



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 5 juli 2025, nr. 2025-0000394063, houdende regels met betrekking tot verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten in de Metropoolregio Eindhoven ten behoeve van het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving (Regeling specifieke uitkering woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven)

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op de artikelen 2, eerste lid, onder a, 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:

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

afgebakend projectgebied: gebied dat zich kenmerkt door ten minste twee van de volgende onderdelen:

- financiële samenhang;
- geografische samenhang; en
- organisatorische samenhang;

betaalbare koopwoning: voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014;

betaalbare woning: sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning;

college: college van burgemeester en wethouders;

middenhuurwoning: voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij het puntenaantal, bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, vierde lid, van dat besluit;

minister: Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

MRE-gemeenten: gemeenten die zijn aangesloten bij de gemeenschappelijke regeling Metropoolregio Eindhoven 2024;

sociale huurwoning: voor verhuur bestemde zelfstandige woonruimte met een aanvangshuurprijs onder het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

studenteneenheid: woonruimte, niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, die is bedoeld voor de huisvesting van studenten;

uitkeringsbeschikking: beschikking tot toekenning van een specifieke uitkering als bedoeld in artikel 8, derde lid;

Woondeal: Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant, zoals getekend op 9 maart 2023.

Artikel 2. Doel van de regeling

Deze regeling heeft tot doel om door middel van een specifieke uitkering aan MRE-gemeenten bij te dragen aan:

- het mogelijk maken en versnellen van de bouw van in totaal 17.000 extra zelfstandige woningen in de MRE-gemeenten bovenop de in de Woondeal afgesproken aantallen; en
- het realiseren van 2.280 extra studenteneenheden in de MRE-gemeenten.

HOOFDSTUK 2. VERSTREKKEN VAN DE SPECIFIEKE UITKERING

Artikel 3. Activiteiten waarvoor een specifieke uitkering kan worden verstrekt

- De minister kan op aanvraag van een college van een MRE-gemeente een specifieke uitkering



verstrekken aan die gemeente voor bijdragen in projecten die:

- a. het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een afgebakend projectgebied tot doel hebben;
 - b. nog niet gestart zijn met de bouw van de woningen;
 - c. volgens de planning uiterlijk op 31 december 2030 starten met de bouw van de laatste woningen; en
 - d. door de MRE-gemeente zelf worden voorzien van een financiële bijdrage van ten minste 25% van het aantoonbare financiële publieke tekort van het project, bedoeld in artikel 5.
2. De specifieke uitkering wordt slechts toegekend ten behoeve van bijdragen in een project dat is gericht op:
- a. de bouw van ten minste 40 woningen in een afgebakend projectgebied, bestaande uit zelfstandige woningen, studenteneenheden, of een combinatie daarvan, waarbij ten minste 50% van die woningen een betaalbare woning of een studenteneenheid is; en
 - b. het uitvoeren van activiteiten die op aantoonbare wijze bijdragen aan en noodzakelijk zijn voor de realisatie van woningen als bedoeld onder a en toerekenbaar zijn aan het project.

Artikel 4. Uitkeringsplafond

1. In totaal is ten hoogste € 122.500.000 beschikbaar voor specifieke uitkeringen.
2. Het bedrag, bedoeld in het eerste lid, wordt over meerdere jaren in tranches beschikbaar gesteld.
3. De minister stelt het bedrag vast dat ten behoeve van de aanvragen in een aanvraagtijdvak, bedoeld in artikel 6, eerste en tweede lid, ten hoogste aan specifieke uitkeringen kan worden verstrekt, en maakt dit bekend in de Staatscourant.

Artikel 5. Hoogte van de uitkering

De specifieke uitkering bedraagt ten minste € 125.000 en ten hoogste het aantoonbare financiële tekort van een MRE-gemeente op de voor het project noodzakelijke publieke investeringen van de activiteiten, bedoeld in artikel 3, tweede lid, onder b, verminderd met de publieke opbrengsten verbonden aan het project en de financiële bijdrage, bedoeld in artikel 3, eerste lid, onder d.

Artikel 6. Aanvraag

1. In 2025 kan een aanvraag voor een specifieke uitkering worden ingediend van 15 september om 9:00 tot 8 oktober om 17:00.
2. In de jaren vanaf 2026 stelt de minister telkens de aanvraagperiode vast en maakt deze bekend in de Staatscourant uiterlijk zes weken voor aanvang van het tijdvak waarvoor die aanvraagperiode wordt vastgesteld.
3. De aanvraag bevat:
 - a. een omschrijving van het project waarvoor een specifieke uitkering wordt aangevraagd, bestaande uit:
 - 1°. een toelichting op de geografische afbakening van het project;
 - 2°. een omschrijving van de wijze waarop het project voldoet aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 3;
 - 3°. een kwantitatief overzicht van het te realiseren woningbouwprogramma; en
 - 4°. de verwachte begin- en einddatum van het project, inclusief een toelichting op de haalbaarheid van deze verwachte begin- en einddatum; en
 - b. een haalbaarheidsstudie, bestaande uit:
 - 1°. een begroting en prognose van publieke kosten en opbrengsten, waarmee het aantoonbare financiële publieke tekort wordt onderbouwd;
 - 2°. een toelichting op de kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in de begroting en prognose, waaronder in ieder geval een toelichting op de noodzaak, toerekenbaarheid en proportionaliteit van de activiteiten van de gemeente ten behoeve van de te realiseren woningen;
 - 3°. 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; en
 - 4°. een omschrijving van de wijze waarop het project uitgevoerd wordt en welke partijen daarbij betrokken zijn.



4. Een aanvraag wordt ingediend via een formulier dat beschikbaar wordt gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Artikel 7. Rangschikking van aanvragen

1. Na het sluiten van de aanvraagperiode, bedoeld in artikel 6, eerste en tweede lid, beoordeelt de minister alle ingediende aanvragen en stelt een rangschikking op van de aanvragen die voldoen aan de vereisten, bedoeld in de artikelen 3 en 6, derde en vierde lid.
2. De rangschikking vindt plaats op basis van de mate waarin de aanvragen voldoen aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 3, die wordt bepaald op grond van de behaalde scores bij een gezamenlijke weging van de volgende criteria:
 - a. noodzaak;
 - b. effectiviteit; en
 - c. efficiëntie.
3. De scores en de weging van de criteria, bedoeld in het tweede lid, worden bepaald conform bijlage 1, met dien verstande dat de totaalscore van de aanvraag het gewogen gemiddelde van de scores op die criteria is.
4. Indien meerdere aanvragen gelijk scoren bij de weging, bedoeld in het tweede lid, en de toekenning van specifieke uitkeringen zou leiden tot overschrijding van het krachtens artikel 4, derde lid, vastgestelde bedrag, worden die aanvragen onderling gerangschikt op grond van de behaalde score bij het criterium effectiviteit.
5. Indien na toepassing van het vierde lid nog steeds meerdere aanvragen gelijk scoren worden die aanvragen onderling gerangschikt op grond van de hoogte van de gevraagde bijdrage per woning, waarbij de aanvraag met de laagste bijdrage per woning het hoogst eindigt.
6. Indien een aanvraag niet volledig kan worden toegekend in verband met de overschrijding van het krachtens artikel 4, derde lid, vastgestelde bedrag, kan de minister besluiten om de aanvraag toch toe te wijzen en het restant van de specifieke uitkering ten laste te brengen van het uitkeringsplafond van het eerstvolgende aanvraagtijsvak. De minister kan, in afwijking van artikel 8, vierde lid, voor een geval als bedoeld in de eerste volzin besluiten om de specifieke uitkering in twee keer uit te betalen.

Artikel 8. Uitkeringsbeschikking

1. De minister beslist binnen dertien weken na het sluiten van het aanvraagtijsvak over de toekenning van een specifieke uitkering voor een aanvraag.
2. De beslissing, bedoeld in het eerste lid, wordt genomen nadat advies is ingewonnen van de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls, genoemd in artikel 7, eerste lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
3. De beschikking tot toekenning van een specifieke uitkering vermeldt in ieder geval:
 - a. aan welke activiteiten voor het versnellen of realiseren van de bouw van woningen met de specifieke uitkering wordt bijgedragen;
 - b. het bedrag van de specifieke uitkering;
 - c. de wijze van verantwoording over de besteding van de specifieke uitkering;
 - d. de periode waarvoor de specifieke uitkering wordt verstrekt;
 - e. de wijze waarop kan worden aangetoond dat de activiteiten binnen het project zijn verricht; en
 - f. de wijze waarop wordt omgegaan met projecten die niet voldoen aan de verplichtingen, bedoeld in artikel 10, eerste lid.
4. De minister betaalt in het geval van een toekennende uitkeringsbeschikking de specifieke uitkering in één keer uit met een voorschot van 100%.
5. Aan een specifieke uitkering kunnen in de uitkeringsbeschikking nadere verplichtingen worden verbonden.

Artikel 9. Afwijzingsgronden

1. De minister wijst een aanvraag voor een specifieke uitkering af, indien:
 - a. het project niet voldoet aan de vereisten, bedoeld in artikel 3; of
 - b. het project bij de weging, bedoeld in artikel 7, tweede lid, lager dan een 5,5 scoort op ten



minste één van de criteria, bedoeld in dat artikellid.

2. De minister kan een aanvraag voor een specifieke uitkering afwijzen, indien:
 - a. het bedrag van de aangevraagde specifieke uitkering dusdanig hoog is dat de toekenning ervan bij de rangschikking, bedoeld in artikel 7, eerste lid, leidt tot een overschrijding van het bedrag dat is vastgesteld krachtens artikel 4, derde lid;
 - b. het bedrag van de aangevraagde specifieke uitkering in verhouding tot de andere aanvragen in die aanvraagperiode dusdanig hoog is dat het toekennen van de aanvraag er toe zou leiden dat het bedrag, bedoeld in artikel 4, eerste lid, ontoereikend is om het doel van deze regeling, bedoeld in artikel 2, te realiseren; of
 - c. de toekenning van de aanvraag er toe zou leiden dat de spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende MRE-gemeenten onevenwichtig is.

