Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder A. Ahajaj
Medeportefeuillehouders:	Wethouder J.A.A. Pals
Directie	Ruimte en Economie
Afdeling	Wonen (VWG)
Programma:	Programma 10 - Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing
Zaaknummer:	4117718
Documentnummer:	4117735

Onderwerp: **Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw**

Voorgesteld besluit

1. De Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw in te stellen en de vanaf 2026 te ontvangen bijdragen uit de subsidie Realisatiestimulans aan de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw toe te voegen.

2. De criteria voor de onttrekking van de middelen uit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw vast te stellen.

3. Het college te mandateren de middelen uit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw in te zetten volgens de vastgestelde criteria. Verantwoording vindt plaats via P&C-documenten.

Samenvatting

Op 5 november 2025 heeft het Rijk de Regeling Realisatiestimulans[1] vastgesteld. De Realisatiestimulans is bedoeld om gemeenten meerjarig te stimuleren meer betaalbare woningen te bouwen, waarbij gemeenten €7.000 per betaalbare woning[2] waarvan de bouw is gestart tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029 ontvangen.

Voor het jaar 2025 ontvangt Bergen op Zoom naar verwachting € 2.142.000. In het Bestuursakkoord is opgenomen dat er een stimuleringsfonds ingesteld gaat worden voor de uitvoering van de ambities van het Bestuursakkoord en als basis dit fonds met het rekeningresultaat 2025 à € 5.676.000 gevoed

[1] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2025-36777.html
[2] In de regeling wordt onder “betaalbaar” verstaan:
1. sociale huurwoning: max. huur per maand € 900,07 (prijspeil 2025)
2. middenhuur woning huur per maand € 900,08 tot € 1.184,82 (of 1303,30 met 10% nieuwbouwopslag) (prijspeil 2025)
3. betaalbare koopwoning met een verkoopprijs van max. € 405.000 (prijspeil 2025)

wordt. Het subsidiebedrag van 2025 is hiermee onderdeel van het stimuleringsfonds en geen onderdeel van dit voorstel.

Dit voorstel gaat over de middelen vanaf 2026 en betreft de jaarlijks aan te vragen subsidie voor de jaren 2026 t/m 2029 uit de Regeling Realisatiestimulans. Consequentie van dit voorstel is dat de vanaf 2026 te ontvangen bijdragen aan de in te stellen Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw worden toegevoegd.

Ook worden de criteria vastgesteld waaraan bestedingsvoorstellen voor de inzet van middelen uit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw moeten voldoen. De gemeenteraad mandateert het college om besluiten te nemen over de daadwerkelijke besteding per project of bestedingsdoel volgens de vastgestelde criteria en de verantwoording van de onttrekking van gelden uit de bestemmingsreserve gaat via de P&C-cyclus.

Aanleiding

Op 5 november 2025 heeft het Rijk de Regeling Realisatiestimulans vastgesteld. De Realisatiestimulans is een landelijke regeling die bedoeld is om gemeenten meerjarig te stimuleren meer betaalbare woningen te bouwen. Gemeenten ontvangen een vaste bijdrage van €7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart tussen 1 januari 2025 en 31 december 2029. De Realisatiestimulans moet worden gezien als een soort bonus of stimulans voor de gemeentelijke inspanningen. De stimulans mag de gemeente naar eigen inzicht inzetten om de realisatie van woningbouwprojecten te bevorderen. De regeling is eenvoudig en voorspelbaar opgezet, zodat gemeenten sneller en meer betaalbare woningen kunnen realiseren. De bijdrage geldt alleen voor woningen die niet eerder via andere Rijksregelingen zijn ondersteund, zoals de Startbouwimpuls (SBI) of de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT).

