GEMEENTE TILBURG

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Tilburg

Nr. 459964

1 oktober

2026

Subsidieregeling Startbouw Gemeente Tilburg 2026/2027

Artikel 1 Begripsbepalingen

Antispeculatie beding: bepaling in een koopovereenkomst met betrekking tot een woning, die de koper van die woning beperkt in het verkopen ervan binnen een bepaalde periode, bedoeld om de woning(markt) betaalbaar te houden.

Bouwplan: door één of meer bij de bouw betrokken partijen opgesteld plan, waarin staat wat er gebouwd zal worden, welke locatie hierbij betrokken is, wat de kosten zijn en wat de planning is voor de bouw, inclusief de aanvangs- en einddatum.

Betaalbare woning: een Sociale huurwoning, Middeldure huurwoning, of een Betaalbare koopwoning.

Betaalbare koopwoning: woning met koopprijs van maximaal de betaalbaarheidsgrens zoals die jaarlijks door het Rijk wordt vastgesteld, voor 2026 is dat € 420.000,00 V.O.N. (prijspeil 2026).

De Instandhoudingstermijn voor een Betaalbare koopwoning, waarbij voor de realisatie daarvan het DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt toegepast, is ten minste 20 jaar.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg.

DAEB: dienst van algemeen economisch belang, een door de overheid aangewezen taak die essentieel is voor het algemeen belang maar niet rendabel is voor de markt, zoals sociale of betaalbare huisvesting, die onder strikte regels om universele toegang en kwaliteit te garanderen zonder de concurrentie te verstoren aan een onderneming wordt toegewezen en waarvoor deze onderneming door de overheid wordt gecompenseerd. Een DAEB wordt vastgelegd in een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg te nemen aanwijzingsbesluit waarbij de onderneming wordt aangewezen die die dienst mag leveren alsmede een heldere omschrijving van de dienst die geleverd moet worden.

DAEB-Vrijstellingsbesluit: Besluit van de Europese Commissie van 16 december 2025 dat gaat over de toepassing van de Europese staatssteunregels op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, die verleend wordt aan ondernemingen die een dienst van algemeen economisch belang, DAEB, leveren (Besluit (EU) 2025/2630) of het besluit dat daarvoor in de plaats treedt.

De minimis-steun: steun tot een bepaald door de Europese Commissie vastgesteld drempelbedrag, waarvan de Europese Commissie aanneemt dat die geen oneerlijke concurrentie op de interne markt veroorzaakt en daarom niet kwalificeert als verboden staatssteun als bedoeld in het EU-Verdrag. Op deze steun is ofwel de algemene De-Minimisverordening (Verordening (EU) 2023/2831) van toepassing, die steun tot een bedrag van € 300.000,00 (drempelwaarde 2026) mogelijk maakt of de DAEB De-Minimisverordening (Verordening (EU) 2023/2832, die steun tot een bedrag van € 750.000,00 (drempelwaarde 2026) mogelijk maakt, zonder dat dit als verboden staatssteun wordt aangemerkt.

Financiële businesscase: de kosten en opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van een Woningbouwproject.

Instandhoudingstermijn: minimale termijn na de eerste ingebruikname van een woning, gedurende welke die woning beschikbaar moet blijven binnen de initiële betaalbaarheidscategorie.

In Tilburg geldt op het moment van vaststelling van deze regeling een Instandhoudingstermijn van 25 jaar voor Sociale huurwoningen en een Instandhoudingstermijn van 15 jaar voor Middeldure huurwoningen (naar analogie van/in overeenstemming met de Verordening Middenhuur 2023 Gemeente Tilburg).

Voor Betaalbare koopwoningen gelden in Tilburg geen Instandhoudingstermijnen. Indirect dienen dergelijke woningen evenwel wel gedurende een bepaalde periode behouden te blijven voor de doelgroep/binnen de initiële betaalbaarheidscategorie, namelijk gedurende 5 jaren, door toepassing van een Zelfbewoningsplicht en/of een Anti-speculatiebeding, beiden voor de duur van 5 jaar.