Artikel 10. Verplichtingen voor de ontvanger van de uitkering

1. Binnen een project waarvoor een specifieke uitkering is toegekend:
 - a. worden de activiteiten voor het realiseren van de bouw van woningen uitgevoerd op de wijze die is beschreven in de uitkeringsbeschikking;
 - b. start de bouw van de laatste woning uiterlijk op 31 december 2030;
 - c. is de laatste woning uiterlijk op 31 december 2033 gerealiseerd; en
 - d. wordt de minister door het college van de MRE-gemeente geïnformeerd over de start van de bouwwerkzaamheden van de laatste woning en de realisatie van de laatste woning op een in de uitkeringsbeschikking opgenomen wijze.
2. Indien het uitvoeren van de activiteiten, bedoeld in het eerste lid onder a, afwijkt van de wijze die is beschreven in de uitkeringsbeschikking, meldt het college van de MRE-gemeente dit onverwijld aan de minister.
3. Het college van een MRE-gemeente die een specifieke uitkering op basis van deze regeling heeft ontvangen, informeert de minister op verzoek over de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is toegekend.
4. Het college van een MRE-gemeente die een specifieke uitkering op basis van deze regeling heeft ontvangen, verleent op verzoek van de minister medewerking en verstrekt informatie ten behoeve van de voortgang en evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de toegekende specifieke uitkering.

Artikel 11. Terugvordering

1. Als uit de verantwoordingsinformatie, bedoeld in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet, blijkt dat de specifieke uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, kan de specifieke uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel door de minister worden teruggevorderd.
2. De minister doet binnen een jaar na de ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

Artikel 12. Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

De Toetsingscommissie Woningbouwimpuls, genoemd in artikel 7, eerste lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020, is belast met het adviseren van de minister over de toepassing van artikel 7, tweede lid.

HOOFDSTUK 3. SLOTBEPALINGEN

Artikel 13. Inwerkingtreding

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

Artikel 14. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling specifieke uitkering woningbouwversnelling Metropool-regio Eindhoven.



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

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*



BIJLAGE 1 BEHORENDE BIJ ARTIKEL 7

Beoordelingscriteria en weging

De totaalscore van een aanvraag wordt als volgt bepaald: elk hoofdcriterium krijgt een deelscore op een schaal van 1 tot 10. De totaalscore van een aanvraag is de deelscore noodzaak * 0,3 + deelscore effectiviteit * 0,5 + deelscore efficiëntie * 0,2.

1. Noodzakelijkheid specifieke uitkering

In dit criterium staat de beoordeling van de noodzaak van de aangevraagde specifieke uitkering centraal. Daarbij wordt gekeken naar de realiteit en marktconformiteit van het opgevoerde financiële tekort en de gevraagde bijdrage die daaruit voortkomt. De beoordeling van dit onderdeel omvat in hoeverre daadwerkelijk sprake is van een tekort, hoe goed dit tekort is onderbouwd, of de gehanteerde uitgangspunten passen bij het beleid en marktconform zijn en in welke mate binnen de projectkaders zowel kwalitatief en financieel is geoptimaliseerd.

2. Effectiviteit project

Aan de hand van dit criterium wordt bepaald in hoeverre een project aansluit bij de doelstellingen van de regeling. Daarbij wordt gekeken naar de hardheid van de plannen, zoals de huidige status van het proces, de nog te doorlopen planologische procedures en de mate van zekerheid dat het project bij een positief besluit doorgaat, tijdig van start gaat en voortvarend wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar het absolute aantal en relatieve aandeel betaalbare woningen en studenteneenheden binnen het project, de instrumenten die zijn ingezet om de woningen langjarig betaalbaar te houden en de doelgroepen voor wie de woningen bestemd zijn. De inzet van instrumenten, zoals parallel plannen of een (regionale) versnellingstafel kunnen bijdragen aan de haalbaarheid van het project.

3. Efficiëntie project

Op basis van dit criterium wordt beoordeeld in hoeverre sprake is van een gerichte en doelmatige inzet van financiële middelen. De beoordeling richt zich op de proportionaliteit van de aangevraagde specifieke uitkering ten opzichte van het aantal te realiseren woningen. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de gemiddelde bijdrage per woning, de verhouding tussen de aangevraagde specifieke uitkering en de gemeentelijke bijdrage, alsmede de investeringskosten binnen het project die niet kunnen worden toegerekend.

Schematische weergave beoordelingskader

	Criteria ter beoordeling door de Toetsingscommissie		
	1. Noodzaak bijdrage	2. Effectiviteit project	3. Efficiëntie project
Weging deelscore	30%	50%	20%
	<i>Realiteitsgehalte tekort</i>	<i>Hardheid: zekerheid tijdig realiseren van woningen</i>	<i>Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage</i>
Indicatoren	<ol style="list-style-type: none">1. De onderbouwing van de kosten van de activiteiten en van de omvang van het financieel tekort.2. De mate waarin is aangetoond dat alle mogelijkheden tot verhaal zijn uitgeput.3. De mate waarin het project kwalitatief en financieel is geoptimaliseerd binnen de randvoorwaarden.	<ol style="list-style-type: none">1. De planologische status van het project.2. De stand van zaken rond de consultatie, selectie of overeenkomsten met (markt-)partijen.3. Het moment van start bouw van de laatste woning.4. De continuïteit van de bouwstroom.5. De mate waarin is aangetoond dat er voldoende garanties zijn voor het tijdig realiseren van het project waarvoor de bijdrage gevraagd wordt.	<ol style="list-style-type: none">1. De gevraagde bijdrage per woning.2. De gevraagde bijdrage per betaalbare woning of studenteneenheid.3. De gevraagde bijdrage als % van het financiële tekort.4. Het financieel tekort als % van de investeringskosten gerelateerd aan het project die niet toerekenbaar zijn, zowel de kosten die wel toerekenbaar zijn, als de kosten die niet toerekenbaar zijn.



TOELICHTING

Algemeen deel

1. Inleiding

Telefoons, bankpassen, zonnepanelen, medische apparatuur en auto's zijn slechts enkele voorbeelden van de vele producten die alleen werken als ze voorzien zijn van (micro)chips. Alle grote maatschappelijke transities, zoals de energietransitie en de voedseltransitie, hangen af van de beschikbaarheid van deze technologische hoogstandjes. De keten van Nederlandse bedrijven en kennisinstellingen die bijdragen aan de productie van microchips is Europees en mondiaal een hoofdrolspeler.

De chipsector levert Nederland veel banen op. In grote bedrijven, maar ook in het midden- en kleinbedrijf. De totale hightechsector zorgde in 2021 voor 784.000 banen of 10% van de totale werkgelegenheid in Nederland. Dit cijfer is nog altijd groeiende voor zowel praktisch als theoretisch opgeleiden. De hightech maakindustrie is ook essentieel voor het verdienvermogen van Nederland; de bruto toegevoegde waarde werd in 2021 geschat op € 80,2 miljard. Tegenover een krimpende Nederlandse maakindustrie staat dus een enorm groeiend en bloeiend aandeel van de hightechindustrie.¹ Daarnaast draagt de chipsector bij aan de nationale en Europese economische veiligheid en onafhankelijkheid. Daarom wil het kabinet, samen met de regio, deze sector een extra impuls geven. Door te investeren in extra onderwijs en onderzoek worden nog meer mensen opgeleid om aan de slag te kunnen bij deze bedrijven. Door de bouw van meer woningen en maatregelen voor mobiliteit, stellen Rijk en regio deze strategische sector in staat om te kunnen groeien in Nederland.²

Het zwaartepunt van deze sector ligt in de Brainportregio³, waar organisaties tegen grenzen aanlopen van personeel, ruimte en energie. Dit is ontstaan door de snelle groei van de chipsector in de regio met de ontwikkeling van ASML in Veldhoven en aanverwante chipbedrijven, toeleveranciers en kennisinstellingen. De toegankelijkheid van woningen, voorzieningen en lokale mobiliteit staan onder druk. Daarom heeft het kabinet met regionale overheden afspraken gemaakt om deze tekorten aan te pakken.⁴ Dit moet ervoor zorgen dat Nederland een aantrekkelijke vestigingsplaats blijft voor de microchipsector en zijn toeleveranciers.

Onder de noemer 'Project Beethoven' hebben Rijk en regio gewerkt aan een omvangrijk pakket maatregelen. Voor deze maatregelen op het gebied van onderwijs, kennis en de ruimtelijke infrastructuur trekken zij in totaal € 2,51 miljard uit. Met dit maatregelenpakket willen zij de Nederlandse microchipsector versterken en verdere groei van de activiteiten in de Brainportregio ondersteunen. Zo investeren zij in praktisch en theoretisch geschoold talent en voldoende ruimte, bereikbaarheid en betaalbare woonruimte in de Brainportregio.

Rijk en regio zetten in op een extra groei van 17.000 extra zelfstandige woningen en 2.280 extra onzelfstandige studenteneenheden tot en met 2030. Deze groei komt boven op de groei van 45.130 woningen zoals afgesproken in de regionale woondeal. Om deze woningen te realiseren stellen Rijk en regio gezamenlijk € 245 miljoen beschikbaar. Hiermee kunnen de woningbouwprojecten financieel mogelijk worden gemaakt en investeren Rijk en regio in de kwaliteit van het gebied. Daarvan wordt € 122,5 miljoen via deze financiële regeling beschikbaar gesteld voor het verminderen van het publieke tekort op de grondexploitatie.

Deze regeling maakt de bouw van deze woningen en studenteneenheden mogelijk, bovenop de bestaande afspraken in de woondeal Zuidoost-Brabant. Met deze investering in betaalbare woonruimte wordt de regio aantrekkelijker voor technisch talent en bedrijven, wat essentieel is voor de verdere ontwikkeling van de microchipsector en de economie van Nederland.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

De rijksmiddelen worden beschikbaar gesteld aan gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven (hierna: MRE). De 21 MRE-gemeenten kunnen in het geval van een aantoonbaar financieel publiek

¹ Hightechindustrie 2040, TNO.

² Kamerstukken II 2023/24, 33 009, nr. 141.

