



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 30 november 2023, nr. 2023-0000652636, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten en openbare lichamen ter stimulering van woningbouwprojecten (Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op de artikelen 2, eerste lid, onderdelen a en d, en 3 van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 452);

Besluit:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *betaalbare woning*: betaalbare woning als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020;
- *ontvanger*: gemeenten en openbare lichamen als bedoeld in artikel 8 van de Wet gemeenschappelijke regelingen, genoemd in de bijlage;
- *start bouw*: start van de bouwkundige werkzaamheden voor alle bouwkundig met elkaar verbonden woningen binnen een woningbouwproject;
- *transformatie*: toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het wijzigen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen;
- *woning*: elke door nieuwbouw of transformatie aan de woningvoorraad toe te voegen zelfstandige of niet zelfstandige woning, niet zijnde een tijdelijk bouwwerk;
- *woningbouwproject*: woningbouwproject als bedoeld in artikel 2.

Artikel 2. Woningbouwproject

Onder een woningbouwproject wordt verstaan een project voor de bouw van woningen en een of meer bouwkundig daarmee verbonden nietwoningbouw delen binnen één samenhangende vastgoedontwikkeling:

- a. waarvan ten minste de helft bestaat uit betaalbare woningen;
- b. dat bestaat uit meer dan tien woningen;
- c. waarbij sprake is van een doorlopende bouwstroom; en
- d. waarbij sprake is van uitstel van de start bouw door een financieel tekort als gevolg van de huidige economische omstandigheden.

Artikel 3. Specifieke uitkering

1. De minister kan een specifieke uitkering verstrekken aan ontvangers voor het stimuleren van de start bouw van woningbouwprojecten die zonder financiële bijdrage niet zouden kunnen starten.
2. De specifieke uitkering bedraagt de in de bijlage per ontvanger opgenomen bedragen. Per netto te realiseren woning waarvoor bij realisatie daarvan een nummeraanduiding als bedoeld in artikel 1 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen kan worden toegekend, wordt ten hoogste € 12.500 uitgekeerd.
3. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor btw die is verschuldigd over kosten voor de uitvoering van woningbouwprojecten, bedoeld in het eerste lid, voor zover het bedrag van de btw in aanmerking komt voor een bijdrage op grond van de Wet op het BTWcompensatiefonds of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.



Artikel 4. Verplichtingen woningbouw

1. De ontvanger besteedt de specifieke uitkering aan de in de uitkeringsbeschikking opgenomen woningbouwprojecten.
2. De start bouw vindt plaats vóór 31 december 2025 en het woningbouwproject wordt uiterlijk 31 december 2028 opgeleverd.
3. Indien naar het oordeel van de minister sprake is van een langere doorlooptijd van het woningbouwproject, kan de minister, in afwijking van het tweede lid, besluiten dat het woningbouwproject op een datum gelegen na 31 december 2028 kan worden opgeleverd.
4. De datums, bedoeld in het tweede en derde lid, kunnen door de minister met ten hoogste een jaar worden verlengd, op een schriftelijk en gemotiveerd verzoek hiertoe van de ontvanger.
5. De ontvanger besteedt de specifieke uitkering volledig uiterlijk op 31 december 2028.
6. Indien de volledige besteding van de specifieke uitkering vóór de datum, genoemd in het vijfde lid, niet mogelijk is, kan de minister die termijn met ten hoogste een jaar verlengen op een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de ontvanger.

Artikel 5. De uitkeringsbeschikking

De uitkeringsbeschikking vermeldt in ieder geval:

- a. welk woningbouwproject wordt gerealiseerd en de activiteiten die voor realisatie noodzakelijk zijn, corresponderend met de over het project door de ontvanger beschikbaar gestelde informatie;
- b. de wijze van verantwoording over de besteding van de uitkering;
- c. de wijze waarop kan worden aangetoond dat het woningbouwproject tijdig is opgeleverd;
- d. de uiterlijke datum van de start bouw en de te verwachten datum waarop het woningbouwproject wordt opgeleverd; en
- e. de afdracht aan het BTW-compensatiefonds.

Artikel 6. Informatievoorziening na uitkering

1. De ontvanger informeert de minister op verzoek van de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is verstrekt.
2. De ontvanger informeert de minister:
 - a. over de datum van start bouw; en
 - b. over de datum waarop het woningbouwproject is opgeleverd.
3. De ontvanger informeert de minister indien sprake is van vertraging waardoor een datum als bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald.
4. De ontvanger verleent op verzoek van de minister medewerking en verstrekt op verzoek van de minister informatie ten behoeve van de evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is verstrekt.

