of een privaat initiatief. Het doel van de regeling is om de middelen in te zetten voor maatregelen en investeringen die bijdragen aan een vitale woon-, werk- en leefomgeving binnen de gemeente.

Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving

Wanneer blijkt dat er behoefte bestaat aan aanvullende fysieke investering in infrastructuur, openbare ruimte en/of locaties voor maatschappelijke voorzieningen, is het van belang dat voldoende middelen beschikbaar zijn om in deze behoefte te voorzien. Daarom wordt voorgesteld hiervoor een reserve in te richten in de vorm van de *Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving* (hierna: *de nieuwe reserve*).

Vanuit deze nieuwe reserve kunnen bijdragen worden verstrekt aan projecten die een bijdrage leveren aan een vitale woon-, werk- en leefomgeving binnen de gemeente Staphorst. Deze projecten dienen een aantoonbare relatie te hebben met woningbouwlocaties en bedrijventerreinen die binnen de gemeente Staphorst ontwikkeld worden. Een bijdrage uit de nieuwe reserve vormt daarmee een directe compensatie voor de extra druk die nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen leggen op de bestaande infrastructuur, openbare ruimte en/of maatschappelijke voorzieningen.

Samenvatting voorwaarden Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving

In de bijlage zijn de voorwaarden opgenomen voor de inzet van middelen uit de *Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving*. Deze middelen kunnen uitsluitend worden ingezet voor fysieke investeringen in de woon-, werk- en leefomgeving die samenhangen met woningbouwprojecten volgens het 30/40/30-principe of met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De investering moet bijdragen aan het algemeen belang, kan niet ten laste van een grondexploitatie worden gebracht en moet voldoen aan de in de bijlage opgenomen criteria. Verzoeken om een bijdrage worden door het college beoordeeld. Alleen als de reserve hiervoor voldoende middelen bevat, kan een bijdrage worden toegekend. In bijzondere gevallen kan het college op grond van de opgenomen hardheidsclausule gemotiveerd afwijken van de vastgestelde voorwaarden.

Doelstelling reserve

De nieuwe reserve is bedoeld voor financiële compensatie voor de extra druk die ontstaat op de fysieke infrastructuur, openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen, als gevolg van woningbouwprojecten en bedrijventerreinen die in de gemeente Staphorst tot ontwikkeling worden gebracht. Met als uiteindelijke doel om deze middelen in te kunnen zetten bij de realisatie van nieuwe fysieke infrastructuur, openbare ruimte en/of, locaties voor (de uitbreiding van) maatschappelijke voorzieningen.

Realisatiestimulans

Inkomsten voor de nieuwe reserve worden gegenereerd door de middelen die de gemeente verkrijgt vanuit de *Realisatiestimulans* van de Rijksoverheid. Dit is een rijksregeling met een looptijd van 2025 t/m 2029. Deze regeling voorziet in een bijdrage van € 7.000 per betaalbare wooneenheid (sociale huur, midden-huur en betaalbare koop) waarvan in het betreffende jaar de bouw is gestart. Het gaat hierbij dus om een bijdrage voor **elke individuele** betaalbare woning in het betreffende jaar de bouw gestart is. De bijdrage wordt in het daaropvolgende jaar uitgekeerd aan de betreffende gemeente. De gemeente Staphorst ontvangt in 2026 in totaal €350.000,- voor betaalbare woningen waarvan de bouw in 2025 gestart is.

Argumenten

1.1 Hiermee geven we een passende invulling aan de middelen van de Realisatiestimulans

Het Rijk heeft deze stimulans (feitelijk een subsidie) in het leven geroepen om de bouw van betaalbare woningen te versnellen en stimuleren. Bij de ontwikkeling van betaalbare woningbouwsegmenten staan de project- en grondexploitaties (businesscases) onder zware financiële druk. Hierdoor is de marge voor gewenste investeringen in (aanvullende) infrastructuur of (locaties voor) maatschappelijke voorzieningen minimaal. Door de Rijksmiddelen hiervoor in te zetten compenseren we dit zoveel mogelijk en dragen we daarmee bij aan het doel van de *Realisatiestimulans*.

2.1 Dit bepaalt wanneer, hoe en met welk doel aanspraak kan worden gemaakt op middelen uit de reserve.

Met de bindende voorwaarden in bijlage 1 wordt geborgd dat de inzet van middelen uit de reserve bijdraagt aan het beoogde doel. Daarnaast scheppen deze voorwaarden heldere kaders voor wanneer en hoe aanspraak kan worden gemaakt op middelen uit deze reserve. Op deze manier wordt voorkomen dat middelen worden toegekend aan projecten die niet bijdragen aan de doelstelling. Ook wordt voorkomen dat meer middelen worden toegekend dan de betreffende reserve toelaat.