³ Brainport is de top technologieregio in de omgeving Eindhoven en Zuidoost Brabant. Het is een samenwerkingsverband van 21 gemeenten met ruim 800.000 inwoners. In de regio werken bedrijfsleven, onderwijs- en kennisinstellingen samen met de overheid aan een gunstiger ondernemersklimaat. Deze regio onderscheidt zich door een concentratie van top technologische bedrijven, kennisindustrie en hoogwaardige maakindustrie. Ook het Rijk erkent de bijzondere positie die Brainport inneemt in Nederland.

⁴ Kamerstukken II 2023/24, 33 009, nr. 141.



tekort in een project een aanvraag doen voor een bijdrage aan de grondexploitatie. Dit is mogelijk voor projecten met minimaal veertig woningen, waarvan minimaal 50% een betaalbare zelfstandige woning of een onzelfstandige studenteneenheid. De aanvragen worden door de minister beoordeeld op noodzaak, effectiviteit en efficiëntie. Dit wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO). Een deskundige toetsingscommissie geeft advies op aanvragen die aan de vereisten voldoen. Bij het toekennen van de middelen wordt rekening gehouden met de lokale woningbouwopgave. Dit ligt onder andere besloten in de afwijzingsgrond van artikel 9, tweede lid, onder c. Op grond van dit onderdeel kan de minister namelijk een aanvraag afwijzen als dit leidt tot een onevenwichtige spreiding van de beschikbare middelen over de verschillende MRE-gemeenten.

Deze rijksmiddelen dragen bij aan een startbouw vóór 2030 van 17.000 extra woningen en 2.280 extra onzelfstandige studenteneenheden bovenop de in de Woondeal afgesproken aantallen.

2.1 Inrichting woningbouwversnelling MRE

2.1.1 Versnellen van de woningbouw

Een rijksbijdrage binnen de woningbouwversnelling MRE moet zorgen voor een versnelling of het daadwerkelijk mogelijk maken van de woningbouw. Dat betekent dat de bouw zonder deze bijdrage later zou starten (versnellingseffect), of dat het project zonder steun helemaal niet of in een andere vorm gerealiseerd zou worden (realisatie-effect). Projecten waar geen publiek financieel tekort bestaat komen niet in aanmerking.

De rijksbijdrage moet bijdragen aan de bouw van extra betaalbare woningen met een passende prijs voor onder meer starters en huishoudens met een middeninkomen. Om te voorkomen dat deze woningen binnen korte tijd uit het betaalbare segment verdwijnen, is het van belang dat de betaalbaarheid voor de doelgroep langdurig wordt geborgd. Op deze manier blijft het effect van deze regeling langdurig merkbaar voor starters en middeninkomens.

2.1.2 Randvoorwaarden

Een voorwaarde voor het toekennen van een specifieke uitkering op basis van deze regeling is dat sprake is van een publiek financieel tekort dat ontstaat doordat de betreffende gemeente publieke maatregelen treft die noodzakelijk zijn om (sneller of meer) betaalbare zelfstandige woningen of onzelfstandige studenteneenheden te bouwen en die investering niet kan terugverdienen uit de grondverkoop of het kostenverhaal. De specifieke uitkering is primair bedoeld om de publieke inzet bij gebiedsontwikkelingen te ondersteunen, en komt derhalve niet rechtstreeks ten goede aan het woningbouwproject zelf.

Door expliciet te kiezen voor een aanpak waarbij specifieke uitkeringen worden toegekend op basis van publieke tekorten – en niet op basis van een bijdrage per woning – wordt voorkomen dat middelen terecht komen bij projecten die deze steun feitelijk niet behoeven. In een zorgvuldig beoordelingsproces wordt vastgesteld of de bijdrage realistisch en marktconform is en leidt tot een versnellings- of realisatie-effect. Met een bijdrage aan publieke investeringen in een project wordt ook voorkomen dat financiële voordelen onevenredig neerslaan bij marktpartijen, ten koste van de publieke betrokkenen.

De aard van de publieke maatregelen kan per locatie verschillen en is afhankelijk van de specifieke kenmerken van het woningbouwproject en de gemeentelijke voorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en betaalbaarheid. Voorbeelden hiervan zijn:

- Uitplaatsing van hinderverzorgende activiteiten in relatie tot projecten die de bouw van een substantieel aantal betaalbare woningen realiseren of versnellen.
- Sanering van verontreinigde gronden.
- Bijzondere sloopkosten (waaronder asbest, chroom-6, etc.). Deze kosten zijn anders dan eenvoudige sloop en kunnen zorgen voor hoge kosten.
- Noodzakelijke infrastructurele ontsluiting van nieuwe woongebieden.
- Kwaliteit van de leefomgeving; investeringen van een gemeente die toezien op algemene onderwerpen, zoals de inrichting van de openbare ruimte.

Investerings die voor de realisatie van de woningen noodzakelijk zijn kunnen leiden tot extra kosten. Zelfs bij toepassing van het maximaal toegestane kostenverhaal kan dan sprake zijn van een publiek tekort. In dergelijke gevallen biedt deze regeling financiële ruimte om de realisatie van het project alsnog mogelijk te maken.

Tot slot kunnen naast deze regeling ook andere instrumenten van de Rijksoverheid bijdragen aan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten, zoals specifieke uitkeringen gericht op de



realisatie van infrastructuur (via de Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplafse infrastructuur) en het financieel haalbaar maken van plannen. Bij de beoordeling van het publieke tekort wordt rekening gehouden met de aanspraak van een project op andere instrumenten, bijvoorbeeld de beoogde Realisatiestimulans. Het feit dat een project in aanmerking komt voor de beoogde Realisatiestimulans heeft namelijk gevolgen voor het financiële publieke tekort. Dit zal blijken uit de begroting, die door het college wordt ingediend bij de aanvraag voor een specifieke uitkering op grond van deze regeling. Een specifieke uitkering op grond van deze regeling kan enkel worden toegekend voor het (overgebleven) financiële publieke tekort.

2.1.3 Infrastructurele ontsluiting

Omdat de infrastructurale ontsluiting een van de maatregelen is die gemeenten kunnen opvoeren in de aanvraag voor een specifieke uitkering, is het van belang om nadere aandacht te besteden aan de relatie en demarcatie tussen deze regeling en het Meerjarenprogramma (MIRT). De woningbouwprojecten die in aanmerking kunnen komen voor een specifieke uitkering op grond van deze regeling staan niet op zichzelf en worden binnen de brede agenda van de woondealafspraken en regionale samenwerking gezien. De aanvragen voor een specifieke uitkering op grond van deze regeling passen binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van ten minste de Nationale Woonagenda, woondeals, NOVI en MIRT. Zo worden naast voortgang in de woningbouwdoelen ook andere doelen geborgd, die kunnen bijdragen aan een betere balans op de woningmarkt. Wonen en mobiliteit wordt in samenhang afgewogen, om mede te borgen dat onvoorziene gevolgen voor bijvoorbeeld het Mobiliteitsfonds worden voorkomen.

Binnen de scope van deze regeling vallen maatregelen gericht op de voor 'woningbouw noodzakelijke infrastructurale ontsluiting van de projecten'. Het kan bijvoorbeeld gaan om bijdragen aan een lokale aansluiting op de bestaande weg of ov-infrastructuur, inrichting van de fietsinfrastructuur binnen het gebied of parkeervoorzieningen op afstand. De besluitvorming en bekostiging vinden plaats binnen het proces dat is beschreven in deze regeling.

Grotere infrastructurale investeringen vallen buiten de scope van deze regeling vanwege de grotere budgettaire gevolgen en het grote aandeel niet toerekenbare kosten. Besluitvorming en bekostiging uit het Mobiliteitsfonds vindt plaats binnen het bestuurlijk overleg MIRT wanneer infrastructurale ingrepen direct op of aan het areaal van het Rijk aantakken en als sprake is van bredere (in)directe gevolgen voor het mobiliteitssysteem. Daarnaast wordt binnen het proces van deze regeling besproken of de gebiedsontwikkeling ontworpen wordt met een passend mobiliteitsprofiel van de toekomstige gebruikers van het gebied. Op het gebied van maatregelen als fietsinfrastructuur en de parkeervoorzieningen op afstand kunnen besluiten over maatregelen en bekostiging binnen het proces van deze regeling genomen worden als dit direct gerelateerd is aan het woningbouwproject. Dit is bijvoorbeeld het geval bij stedelijke fietsverbindingen en parkeren voor specifiek deze bewoners op afstand. Zodra deze ingrepen zich richten op, of effect hebben op het bredere mobiliteitsnetwerk, zoals fietsverbindingen tussen steden of kernen en de uitrol van grote P&R faciliteiten, dienen deze getoetst te worden aan de afspraken in het MIRT en/of bereikbaarheidsprogramma's.

Voor gebiedsmaatregelen is ook budget specifiek voor de MRE vrijgemaakt. Zo stellen Rijk en Regio voor de gebiedsmaatregelen in de 2 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties (Knoop XL en de Zuidwest-as) beide een bijdrage beschikbaar van € 90 mln. Hiermee komt het totaal beschikbare budget op € 180 mln. De gebiedsmaatregelen leveren een bijdrage aan de leefbaarheid van de woningbouwlocaties o.a. door groen- en watermaatregelen en inrichting van de openbare ruimte. Rijk en regio maken afspraken over de nadere invulling van de gebiedsmaatregelen bij het BO Leefomgeving 2025.

2.2 Proces van aanvraag tot uitkering

2.2.1 Aanvragen door gemeenten bij de minister

De 21 MRE-gemeenten doen projectaanvragen bij de minister via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De aanvraagtijdvakken worden ten minste zes weken voor aanvang bekendgemaakt in de Staatscourant. Het aanvraagtijdvak van de eerste tranche is opgenomen in de regeling zelf en loopt van 15 september 2025 tot en met 8 oktober 2025. De aanvraagdocumentatie zal tijdig met MRE-gemeenten gedeeld worden en ook is er bij vragen hierover ondersteuning beschikbaar.

Indien het college van burgemeester en wethouders dit wil, kan bij de voorbereiding van een aanvraag gebruik worden gemaakt van ondersteuning die in het propositietraject wordt aangeboden door de MRE. Het doel van de proposities is om de kwaliteit van de woningbouwplannen te verbeteren en de kwaliteit van een aanvraag te vergroten.