Artikel 7. Verantwoording, vaststelling en terugvordering

1. De ontvanger legt verantwoording af over de besteding van de specifieke uitkering op de wijze bepaald in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.
2. De minister stelt de uitkering binnen 13 weken nadat de minister de verantwoordingsinformatie, bedoeld in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet, ambtshalve overeenkomstig de verlening vast.
3. Indien uit de informatie ten behoeve van de verantwoording, bedoeld in artikel 17a, eerste lid, van de Financiële-verhoudingswet, blijkt dat de uitkering, bedoeld in artikel 3, niet volledig of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel door de minister worden teruggevorderd. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de informatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger.
4. Onverminderd het derde lid, kan de minister de uitkering geheel of gedeeltelijk terugvorderen indien:
 - a. de datum van de start bouw, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald;



-
- b. de datum van oplevering van het woningbouwproject, bedoeld in artikel 5, onderdeel d, niet wordt gehaald;
 - c. de ontvanger de minister heeft geïnformeerd als bedoeld in artikel 6, derde lid, of dit heeft nagelaten.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 9. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge*



BIJLAGE

Bijlage bij artikel 3, tweede lid

De specifieke uitkering, bedoeld in artikel 3, tweede lid, bedraagt:

Ontvanger	Projecten	Woningen	Rijksbijdrage
Aa en Hunze	1	52	€ 650.000
Aalsmeer	1	48	€ 600.000
Alkmaar	2	267	€ 3.337.500
Almelo	8	117	€ 1.166.450
Almere	2	244	€ 3.050.000
Alphen aan den Rijn	4	344	€ 3.768.000
Altena	5	111	€ 1.260.439
Amersfoort	8	885	€ 9.162.510
Amsterdam	14	2.105	€ 18.256.414
Apeldoorn	1	35	€ 437.500
Arnhem	6	230	€ 1.988.286
Asten	1	12	€ 78.650
Baarn	1	29	€ 362.500
Barneveld	1	25	€ 267.075
Bergen op Zoom	1	32	€ 400.000
Bernheze	1	26	€ 211.000
Bladel	1	23	€ 200.000
Breda	6	658	€ 6.132.485
Brummen	1	24	€ 300.000
Bunschoten	2	174	€ 1.377.000
Capelle aan den IJssel	1	161	€ 1.207.500
Cranendonck	1	69	€ 862.500
De Bilt	2	101	€ 287.800
Deurne	2	76	€ 890.000
Deventer	4	289	€ 3.593.100
Diemen	2	314	€ 2.804.023
Dijk en Waard	5	599	€ 4.711.135
Doetinchem	1	63	€ 630.000
Dordrecht	1	71	€ 887.490
Drechterland	2	30	€ 375.000
Druten	1	147	€ 1.200.000
Echt-Susteren	3	84	€ 600.460
Edam-Volendam	2	99	€ 1.162.500
Ede	2	106	€ 1.200.585
Eemsdelta	1	24	€ 300.000
Eindhoven	4	879	€ 8.861.886
Enschede	1	50	€ 548.000
Epe	1	15	€ 187.500
Etten-Leur	1	23	€ 287.500
Geertruidenberg	1	12	€ 150.000
Gemert-Bakel	3	82	€ 909.432
Gooise Meren	1	58	€ 725.000
Gorinchem	2	63	€ 762.500
Gouda	2	319	€ 1.936.015
Groningen	5	159	€ 1.738.581
Haarlem	3	221	€ 1.947.700
Haarlemmermeer	2	262	€ 2.749.586
Hatterij	2	37	€ 415.000
Heerde	2	38	€ 325.000
Helmond	2	265	€ 3.122.386
Hengelo	9	365	€ 3.810.789
Hillegom	2	101	€ 1.262.500
Hoeksche Waard	2	84	€ 821.006



Ontvanger	Projecten	Woningen	Rijksbijdrage
Hof van Twente	1	24	€ 270.000
Hollands Kroon	1	26	€ 325.000
Hoogeveen	1	14	€ 150.000
Hoorn	4	369	€ 3.410.000
Horst aan de Maas	2	41	€ 512.500
Hulst	3	104	€ 1.222.000
IJsselstein	1	25	€ 200.000
Kampen	2	42	€ 378.048
Leeuwarden	6	222	€ 2.042.011
Leiden	4	1.538	€ 10.142.211
Leiderdorp	1	92	€ 1.150.000
Leusden	1	29	€ 304.500
Lisse	3	91	€ 987.500
Lochem	1	21	€ 236.404
Maastricht	7	419	€ 2.908.750
Meerssen	1	25	€ 200.000
Meierijstad	1	22	€ 245.000
Meppel	2	82	€ 911.050
Middelburg	2	90	€ 1.085.540
Midden-Drenthe	1	24	€ 240.000
Midden-Groningen	1	33	€ 412.500
Moerdijk	1	35	€ 300.000
Molenlanden	1	45	€ 363.000
Nieuwegein	5	396	€ 4.223.918
Nijkerk	2	82	€ 846.500
Nijmegen	3	292	€ 2.547.825
Nissewaard	3	302	€ 3.150.711
Noordoostpolder	4	161	€ 1.570.000
Noordwijk	4	130	€ 1.437.500
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	1	41	€ 512.500
Nunspeet	3	44	€ 550.000
Oldambt	2	38	€ 475.000
Oosterhout	1	108	€ 1.350.000
Ouder-Amstel	1	430	€ 3.480.582
Overbetuwe	1	21	€ 262.500
Papendrecht	1	38	€ 475.000
Parkstad Limburg ¹	23	835	€ 5.727.756
Peel en Maas	1	13	€ 130.000
Pekela	2	36	€ 450.000
Purmerend	4	193	€ 1.683.975
Reimerswaal	1	31	€ 200.000
Rijswijk	2	406	€ 4.470.500
Roerdalen	2	49	€ 473.350
Roermond	9	263	€ 2.852.500
Rotterdam	13	2.647	€ 26.720.836
Schagen	2	64	€ 563.109
Schiedam	2	54	€ 664.200
s-Gravenhage	6	2.789	€ 25.674.815
s-Hertogenbosch	4	819	€ 7.539.700
Sittard-Geleen	2	58	€ 725.000
Smallingerland	1	20	€ 140.600
Soest	1	45	€ 562.500
Son en Breugel	1	14	€ 175.000
Steenwijkerland	2	33	€ 295.000
Stichtse Vecht	2	574	€ 5.172.500
Súdwest-Fryslân	1	28	€ 350.000
Terneuzen	3	135	€ 1.622.500
Tholen	1	15	€ 187.500
Tiel	1	36	€ 450.000



