

Inleiding

Met de Regeling specifieke uitkering woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven wordt van het Rijk € 122,5 beschikbaar gesteld aan gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven (hierna: de MRE). De 21 MRE-gemeenten kunnen bij een aantoonbaar financieel publiek tekort in een woningbouwproject een aanvraag doen voor een bijdrage. De rijksbijdrage dekt maximaal 75% van het tekort. De overige minimaal 25% dragen gemeenten zelf als cofinanciering.

De regeling is van 27 mei 2025 tot en met 24 juni 2025 openbaar geconsulteerd. 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, maar ze hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

In dit verslag worden de reacties thematisch behandeld. Er wordt aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassingen in de regeling, inclusief onderbouwing voor de gemaakte keuzes. Ook worden in dit verslag de gestelde vragen over de regeling beantwoord.

De regeling is onderdeel van 'Project Beethoven', een omvangrijk maatregelenpakket van Rijk en regio om de Nederlandse microchipsector te versterken en verdere groei van de activiteiten in de Brainportregio te ondersteunen. Parallel aan deze regeling is op regionaal niveau gewerkt aan een subsidieregeling voor woningcorporaties en commerciële ontwikkelaars voor private tekorten in de vastgoedexploitatie: Subsidieverordening Woningbouwversnelling Beethoven Vastgoed Exploitatie Metropoolregio Eindhoven (hierna: de VEX-regeling). Tijdens deze consultatie zijn ook reacties ontvangen over de VEX-regeling. De VEX-regeling is geen regeling vanuit het Rijk. Om deze reden worden alleen vragen over de samenloop tussen de regelingen hier behandeld.

Vragen en suggesties per onderwerp

Beschikbaar budget en tranches

In 2025 heeft VRO € 23,75 miljoen budget voor deze regeling. Het budget voor 2025 is alleen in 2025 beschikbaar. Indien niet het volledige budget in 2025 toegekend kan worden, dan vervalt het resterende budget. Het totale budget wordt dan gekort, waardoor er minder beschikbare middelen zijn voor alle gemeenten. Als de aanvragen het budget van een bepaalde tranche overschrijden, dan is een partiele toekenning van een aanvraag mogelijk. Hierbij wordt een deel van de bijdrage in het volgende kalenderjaar uitgekeerd en komt dat ten laste van het budget in het betreffende jaar. Er is getracht om flexibeler om te gaan met de tranchebudgetten. In verband met de werking van de Rijksbegroting is dit niet mogelijk.

Startbouw laatste woningen uiterlijk op 31 december 2030 in plaats van starten met de eerste woningen binnen twee jaar na de beschikkingsdatum

Naar aanleiding van meerdere vragen en opmerkingen is ervoor gekozen om de eerste startbouwdeadline (uiterlijk starten met de eerste woning binnen 2 jaar na de beschikkingsdatum) te laten vallen. De deadline om uiterlijk te starten met de bouw van de laatste woning op 31 december 2030 blijft gehandhaafd. Deze eis is haalbaarder, zonder dat het ten koste gaat van de maatschappelijke opgave en de doelen in de Beethovendeal. Naar verwachting leidt deze versimpeling van de regeling ook tot meer aanvragen.

Spreading van middelen over de 21 MRE-gemeenten

De Beethovendeal moet zorgen voor een intensivering van de woondealaantallen uit de Woondeal 2023 met 17.000 woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden. Over de spreading van middelen zijn vragen gesteld. De regeling bevat bepalingen, waardoor het Rijk kan bijsturen als de werkelijke spreading van de woningen te veel afwijkt van de woningen in de Woondeal. Zo kan de minister voorkomen dat de middelen ongelijk over de gemeenten verdeeld worden en bijvoorbeeld enkele gemeenten alle middelen krijgen. Het Rijk is bij de toekenningen afhankelijk van de aanvragen en de kwaliteit hiervan. De exacte verdeling van het beschikbare budget kan niet worden toegezegd, omdat de kwaliteit van de aanvragen ook een grote rol speelt bij de toekenningen.