In het Bestuursakkoord 2026 – 2030 is de ambitie vastgelegd om de hoge druk op de woningmarkt in Bergen op Zoom met een gerichte en samenhangende aanpak aan te pakken, vast te houden aan de afspraken uit de regionale woondeal en aan de binnen de Stedelijke Regio West-Brabant gemaakte samenwerkingsafspraken. Daarbij geldt het uitgangspunt dat wonen voor iedereen bereikbaar moet zijn: met iedere portemonnee een dak boven het hoofd. Het bestuur zet daarom in op het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

In het door de gemeenteraad vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma Bergen op Zoom 2026-2035[3] staat hoe Bergen op Zoom de komende jaren invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgave en inzet op voldoende en betaalbare woningen, passende huisvesting voor verschillende doelgroepen en het versterken van leefbare en toekomstbestendige wijken en dorpen.

Voor het jaar 2025 ontvangt Bergen op Zoom naar verwachting € 2.142.000 uit de Regeling Realisatiestimulans. In het Bestuursakkoord is opgenomen dat er een stimuleringsfonds ingesteld gaat worden voor de uitvoering van de ambities van het Bestuursakkoord en als basis dit fonds met het rekeningresultaat 2025 à € 5.676.000 gevoed wordt. Het subsidiebedrag uit de Realisatiestimulans van 2025 is bestemd voor het stimuleringsfonds en geen onderdeel van dit voorstel.

Dit voorstel gaat over de middelen vanaf 2026 en betreft de jaarlijks aan te vragen subsidie voor de jaren 2026 t/m 2029 uit de Regeling Realisatiestimulans. Consequentie van dit voorstel is dat de vanaf 2026 te ontvangen bijdragen aan de in te stellen Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw worden toegevoegd en de criteria worden vastgesteld waaraan projecten of bestedingsdoelen moeten voldoen.

[3] Agenda BergenOpZoom - Raadsvergadering donderdag 24 september 2026 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksportaal

Om uitvoeringskracht en versnelling van woningbouwprojecten te organiseren regelt dit voorstel dat de gemeenteraad het college mandateert om besluiten te nemen over de daadwerkelijke besteding per project of bestedingsdoel volgens de vastgestelde criteria en onttrekking van gelden uit de bestemmingsreserve via de p&c-cyclus te verantwoorden. Hierdoor hoeft niet elk voorstel langs de gemeenteraad en krijgt het college uitvoeringskracht.

De middelen uit de realisatiestimulans willen wij inzetten om de woningbouwambities uit het Volkshuisvestingsprogramma en het Bestuursakkoord tot uitvoering te brengen en versneld tot realisatie van woningen te komen. Wij voorzien dat het realiseren van de woningen in de gebiedsontwikkelingen (c.q. de focusprojecten) dermate grote publieke investeringen met zich meebrengt, dat er extra publieke middelen nodig zijn. De realisatiestimulans is dan bij uitstek het instrument om financiële knelpunten samenhangend met de woningbouwopgave en hoge ambities in deze woningbouwprojecten op te lossen. Ook is het nodig om de capaciteit in de advisering en begeleiding van de woningbouwplannen (adviseurs wonen, stedenbouwkundigen, juristen et cetera) uit te breiden en hiermee de uitvoeringskracht te versterken, willen wij de ambities kunnen waarmaken.

Beoogd effect

De Realisatiestimulans moet worden gezien als een soort bonus of stimulans van het Rijk voor de gemeentelijke inspanningen om sneller meer betaalbare woningen te realiseren. De stimulans mag de gemeente naar eigen inzicht inzetten voor de bevordering van woningbouwprojecten en hoeft niet te worden uitgekeerd aan derden. De regeling is eenvoudig en voorspelbaar opgezet, zodat gemeenten sneller en meer betaalbare woningen kunnen realiseren. De bijdrage geldt alleen voor woningen die niet eerder via andere Rijksregelingen zijn ondersteund, zoals de Startbouwimpuls (SBI) of de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT).

Door middel van een beleidsregel met hierin de criteria opgenomen waaraan projecten of bestedingsdoelen moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een uitkering uit de bestemmingsreserve, wordt op voorhand helderheid gegeven over de inzet van middelen en worden deze criteria gekoppeld aan het bevorderen van een snellere realisatie van meer betaalbare woningen. De uitvoering van de regeling wordt ter bevordering van de uitvoeringskracht aan het college gemandateerd.