Ontvanger	Projecten	Woningen	Rijksbijdrage
Tilburg	6	913	€ 9.069.785
Tynaarlo	3	53	€ 520.000
Uitgeest	1	11	€ 137.500
Uithoorn	1	36	€ 360.000
Utrecht	8	1.856	€ 19.236.002
Vaals	1	37	€ 462.500
Valkenburg aan de Geul	1	22	€ 253.635
Veendam	3	59	€ 737.500
Veenendaal	1	74	€ 750.000
Veldhoven	2	203	€ 1.352.000
Venlo	1	68	€ 850.000
Vlaardingen	1	82	€ 595.320
Vlieland	1	15	€ 187.500
Vlissingen	3	185	€ 1.413.550
Waalwijk	1	122	€ 1.230.000
Waddinxveen	1	37	€ 185.000
Weert	2	30	€ 269.860
Westerkwartier	1	28	€ 322.000
Westervoort	1	12	€ 114.000
Westland	2	141	€ 1.762.500
Wijchen	1	102	€ 1.275.000
Zaanstad	5	1.293	€ 10.955.318
Zaltbommel	2	37	€ 462.500
Zoetermeer	1	393	€ 4.912.500
Zuidplas	1	60	€ 510.000
Zutphen	1	24	€ 300.000
Zwolle	3	177	€ 1.648.750
Totaal	362	31.430	€ 299.860.394

¹ De volgende gemeenten nemen deel in deze gemeenschappelijke regeling: Breekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal.



TOELICHTING

I. Algemeen deel

1. Inleiding

Uit de bevolkingsprognose van het Centraal Bureau van Statistiek (CBS) van december 2022 blijkt dat de bevolkingsgroei naar verwachting hoger zal zijn dan eerder werd verwacht. Dit spoort ook met de realisatiecijfers over 2022 die het CBS begin dit jaar publiceerde. De bevolkingsgroei bleek in 2022 door met name migratie bijna twee keer zo groot als in 2021 (227.000 tegenover 115.000). Een hogere bevolkingsgroei werkt door in een hogere groei van het aantal huishoudens en daarmee in een grotere behoefte aan woningen. De woningbouwopgave wordt daarmee naar verwachting groter. De CBS-bevolkingsprognose werd in juli 2023 door ABF vertaald in een prognose van de ontwikkeling van het aantal huishoudens: de Primos prognose.¹ Uit die Primos prognose bleek dat de bouwopgave tot en met 2030 verder is gestegen naar 981.000 woningen.²

Terwijl de opgave groter wordt, zijn de financiële omstandigheden voor woningbouw het afgelopen jaar flink verslechterd. De bouwkosten en de rente zijn sterk gestegen waardoor enerzijds de kosten voor bouwers en ontwikkelaars om woningen te realiseren hoger zijn en anderzijds particulieren en investeerders minder bereid zijn een woning te kopen of hier minder voor kunnen betalen. De prijzen van woningen en van grond moeten zich hierop aanpassen, maar dit kost tijd en daardoor is de verwachting dat er met name in 2024 een dip in de woningbouwproductie zal zijn. Hierbij is veel onzekerheid waarbij de verwachting van de grootte van de dip uiteenloopt. De prognose van het Economisch Instituut voor de Bouw³ gaat uit van een daling van de woningbouwproductie van 3,5% in 2023 en nog eens 5,5% in 2024 ten opzichte van het jaar ervoor. De NEPROM⁴ verwacht op basis van sterk teruggelopen verkopen van nieuwbouwoopwoningen aan particulieren dat de productie van nieuwwoningen vervolgens ook flink zal gaan terugvallen en noemt percentages van 50%. De situatie blijft onzeker, maar in ieder geval is de verwachting dat er in 2024 een forse dip zal zijn in de woningbouwproductie.