Beoordeling aanvragen: optimalisatie en betaalbaar programma

Het aandeel betaalbare woningen in een project heeft invloed op de beoordeling bij het criterium 'noodzaak bijdrage'. Gemeenten die kennis namen van de consultatieregeling hebben hierover vragen gesteld. Men vraagt zich af of een project met 100% betaalbare woningen in aanmerking komt voor een subsidiebijdrage. Een project met 100% betaalbare woningen kan in aanmerking komen voor een bijdrage. Het aandeel betaalbare woningen moet minimaal 50% zijn, maar er geldt geen maximum. De afspraak om 2/3 betaalbaar te bouwen geldt op regioniveau, maar dus niet op projectniveau.

Een groot aandeel betaalbare woningen beïnvloedt de beoordeling op het gebied van optimalisatie. Planoptimalisatie is het geheel aan activiteiten gericht op het financieel uitvoerbaar maken van het project. De aanvrager moet inzichtelijk maken wat, eventueel samen met marktpartijen, is gedaan om de kosten en opbrengsten in het project te optimaliseren binnen de randvoorwaarden die de gemeente voor de ontwikkeling heeft opgesteld. Daarbij kan bijvoorbeeld ingegaan worden op de samenstelling van het programma, het ruimtegebruik, de dimensionering van civiele werken, het omgaan met parkeren, de fasering van het project, etc.

De beoordelingscommissie kijkt bij het criterium 'noodzaak bijdrage' of het publieke tekort had kunnen worden verkleind. Een groot/groter aandeel betaalbare woningen kan het financiële tekort vergroten, omdat de woningen minder opbrengen en daarmee de mogelijkheden om kosten te dekken afnemen.

Subsidiabele kosten en eindafrekening

Er zijn vragen gesteld over subsidiabele kosten en het financiële tekort. Deze regeling is een lokale variant op de Woningbouwimpuls. Om deze reden zijn dezelfde kosten op te voeren voor het publieke financiële tekort. Uitgangspunt is de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 en bijlage IV Omgevingsbesluit) en de plankostenscan (Omgevingsregeling).

De aanvragende gemeente betaalt minstens 25% van het financiële tekort. Als het financiële tekort gedurende de grondexploitatie toeneemt, dan komt dit voor risico van de gemeente. Als het tekort bij de eindafrekening minder blijkt te zijn, dan moet het verschil aan het einde van de looptijd van de regeling worden terugbetaald.

Als de subsidie niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt dan wordt dit teruggevorderd. De procedure bij afwijkingen van de beschikking, inclusief de mogelijkheid om de subsidiebijdrage terug te vorderen, wordt in de toewijzende beschikkingen opgenomen.

Cofinanciering

Over de cofinanciering is de vraag gesteld of de gemeente de bijdrage uit de Realisatiestimulans mag inzetten om de cofinanciering te dekken. In algemene zin moet ten minste 25% van het financiële tekort door de gemeente worden gedragen. Maximaal 75% van het tekort komt voor subsidie in aanmerking. De aanvrager moet kunnen aantonen dat de publieke onrendabele top voor minstens 25% wordt bekostigd door de gemeente. Op het moment van de aanvraag moet er voldoende zekerheid zijn over de toegezegde bijdragen. Dit houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) bij het indienen van de aanvraag instemt met de opgegeven medebekostiging. Aan de invulling van de cofinanciering worden geen eisen gesteld. Uit de beoogde Realisatiestimulans krijgen gemeenten een algemene bijdrage voor de woningbouwopgave. De middelen uit de Realisatiestimulans zijn vrij besteedbaar aan woningbouw. Deze middelen kunnen gebruikt worden als cofinanciering. Ook als bijvoorbeeld een grondexploitatie reeds geopend is, en het tekort al dekking heft, kan de gemeenteraad die dekking gebruiken als cofinanciering.