Door te investeren in woningbouwprojecten en (financiële) knelpunten of knelpunten in personele capaciteit die samenhangen met de woningbouwopgave op te lossen wordt de uitvoeringskracht versterkt en de haalbaarheid van woningbouwprojecten groter, wat leidt tot een grotere en snellere realisatie van woningen. Hiermee genereren we weer opnieuw middelen met de nieuw te bouwen (betaalbare) woningen, omdat we hiervoor weer de realisatiestimulans kunnen aanvragen.

Argumenten

1.1. Flexibiliteit en zorgvuldige inzet op termijn
Door het toevoegen van de ontvangen bijdragen vanaf 2026 uit de Regeling Realisatiestimulans aan de in te stellen Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw ontstaat flexibiliteit en dit borgt een zorgvuldige inzet op termijn dat de besteding van de middelen toekomen aan het bevorderen van de realisatie van meer betaalbare woningbouw.

2.1. Zekerstellen dat inzet van middelen de snellere realisatie van meer betaalbare woningen bevordert door de criteria vast te stellen

Gezien de doelstelling van de rijksregeling – het versnellen en vergroten van het aantal betaalbare woningen – willen wij de middelen aan deze doelstelling besteden. Voor de onttrekking van de middelen uit de subsidie Realisatiestimulans vanuit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw zijn de criteria opgesteld, waaraan de bestedingsdoelen moeten voldoen. De doelstelling om sneller en meer betaalbare woningen te realiseren is hierbij de hoofddoelstelling, wat in lijn is met de afspraken in het Bestuursakkoord 2026-2030 en het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035. De bestemmingsreserve is geen algemene reserve en met de instelling van een bestemmingsreserve creëert de gemeenteraad een aparte pot middelen die doelgericht ingezet dient te worden ten gunste van de hoofddoelstelling sneller en meer betaalbare woningen te realiseren.

De criteria waaraan bestedingsdoelen moeten voldoen, zijn in navolging van de handreiking[4] en de regeling opgesteld. In de handreiking bij de regeling heeft het rijk uiteengezet hoe met de realisatiestimulans strategisch omgegaan kan worden door een bestemmingsreserve in te stellen en de gelden aan te wenden voor de realisatie van woningbouwprojecten door de bijdrage in te zetten ter dekking van tekorten en investeringen van woningbouwprojecten en het benutten van de bijdrage voor het aantrekken van ambtelijke capaciteit en bijvoorbeeld instrumenten als parallel plannen.

2.2 De criteria inzet Realisatiestimulans
Bij de beoordeling van de inzet van de ontvangen stimulans hanteren we de volgende criteria en voorwaarden. Deze criteria en voorwaarden gelden als beleidsregels zoals bedoeld in artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht. Besluiten over de besteding van de middelen zijn niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Voor toekenning moeten een of meerdere criteria van toepassing zijn:

1.1. Een project waarbij het een gebiedsontwikkeling of woningbouwproject betreft met een substantieel aandeel nieuw toe te voegen betaalbare woningen (substantieel is in principe 2/3 betaalbaar, maar kleine afwijkingen hiervan moeten afzonderlijk onderbouwd worden, gebaseerd op de regionale woondeal.
1.2. Een versnelling of inhoudelijke/financiële doorbraak van de gebiedsontwikkeling of het woningbouwproject. Wij zetten vooral in op projecten die anders niet starten, aantoonbaar sneller gaan of waardoor de realisatie van het project met betaalbare woningen haalbaar wordt. (Denk hierbij aan projecttekorten zoals tekorten in de grondexploitatie, dekking van plankosten of bijvoorbeeld een bijdrage in de aankoop van grond of een lagere grondquote voor sociale koop).
1.3. Een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte binnen een gebiedsontwikkeling met hierin de realisatie van een substantieel aandeel betaalbare woningbouw, samenhangend met de ambities en randvoorwaarden in het project.
1.4. Het stimuleren van betaalbare woonvormen gericht op specifieke doelgroepen en aandachtsgroepen of woonvormen die versneld gerealiseerd kunnen worden.
1.5. Een toename van het aantal of het aandeel betaalbare woningen binnen een project.
1.6. Het financieel mogelijk maken van een gebouwde parkeeroplossing in gebiedsontwikkelingen met een substantieel aandeel betaalbare woningen.
1.7. Extra inzet van personeel of externe inhuur waarbij deze extra capaciteit of kwalitatieve ondersteuning het doel dient de realisatie van (betaalbare) woningbouwprojecten te bevorderen of te versnellen (waaronder maatregelen zoals parallel plannen) of direct ingezet wordt ten behoeve van de voorbereiding van de subsidieaanvraag en het beheer van de bestemmingsreserve.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