Met de moeilijker financiële omstandigheden ontstaat een grote uitdaging om een dip in de woningbouw zoveel mogelijk te beperken en uiteindelijk het woningtekort terug te dringen. Locaties waarvoor de benodigde vergunningen zijn verleend, moeten zo snel mogelijk kunnen starten met de bouw. Om projecten die dreigen stil te vallen toch door te laten gaan moeten zoveel mogelijk doorbraken worden gecreëerd bij bestaande woningbouwlocaties. Dit vraagt maximale inzet van alle partijen. Gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties dienen kritisch te kijken naar alle facetten van een project om het toch op een zo kort mogelijke termijn door te laten gaan. Daarom heeft het kabinet de startbouwimpuls (SBI) aangekondigd⁵.

2. Inhoud regeling

Met onderhavige Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls wordt de financiële slagkracht van gemeenten versterkt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het versnellen van de woningbouwproductie.

Doelgroep

Gemeenten⁶ zijn de ontvangers van deze specifieke uitkering en daarmee de doelgroep van de regeling. De problematiek waar de SBI mee is gemoeid vraagt echter om een ingrijpende samenwerking tussen gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties. Geen van deze partijen bouwt immers zelfstandig woningen, alleen gezamenlijk zullen zij in staat zijn om voldoende versnelling te maken in de woningbouwproductie.

¹ Kamerstukken II 2022/23 32 847 nr. 1071. Tevens te raadplegen op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/12/kamerbrief-over-abf-rapportages-primos-en-plancapaciteit-en-betekenis-voor-de-bouwopgave>.

² Kamerstukken II 2022/2023 32 847, nr. 1071.

³ Te raadplegen op: <https://www.eib.nl/publicaties/verwachtingen-bouwproductie-en-werkgelegenheid-2023/>.

⁴ Te raadplegen op: <https://www.neprom.nl/artikel/nieuwbouw-van-woningen-krijgt-zware-klap-2154>.

⁵ Kamerstukken II 2022/23 32 847, nr. 1040.

⁶ Waar in deze toelichting wordt gesproken van 'gemeente' kan tevens 'openbaar lichaam als bedoeld in artikel 8 van de Wet gemeenschappelijke regelingen' worden gelezen. In de bijlage is namelijk één openbaar lichaam opgenomen die een specifieke uitkering ontvangt. Gelet op de leesbaarheid, is gekozen om in de toelichting enkel het begrip gemeente te hanteren.



Proces van totstandkoming

Om de relevante projecten voor de SBI beter in beeld te krijgen is in juli 2023 een groslijst opgesteld bestaande uit woningbouwprojecten die gemeenten en andere relevante partijen konden aandragen als potentiële projecten voor een bijdrage van de SBI. 246 gemeenten hebben zich gemeld voor deze lijst. Vervolgens zijn vijf regionale sessies over de SBI voor gemeenten en andere relevante partijen georganiseerd. Gemeenten hebben tot en met 13 oktober 2023 de tijd gehad om hun interesse kenbaar te maken voor deze specifieke uitkering. Daarbij wordt maximaal 16% van het totaal van het beschikbare budget toegekend per woondealregio. Dit zodat de middelen evenredig over de regio's kunnen worden verdeeld. Gemeenten hebben alleen woningbouwprojecten kunnen aangedragen die worden gesteund door de relevante ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld een betrokken woningbouwcorporatie of ontwikkelaar.⁷

Het doel van dit gehele proces was om, samen met gemeenten en andere relevante partijen, een goed beeld te krijgen van de gemeenten die in aanmerking komen voor onderhavige specifieke uitkering en de daarin opgenomen doelen en criteria. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft vervolgens, ondersteund door het beschreven proces, besloten tot het uitkeren van een specifieke uitkering aan de in deze regeling opgenomen gemeenten.

Doel en voorwaarden

De SBI is bedoeld voor woningbouwprojecten die planologisch ver genoeg zijn om vóór 31 december 2025 te starten met de bouw, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Het start bouw moment is in deze regeling gedefinieerd. In de artikelsgewijze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Ook moeten alle woningen in die projecten in beginsel uiterlijk 31 december 2028 te zijn opgeleverd. Het moment van realisatie is wanneer de bewoners daadwerkelijk toegang hebben tot de woning om deze te gaan bewonen.