3.1 Mandatering aan het college zorgt voor efficiëntie bij de uitvoering

De mandatering van de besluitvorming over de toekenning van middelen uit de nieuwe *reserve* aan het college zorgt voor een snellere en efficiëntere afhandeling van aanvragen. Hierdoor kunnen middelen eerder worden ingezet in –dan– lopende projecten.

3.2 De juiste besteding van reeds beschikbare middelen is geborgd in bindende voorwaarden

Om middelen aan de reserve te kunnen onttrekken, moet een project voldoen aan de bindende voorwaarden zoals opgenomen in de bijlage 1 bij dit voorstel. Daarnaast kunnen uitsluitend middelen worden onttrokken voor zover deze daadwerkelijk beschikbaar zijn. Op deze wijze wordt geborgd dat het college alleen middelen kan toekennen wanneer hiervoor voldoende budget beschikbaar is en aan de voorwaarden wordt voldaan.

4.1 De in 2026 ontvangen uitkering uit de Realisatiestimulans wordt hiermee toegevoegd aan de juiste reserve.

In 2026 ontvangt de gemeente Staphorst in totaal € 350.000 voor betaalbare woningen waarvan de bouw in 2025 is gestart. Met het vierde beslispunt wordt dit bedrag rechtstreeks toegevoegd aan de betreffende reserve. Vervolgens kan het jaarlijks vanuit deze regeling te ontvangen bedrag direct aan deze reserve worden toegevoegd, waarna het college in het daaropvolgende jaar kan beschikken over het ontvangen bedrag.

Kanttekeningen

1.1. De vulling van de reserve geschiedt alleen met tijdelijke middelen vanuit de Realisatiestimulans.

Momenteel vormen de middelen uit de *Realisatiestimulans* de enige inkomstenbron voor de nieuwe reserve. De *Realisatiestimulans* betreft echter een tijdelijke rijksregeling die loopt tot en met 2029. Dit betekent dat de reserve na afloop van deze regeling niet langer vanuit deze bron wordt aangevuld. Tegelijkertijd zal de gemeente Staphorst ook na 2029 blijven groeien en zich verder ontwikkelen. Om ook op langere termijn te kunnen investeren in een vitale woon-, werk- en leefomgeving, is het daarom wenselijk te onderzoeken op welke wijze de reserve structureel kan worden gevoed.

3.1. De inhoud van de reserve is mogelijk kleiner dan de totaal noodzakelijke en/of gewenste investeringen.

De betreffende reserve wordt momenteel uitsluitend gevoed vanuit een jaarlijkse bijdrage uit de *Realisatiestimulans*. Deze bijdrage bedraagt € 7.000 per betaalbare woning waarvoor in het voorgaande jaar een *start bouw* is geregistreerd. Hierdoor is de omvang van de beschikbare middelen beperkt. Dit maakt het noodzakelijk om bij de inzet van de nieuwe reserve scherpe afwegingen te maken, zodat de beschikbare middelen doelmatig en effectief worden ingezet voor projecten die optimaal bijdragen aan de gemeentelijke ambities.

Keuze en effect

Bij de totstandkoming van het voorliggende voorstel, is gekozen om de reserve specifiek in te richten ten behoeve van investeringen in de uitbreiding van fysieke infrastructuur, openbare ruimte en, locaties voor, maatschappelijke voorzieningen. Verder moeten deze investeringen een directe relatie hebben met de realisatie van een woningbouwlocatie of bedrijventerrein welke binnen de gemeente Staphorst ontwikkeld wordt. Dit maakt dat de beperkte middelen alleen beschikbaar gesteld kunnen worden voor investeringen welke een directe relatie hebben met projecten die een extra druk op de bestaande voorzieningen veroorzaken. Op deze manier kan achteraf het effect gemeten worden van de investering die is gedaan ten behoeve van de vitale woon-, werk- en leefomgeving.

De nieuwe reserve is bedoeld voor investeringen die aangrenzend aan of buiten het betreffende plangebied worden gerealiseerd. Het kan echter voorkomen dat binnen het plangebied van een woningbouwproject of bedrijventerrein investeringen nodig zijn die bijdragen aan een vitale woon-, werk- en leefomgeving. Voor dergelijke investeringen kan in beginsel geen beroep worden gedaan op middelen uit de nieuwe reserve. Hierdoor kan binnen de betreffende grondexploitatie een financieel tekort ontstaan, waardoor het risico bestaat dat deze investeringen niet worden uitgevoerd. Indien zich dergelijke situaties voordoen, kan het college met toepassing van een hardheidsclausule gemotiveerd afwijken van de voorwaarden die aan de nieuwe reserve zijn verbonden.