a. Per bestedingsdoel wordt concreet beschreven wat de bijdrage uit de bestemmingsreserve oplevert, qua versnelling, doorbraak in de realisatie van het project en/of in de realisatie van (meer) betaalbare woningen.

[4] Handreiking Realisatiestimulans | Home | Volkshuisvesting Nederland

b. De bijdrage wordt pas uitgegeven nadat de daadwerkelijke uitkering heeft plaatsgevonden en de gelden door de gemeente zijn ontvangen. Er wordt geen geld uitgegeven dat nog niet is ontvangen. Dit ook in het licht van de onzekerheid die in de regeling zit. Dit is een bewuste keuze om financiële risico's te beperken en te voorkomen dat de gemeente voor onverwachte tekorten komt te staan als de uiteindelijke bijdrage lager uitvalt dan verwacht. Pas wanneer de Rijksbijdrage daadwerkelijk op de gemeentelijke rekening is bijgeschreven, wordt de inzet ervan uitgegeven. Besluitvorming over de inzet kan al wel eerder plaatsvinden.
c. De besteding van de bijdrage voldoet aan alle wettelijke vereisten zoals de wet Markt en Overheid en Staatssteun. Externe initiatieven kunnen geen aanvragen indienen.
d. De inzet van middelen dient zorgvuldig te worden afgewogen, zodat ongewenste precedenten of neveneffecten worden voorkomen. Daarbij valt te denken aan risico's zoals prijsopdrijving, verminderde inzet of strategisch gedrag van ontwikkelende partijen. Ook moet voorkomen worden dat de inzet voer voor discussie en juist vertraging oplevert, of het moeten openbreken van bestaande afspraken en processen in lopende projecten.
e. Indien er gekozen moet worden tussen meerdere bestedingsdoelen die min of meer gelijkwaardig zijn én er onvoldoende stimulans is voor beide, dan gaat de voorkeur uit naar een project dat dankzij een bijdrage uit de Realisatiestimulans zelf weer extra inkomsten genereert vanuit de Regeling. Op deze manier zorgt de inzet van middelen niet alleen voor directe impact, maar draagt deze ook bij aan het beschikbaar komen van aanvullende financiële middelen voor volgende projecten.

3.1. Mandatering aan college om uitvoeringskracht te organiseren
In lijn met de doelstelling van het rijk om de regeling eenvoudig te houden, om snelheid te realiseren en het aandeel van betaalbare woningen te vergroten is uitvoeringskracht binnen de besluitvorming in Bergen op Zoom gewenst en mandateert de gemeenteraad het college om besluiten te nemen over de daadwerkelijke besteding per project of bestedingsdoel binnen de opgestelde criteria. De verantwoording van deze besteding gaat via de P&C-cyclus.

Wij voorzien dat een deel van de middelen ingezet zal kunnen worden om mogelijke tekorten in de nog vast te stellen grondexploitaties te dekken. Bij de vaststelling van grondexploitaties door de gemeenteraad van onder andere de focusprojecten Waterfront, Westersingel en Plein 13 zal expliciet besluitvorming plaatsvinden over de onttrekking van gelden uit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw, in het geval deze gelden uit de Realisatiestimulans hiervoor worden ingezet.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. Rijksbijdrage kan lager of hoger uitvallen
Hoewel de inzet van de Rijksbijdrage Realisatiestimulans kans biedt voor de bouw van betaalbare woningen in Bergen Op Zoom, zijn er ook enkele belangrijke aandachtspunten en risico's waarmee rekening moet worden gehouden. Er bestaat onzekerheid over de uiteindelijke hoogte van de bijdrage die de gemeente ontvangt. In de regeling is namelijk opgenomen dat, wanneer er landelijk meer aanspraak wordt gemaakt op de Realisatiestimulans dan het beschikbare budget toelaat, het bedrag pro rato wordt verdeeld over de deelnemende gemeenten. Dit betekent dat het pas aan het eind van het daaropvolgende jaar duidelijk wordt hoeveel geld de gemeente daadwerkelijk ontvangt. Deze onzekerheid kan het lastig maken om op voorhand concrete plannen te maken of toezeggingen te doen richting projecten en partners.