2.2.2 Advies van een toetsingscommissie

Nadat een aanvraag is ingediend zal deze op volledigheid worden getoetst door RVO. In deze toets wordt gecontroleerd of alle gevraagde documenten zijn aangeleverd en het formulier correct is ingevuld. Ook zal RVO een toets doen op de harde selectiecriteria, bijvoorbeeld of een aanvraag voldoet aan de grens van het aantal woningen. Complete aanvragen worden doorgeleid naar de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls. De Toetsingscommissie Woningbouwimpuls bestaat uit vijf onafhankelijke experts, die de ingediende voorstellen toetsen aan de voorwaarden voor een rijksbijdrage. Daarbij kijkt de toetsingscommissie naar de noodzaak van een rijksbijdrage, de effectiviteit en efficiëntie van het woningbouwproject. Deze drie criteria zijn in bijlage 1 nader uitgewerkt in indicatoren.

De toetsingscommissie beoordeelt elke aanvraag individueel. De rol van de toetsingscommissie is vereist, omdat een gebiedsontwikkeling veelal een hoog complexiteitsgehalte kent en het van groot belang is de conditionaliteit en additionaliteit van de inzet van rijksmiddelen extern en onafhankelijk te toetsen. Op basis van beoordelingscriteria komt de toetsingscommissie tot een advies voor de minister in welke mate het project voldoet aan de doelstellingen van deze regeling. Na het beoordelen van de aanvraag biedt de commissie een positief of negatief advies, inclusief de score van de aanvraag, aan bij de minister.

De toetsingscommissie komt bij elkaar voor de beoordeling van aanvragen. Als de toetsingscommissie tot de conclusie komt dat een projectvoorstel van voldoende kwaliteit is, geeft zij hierover een positief advies aan de minister. Wanneer het beschikbare budget voor een tranche wordt overschreden, worden de aanvragen binnen die tranche gerangschikt door de toetsingscommissie. Hierbij wordt het beoordelingskader, bedoeld in de bijlage bij de regeling, gebruikt. De toetsingscommissie kan de aanvrage gemeente om nadere toelichting vragen. Dit betreft enkel zaken ter verduidelijking. Ook kan de toetsingscommissie, indien toepassing van het beoordelingskader daar aanleiding toe geeft, de minister adviseren de aanvraag af te wijzen.

2.2.3 Het besluit van de minister

Nadat de toetsingscommissie advies heeft uitgebracht over alle ingediende aanvragen wordt gezien of sprake is van een onevenwichtige spreiding van de middelen over de verschillende gemeenten ten opzichte van de woningbouwopgave. Indien sprake is van een onevenwichtige spreiding zal de minister een of meer aanvragen van de betreffende MRE-gemeente afwijzen. Nadat er gecontroleerd is op spreiding over de MRE-gemeenten wordt een definitief besluit genomen.

In geval van een positief besluit volgt een rijksbijdrage via een specifieke uitkering aan de gemeente. Er is geen sprake van een onderhandeling over de bijdrage, het bedrag in de projectaanvraag wordt in zijn geheel toegekend of afgewezen. Doordat enkel de volledige middelen die MRE-gemeenten aanvragen worden toegekend, is de gemeente gehouden aan de besteding van de middelen aan de in het projectvoorstel overeengekomen doelstellingen en de voorwaarden die in deze regeling en de beschikking tot verstrekking van de specifieke uitkering zijn beschreven.

2.2.4 Monitoring en beheer

Na de toekenning van de rijksbijdrage blijft sprake van een nauwe betrokkenheid tussen de MRE-gemeenten en de minister. Met deze gemeenten worden afspraken gemaakt rondom monitoring van mijlpalen in projecten, zodat er tijdig zicht is op eventuele vertraging en hier tijdig op geïntervenieerd kan worden. Gemeenten melden de startbouw van de laatste woning en realisatie van de woningbouwprojecten die een bijdrage hebben ontvangen zo snel mogelijk aan de minister. Ten minste één keer per jaar rapporteert de gemeente conform de Financiële-verhoudingswet over de rechtmatigheid van bestedingen waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt (via de SiSa-verantwoording). Dit betreft een rapportage in de jaarrekening, conform de vereisten in de Financiële-verhoudingswet, en kan op verzoek van de minister ook in een aparte (periodieke) rapportage. In de beschikking bij de specifieke uitkering worden aanvullend voorwaarden opgenomen over verantwoording na verstrijken van de looptijd van de specifieke uitkering en de vaststelling ervan. Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de specifieke uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, dan kan de minister (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

2.3 Btw

De activiteiten waarvoor de specifieke uitkering kan worden verstrekt kunnen activiteiten zijn waarover de gemeente btw verschuldigd is. Gemeenten wordt gevraagd daar in de aanvraag rekening mee te



houden en aan te geven over welke activiteiten btw verschuldigd is, en het aan btw verschuldigde bedrag in de aanvraag mee te nemen voor zover het gaat om btw die uit het btw-compensatiefonds kan worden teruggevorderd. Bij de toekenning van een specifieke uitkering zal de bijdrage exclusief die btw worden toegekend aan de gemeente, en zal de btw-component worden gestort in het btw-compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op het terugontvangen van de betaalde btw-componenten.

3. Verhouding tot hoger recht

3.1 Verhouding tot kostenverhaal in de Omgevingswet en private tekorten

In deze regeling is een aantal publieke maatregelen genoemd die in de business case opgevoerd mogen worden indien die voor woningbouw noodzakelijk zijn. Deze kosten kunnen op grond van de Omgevingswet verhaald worden op ontwikkelende partijen. De gemeente is hiertoe ook verplicht, indien dit niet voldoende gebeurt levert dit immers een voordeel voor de ontwikkelende partij op en is sprake van staatssteun (zie ook hieronder). De Omgevingswet biedt de juridische basis voor het kostenverhaal.

De specifieke uitkering op basis van deze regeling is nadrukkelijk niet bedoeld als vervanging voor dit verplichte kostenverhaal, maar is additioneel wanneer het kostenverhaal ontoereikend is om de noodzakelijke maatregelen te bekostigen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om situaties waarbij sprake is van zogenaamde macro-aftopping: één van de uitgangspunten in de Omgevingswet is dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan er private opbrengsten zijn. Met name wanneer sprake is van omvangrijke investeringen in combinatie met lage private opbrengsten als gevolg van de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma kan dit het geval zijn. Van aanvragers wordt verwacht dat ze de mogelijkheden van kostenverhaal zoals gebruikelijk maximaal benutten. In de aanvraag kan toegelicht worden op welke wijze dit gedaan is en waarom het kostenverhaal niet toereikend is. De toetsingscommissie bepaalt mede op basis hiervan het realiteitsgehalte van het financiële tekort en de noodzaak van een bijdrage.

Een specifieke uitkering op basis van deze regeling is niet bedoeld voor het tegemoetkomen in private tekorten. De gemeente die de bijdrage heeft aangevraagd handelt vanuit haar verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van voldoende woningen op de juiste locaties.

Een specifieke uitkering op grond van deze regeling aan gemeenten is derhalve geen staatssteun. Die kwalificatie wijzigt niet, in het geval een gemeente een privaatrechtelijke betrokkenheid heeft bij een project. Ook in dat geval komen enkel publieke onderdelen in aanmerking voor financiering, en ook in een dergelijk geval dienen de mogelijkheden van kostenverhaal volledig te worden benut. Winsten die de gemeente vanuit de privaatrechtelijke betrokkenheid boekt op verkoop van bouwgrond moeten daarbij ook worden aangewend voor het bekostigen van de noodzakelijke publieke maatregelen. De publiekrechtelijke rechtspersoon verhaalt dan de kosten op de betrokken privaatrechtelijke rechtspersoon van de gemeente. Een eventueel privaatrechtelijk voordeel van een gemeente vanuit haar privaatrechtelijk rol wordt daarmee weggenomen.

3.2 Staatssteunaspecten bij gebruik van de specifieke uitkering

In aanvulling op bovenstaande kan binnen het project sprake zijn van staatssteun bij het gebruiken van publieke middelen inclusief middelen die via een specifieke uitkering op basis van deze regeling verkregen worden. Gemeenten toetsen dit in de huidige praktijk op staatssteunaspecten in gebiedsontwikkelingen. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om het gebruiken van de bijdrage voor gronden waarbij de gemeente zelf handelt als ontwikkelende partij. Een specifieke uitkering op basis van deze regeling wijzigt de publieke rol en verantwoordelijkheid van de gemeenten niet.

Hier volgen enkele voorbeelden van maatregelen waarvoor een specifieke uitkering kan worden verstrekt op grond van deze regeling, en waarbij in de privaatrechtelijke context van het project toch sprake kan zijn van staatssteun met betrekking tot de investeringen van gemeenten. In de voorbeelden worden aandachtspunten gegeven om (ongeoorloofde) staatssteun in die gevallen te voorkomen.

3.2.1 Noodzakelijke infrastructurele ontsluiting

Zolang de investeringen van de gemeente in het kader van het project toezien op algemene infrastructurele ontsluiting die noodzakelijk zijn voor de woningbouw en niet leidt tot minder kostenverhaal dan volgens de Omgevingswet noodzakelijk is, zal dit niet leiden tot staatssteun. Mocht het zo zijn dat vanwege de wens om betaalbare woningen te bouwen minder kostenverhaal wordt gerealiseerd, dan dient er rekening te worden gehouden met de staatssteunregels en bezien te worden of het mogelijk is



om gebruik te maken van bijvoorbeeld de bepaling over infrastructuur (artikel 56) van de algemene groepsvrijstellingsverordening (Verordening (EU) nr. 651/2014; hierna: AGVV) gebaseerd op artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU), dan wel een melding nodig is bij de Europese Commissie (hierna: EC) op grond van artikel 108, derde lid, VWEU.

3.2.2 Verlaging van de stikstofdepositie noodzakelijk voor de woningbouw

Indien er algemene maatregelen worden genomen, die niet leiden tot een selectief voordeel aan een onderneming in Europeesrechtelijke zin, wordt niet voldaan aan alle cumulatieve staatssteuncriteria. Zodra sprake is van maatregelen, waarbij wel aan de staatssteuncriteria van artikel 107 VWEU wordt voldaan, zal moeten worden bezien of het mogelijk is om gebruik te maken van de algemene groepsvrijstellingsverordening gebaseerd op artikel 107 VWEU, dan wel een melding nodig is bij de EC op grond van artikel 108, derde lid, VWEU.