Enkel projecten die bestaan uit 10 of meer woningen en uitsluitend permanente woningen betreffen, komen in aanmerking voor de SBI. Per woningbouwproject is verder vereist dat minimaal 50% van de woningen betaalbaar is. De definitie van betaalbare woningen is gelijk aan de definitie daarvan in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

Beoordelingskader

Omdat de totale beschikbare rijksbijdrage onvoldoende is voor alle projecten die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen, is een rangschikking gemaakt op basis van een beoordelingskader. De beoordeling van de projecten die in de inventarisatie naar voren zijn gekomen is in twee stappen uitgevoerd. In de eerste stap is een rangorde gemaakt op basis van de volgende aspecten:

- Efficiëntie, te weten de benodigde rijksbijdrage per te realiseren netto woning;
- Hardheid, te weten de mate van zekerheid waarmee het project doorgang zou vinden na een rijksbijdrage, waarbij hoofdzakelijk werd gekeken naar de planologische status van het project; en
- Start bouw, hoe vroeg het project met de bouw kan starten.

Op basis van deze drie aspecten is een rangorde opgesteld.

In de tweede stap van de beoordeling werd gezien in hoeverre opvallende zaken uit de projecten aanleiding zouden geven om de aanvankelijke positie in de rangorde bij te stellen. Hierbij werd gekeken naar aspecten als:

- Parkeernormen: met de rijksbijdrage worden geen parkeerplaatsen voor andere projecten gerealiseerd.
- Bevordering andere projecten: in hoeverre kunnen andere bouwprojecten nu ook worden gestart?
- Business case: opvallende zaken met betrekking tot business case en ervaren tegenwind.
- Doelmatigheid: inzet van rijksbijdrage in relatie tot andere regelingen en financieringsmogelijkheden.
- Overige punten die de experts opvallen in de geselecteerde projecten.

Op basis van de tweede stap is de definitieve rangschikking bepaald waarbij de projecten met de hoogste posities in aanmerking zijn gekomen voor een toekenning, voor zover het beschikbare budget toereikend was.

⁷ Kamerstukken II 2023/24 32 847 nr. 1078.



Hoogte van de uitkering

De rijksbijdrage per woning is maximaal € 12.500 met een maximum van 48 miljoen euro per gemeente, inclusief btw. De exacte hoogte van de uitkering per gemeente hangt samen met de geraamde kosten en benodigde bijdrage van de beoogde projecten en de btw-afdracht. De totale hoogte van de uitkeringen is bij elkaar opgeteld maximaal 300 miljoen euro.

3. Verantwoording, vaststelling en terugvordering

Ten minste één keer per jaar rapporteren de gemeenten in de jaarrekening conform de vereisten van de Financiële-verhoudingswet over de rechtmatigheid van bestedingen waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt (via de SiSa-verantwoording).

De eindverantwoording vindt plaats in het jaar volgend op het jaar dat de uitkering door de gemeente volledig is besteed. Als de gemeente de uitkering volledig heeft besteed, dan dient de eindverantwoording bij het CBS te zijn ingediend uiterlijk op 15 juli van het daaropvolgende jaar.

Nadat de eindverantwoording is ingediend neemt de minister een besluit tot vaststelling van de uitkering.

Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt of als blijkt dat de termijnen die zijn genoemd in de beschikking niet zijn gehaald, dan kan de minister (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen. Onrechtmatig bestede middelen worden altijd teruggevorderd. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

4. Btw

De activiteiten waarvoor de uitkering wordt verstrekt kunnen activiteiten zijn waarover de gemeenten btw verschuldigd zijn. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde btw. De btw-component wordt gestort in het BTW-Compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op een bijdrage van de betaalde btw-componenten uit dit fonds.

Daarnaast is denkbaar dat een gemeente in het kader van de betreffende projecten activiteiten verricht waarbij de kosten aftrekbaar zijn op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor deze kosten. Het geldende uitgangspunt is: kosten die op een andere wijze gecompenseerd kunnen worden, worden niet uit de specifieke uitkering betaald.

5. Staatssteun en aanbesteding

Wanneer de Rijksoverheid een specifieke uitkering uitkeert aan gemeenten is er geen sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Bij het uitkeren van de bijdrage van BZK aan een gemeente op grond van deze regeling is daarom ook geen sprake van staatssteun, omdat de gemeente die de bijdrage krijgt handelt vanuit haar bevoegdheden van openbaar gezag, namelijk haar verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van voldoende betaalbare woningen op de juiste locaties, zonder dat er sprake is van economische activiteiten van de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en investeren in de algemene infrastructurele ontsluiting die noodzakelijk is voor de woningbouw mits dit niet leidt tot minder kostenverhaal dan volgens de Wet ruimtelijke ordening (en, na inwerkingtreding daarvan, de Omgevingswet) noodzakelijk is.