2. Risico als geld niet naar personele capaciteitsuitbreiding gaat
Mochten er geen middelen vanuit de Regeling Realisatiestimulans vrij gemaakt worden om de capaciteit in de advisering en begeleiding van de woningbouwplannen uit te breiden (adviseurs wonen, stedenbouwkundigen, juristen et cetera) dan komen de woningbouwambities onder druk en kan de ambtelijke organisatie de ambities op het gebied van de woningbouwopgave en ruimtelijke

ontwikkeling niet waarmaken. Dit betekent dat de planningen van de woningbouwprojecten waarschijnlijk niet gehaald worden, advisering en planbegeleiding van plannen niet altijd en overal kan gebeuren en de realisatie van woningen mogelijk vertraagd wordt. Ook staat in dat geval het aanvragen, monitoren en verantwoorden van de jaarlijkse aanvragen voor de realisatiestimulans onder druk, omdat dit een extra taak is boven op de bestaande taken.

3. Ongewenste effecten op de markt
Het is belangrijk om alert te zijn op mogelijke ongewenste effecten op de markt. De beschikbaarheid van extra middelen kan ertoe leiden dat ontwikkelaars hun prijzen verhogen of hun strategie aanpassen om maximaal te profiteren van de regeling. Dit kan de betaalbaarheid van woningen onder druk zetten en het beoogde effect van de stimulans deels tenietdoen. Het is daarom van belang om bij de inzet van de middelen zorgvuldig te beoordelen of de bijdrage daadwerkelijk bijdraagt aan het versnellen of vergroten van het aandeel betaalbare woningen, en om ongewenste prijsopdrijving of strategisch gedrag zoveel mogelijk te voorkomen.

4. Ontwikkelende partijen denken recht te hebben op middelen
De regeling betaalt gelden uit voor betaalbare woningen die in het jaar ervoor gestart zijn. Er is geen directe koppeling tussen projecten met gestarte betaalbare woningen en de besteding van de middelen uit de regeling. Het is zeer waarschijnlijk dat de inzet van middelen juist niet naar deze projecten gaat, omdat deze al jaren geleden opgestart zijn.

5. Verandering van rijksregels
De rijksregeling Realisatiestimulans is nog een nieuwe regeling, die door het rijk mogelijk geëvalueerd en bijgestuurd kan en gaat worden. Dit kan leiden tot andere voorwaarden of financiële bijdragen.

6. Geen doorslaggevende impact op de hoeveelheid betaalbare woningbouw
Hoewel de stimulans de komende jaren in absolute zin enkele miljoenen voor de gemeente kan opleveren en daarmee aanzienlijk lijkt, is een bijdrage van € 7.000 per woning binnen gebiedsontwikkelingen relatief beperkt (slechts een paar procent van de stichtingskosten van een kleine woning). De € 7.000 wordt ook niet geïndexeerd en zal dus in de loop der jaren minder worden, doordat niet gecorrigeerd wordt voor inflatie. Het is daarom niet realistisch om te verwachten dat de stimulans een forse of doorslaggevende impact zal hebben op de hoeveelheid betaalbare woningbouw in Bergen op Zoom. Daarnaast spelen factoren als personele capaciteit, beschikbaarheid van bouwlocaties, planologische voorbereiding en juridische procedures een belangrijke rol in de snelheid van realisering van betaalbare woningen.

7. Geen stapeling van subsidies en verscherpte eisen WBI
Bij het aanvragen van de subsidie geldt de eis dat er geen andere financiële steun ontvangen is voor de opgegeven woningen via een aantal specifieke regelingen[5].