3.2.3 Bodemsanering

Indien de bodem verontreinigd is, moet worden nagegaan of sprake is van bodemverontreiniging waarvoor de vervuiler of eigenaar aansprakelijk is te stellen. Als daarvan sprake is mag geen staatssteun worden verleend. Als er geen aansprakelijke persoon kan worden geïdentificeerd of niet kan worden verplicht de kosten te dragen volgens nationaal recht, kan eventueel een beroep gedaan worden op artikel 45 AGVV over investeringssteun voor de sanering van verontreinigde terreinen. Als niet aan de voorwaarden van de AGVV wordt voldaan is een melding op grond van artikel 108 VWEU ter goedkeuring op grond van het Milieu- en Energiesteunkader van de EC of rechtstreeks op grond van art. 107 VWEU nodig.

3.2.4 Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw

Indien een bedrijf wordt uitgeplaatst moet worden nagegaan of sprake is van het naleven van hoofdstuk 11 van de Omgevingswet (inclusief een traject van minnelijke schikking), dan wel op basis van algemene dan wel specifieke regels ter uitvoering van de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten: dan is er sprake van compensatie op grond van een bestaande regeling en niet van staatssteun. Als hier niet aan voldaan wordt, kan eventueel een beroep worden gedaan op artikel 36 AGVV, over steun voor milieubescherming. Als niet aan de voorwaarden van de AGVV wordt voldaan, is een melding op grond van artikel 108 VWEU ter goedkeuring op grond van het Milieu- en Energiesteunkader van de EC of rechtstreeks op grond van artikel 107 VWEU nodig.

3.2.5 Kwaliteit van de leefomgeving

Als de investeringen van een gemeente toezien op algemene onderwerpen zoals de inrichting van de openbare ruimte met een groenvoorziening, straatverlichting, straatmeubilair e.d. en de wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal volledig worden benut zal dit niet leiden tot staatssteun, ervan uitgaande dat als de gemeente dit regelt daarvoor de aanbestedingsregels in acht worden genomen. Als echter projectontwikkelaars, woningcorporaties of andere aanbieders van goederen of diensten hiervoor een bijdrage krijgen kan sprake zijn van staatssteun. Dan zal het nodig zijn om te bezien of een melding op grond van artikel 108 VWEU ter goedkeuring op grond van art. 107 VWEU nodig is, dan wel of kan worden overwogen of een bepaalde taak als dienst van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) op grond van artikel 106 en de beleidskaders van de EC (het DAEB-pakket 2012) kan worden opgedragen en in hoeverre daarvoor een melding bij de EC nodig is.

Bij zowel de aanwijzing van de financiering van betaalbare huisvestingsprojecten geldt dat een gemeente een aanvullende DAEB kan aanwijzen als sprake is van een dwingend algemeen belang tot realisatie en een aanwijsbare verstoring van het vraag-aanbodmechanisme t.a.v. betaalbare huisvesting in de gemeente. Als er geen sprake is van sociale huisvesting volgens de Woningwet en bijvoorbeeld sprake is van een mix van sociale huur en middenhuur behoort een aanvullende DAEB tot de mogelijkheden, zolang voldaan wordt aan alle randvoorwaarden uit het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012. In lijn daarmee kan de gemeente ervoor kiezen om een DAEB aan te wijzen voor de mix van sociale en betaalbare huur of zelfs sociale koop. Voor de onderbouwing van de DAEB is het op grond van het DAEB-Vrijstellingsbesluit relevant dat wordt vastgelegd dat er een sociale component is in het huisvestingsproject die voortvloeit uit regelgeving (bijv. op basis van de Wet betaalbare huur) en dat het commerciële huursegment wordt uitgesloten van het ontvangen van staatssteun.

De staatssteunregels stellen als voorwaarde dat de steun niet meer bedraagt dan de onrendabele top op deze twee segmenten (sociale huur en middenhuur) plus een redelijk rendement op vermogen. Daarbij is relevant dat het project en de DAEB-aanwijzing aan alle randvoorwaarden van het Vrijstellingsbesluit 2012 voor een aanvullende DAEB voldoen, zoals de voorwaarden dat de specifieke uitkering aan de ontwikkelaar niet meer mag bedragen dan € 15 miljoen per project per kalenderjaar.



Dit is de aanmeldingsdrempel van artikel 2, eerste lid, onder a, van het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012. De motivering voor het aanwijzen van een DAEB en de waarborging dat aan de overige voorwaarden uit het DAEB-Vrijstellingsbesluit 2012 wordt voldaan moet deugdelijk worden vastgelegd in het instrument waarin de projectontwikkelaar wordt belast met de DAEB.⁵

3.3 De-minimissteun

Bij bovengenoemde voorbeelden is er ook een mogelijkheid voor gemeenten om voor kleine bedragen gebruik te maken van de De-minimisverordening (Verordening (EU) nr. 1407/2013) van de EC. Daarbij kan aan ondernemingen over een periode van drie belastingjaren tot € 200.000 steun worden verstrekt die geacht wordt niet te kwalificeren als staatssteun in de zin van artikel 107, eerste lid, VWEU. Steun die voldoet aan de voorwaarden uit de De-minimisverordening hoeft dan ook niet gemeld te worden bij de EC.

Het de-minimisplafond geldt per onderneming. Voor de berekening ervan moet alle de-minimissteun die een onderneming van overheden heeft ontvangen bij elkaar worden opgeteld, ongeacht het doel waarvoor de-minimissteun is verstrekt. De ruimte van een onderneming om de-minimissteun te genieten moet op voortschrijdende grondslag worden beoordeeld. Dat wil zeggen dat als een overheid de-minimissteun aan een onderneming wil verstrekken, er moet worden gekeken hoeveel de-minimissteun er in dat belastingjaar en in de twee voorgaande belastingjaren al aan de desbetreffende onderneming is verstrekt. Daarom is het belangrijk dat een bestuursorgaan, bij het verstrekken van de-minimissteun dat ook vermeldt aan de begunstigde. Als het plafond is bereikt, mag in het betreffende jaar geen de-minimissteun meer worden verleend.

Wanneer van de De-minimisverordening gebruik wordt gemaakt, moet de gemeente de begunstigde onderneming vragen om een de-minimisverklaring in te vullen (zie bijlage 1 bij de handreiking Staatssteun voor de Overheid en de website van RVO).⁶ Zodoende kan zeker worden gesteld dat aan de verschillende voorwaarden voor de-minimissteun worden voldaan. Daarbij moet ook gelet worden op de bewaarplicht van 10 jaar en goede dossiervorming.

4. Verhouding tot nationale regelgeving

4.1 Algemene wet bestuursrecht

Een beschikking tot het wel of niet verstrekken van een specifieke uitkering is een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Indien het college van burgemeester en wethouders het niet eens is met de beschikking van de minister, kan het college op grond van de Awb daartegen in bezwaar gaan en vervolgens beroep instellen bij de bestuursrechter.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat volgens deze regeling alleen gemeenten in de MRE in aanmerking komen voor het ontvangen van een specifieke uitkering voor hun bijdrage aan een woningbouwproject. Dat betekent dat derden, zoals de bij het woningbouwproject betrokken andere partijen, geen rechtstreeks belang hebben bij de beschikking van de minister en dat zij om die reden niet als belanghebbenden tegen die beschikking in bezwaar of beroep kunnen gaan.

4.2 Financiële-verhoudingswet

De financiële verhouding tussen het Rijk en de gemeenten is geregeld in de Financiële-verhoudingswet. De bijdrage op grond van deze regeling is een specifieke uitkering als bedoeld in artikel 15a, eerste lid, van de Financiële-verhoudingswet. De overige bepalingen over specifieke uitkeringen uit die wet zijn daarom van toepassing op de specifieke uitkering op grond van deze regeling. Zo is artikel 17a van toepassing, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders de informatie ten behoeve van de verantwoording over de uitvoering van de regeling van een specifieke uitkering uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar stuurt naar de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

⁵ Voor meer informatie, zie de Handreiking DAEB van het Ministerie van BZK (<https://europadecentraal.nl/wp-content/uploads/2014/07/Handreiking-DAEB-2014.pdf>).

⁶ De handreiking is online te raadplegen op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/12/01/handreiking-staatssteun-voor-de-overheid>.



4.3 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)

De (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering zijn opgenomen in artikel 17 van de Financiële-verhoudingswet. In het onderhavige geval is echter sprake van een specifieke wettelijke grondslag in artikel 81, eerste lid, van de Woningwet, voor het verstrekken van financiële middelen voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving. Deze wettelijke grondslag is uitgewerkt in 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). Dat besluit vormt de grondslag van deze regeling.

5. Gevolgen

De regeling draagt bij aan de versnelling van woningbouw, wat een positieve impact heeft op het terugdringen van het woningtekort in een van de snelst groeiende economische regio's van Nederland. Het vergroten van het woningaanbod versterkt de regionale arbeidsmarkt, aangezien voldoende en betaalbare woonruimte essentieel is om talent aan te trekken en te behouden voor de technologische en innovatieve sectoren in de regio. Op deze manier wordt het vestigingsklimaat voor technologische bedrijven, zoals ASML, verbeterd.

Dit instrument is daarnaast een uitbreiding op de andere beschikbare instrumenten van het Rijk om woningbouw te stimuleren. Het kan een toevoeging zijn voor projecten die een publiek tekort hebben op de grondexploitatie, ondanks dat er vanaf 2026 een bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans wordt uitgekeerd voor iedere betaalbare woning.

Doordat deze regeling zich richt op een specifieke regio, zijn de randvoorwaarden aangepast ten opzichte van de bestaande reguliere Woningbouwimpuls. Er is in deze regeling bijvoorbeeld ruimte voor kleinere woningbouwprojecten.