De verantwoording over de toekenning van middelen uit het de nieuwe reserve vindt plaats via de jaarlijkse slotrapportage bij de jaarrekening. In deze slotrapportage wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel middelen het college aan welke projecten heeft toegekend. Daarnaast wordt aangegeven hoeveel middelen nog beschikbaar zijn binnen de betreffende reserve. Deze middelen kunnen worden doorgeschoven naar het volgende jaar.

Beleid- en regelgeving

1. Tijdelijke regeling Realisatiestimulans 2026 t/m 2029
2. Wet Versterking Regie Volkshuisvesting
3. Omgevingsvisie gemeente Staphorst 2025
4. Coalitieakkoord gemeente Staphorst 2026 -2030

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

Jaarlijks worden de ontvangen middelen uit de *Realisatiestimulans* toegevoegd aan de nieuw in te stellen reserve. Voorgesteld wordt om de middelen in deze reserve jaarlijks volledig beschikbaar te stellen voor projecten. Over 2025 wordt een bedrag van € 350.000 ontvangen, dat aan de reserve wordt toegevoegd. Vanaf 1 januari 2027 wordt dit bedrag beschikbaar gesteld aan het college. Het college kan vervolgens middelen toekennen aan projecten die voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Uitvoering

Jaarlijks wordt in januari verzameld voor hoeveel woningen in het voorgaande jaar een start bouw is geregistreerd. Deze gegevens worden betrokken bij de jaarrekening en vervolgens via de SiSa-verantwoording aangeleverd aan het Rijk. Op basis hiervan ontvangt de gemeente in het najaar een bijdrage uit de Realisatiestimulans. Deze bijdrage wordt toegevoegd aan de nieuwe reserve en vervolgens verwerkt in de begroting van het daaropvolgende jaar.

Dit betekent dat het college vanaf 1 januari 2027 kan beschikken over de middelen die zijn ontvangen voor woningen waarvan de start bouw in 2025 heeft plaatsgevonden. Door deze systematiek ontstaat een vertraging van ongeveer twee jaar tussen het moment waarop de bouw start en het moment waarop de middelen daadwerkelijk beschikbaar komen voor inzet.

De Realisatiestimulans kent momenteel een looptijd tot en met 2029. Dit betekent dat de nieuwe reserve, uitgaande van de huidige regeling, vanaf 2031 niet langer wordt aangevuld vanuit deze rijksbijdrage. Het is echter mogelijk dat het Rijk besluit de regeling te verlengen of dat de reserve in de toekomst vanuit andere bronnen wordt gevoed. Op dit moment bestaat hierover nog geen duidelijkheid.

Communicatie

Omdat voorliggend voorstel betrekking heeft op een interne regeling wordt hierover niet gecommuniceerd. Het is wel belangrijk om aandacht te hebben voor het bestaan van deze reserve wanneer er ontwikkelingen zijn op het gebied van fysieke infrastructuur, openbare ruimte en/of (locaties voor) maatschappelijke voorzieningen.

Participatie

Voorliggend voorstel heeft betrekking op een interne regeling. Het is geen algemeen beleid wat van toepassing is op inwoners of bedrijven. Participatie is daarom niet van toepassing.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Voorwaarden uitkering 'Reserve Vitale woon- werk- en leefomgeving'

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH26/061005

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-09-26

Gelet op:

Raadsvoorstel met datum, namen van wetten, verordeningen + artikelen en de namen van beleidsregels vermelden.

B E S L U I T:

1. Een nieuwe bestemmingsreserve te vormen, genaamd *Reserve Vitale woon-, werk en leefomgeving*, en de jaarlijkse inkomsten vanuit de landelijke *Realisatiestimulans* toe te kennen aan deze reserve.
2. De *Voorwaarden uitkering Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving*, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen als bindende voorwaarden voor een uitkering uit de betreffende reserve.
3. Het college te mandateren om betreffende financiële middelen uit de reserve te onttrekken, mits projecten voldoen aan de eerdergenoemde voorwaarden.
4. In 2026 de verkregen uitkering van € 350.000 vanuit de Realisatiestimulans toe te voegen aan de Reserve Vitale woon-, werk- en leefomgeving en deze als dekking te gebruiken om hetzelfde bedrag in 2027 aan het college beschikbaar te stellen voor toekenning aan passende projecten. De daaropvolgende jaren wordt vervolgens dezelfde werkwijze toegepast.
5. De dit jaar verkregen uitkering, zoals bedoeld in het vorige beslispunt, te verwerken via de 14e begrotingswijziging 2026.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Staphorst van 17-11-26

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

,griffier