Daarnaast is de vraag gesteld aan welke voorwaarden de toezegging van het college moet voldoen. Een aanvraag dient voorzien te zijn van een aanbiedingsbrief, waarin het college een toezegging doet dat het instaat voor de cofinanciering, evt. onder voorbehoud van goedkeuring door de raad afhankelijk van de uitkomst van de subsidieaanvraag. Het ministerie van VRO stelt een format voor de aanbiedingsbrief beschikbaar via de website van de RVO.

Inbrengwaarde

Voor het omgaan met de inbreng- en uitneemwaarden is het uitgangspunt dat inbrengen en uitnemen gebeurt tegen marktwaarde. Dit geldt zowel voor nog te verwerven gronden als gronden die reeds in gemeentelijk eigendom zijn. De inbrengwaarde is de hoogste van de huidige 'gebruikswaarde' en de 'herontwikkelingswaarde'. De gebruikswaarde is gebaseerd op de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. De herontwikkelingswaarde, ook wel complexwaarde genoemd, is gebaseerd op de programmatische en stedenbouwkundige opzet die wordt gepresenteerd in de aanvraag.

Tekstuele en wetstechnische verbeteringen

Naar aanleiding van de consultatieversie van de regeling zijn enkele tekstuele suggesties gedaan.

- 1) In artikel 8.4 mist het woord 'één'.

Deze suggestie is overgenomen. Het woord 'één' is toegevoegd in art. 8 lid 4

- 2) De verwijzing in artikel 5 klopt niet. Er wordt verwezen naar artikel 3 lid e, maar dit moet f zijn. In art 5, laatste regel, wordt verwezen naar art. 3 lid 1 onder e. Moet dit niet art. 3 lid 1 onder f (25% bijdrage gemeenten) zijn?

Deze suggestie is overgenomen. De verwijzing in artikel 5 is aangepast. Door andere wijzigingen in de regeling is de correctie verwijzing nu artikel 3, eerste lid, onder d.

Overkoepelend en procesmatig

Tijdens de consultatie hebben gemeenten gevraagd om (concept)aanvraagdocumentatie van zowel de rijksregeling als de VEX-regeling. Via de website van de MRE zijn deze documenten inmiddels beschikbaar gesteld.

Samenloop verschillende regelingen

Gedurende de consultatie is gevraagd hoe de Regeling specifieke uitkering woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven (hierna: SPUK Woningbouwversnelling MRE) en de VEX-regeling samenlopen met elkaar en de Realisatiestimulans. Hieronder zijn verschillende situaties uitgewerkt.

- 1) Samenloop SPUK Woningbouwversnelling MRE en de VEX-regeling
Het is niet mogelijk om voor een project dat een bijdrage heeft ontvangen uit de SPUK Woningbouwversnelling MRE aanvullend een bijdrage aan te vragen voor de VEX-regeling.
- 2) Samenloop SPUK Woningbouwversnelling MRE en de Woningbouwimpuls
Beide regelingen dekken het publieke financiële tekort af, enkel met een ander percentage cofinanciering door de gemeente. Het is om deze reden niet mogelijk om beide bijdragen te combineren. Dit geldt ook als een tekort uit de Woningbouwimpuls groter is geworden sinds de toekenning. Dit komt voor rekening van de gemeente.
- 3) Samenloop Realisatiestimulans en SPUK Woningbouwversnelling MRE
De Realisatiestimulans is een vast bedrag dat een gemeente ontvangt als beloning voor het bouwen van een betaalbare woning. Gemeenten ontvangen voor woningen uit een door deze regeling gesubsidieerd project een bijdrage uit de Realisatiestimulans. Bij het berekenen van het financiële tekort in de aanvraag, moet rekening gehouden worden met de Realisatiestimulans in de begroting.