Ten aanzien van staatssteun is met name de vraag van belang of er sprake is van bevoordeling van een onderneming in Europeesrechtelijke zin (als bedoeld in artikel 107, eerste lid, VWEU), welke door de bijdrage bepaalde kosten, die deze normaal zelf moet betalen, niet hoeft te dragen. Aangezien niet alle projecten waarvoor de specifieke uitkering wordt toegekend al vastomlijnd zijn, kan op rijksniveau geen staatssteuntoets worden uitgevoerd op de wijze waarop de individuele gemeenten om zullen gaan met de specifieke uitkering. Het is daarom aan de individuele gemeente om zelfstandig een staatssteuntoets uit te voeren. Omdat de specifieke uitkering onder meer besteed kan worden aan door derden verleende diensten, is het van belang dat de gemeenten bij de besteding alert zijn op de – Europese – regels inzake staatssteun. Ongeoorloofde staatssteun kan worden voorkomen door het aanbesteden van eventuele opdrachten conform het aanbestedingsrecht, door te bezien of het DAEBvrijstellingsbesluit of DAEB-de minimisverordening⁸ (maximaal € 500.000) van toepassing is of

⁸ Verordening (EU) nr. 360/2012.



door te handelen met inachtneming van de de-minimisverordening (maximaal € 200.000). Ook kan het mogelijk zijn om gebruik te maken van een of meerdere bepaalde categorieën van de Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV) met maximale steunbedragen en -percentages en voorwaarden, zoals bijvoorbeeld artikel 56 over specifieke infrastructuur. Indien geen gebruik kan worden gemaakt van dergelijke vrijstellingsmogelijkheden, dient de staatssteun met een aanmelding ter beoordeling aan de Europese Commissie te worden voorgelegd.

6. Relatie met andere wet- en regelgeving

De financiële verhouding tussen het Rijk en de gemeenten is geregeld in de Financiëleverhoudingswet. Op deze regeling is artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing met betrekking tot de wijze van verantwoording door de gemeente van de besteding van de uitkering en de eventuele terugvordering als deze onrechtmatig zou worden besteed. Deze specifieke uitkering is verder gestoeld op de artikelen 2, eerste lid, onderdelen a en d, en 3 van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving (Stb. 2022, 542).

Onderhavige specifieke uitkering bevat verder inhoudelijk overeenkomsten met het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (WBI). Wat betreft de definitie van betaalbare woning in deze regeling wordt aangesloten bij de WBI. Beide regelingen zien op het versnellen van de woningbouw. Het voornaamste verschil tussen de twee regelingen is dat de WBI is bedoeld om gebiedsontwikkelingen te ondersteunen door een bijdrage aan het publieke tekort, terwijl de SBI is bedoeld om vastgoedontwikkelingen te ondersteunen door een bijdrage aan het private tekort, specifiek vanwege de gestegen bouwkosten en rente. Voor de SBI is gekozen om het private tekort te dekken omdat enerzijds de private businesscase het hardst geraakt wordt door de gestegen bouwkosten en de gestegen rente en anderzijds omdat er reeds een regeling bestaat die een bijdrage levert aan het publieke tekort, namelijk de WBI. Bijdragen uit de WBI en SBI kunnen uiteindelijk betrekking hebben op dezelfde woningen, maar door het onderscheid tussen de private en publieke businesscase kan er niet worden bijgedragen aan dezelfde activiteiten.

7. Administratieve lasten voor burgers en bedrijven

Met deze regeling is er geen sprake van regels waar burgers of bedrijven lasten van kunnen ondervinden. Binnen de regeling spelen burgers geen directe rol, maar zij ondervinden wel baten bij de toevoeging van betaalbare woningen. Ook bedrijven spelen geen directe rol binnen de regeling, maar zij ondervinden ook baten bij het haalbaar maken van de ontwikkeling. Er worden immers woningbouwprojecten mogelijk gemaakt waar ontwikkelaars en bouwbedrijven baat bij hebben. De indirecte betrokkenheid van beide partijen levert hen geen extra regeldruk op.

De regeling is voorgelegd aan de Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). ATR heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

8. Consultatie

Onderhavige regeling is gedurende twee weken openbaar geconsulteerd. Voor deze termijn is gekozen gelet op het uitgebreide proces in het voortraject waarbij voor gemeenten bijeenkomsten en webinars zijn georganiseerd. De uitkomsten van de consultatie worden in het onderstaande uiteengezet.

Er zijn twee consultatiereacties ontvangen. Beide reacties onderschrijven het belang van de startbouwimpuls en zijn positief over de voortvarendheid waarmee de uitwerking is opgepakt. Door deze partijen zijn drie punten aangedragen waar hieronder op in wordt gegaan.

De suggestie om het te ontvangen bedrag te maximeren op € 12.500 per te realiseren woning in plaats van per netto toegevoegde woning

De gevraagde bijdrage van het Rijk is het bedrag dat de gemeente vraagt aan het Rijk bij te dragen in het kader van de startbouwimpuls. Het resterend tekort in de private business case geldt als de gevraagde bijdrage. Het maximale bedrag betreft € 12.500,- (incl. BTW) per netto toegevoegde woning. In het geval van deze regeling, net als bij de woningbouwimpuls, is gekozen om het aantal netto toegevoegde woningen bepalend te maken voor de bijdrage van het Rijk omdat daarmee projecten gestimuleerd worden die zoveel mogelijk woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Zo wordt zoveel mogelijk bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort.