6. Uitvoering

Deze regeling wordt uitgevoerd door RVO. RVO stelt aanvraagdocumentatie ter beschikking. Gedurende de openstelling van het loket ontvangt RVO aanvragen en biedt RVO ondersteuning. De gemeenschappelijke regeling van de 21 MRE-gemeenten (de MRE) biedt ook inhoudelijke ondersteuning aan de projecten. RVO beoordeelt aanvragen op volledigheid. Volledige aanvragen worden behandeld door het ambtelijk secretariaat en de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls. De beoordelingen worden voorzien van peerreviews van deskundige onafhankelijke derden. De toetsingscommissie scoort de projecten op noodzaak, efficiëntie en effectiviteit. Uit deze scoring volgt een ranking, op basis waarvan de minister besluit hoe de beschikbare middelen worden verdeeld. Bij de verdeling van middelen wordt rekening gehouden met een evenredige verdeling van middelen over de 21 MRE-gemeenten. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat alle beschikbare middelen tezamen zorgen voor het verwezenlijken van de doelstelling van de regeling. Projecten met een te hoge bijdrage per woning kunnen om die reden worden afgewezen.

De consultatieversie van deze regeling is gedeeld met RVO voor het toetsen van de uitvoerbaarheid. Dit heeft geleid tot enkele tekstuele aanscherpingen en verduidelijkingen ten behoeve van de uitvoerbaarheid.

7. Toezicht en handhaving

Wat betreft toezicht wordt aangesloten bij de bestaande systematiek van de Financiële-verhoudingswet. Op de specifieke uitkering is namelijk artikel 17a van die wet van toepassing. In dat artikel is geregeld dat het college van burgemeesters en wethouders op uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar de in dat artikel bedoelde verantwoordingsinformatie naar de minister stuurt. Dit betreft dus elk begrotingsjaar dat de gemeente geld verkregen uit de specifieke uitkering op de gemeentelijke begroting heeft staan. De verplichting blijft bestaan zo lang het project nog niet is afgerond en er nog middelen uit de specifieke uitkering worden aangewend.

In artikel 11 van deze regeling is geregeld dat de minister het niet of onrechtmatig bestede deel van de specifieke uitkering kan terugvorderen, als uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de specifieke uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed. Mocht een dergelijk geval zich voordoen, dan zal met oog voor alle omstandigheden van het geval worden besloten of en in welke mate terugvordering in de rede ligt.



8. Financiële gevolgen

Deze regeling is onderdeel van een regionale afspraak: Convenant van Rijk en Brainportregio over investeringen in ondernemersklimaat microchipsector. Op grond hiervan investeren Rijk en regio € 2,51 miljard in de Brainportregio Eindhoven. Wat betreft woningbouw investeert het Rijk € 122,5 miljoen in publieke tekorten op de grondexploitaties van projecten. De regio is verplicht om per project minimaal 25% cofinanciering bij te dragen. Parallel aan deze regeling opent de regio (MRE en het bedrijfsleven) een subsidieloket om tekorten op de vastgoedexploitatie van woningbouwprojecten in de 21 MRE-gemeenten te dekken. Deze regeling is dus onderdeel van een breed maatregelenpakket om de regio te ondersteunen. Projecten die niet in aanmerking komen voor een specifieke uitkering op grond van deze regeling kunnen mogelijk wel in aanmerking komen voor de regionale subsidies.

Deze regeling richt zich op gemeenten. Er zijn derhalve geen regeldrukkosten voor burgers en bedrijven. Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.

9. Advies en consultatie

De regeling woningbouwversnelling MRE is gedurende vier weken openbaar geconsulteerd. Deze termijn is gekozen om geïnteresseerden voldoende gelegenheid te geven om de regeling zorgvuldig te beoordelen en reacties in te dienen.

Er zijn in totaal vier consultatiereacties ontvangen, twee anonieme reacties (van personen uit MRE-gemeenten) en twee vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven. De VNG en het IPO konden ook reageren op de consultatie, maar ze hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Individuele reageerders krijgen na publicatie van deze regeling een uitgebreide reactie op hun inzending. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste punten die zijn ingebracht en de wijze waarop hiermee is omgegaan.

1) Tekstuele verbeterpunten

Er zijn enkele tekstuele suggesties gedaan. Deze zijn inmiddels verwerkt in de definitieve tekst van de regeling.

2) Beschikbaarheid en verdeling van middelen

Er zijn vragen gesteld over de beschikbaarheid van middelen en de verdeling hiervan. De beschikbare middelen zijn terug te vinden in de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Indien het beschikbare budget binnen een tranche niet toereikend is voor het toekennen van alle goedgekeurde aanvragen, kan de minister de aanvraag als gevolg waarvan het budget overschreden zou worden alsnog gedeeltelijk toekennen en volgt een deel van de specifieke uitkering in het jaar dat er weer budget is. Dit is geregeld door het toevoegen van een zesde lid aan artikel 7. Voor een evenwichtige verdeling van middelen tussen de verschillende MRE-gemeenten geldt dat dit niet op voorhand wordt bepaald. De minister besluit over de toekenning van de specifieke uitkering nadat advies is ingewonnen bij de onafhankelijke toetsingscommissie Woningbouwimpuls. De Toetsingscommissie beoordeelt projectaanvragen inhoudelijk op basis van de drie criteria in het beoordelingskader. De gevraagde bijdrage is een van de te beoordelen elementen. De omvang van de gevraagde bijdrage is afhankelijk van welke maatregelen nodig zijn om op een bepaalde locatie woningen te bouwen en welke opbrengsten er zijn uit grondverkoop en/of kostenverhaal. De investeringen en opbrengsten zijn altijd afhankelijk van de projectlocatie en situatie waarbinnen een gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Dit vergt maatwerk in de bijdrage die deze regeling levert aan de woningbouwontwikkeling. Een vastgestelde bijdrage per gemeente op voorhand, zoals voorgesteld in één van de reacties, maakt het hiervoor omschreven maatwerk onmogelijk en is daardoor onwenselijk. Echter, de regeling bevat wel bepalingen op basis waarvan de minister projectaanvragen kan afwijzen als toekenning daarvan tot gevolg zou hebben dat enkele gemeenten een onevenredig groot deel van de middelen ontvangen.

3) Samenloop met andere subsidieregelingen

Er zijn vragen gesteld over de samenloop van deze regeling met andere regelingen, zoals de beoogde Realisatiestimulans en de regionale VEX-subsidieregeling voor een bijdrage in de vastgoedexploitatie. Projecten die een bijdrage ontvangen vanuit de woningbouwversnelling MRE kunnen tevens voor iedere betaalbare woning een bijdrage uit de beoogde Realisatiestimulans aanvragen. De bijdrage uit de Realisatiestimulans moet als opbrengst worden meegenomen in de berekening van het tekort dat in de aanvraag wordt gepresenteerd. Nadere informatie over de samenloop van subsidieregelingen en specifieke uitkeringen wordt gepubliceerd op de website van de gemeenschappelijke regeling MRE.

4) Startbouw laatste woning uiterlijk op 31 december 2030.

In de consultatieversie van deze regeling was een verplichting opgenomen om te starten met de



bouw van de eerste woning binnen twee jaar naar de beschikingsdatum. Deze eis is eruit gehaald. Hier zijn meerdere redenen voor. Uit de reacties blijkt dat dit voor veel projecten haalbaarder is. Om die reden is ervoor gekozen om de startbouwdeadline voor de laatste woning op 31 december 2030 te zetten. De verwachting is dat een latere deadline drempelverlagend zal zijn voor het doen van een aanvraag. Het loslaten van de deadline voor de startbouw van de eerste woningen beperkt bovendien de administratieve lasten voor gemeenten en vergemakkelijkt de monitoring van projecten.

Het aanhouden van één startbouwdatum, startbouw van de laatste woning, is tevens eerlijker voor verschillende projecten. Bij de bouw van een flatgebouw is de start van de eerste woning ook de start van de laatste woning. Bij de bouw van grondgebonden woningen kan de eerste woning veel eerder worden gebouwd dan de laatste woning. Door enkel de startbouwdatum van de laatste woning te monitoren wordt dit verschil weggenomen.

Ten slotte zou de eerste startbouwdeadline in latere tranches problematisch worden, omdat de verplichte start binnen twee jaar steeds dichterbij de uiterste startdatum van 31 december 2030 zou komen te liggen, waardoor de uitvoerbaarheid van projecten in het gedrang zou komen. Om voor subsidie in aanmerking te komen moeten dus beide onderstaande deadlines worden gehaald.

- 1) Startbouw van de laatste woning uiterlijk op 31 december 2030.
- 2) Realisatie van alle woningen uiterlijk op 31 december 2033.

10. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Dit is niet overeenkomstig de vaste verandermomenten en de standaard invoeringstermijn van drie maanden tussen bekendmaking en inwerkingtreding. Dit wordt ondervangen door de aanvraagperiode pas op 15 september 2025 te starten. Er zitten daarmee ruim twee maanden tussen de bekendmaking van de regeling en de datum waarop MRE-gemeenten daadwerkelijk hun aanvraag kunnen indienen bij RVO.

MRE-gemeenten hebben hierdoor ruim twee maanden om hun aanvraag voor te bereiden als zij deze meteen op 15 september 2025 willen indienen. Ook is de maand september al in een vroeg stadium gecommuniceerd met de 21 MRE-gemeenten, zodat zij hierin hun planning rekening mee kunnen houden. RVO heeft tot slot aangegeven ongeveer twee maanden nodig te hebben om zich voor te bereiden op de uitvoering van deze regeling. Hiervoor kan de periode tot aan 15 september 2025 worden benut.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat een aantal begripsbepalingen. Een aantal daarvan wordt hieronder extra toegelicht.

Afgebakend projectgebied

De aanvraag dient betrekking te hebben op een project met een afgebakend gebied. Er is sprake van een afgebakend projectgebied indien de verschillende elementen binnen het project een logische samenhang hebben. Er kan op verschillende manieren sprake zijn van samenhang binnen een projectgebied: financieel, geografisch of organisatorisch. In de aanvraag moet onderbouwd worden dat sprake is van samenhang op ten minste twee van de genoemde soorten.

Organisatorische samenhang kan worden gemotiveerd met overkoepelende projectdocumentatie. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat het gehele gebied waarvoor een aanvraag wordt ingediend wordt vastgelegd in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan (niet zijnde een omgevingsvisie) of dat sprake is van een interne projectorganisatie die het gehele gebied als scope heeft met bijbehorende budgetten en mandaat.