8. Risico op terugvordering middelen als middelen ingezet worden voor andere doeleinden
Als de Realisatiestimulans ingezet wordt om bijvoorbeeld algemene tekorten in de gemeentelijke begroting te dekken en er geen relatie is met de realisatie van woningbouwprojecten dan is er een risico dat het rijk de middelen terugvordert. Zie voor een nadere toelichting onder het kopje Financiën.

9. Hoe kijkt de provincie en Rijk ernaar als we de stimulans anders inzetten en toch WBI of andere subsidies aanvragen?
Naast een stevige tik op de vingers van rijk en provincie bestaat er het risico dat de subsidie teruggevorderd wordt als er geen relatie is met de woningbouwopgave en de realisatie van woningen. Er

[5] Deze regelingen betreffen het Besluit Woningbouwimpuls 2020 tranche 1 t/m 7, de Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls, de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen, de Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023, de Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen, de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen, de Regeling specifieke uitkering vergunninghouders.

bestaat ook een direct risico op een negatief besluit voor de aanvraag va a n bijvoorbeeld een WBI-subsidie. Eind augustus jl. heeft de gemeente Bergen op Zoom actief projecten besproken in de Impulskamer voor de WBI-subsidies. De Impulskamer is een soort voorportaal voor het aanvragen van een WBI-subsidie, waarin medewerkers van RVO6, BZK en experts woningbouw (onder wie Friso de Zeeuw) een concept-WBI-aanvraag bespreken en een eerste oordeel geven. WBI heeft als vereiste dat projecten meer dan 200 woningen betreft. Vanuit de Impulskamer werd niet begrepen waarom wij voor Westersingel een WBI-aanvraag willen indienen, omdat de Realisatiestimulans mede in het leven geroepen is om kleinere projecten te ondersteunen en het vreemd is dat de Realisatiestimulans hier niet voor ingezet wordt. De realisatiestimulans niet inzetten voor mogelijke tekorten in de woningbouwprojecten en wel een WBI proberen aanvragen zal mogelijk ook bij andere focusprojecten tot een negatief oordeel leiden.

Financiën

De bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw wordt ingesteld met de volgende uitgangspunten:

a. het specifieke doel dat investeringen uit deze bestemmingsreserve ten goede komt aan de realisatie van projecten of gebiedsontwikkelingen met voldoende betaalbare woningen.
b. de bestemmingsreserve wordt gevoed met de middelen die vanuit de rijkssubsidie Realisatiestimulans Woningbouw vanaf 2026 aan de gemeente uitgekeerd worden.
c. de maximale hoogte van de bestemmingsreserve is €16.800.000 (gebaseerd op een maximaal ingeschat aantal betaalbare woningen van 600 woningen per jaar in de periode 2026-2029).
d. de maximale looptijd van 20 jaar vanaf instelling van de bestemmingsreserve (de 20 jaar is gekozen vanwege lange doorlooptijden in gebiedsontwikkelingen en mogelijke verlenging van de Regeling na 2029).

De bouwprognose voor de komende jaren (zie ook de RIB U25-006229) is:

1. in 2030 in totaal gerealiseerd: 1650 woningen
2. waarvan 2/3 betaalbaar: 1100 betaalbare woningen

Op basis van deze prognose zou de nog aan te vragen subsidie Realisatiestimulans voor de jaren 2026-2029 in totaal bijna 8 miljoen euro subsidie op kunnen leveren.

Er zitten nog behoorlijk wat risico’s in deze berekening. De onderliggende projecten kennen nog behoorlijk wat risico's, die kunnen leiden tot vertraging in de uitvoering. Factoren als personele capaciteit, beschikbaarheid van bouwlocaties, de afzetbaarheid van woningen, planologische voorbereiding en juridische procedures spelen een belangrijke rol in de snelheid van de realisering van betaalbare woningen. Tegelijkertijd kan het ook zo zijn dat er meer woningen opgeleverd worden.

Verantwoording en mogelijke terugvordering

In de regeling is ten aanzien van verantwoording en terugvordering het volgende opgenomen.