Indien het DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt toegepast gelden er andere instandhoudingstermijnen: voor Sociale huurwoningen blijft de instandhoudingstermijn 25 jaren, voor Middeldure huurwoningen en Betaalbare koopwoningen geldt dan evenwel een instandhoudingstermijn van 20 jaren.

Liberalisatiegrens: een maandelijkse huurprijs van ten hoogste het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Middeldure huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 5:161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) met een aanvangshuurprijs op of hoger dan de Liberalisatiegrens en maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woonruimte behorende bij 186 punten in het kader van het Woningwaardingsstelsel (WWS). De maximale huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de Wet betaalbare huur.

De Instandhoudingstermijn voor een Middeldure huurwoning is ten minste 15 jaar in overeenstemming met/naar analogie van het bepaalde in de Verordening Middenhuur 2023 van de gemeente Tilburg.

De Instandhoudingstermijn voor een Middeldure huurwoning, waarbij voor de realisatie/exploitatie daarvan het DAEB-Vrijstellingsbesluit wordt toegepast, is ten minste 20 jaar.

Onrendabele top: Het negatieve verschil tussen de totale waarde van een Woningbouwproject en de totale kosten om het Woningbouwproject te realiseren binnen de Financiële businesscase. De maximale koop- of huurprijs leidt ertoe dat deze opbrengst niet kostendekkend is voor de realisatie van het project. Dit financieel tekort wordt de Onrendabele top genoemd.

Regeling: de onderhavige Subsidieregeling Startbouw gemeente Tilburg

Sociale huurwoning: huurwoning zoals genoemd in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze woning wordt verhuurd voor maximaal de Liberalisatiegrens (minstens 144 punten gebaseerd op het WWS). De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats conform de Wet betaalbare huur.

Start bouw: start van de daadwerkelijke bouwactiviteiten na sloop en bouwrijp maken, zoals in het geval van nieuwbouw het heiwerk of indien er niet geheid hoeft te worden, de aanvang van de funderingswerkzaamheden van de eerste woningen in het project of in het geval van transformatie het plaatsen van nieuwe structuren.

Transformatie: het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen.

Woningbouwproject: project voor de bouw van woningen, eventueel met één of meer bouwkundig daarmee verbonden niet-woningbouwonderdelen binnen een samenhangende vastgoedontwikkeling.

Woningwaarderingsstelsel (WWS): waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder a van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Zelfbewoningsplicht: bepaling in een koopovereenkomst met betrekking tot een woning, die de koper van die woning verplicht deze zelf te bewonen en niet direct aan derden te verhuren, met het oog op het tegengaan van speculatie en het beschikbaar houden van woningen voor particulieren.

Zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door één huishouden kan worden bewoond en waarbij anders dan bij onzelfstandige woonruimte dat huishouden niet afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruime, badruimte en keuken) buiten de woonruimte.

Artikel 2 Doel van de Regeling

De Regeling heeft tot doel een versnelling te bewerkstelligen bij de totstandkoming van betaalbare woningbouw in de gemeente Tilburg. We hebben daarbij speciale aandacht voor:

- het verbeteren van toegang tot betaalbare woningen;
- het bevorderen van de leefbaarheid in wijken door de diversiteit en kwaliteit van het woningaanbod en bijzondere woonvormen te vergroten; en
- om specifiek tot versnelling te komen, worden met de Regeling projecten gesubsidieerd waarvan de Start bouw door het verstrekken van deze subsidie in 2026 en 2027 kan plaatsvinden.

Artikel 3 De aanvrager

Een subsidieaanvraag kan worden ingediend door:

a. toegelaten instellingen als bedoeld in Hoofdstuk IV van de Woningwet;

b. privaatrechtelijke rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid, die op commerciële gronden woningbouw verrichten, zoals blijkt uit de statutaire doelstellingen van die rechtspersoon; of
c. privaatrechtelijke rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid, die op niet-commerciële gronden woningbouw verrichten, niet zijnde een toegelaten instelling als bedoeld onder a, zoals blijkt uit de statutaire doelstellingen van die rechtspersoon.