Geografische samenhang kan worden aangetoond door kaartmateriaal en een beschrijving. Hieruit blijkt bijvoorbeeld dat de woningbouw in een aaneengesloten gebied wordt gerealiseerd.

Financiële samenhang kan worden aangetoond als het project is ondergebracht in een integrale businesscase en/of gebieds-/grondexploitatie en daarmee een sterke onderlinge afhankelijkheid heeft doordat opbrengsten en kosten van het gehele gebied met elkaar worden verrekend.

Het voldoen aan één van de drie soorten samenhang is onvoldoende omdat daarmee niet noodzakelijkerwijs een logische samenhang is van de verschillende elementen binnen een project. Tegelijkertijd is



een eis dat een aanvraag alle drie de soorten van samenhang heeft te strikt. Het voldoen aan twee soorten van samenhang geeft een balans tussen enerzijds het aantonen van een logische samenhang van de elementen binnen een project waardoor een rijksbijdrage is gelegitimeerd. Anderzijds geeft dit gemeenten wel flexibiliteit omdat er ook locaties in aanmerking komen waarbij niet voldaan wordt aan één van de drie soorten samenhang.

Betaalbare woning

Het begrip betaalbare woning bestaat uit drie categorieën woningen: 1) sociale huurwoningen, 2) middenhuurwoningen en 3) betaalbare koopwoningen. Voor deze begrippen en de daarbij in aanmerking te nemen huur- of koopgrenzen is aangesloten bij bestaande begrippen en grenzen in de vigerende wet- en regelgeving.

De bovengrens voor een sociale huurwoning betreft maximaal de huurtoeslaggrens (in 2025: € 900,07 per maand). Dat bedrag wordt met ingang van 1 januari van elk jaar geïndexeerd op grond van de Wet op de huurtoeslag.

Voor een middenhuurwoning geldt als bovengrens de maximale huurprijs behorende bij de liberalisatiegrens, de grens tussen het gereguleerde huursegment en het vrije huursegment. In artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte staat bij welk puntenaantal deze grens ligt. Op dit moment ligt de liberalisatiegrens op 186 punten, waarbij een huurprijs hoort van € 1.184,82 per maand (prijsspeil 2025). Met de 10% nieuwbouwopslag uit artikel 8a, vierde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte is dit € 1.303,30 per maand. De nieuwbouwopslag kan alleen toegepast worden als de bouw van de woonruimte voor 1 januari 2028 is gestart. De bedragen worden elk jaar gewijzigd overeenkomstig de Wet op de huurtoeslag (artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte). Er is gekozen voor een dynamische verwijzing naar artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte, omdat de mogelijkheid van een verschuiving van de liberalisatiegrens is opgenomen in de Voorjaarsbesluitvorming.⁷ Door het gebruik van een dynamische verwijzing hoeft deze regeling niet te worden gewijzigd op het moment dat de liberalisatiegrens zou verschuiven.

Voor de derde categorie, betaalbare koopwoningen, geldt een bovengrens van € 405.000 (prijsspeil 2025). Dit volgt uit artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014. De koopprijs wordt met ingang van elk jaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex (zie artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014).

Studenteneenheid

Een studenteneenheid wordt gedefinieerd als de onzelfstandige woonruimte, bedoeld voor de huisvesting van studenten. Voor de definitie van onzelfstandige woonruimte wordt verwezen naar artikel 1, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte. Op grond van dit artikellid is een zelfstandige woning een woonruimte die voldoet aan de omschrijving in artikel 7:234 BW en die wordt bewoond door óf maximaal twee personen óf drie of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding hebben. Op het moment dat de woning niet voldoet aan deze criteria, is sprake van een onzelfstandige woonruimte. Omdat de huurprijs voor onzelfstandige woonruimten altijd wordt gereguleerd op basis van het WWSO, is ervoor gekozen om bij de definitie van een studenteneenheid geen maximale huurprijs op te nemen.

MRE-gemeenten

De specifieke uitkering op grond van deze regeling kan enkel worden aangevraagd door het college van burgemeester en wethouders van een MRE-gemeente. Een MRE-gemeente is een gemeente die is aangesloten bij de gemeenschappelijke regeling Metropoolregio Eindhoven 2024. Hieronder vallen de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen c.a., Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

Artikel 3 Activiteiten waarvoor een specifieke uitkering kan worden verstrekt

In artikel 3 zijn voorwaarden gesteld aan de projecten waarvoor een aanvraag kan worden ingediend en waar op grond van deze regeling aan getoetst wordt. Een aantal worden hieronder extra toegelicht.

Een project dat in de uitvoerende fase zit (ook wel: de bouwfase) komt op grond van het eerste lid, onderdeel b niet voor een specifieke uitkering in aanmerking. Zulke woningbouwprojecten hebben

⁷ Kamerstukken II 2024/25, 36 725, nr. 1, p. 208.



een sluitende begroting en kunnen dus ook zonder een rijksbijdrage gerealiseerd worden. Onderdeel d van het eerste lid stelt als voorwaarde dat de MRE-gemeenten een financiële bijdrage van ten minste 25% van het aantoonbare financiële tekort leveren. Om de middelen zo effectief mogelijk te besteden moet er een bepaalde hardheid zijn dat deze additionele financiële middelen beschikbaar komen. Een eventuele bijdrage van de beoogde Realisatiestimulans kan niet worden ingezet als cofinanciering van hetzelfde project waarvoor die bijdrage zal worden toegekend. Dit heeft er mee te maken dat de bijdrage pas beschikbaar wordt na startbouw van de woningen binnen dat project. Nadat de bijdrage van de beoogde Realisatiestimulans door de gemeente is ontvangen, is deze uiteraard wel vrij besteedbaar. De middelen kunnen vanaf dat moment bijvoorbeeld wel worden ingezet als cofinanciering bij een ander project.

Op grond van het tweede lid is vereist dat het project niet (alleen) direct op de bouw van woningen is gericht, maar dat hetgeen met het project bewerkstelligd wordt een noodzakelijke voorwaarde is voor het realiseren of versnellen van de bouw van ten minste veertig woningen. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om veertig zelfstandige woningen, veertig onzelfstandige studenteneenheden of een combinatie van beide categorieën.

Het gaat om de netto-toevoeging van woningen. Als er tevens woningen gesloopt worden in het project, dient het aantal gesloopte woningen afgetrokken te worden van het aantal opgeleverde woningen, om zo het totaal aantal toegevoegde woningen te berekenen. Het is mogelijk dat de toevoeging van ten minste veertig woningen in het projectgebied gefaseerd wordt gerealiseerd. Het is wel de bedoeling dat er met een aanzienlijk deel van de woningbouw wordt begonnen en dat de fasering niet te veel wordt uitgespreid. In de beoordeling zal de fasering van de woningbouw ook meegenomen worden onder de hardheid van het project.

Binnen een project moet 50% van de woningen een betaalbare woning of een studenteneenheid zijn. Binnen de vereiste 50% is de verhouding tussen betaalbare zelfstandige woningen en studenteneenheden niet relevant. Binnen een project kan worden gekozen voor 50% betaalbare zelfstandige woningen, 50% onzelfstandige studenteneenheden, of een combinatie daarvan (bijvoorbeeld 40% betaalbare zelfstandige woningen en 10% studenteneenheden).

Artikel 4 Uitkeringsplafond

Er is € 122,5 miljoen beschikbaar voor specifieke uitkeringen aan MRE-gemeenten die voldoen aan de voorwaarden en procedures uit deze regeling. Dit bedrag is inclusief btw. De middelen zullen beschikbaar worden gesteld in verschillende tranches, met één tranche per jaar tot en met 2028. Op grond van het derde lid stelt de minister een uitkeringsplafond vast voor de verschillende tranches. Dit uitkeringsplafond wordt bekendgemaakt in de Staatscourant.

Artikel 5 Hoogte van de specifieke uitkering

Het aantoonbare financiële tekort ontstaat voor een gemeente als de bouw van betaalbare woningen in een gebiedsontwikkeling niet kostendekkend is, en waardoor een woningbouwproject niet of onvoldoende betaalbaar kan starten. Het aantoonbare financiële tekort en de financiële bijdrage van minimaal 25% van dit financiële tekort worden in kaart gebracht door de bij de aanvraag ingediende haalbaarheidsstudie, waaronder een begroting. Hieruit blijkt ook het maximaal mogelijke kostenverhaal dat is betrokken en de mate waarin de mogelijkheden voor planoptimalisatie zijn benut. Publieke opbrengsten, die zijn verbonden aan het project, worden in mindering gebracht op het aantoonbare financiële tekort. Een voorbeeld van zo'n publieke opbrengst is de beoogde Realisatiestimulans. Het bedrag waarvoor een specifieke uitkering kan worden aangevraagd is het resterende financiële publieke tekort, dus het totale financiële publieke tekort minus de publieke opbrengsten en minus de financiële bijdrage van minimaal 25%.

Daarnaast bedraagt de hoogte van de specifieke uitkering minimaal € 125.000. Dit betekent dat projecten enkel in aanmerking komen voor een specifieke uitkering op grond van deze regeling als hun aantoonbaar financieel tekort minus de substantiële financiële bijdrage en de publieke opbrengsten minimaal € 125.000 bedraagt. Dit heeft te maken met de uitvoeringskosten van de regeling en de kosten die gemaakt worden bij de beoordeling van aanvragen. De inzet van een toetsingscommissie is niet proportioneel bij aanvragen kleiner dan € 125.000.⁸

Artikel 6 Aanvraag

Het beschikbare bedrag van € 122,5 miljoen zal in meerdere tranches beschikbaar worden gesteld. Het

⁸ Ministerie van Financiën, *Raamwerk uitvoering subsidies 2020*.



eerste lid van artikel 6 maakt de aanvraagperiode voor de eerste tranche in 2025 bekend. Met betrekking tot de andere tranches heeft de minister op grond van het tweede lid de bevoegdheid om de openingsdata en sluitingsdata van de aanvraagperiode vast te stellen. Deze data zullen uiterlijk zes weken voorafgaand aan de opening van het aanvraagtijdvak bekend worden gemaakt in de Staatscourant.