Artikel 4.2. Verantwoording en terugvordering

> *Het college legt verantwoording af over de specifieke uitkering op de wijze bepaald in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.*
>
> *Als blijkt dat de uitkering onrechtmatig is verleend, niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of*

[6] Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

onrechtmatig bestede deel of het onrechtmatig verleende deel door Onze Minister worden teruggevorderd.

Het college stuurt de verantwoording over de uitvoering van de regeling van een specifieke uitkering uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar aan Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de vorm van de jaarrekening en het jaarverslag, de accountantsverklaring en het verslag van bevindingen.

Als de gemeente de gelden aan bijvoorbeeld tekorten in de algemene begroting besteedt, bestaat het risico dat de subsidie teruggevorderd wordt, omdat de subsidie als uitgangspunt heeft dat de gelden besteed worden aan activiteiten waarvoor de regeling bedoeld is, namelijk de realisatie van woningbouwprojecten en specifiek betaalbare woningen.

Participatie

Ambtelijk is afgestemd met BZK en RVO[7] (zie ook onder punt 9 bij Kanttekeningen, risico's en alternatieven) en met woningcorporatie Stadlander.

De uitwerking van de criteria en voorwaarden zijn zo opgesteld, dat wij hiermee de realisatie van projecten met betaalbare woningbouw ondersteunen en ook de woningcorporatie Stadlander hiermee uit de voeten kan. Stadlander is voor de gemeente een belangrijke samenwerkingspartner om met name sociale woningen te realiseren. De bouw van sociale woningen door Stadlander genereert een deel van de middelen in de subsidie realisatiestimulans. Wij willen met dit kader ervoor zorgen dat de subsidie de realisatie van betaalbare woningbouw (waaronder sociale woningbouw) ten goede komt en tegelijkertijd de regie over de inzet van deze middelen bij de gemeente Bergen op Zoom blijft. Met Stadlander vindt afstemming plaats over de inzet van de realisatiestimulans in bijvoorbeeld de investeringen in de gebouwde parkeeroplossingen in een aantal focusprojecten. Het criterium "Het financieel mogelijk maken van een gebouwde parkeeroplossing in gebiedsontwikkelingen met een substantieel aandeel betaalbare woningen" is mede als gevolg van deze afstemming met Stadlander opgesteld en een deel van de middelen voor de gebouwde parkeeroplossingen inzetten zorgt ervoor dat de gemeente de bouw van sociale woningen door Stadlander haalbaarder maakt.

Vervolg

Na vaststelling in de gemeenteraad van dit voorstel is het college gemandateerd besluiten te nemen over bestedingsdoelen uit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw en de verantwoording van de onttrekking van de middelen uit de bestemmingsreserve gaat via de p&c-cyclus.

Communicatie

Na vaststelling van dit voorstel wordt de werking van de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw gecommuniceerd naar inwoners, de woningcorporatie Stadlander en ontwikkelende partijen. Dit gebeurt via:
- gemeentelijke kanalen: website (portal BOZbouwt) en gemeentepagina;
- samenwerking met partners: woningcorporatie Stadlander en ontwikkelende partijen.

Doel van de communicatie is transparantie over de werking van de bestemmingsreserve.

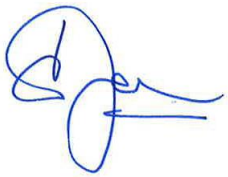
Bijlagen

[7] Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,



drs. M. Mulder MSc

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 22 september 2026 met onderwerp Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw;

gelet op de te ontvangen rijkssubsidie Realisatiestimulans

BESLUIT:

1. De Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw in te stellen en de vanaf 2026 te ontvangen bijdragen uit de subsidie Realisatiestimulans aan de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw toe te voegen.

2. De criteria voor de onttrekking van de middelen uit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw vast te stellen.

3. Het college te mandateren de middelen uit de Bestemmingsreserve Realisatiestimulans Betaalbare Woningbouw in te zetten volgens de vastgestelde criteria. Verantwoording vindt plaats via P&C-documenten.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 november 2026,

De interim griffier,	De voorzitter,
C.G.M. Bus	drs. M. Mulder MSc.