Artikel 4 Subsidiabele activiteit, subsidiabele kosten

1. Het College kan op aanvraag een subsidie verlenen als bijdrage in de financiering van de Onrendabele top van Woningbouwprojecten die voldoen aan het bepaalde in artikelen 5 en 7 van de Regeling, die zonder die bijdrage niet zouden kunnen starten en die met de subsidie binnen afzienbare tijd (in ieder geval in 2026 respectievelijk 2027) starten met de bouw daarvan.
2. De subsidie kan worden aangevraagd voor de kosten in verband met de (uitvoering van) activiteiten/werkzaamheden ten behoeve van het Woningbouwproject, als opgenomen in het bij de aanvraag behorende projectvoorstel met een overzicht van daarbij behorende activiteiten en begroting zoals bedoeld in artikel 5 van de Regeling.
3. Per Woningbouwproject kan slechts één keer subsidie op grond van de onderhavige regeling worden aangevraagd.
4. Het College verleent geen subsidie voor btw, die is verschuldigd over kosten voor de uitvoering van Woningbouwprojecten, voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW-compensatie fonds of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 5 (Eisen aan) de aanvraag.

1. Een aanvraag dient te voldoen aan de eisen als neergelegd in artikel 6 van de Algemene Subsidieverordening Tilburg 2023 en bevat in ieder geval:
   a. de naam, adresgegevens en statutaire doelstelling van de aanvrager;
   b. een projectvoorstel met
      - de naam en gedetailleerde beschrijving van het voorgestelde project waarvoor subsidie wordt aangevraagd, inclusief een toelichting op de noodzaak, toerekenbaarheid en proportionaliteit van de gevraagde subsidie ten behoeve van de te realiseren woningen, een omschrijving van de wijze waarop het project wordt uitgevoerd, locatie, omvang en doelgroep(en) en welke partijen, zoals woningcorporatie, projectontwikkelaar en/of belegger, er bij het project betrokken zijn;
      - een tijdschema voor de uitvoering, inclusief belangrijke mijlpalen en deadlines (begin- en einddatum van het project);
      - een toelichting of het project nieuwbouw of Transformatie betreft, met daarbij het Bouwplan;
      - het aantal en type te realiseren woningen onderverdeeld naar, sociale en Middeldure huurwoningen, betaalbare koop en vrije sector woningen (huur en koop);
      - een begroting van de stichtingskosten (de totale kosten voor het realiseren van het Woningbouwproject) en een onderbouwing van de aantoonbare Onrendabele top, inclusief een opzet van de financieringsstructuur en een onderbouwing van wat de aanvrager zelf doet ten behoeve van optimalisatie van haar Financiële businesscase / het terugbrengen van het financiële tekort en ten aanzien van haar rendement; dit omvat in ieder geval:
        - een begroting en prognose van kosten en opbrengsten, waarmee het aantoonbare financiële tekort wordt onderbouwd;
        - een toelichting op de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de begroting en prognose;
        - een overzicht van de stand van zaken van het project op het moment waarop de aanvraag is ingediend, waarin wordt ingegaan op de fasering van de woningbouw, de organisatie van het project en de zekerheid van een tijdige realisatie;
      - een analyse van eventuele risico's en uitdagingen die zich tijdens de uitvoering kunnen voordoen, inclusief voorgestelde strategieën hoe hiermee wordt omgegaan;

   c. een verklaring van de aanvrager over diens Woningbouwproject, waarbij sprake is van uitstel van de Start bouw door een financieel tekort / Onrendabele top als gevolg van de huidige economische omstandigheden;
   d. een onderbouwing van het feit, dat het ontwerp en de planologie van het project gereed zijn en dat de Start bouw binnen een jaar na toekenning van de gevraagde subsidie met behulp van die subsidie op grond van de Regeling realistisch is.