Het derde lid bevat de onderdelen waaruit een aanvraag van een gemeente ten minste moet bestaan. Als één of meerdere van de hier gevraagde gegevens niet wordt aangeleverd bij de aanvraag, wordt de aanvraag niet in behandeling genomen. Dat is geregeld in artikel 7, eerste lid, waaruit blijkt dat alleen volledige aanvragen deel uitmaken van de rangschikking. Tevens is in artikel 4:5, eerste lid, onder a en c, Awb geregeld dat een bestuursorgaan kan besluiten de aanvraag niet te behandelen indien de aanvrager niet heeft voldaan aan enig wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag en indien de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking.

Een aantal van de indieningseisen wordt hier extra toegelicht:

In de aanvraag dient te worden ingegaan op de vormgeving van het project (onderdeel a), door het omschrijven van de geplande activiteiten, de partijen die de activiteiten organiseren en uitvoeren en de wijze waarop dit bijdraagt aan het doel van deze regeling. Op grond van onderdeel a moet onder andere kwalitatief en kwantitatief worden omschreven op welke wijze het project voldoet aan de voorwaarden, bedoeld in artikel 3. Ook worden eventuele faseringen beschreven, inclusief welke fase betrekking heeft op de aanvraag voor een specifieke uitkering. In het kwantitatieve overzicht van het woningbouwprogramma wordt het aantal te bouwen woningen, de fasering van de woningbouw en in welke prijscategorie de woningen worden gerealiseerd in kaart gebracht. De verwachte begindatum, bedoeld in onderdeel a, onder 4°, betreft het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, de start van het heiwerk van het gebouw; óf indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie. De einddatum betreft de oplevering van de laatste woning binnen het betreffende project.

Onderdeel b ziet op de haalbaarheidsstudie. De haalbaarheidsstudie bevat een begroting met de raming van de kosten per maatregel, inclusief onderbouwing. De specifieke uitkering is namelijk niet hoger dan het aantoonbare financiële tekort, minus de publieke opbrengsten en de eigen financiële bijdrage van de gemeente. In een begroting neemt een gemeente een overzicht op van de kosten van de publieke maatregelen en de publieke inkomsten uit bijvoorbeeld het wettelijke kostenverhaal. Uit de begroting moet het resterende financiële tekort blijken en op welke manier de betrokken medeoverheden de additionele financiële bijdrage van ten minste 25% borgen. Bijvoorbeeld door een voorgenomen besluit van het college van burgemeesters en wethouders. Voor het woningbouwproject wordt de fasering in de (ruimtelijke ordenings)procedures voorzien van een verwachte aanvangsdatum die per fasering wordt opgenomen en tevens wordt inzichtelijk gemaakt in welke fase het project zich ten tijde van de aanvraag bevindt. Ook wordt de hardheid van de realisatie van de planning en bijkomende risico's in kaart gebracht.

Artikel 7 Rangschikking van aanvragen

Uit artikel 7, eerste lid, blijkt dat de minister enkel volledige aanvragen, die voldoen aan de vereisten in artikel 3 en 6, beoordeelt. Alleen deze aanvragen maken deel uit van de rangschikking.

In het tweede lid is bepaald dat die rangschikking wordt opgesteld op grond van de mate waarin aan de voorwaarden voor de verlening van de specifieke uitkering in artikel 3 is voldaan. De rangschikking vindt plaats op basis van behaalde scores bij de weging van de in het tweede lid gestelde criteria. Aan de hand van de beoordelingscriteria geeft de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls een score aan een aanvraag en beoordeelt zij zodoende in welke mate de aanvraag voldoet aan de doelen van de deze regeling.

In het derde lid wordt verwezen naar de bijlage met daarin een nadere toelichting op de drie hoofdcriteria en het beoordelingskader met de nadere uitwerking van deze criteria. Het is aan de toetsingscommissie om tot een score voor het hoofdcriterium te komen.

In het vierde lid is geregeld hoe de positie op de ranglijst wordt bepaald indien twee of meer aanvragen dezelfde scores hebben behaald en een toekenning van die aanvragen gezamenlijk ertoe zou leiden dat het uitkeringsplafond van het betreffende aanvraagtijdvak wordt overschreden. In dat geval zal de deelscore op effectiviteit doorslaggevend zijn. Ter voorbeeld: vier aanvragen behalen een gelijke totaalscore. Eén van de vier aanvragen behaalt de hoogste score op het criterium effectiviteit,



diens positie op de ranglijst staat daarmee vast. De overige drie aanvragen behalen een lagere, maar aan elkaar gelijke score op dat criterium. Dan is het dus nog niet mogelijk om die drie aanvragen onderling te rangschikken. Voor die situatie biedt het vijfde lid uitkomst. In dat lid is bepaald dat indien er na toepassing van het voorgaande nog steeds meerdere aanvragen gelijk scoren, de positie op de rangschikking van die aanvragen onderling bepaald wordt door de gevraagde bijdrage per gerealiseerde woning in de aanvraag. Dat is het gevraagde uitkeringsbedrag, gedeeld door het aantal toegevoegde woningen. Met woning wordt hier bedoeld: zelfstandige woningen en onzelfstandige studenteneenheden.

Het zesde lid gaat tot slot over de situatie dat het uitkeringsplafond van een tranche wordt overschreden. In dat geval is het mogelijk om de aanvraag toch toe te wijzen en het restant van de specifieke uitkering ten laste te brengen van het uitkeringsplafond van het eerstvolgende aanvraagstijdvak. Ter illustratie: een MRE-gemeente vraagt € 350.000 euro aan voor een project. Echter, er is nog maar € 200.000 over van het budget voor de desbetreffende tranche van de regeling. De minister kan er dan voor kiezen om de aanvraag toch toe te kennen en de overgebleven € 150.000 in mindering te brengen op het uitkeringsplafond van de daaropvolgende tranche. In dit geval kan de specifieke uitkering in twee keer uitbetaald worden aan de MRE-gemeente.

Artikel 8 Uitkeringsbeschikking

In het eerste lid is de beslistermijn voor de minister geregeld. De opgenomen beslistermijn van dertien weken beslaat de maximale termijn. De minister kan pas beslissen op de aanvraag, nadat de Toetsingscommissie Woningbouwimpuls advies heeft uitgebracht (tweede lid).

Artikel 9 Afwijzingsgronden

In artikel 9 zijn de afwijzingsgronden opgenomen. De weigeringsgrond in het tweede lid, onderdeel b hangt samen met het doel van de regeling, bedoeld in artikel 2. Indien de aanvraag voor een specifieke uitkering ziet op een dusdanig hoog bedrag dat het realiseren van de doelstelling van 17.000 extra woningen en 2.280 studenteneenheden in gevaar komt, kan de minister de aanvraag afwijzen. Het gaat daarbij om projecten met een zeer groot aantoonbaar financieel tekort, waardoor het beschikbaar gestelde bedrag (€ 122,5 miljoen) onvoldoende is om in totaal 17.000 extra woningen en 2.280 studenteneenheden in de MRE te realiseren.

Ook kan de minister op grond van het tweede lid, onderdeel c de aanvraag afwijzen als de toekenning zou leiden tot een onevenwichtige spreiding van de beschikbare middelen binnen de regio. Er is onder andere sprake van een onevenwichtige spreiding als de totale omvang van specifieke uitkeringen die zijn toegekend aan een gemeente te veel uit te pas loopt met de woningbouwopgave van deze gemeente.

Artikel 10 Verplichtingen voor de ontvanger van de specifieke uitkering

Dit artikel bevat verplichtingen voor de ontvanger van de specifieke uitkering. Er is opgenomen dat uiterlijk op 31 december 2030 met de aanvang van de woningbouw van alle woningen uit de aanvraag moet zijn begonnen en dat de laatste woning uiterlijk op 31 december 2033 moet zijn gerealiseerd. Het moment van aanvang van de woningbouw is het moment van het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf indien het tot de leveringsomvang van de Ondernemer behoort, het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige gebouw bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een WKO installatie. Het college van de MRE-gemeente die de specifieke uitkering ontvangt moet de minister informeren over de start van de bouwwerkzaamheden aan de laatste woning en de realisatie van de woningen. In de beschikking van de specifieke uitkering zal opgenomen worden hoe deze informatie medegedeeld moet worden. Daarnaast wordt in de uitkeringsbeschikking opgenomen hoe gemeenten om dienen te gaan met vertragingen in het project en wat hier de gevolgen van zijn voor de specifieke uitkering.

Op grond van het tweede lid moet het college van de MR-gemeente de minister informeren op het moment dat het uitvoeren van de activiteiten binnen het project afwijkt van de wijze die is beschreven in de uitkeringsbeschikking.

Het derde lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders van 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. De minister kan tevens om periodieke informatie verzoeken. De gevraagde informatie kan bestaan uit een jaarlijkse rapportage



over de voortgang van het project, dat mede wordt gefinancierd met de specifieke uitkering, en indien gewenst aanvullende ad hoc informatie.

Artikel 11 Terugvordering

Op de specifieke uitkering is artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing. Zie daarvoor ook paragraaf 7 van het algemeen deel van deze toelichting.

Artikel 12 Toetsingscommissie Woningbouwimpuls

In artikel 12 is geregeld dat de reeds ingestelde Toetsingscommissie Woningbouwimpuls belast is met de advisering van de minister over de toepassing van artikel 7, tweede lid, van deze regeling. De Toetsingscommissie Woningbouwimpuls is ingesteld met artikel 7, eerste lid, van het Besluit Woningbouwimpuls 2020. Dat besluit en de daaronder liggende Regeling Woningbouwimpuls 2020 bevatten bepalingen over de samenstelling, werkwijze en ondersteuning van de toetsingscommissie.

Artikel 12 van deze regeling heeft concreet tot gevolg dat de toetsingscommissie de projecten ten aanzien waarvan de MRE-gemeenten een aanvraag hebben ingediend beoordeelt en hierover advies uitbrengt aan de minister. Deze rol van de toetsingscommissie is vergelijkbaar met de rol die deze commissie heeft binnen het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en de Regeling Woningbouwimpuls 2020. Wel is de inhoud en de onderlinge weging van de toetsingscriteria verschillend.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*