De suggestie om te verduidelijken wat het financiële tekort inhoudt

Het tekort wordt bepaald aan de hand van het verschil tussen de kosten en opbrengsten in de private vastgoedexploitatie. Gemeenten hebben dit in hun aanmelding voor de regeling moeten aangeven.



Voor de opbrengsten wordt gekeken naar de opbrengstpotentie van de woningen en het overige programma, maar ook naar eventuele bijdragen van derden. Voor kosten wordt gekeken naar zaken als de inbrengwaarde van gronden, kostenverhaal, bouwkosten, rentekosten en winst- en risicomarge.

De vraag of er een volgende tranche van de startbouwimpuls zal komen in 2024

De startbouwimpuls betreft een incidentele regeling die in het leven is geroepen om een bouwdip te voorkomen. Op dit moment zijn er geen aanvullende middelen beschikbaar om een volgende tranche van deze regeling open te stellen. De keuze hiervoor ligt bij een volgend kabinet.

9. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Hiermee wordt afgeweken van de vaste verandermomenten en de minimuminvoeringstermijn. Dit wordt gerechtvaardigd door het feit dat deze regeling geen directe gevolgen kent voor burgers of bedrijven. De gemeenten die in aanmerking komen voor de bijdrage die op grond van deze regeling zal worden uitgekeerd, zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming en zijn op de hoogte van inwerkingtreding. Door af te wijken van vaste verandermomenten en de minimuminvoeringstermijn, kan de specifieke uitkering spoedig worden uitgekeerd zodat gemeenten tevens snel aan de slag kunnen met de nadere besteding daarvan. Dit komt de ontwikkeling van woningbouwprojecten ten goede.

II. Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn de begripsbepalingen opgenomen.

Ten aanzien van de begripsbepaling van *start bouw* is relevant op te merken dat het hier gaat om daadwerkelijke bouwactiviteiten. Vaak zal woningbouw gecombineerd worden met de realisatie van parkeergarages, winkelvoorzieningen en dergelijke die een onlosmakelijk geheel met de woningen vormen. Bij de vraag of de bouw is gestart zal gekeken worden naar de start van het woningbouwproject. Zo zal bij woningen boven een parkeergarage uitgegaan worden van de start van de bouwkundige werkzaamheden (bijvoorbeeld het slaan van de eerste paal of de eerste betonstort) aan de parkeergarage. Bij (blokken met) eengezinswoningen – die volgens de definitie niet bouwkundig met elkaar verbonden zijn – zal dus voor elk blok uiterlijk 31 december 2025 gestart moeten zijn met de bouwkundige werkzaamheden (artikel 4). Voorbereidende werkzaamheden als bouw- of woonrijp maken en slopen worden niet gerekend tot de start van de bouw.

Ten aanzien van de begripsbepaling van een woning is relevant dat niet enkel nieuwbouw hier onder valt. Ook transformatie van een pand tot woningen valt onder deze begripsbepaling. Transformatie is 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. Hierbij wordt uitgegaan van de daadwerkelijke verbouwwerkzaamheden, niet zijnde de sloopwerkzaamheden. Woningen kunnen tot slot conform de begripsbepaling zelfstandig of niet-zelfstandige woningen zijn.

Ten overvloede; een begripsbepaling van *de minister* is niet noodzakelijk nu dit reeds volgt uit het besluit op grond waarvan deze regeling is vastgesteld.⁹

Artikel 2 Woningbouwproject

Bij een woningbouwproject dient het te gaan om één samenhangende vastgoedontwikkeling. Onderdeel hiervan is dat alle in die ontwikkeling op te leveren woningen in een doorlopende, niet gefaseerde, bouwstroom worden gerealiseerd.

Een woningbouwproject bestaat ten minste voor de helft uit betaalbare woningen, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Het begrip betaalbare woning bestaat daarmee uit drie categorieën woningen: 1) sociale huurwoningen, 2) huurwoningen voor middenhuur, en 3) betaalbare koopwoningen. Voor deze begrippen en de daarbij in aanmerking te nemen huur- of

⁹ Artikel 1 van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving.



koopgrenzen is aangesloten bij de thans vigerende begrippen en grenzen in het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Een woningbouwproject bestaat verder uit meer dan 10 woningen en er dient sprake te zijn van een doorlopende bouwstroom. Dit betekent dat doorlopend gebouwd wordt om het woningbouwproject te kunnen realiseren.