2. Een subsidie moet worden aangevraagd met behulp van een formulier dat als bijlage I aan deze Regeling is gehecht, ook terug te vinden is op de gemeentelijke website, en kan worden ingediend

door deze volledig ingevuld en voorzien van alle gevraagde informatie en bijlagen toe te sturen naar startbouwregeling@tilburg.nl.

Artikel 6 Hoogte van de subsidie en betaling

1. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal € 15.000 per Betaalbare woning, dit met inachtneming van het geldende subsidieplafond als bedoeld in artikel 8 van de Regeling.
2. De subsidie per Woningbouwproject bedraagt nooit meer dan de berekende Onrendabele top.
3. Cumulatie met andere bijdragen/subsidies is – voor zover dat in de betreffende regelingen niet is uitgesloten – toegestaan mits het totaalbedrag aan subsidies ook dan niet meer dan de berekende Onrendabele top bedraagt; wat betreft aanvragen door woningcorporaties/waarbij woningcorporaties zijn betrokken mag evenwel geen sprake zijn van de inzet van gelden afkomstig van het Taskforce Betaalbaar Wonen.
4. Het College kan bij de subsidieverlening besluiten, dat het toegekende subsidiebedrag ineens of in delen wordt uitgekeerd.
5. Als de subsidie in delen wordt uitgekeerd, geschiedt dat als volgt:
   a. 40% van het verleende subsidiebedrag direct bij het verlenen van de subsidie;
   b. 30 % van het verleende subsidiebedrag bij aanvragen in het jaar 2026 uiterlijk op 31 januari 2027 en bij aanvragen in het jaar 2027 uiterlijk op 31 januari 2028;
   c. 30% van het subsidiebedrag na oplevering van het Woningbouwproject.

Artikel 7 Subsidieverplichtingen

1. In aanvulling op de verplichtingen uit de artikelen 12 en 13 Algemene Subsidieverordening Tilburg 2023 gelden de volgende verplichtingen:
   a. het Woningbouwproject sluit wat programmering, te realiseren percentages en verdeling in woningbouwcategorieën, doelgroepen en Instandhoudings termijnen aan bij het geldende gemeentelijke (woon)beleid en wat daarover is vastgelegd in het voor het betreffende Woningbouwproject geldende planologische regime/BOPA/omgevingsvergunning, en/of bij de in het kader van staatssteun gestelde wet- en regelgeving;
   b. de aanvrager is verplicht zich (ook) bij de realisatie van het Woningbouwproject te houden aan de programmering/percentages/verdeling in woningbouwcategorieën zoals neergelegd in het voor het betreffende Woningbouwproject geldende planologische regime/de planologische maatregel en/of de verleende omgevingsvergunning;
   c. voor het Woningbouwproject geldt al een onherroepelijk planologisch regime geldt, of er is al sprake van een vastgestelde BOPA of in geval het project gebruik maakt van een uitgebreide voorbereidingsprocedure, van een ontvankelijk verklaarde aanvraag van de omgevingsvergunning;
   d. het Woningbouwproject is nog niet in de uitvoerende fase;
   e. het Woningbouwproject is geleggen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Tilburg;
   f. het Woningbouwproject moet voorzien in permanente bouw;
   g. het Woningbouwproject bestaat uit woningen, in een verdeling in woningbouwcategorieën die aansluiten bij het gemeentelijke (woon)beleid en wat daarover is vastgelegd in het planologische regime/BOPA/omgevingsvergunning, en/of bij de in het kader van staatssteun gestelde wet- en regelgeving;
   h. de woningen waarvoor subsidie wordt aangevraagd zijn Zelfstandige woningen;
   i. er is sprake van een doorlopende bouwstroom (een continue, doorlopende bouw van de woningen in het Woningbouwproject);
   j. er is sprake van uitstel van de Start bouw door een financieel tekort, Onrendabele top, als gevolg van de huidige markt/economische omstandigheden of de complexiteit van het Woningbouwproject (bijvoorbeeld als gevolg van monumentale status of het te realiseren woonproduct, zoals een combinatie van wonen en zorg);
   k. de Start bouw vindt plaats binnen een (1) jaar na het verlenen van de subsidie, waarbij het Woningbouwproject uiterlijk binnen drie jaren na het verlenen van de subsidie wordt opgeleverd. De aanvrager besteedt de subsidie alsdan volledig uiterlijk op 31 december van het derde jaar na de verlening van de subsidie op grond van de Regeling;
      Bij complexe (hoogbouw)ontwikkelingen met een langere aaneengesloten bouwtijd, kan aan het College worden verzocht een langere periode voor oplevering te gunnen. Daarop kan het College in afwijking van het bepaalde in dit lid onder k. besluiten, dat het Woningbouwproject op een datum gelegen na de drie jaar na verlening van de subsidie op grond van de Regeling kan worden opgeleverd en dat alsdan ook op de latere datum de subsidie volledig door de aanvrager moet zijn besteed.
   l. de aanvrager informeert het College over de datum van daadwerkelijke Start bouw en over de datum waarop het Woningbouwproject is opgeleverd;

m. de realisatie van het totaal aantal woningen en het totaal aantal woningen per woningbouwcategorie mag niet lager zijn dan is aangegeven in het door de aanvrager ingediende projectvoorstel als bedoeld in artikel 5 van de Regeling;
n. indien het College besluit tot het in delen uitkeren van het verleende subsidiebedrag zoals bedoeld in artikel 6 hiervoor, dient de subsidieontvanger steeds voorafgaand aan de uitkering van het volgende deel en steeds na afloop van het jaar uiterlijk op 20 januari van het jaar daarop een prestatieverklaring aan te leveren.

Artikel 8 Subsidieplafond en verdeling

1. Het subsidieplafond voor de Regeling is in totaal € 5.000.000,00 in 2026 en € 3.8.00.000,00 in 2027.
2. Verdeling van de subsidies op basis van de Regeling vindt plaats op grond van de volgorde van binnenkomst van de aanvragen. Datum en tijdstip van ontvangst van de volledige aanvraag door middel van het in artikel 5 lid 2 van de Regeling bedoelde formulier, ook terug te vinden de gemeentelijke website, op het genoemde mailadres startbouwregeling@tilburg.nl zijn doorslaggevend voor het bepalen van hier bedoelde volgorde.

Artikel 9 Indieningstermijn aanvraag

Een aanvraag in het jaar 2026 kan worden ingediend vanaf 1 januari 2026 tot uiterlijk 31 december 2026 en een aanvraag in het jaar 2027 vanaf 1 januari 2027 tot uiterlijk 31 december 2027.

Artikel 10 Beslistermijn

Het College beslist binnen 12 weken over de (volledige) aanvraag.

Artikel 11 Borging en aanvullende afspraken

Waar nodig zal de gemeente aanvullende juridische afspraken maken of al hebben gemaakt met de aanvrager om de kwalitatieve aspecten van het Woningbouwproject die voortvloeien uit de aanvraag te borgen, onder andere waar het Instandhoudingstermijnen en Antispeculatiebeding en Zelfbewoningsplicht betreft. In de beschikking zal dit als voorwaarde worden opgenomen.

Artikel 12 Meldingsplicht

In de volgende gevallen wordt door de aanvrager/subsidieontvanger per direct melding gedaan op het moment van ontstaan:

a. er worden totaal minder woningen opgeleverd dan bepaald in de beschikking;
b. er worden minder Betaalbare woningen gerealiseerd dan bepaald in de beschikking;
c. het moment van de Start bouw wijkt af van het moment genoemd in de beschikking;
d. de Start bouw niet binnen een jaar na verlening van de subsidie aanvangt;
e. te voorzien valt dat de opleverdatum van 31 december 2029 of 31 december 2030 (of langer als opgenomen in de subsidievoorwaarden bij de beschikking) niet wordt gehaald.

Artikel 13 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 9 van de Algemene Subsidieverordening Tilburg 2023 wordt een subsidieaanvraag afgewezen indien:

a. het project niet voldoet aan de vereisten gesteld bij of krachtens artikelen 3, 4, 5 en 7 van de Regeling;
b. de aanvrager niet in staat is om het Woningbouwproject binnen de gestelde tijdslijn te realiseren;
c. de aanvrager niet van onbesproken gedrag is.

Artikel 14 Staatssteun

Een subsidie wordt niet verstrekt voor zover de verstrekking ongeoorloofde staatssteun betreft.

Artikel 15 Tussentijdse verantwoording en vaststelling

1. In geval een aanvraag wordt gehonoreerd en subsidie wordt verleend, dient de subsidieontvanger te rapporteren over de voortgang van de activiteiten. De precieze vereisten worden in een aan de subsidieverlening verbonden verplichting in de verleningsbeschikking opgenomen.
2. Uiterlijk binnen 22 weken na de oplevering van het project wordt door de subsidie aanvrager een aanvraag tot vaststelling ingediend.
3. In aanvulling op de verplichtingen voor de aanvraag tot vaststelling die voortvloeien uit (de artikelen 16 tot en met 20 van Algemene Subsidieverordening Tilburg 2023 en de beschikking, levert de subsidieontvanger de volgende gegevens aan:

a. het totaal aantal en type gerealiseerde woningen en het aantal en type gerealiseerde Betaalbare woningen;
b. rechtmatigheid van de besteding van de subsidie;
c. de wijze waarop kan worden aangetoond dat het Woningbouwproject tijdig is gestart en opgeleverd;
d. een overzicht van de daadwerkelijke kosten versus de begrote kosten van de aanvraag.

4. Voorts bevat de aanvraag tot vaststelling een verklaring waarin is opgenomen:
   a. een ondertekening door de Raad van Bestuur, directeur, eigenaar of andere tekenbevoegde van de onder lid 1 en 2 van dit artikel genoemde bescheiden voor subsidies van € 5.000,00 tot € 100.000,00;
   b. een controleverklaring van een externe AA of RA accountant voor subsidies vanaf € 100.000,00.

5. Naar aanleiding van aanvraag kunnen gedetailleerde onderliggende stukken zoals facturen en betaalbewijzen worden opgevraagd.
6. Op grond van bovengenoemde verklaring wordt het subsidiebedrag vastgesteld op een bedrag tot ten hoogste het in de verleningsbeschikking genoemde bedrag op basis van het aantal gerealiseerde wooneenheden in het bij de aanvraag genoemde en beschreven project.
7. Het subsidiebedrag kan lager worden vastgesteld indien het afgesproken woningbouwprogramma niet wordt gehaald en/of er sprake is van overcompensatie.
8. Bij niet doorgaan van het project wordt de subsidieverlening ingetrokken en betaalde (voorschot)bedragen teruggevorderd.

Artikel 16 Afwijkingsbevoegdheid (hardheidsclausule)

Het College kan een of meer bepalingen van de Regeling buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang dat met de Regeling gediend wordt en/of het belang dat de desbetreffende bepaling beoogt te beschermen, zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 17. Slotbepalingen

1. Dit is een regeling zoals bedoeld in artikel 3 van de Algemene subsidieverordening gemeente Tilburg. De bepalingen van deze verordening zijn van toepassing voor zover daarvan in deze regeling niet wordt afgeweken. Dit betekent ook dat de verantwoordingsartikelen van de ASVT onverkort van toepassing zijn.
2. Deze subsidieregeling treedt in werking 1 (een) dag na publicatie daarvan.
3. Deze subsidieregeling vervalt op 1 januari 2028 met dien verstande dat vaststellingen van subsidies die onder deze regeling vallen nog onder deze regeling worden afgehandeld.
4. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling Startbouw Gemeente Tilburg 2026/2027.