Artikel 3 Specifieke uitkering

In de bijlage bij deze regeling zijn de maximale bedragen die per gemeenten kunnen worden uitgekeerd opgenomen. Belangrijk om op te merken is dat de rijksbijdrage per netto te realiseren woning is gemaximeerd op € 12.500 per woning. Een woningbouwproject waarbij 50 woningen worden gesloopt ten behoeve van de bouw van 100 woningen kan dus slechts aanspraak maken op een bedrag van 50 keer € 12.500. Dit bedrag is onder andere bepaald aan de hand van het onderzoek 'Verkenning onrendabele toppen woningbouwprojecten (Rebel)'.¹⁰ Alle onzelfstandige woonruimten achter een voordeur worden gezien als één woning. Dit komt tot uitdrukking met de verwijzing naar artikel 1 van de Wet basisadministratie adressen en gebouwen. Gelet op het moment van uitkering van deze specifieke uitkering hoeft de nummeraanduiding nog niet daadwerkelijk te zijn toegekend door de gemeente (het woningbouwproject is bij uitkering immers nog niet gerealiseerd), maar de woning moet wel bouwkundig in aanmerking komen voor een eigen nummeraanduiding.

Artikel 4 Verplichtingen

Dit artikel bevat de verplichtingen die verbonden zijn aan de specifieke uitkering. De specifieke uitkering moet worden besteed aan de in de uitkeringsbeschikking opgenomen woningbouwprojecten. De start bouw dient plaats te vinden vóór 31 december 2025. Het woningbouwproject dient uiterlijk 31 december 2028 te worden opgeleverd. Indien sprake is van een langere doorlooptijd van het woningbouwproject, kan de minister besluiten dat wordt afgeweken van deze datum. Het dient daarbij wel te gaan om een woningbouwproject waarbij sprake is van een doorlopende bouwstroom. Een project dat uiterlijk 31 december 2028 gerealiseerd kan zijn, maar waarbij sprake is van een te ruime planning waardoor deze termijn niet wordt gehaald, komt bijvoorbeeld niet in aanmerking. Een voorbeeld van een woningbouwproject dat wel in aanmerking komt voor deze uitzonderingssituatie is complexe nietfaseerbare hoogbouwprojecten. Om een oordeel hieromtrent te vormen, kan de minister een gedetailleerde bouwplanning opvragen bij de gemeente. Het is tevens mogelijk om gemotiveerd een verzoek te doen tot uitstel van deze termijnen met ten hoogste één jaar. Ook is het mogelijk om meerdere malen een verzoek tot uitstel te doen.

Artikel 5 De uitkering

In dit artikel is vastgesteld welke elementen de uitkeringsbeschikking in ieder geval zal vermelden. In één beschikking kunnen ook meerdere woningbouwprojecten binnen dezelfde gemeente zijn opgenomen. De informatie over het woningbouwproject die in de beschikking zal worden vermeld, correspondeert met de over het project gestelde informatie, bijvoorbeeld het woningbouwprogramma, de doelgroepen, de verhouding van betaalbare woningen en de planning. De informatie bevat tevens de activiteiten die uitgevoerd worden ter realisatie van het woningbouwproject.

Artikel 6 Informatievoorziening na uitkering

Artikel 6, eerste lid, regelt dat de gemeente die een specifieke uitkering heeft ontvangen op verzoek de minister van informatie dient te voorzien over de voortgang van het project waar de specifieke uitkering voor is verstrekt. Verder dient de ontvanger de minister te informeren over de datum waarop de bouw van het woningbouwproject is gestart (start bouw) en wanneer het woningbouwproject is opgeleverd. Indien de datum waarop de bouw wordt gestart op een later moment ligt, of de ontvanger het vermoeden heeft dat de bouw op een later moment zal komen te liggen, dan de datum genoemd in de beschikking, dan is de ontvanger dit verplicht aan de minister te melden. Hetzelfde geldt als de oplevering van de woningen in het woningbouwproject na de in de beschikking vastgelegde datum voor oplevering ligt, of de ontvanger verwacht dat deze datum niet wordt gehaald.

Het vierde lid bevat daarnaast een grondslag op grond waarvan de minister ten behoeve van een evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de verstrekte uitkering informatie en medewerking kan verzoeken van de gemeente.

¹⁰ Te raadplegen op: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/rapporten/2021/04/23/verkenning-onrendabele-toppen-woningbouwprojecten-rebel>.



Artikel 7 Verantwoording, vaststelling en terugvordering

Verantwoording over onderhavige specifieke uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet. Dertien weken na het ontvangen van de verantwoordingsinformatie neemt de minister de vaststellingsbeschikking. De minister kan geheel of gedeeltelijk terugvorderen indien de uitkering niet volledig of onrechtmatig is besteed. In aanvulling daarop kan de minister besluit om geheel of gedeeltelijk terug te vorderen indien de gemeente heeft aangegeven dat de start bouw niet vóór 31 december 2025 heeft plaatsgevonden of naar verwachting niet plaats zal vinden. Hetzelfde geldt indien de gemeente ten onrechte heeft nagelaten om deze melding te doen, bijvoorbeeld indien blijkt dat start bouw na 31 december 2025 heeft plaatsgevonden maar de ontvanger daarvan geen melding heeft gedaan aan de minister. Terugvordering is tevens mogelijk indien de datum start bouw of de datum waarop oplevering van het woningbouwproject wordt voorzien (zoals opgenomen in de beschikking die gemeenten krijgen) niet wordt gehaald.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge*