

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM 2025, nr.[datum] tot wijziging van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget in verband met het openstellen van een nieuwe aanvraagronde

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

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

Besluit:

Artikel I

De Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De definitie van *woningbouwlocatie* komt te luiden:

woningbouwlocatie: grootschalige woningbouwlocatie in Alkmaar, Amsterdam Havenstad, Apeldoorn, Enschede/Hengelo, Helmond, Lelystad Zuiderhage, MRA-West, MRA-Oost, Rotterdam Oostflank, Den Haag CID-Binckhorst, Oude Lijn Leiden–Dordrecht, Utrecht Groot Merwede & Rijnenburg, Eindhoven Internationale knoop XL, de Brabantse stedenrij, Groningen Suikerunieterrein, Groningen Stadshavens, Foodvalley, Arnhem Spoorzone Oost, Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone, Zwolle Spoorzone, Nieuwegein Rijnhuizen en Amersfoort Spoor- en A1-zone, Zuidplas;

2. In alfabetische volgorde wordt een definitie van *start van de bouwwerkzaamheden* ingevoegd:

start van de bouwwerkzaamheden:

nieuwbouw en flexwoningen: het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk met een woonfunctie waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd, waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend;

verbouw: toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan bestaand bouwwerk, waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk, waaronder in ieder geval transformatie, splitsen en optoppen;

B

In artikel 3, derde lid, wordt "1 juli 2023" vervangen door "1 november 2025".

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "31 december 2023" vervangen door "31 december 2025".

2. Het vierde lid vervalt.

D

In artikel 5, eerste lid, wordt "€ 442.000.000" vervangen door "€ 1.017.838.000".

E

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid wordt "31 december 2030" vervangen door "31 december 2034".
2. In het vierde lid wordt "31 december 2035" vervangen door "31 december 2039".
3. Het negende lid vervalt.

F

In artikel 13, eerste lid, wordt "1 september 2031 en op 30 september 2036" vervangen door "1 september 2035 en op 30 september 2040".

G

In artikel 14, tweede lid, wordt "30 september 2036" vervangen door "30 september 2040".

H

De bijlage bij artikel 3 wordt vervangen door de bijlage die is opgenomen in de bijlage bij deze regeling.

Artikel II

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

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

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

Bijlage bij artikel I, onderdeel A

Bijlage bij artikel 3

Bijlage bij de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget

Toelichting

I. Algemeen

1. Aanleiding

Met de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget¹ is € 442 miljoen gereserveerd voor gebiedsgerichte maatregelen, niet zijnde mobiliteits- en bereikbaarheidsmaatregelen, die aantoonbaar nodig zijn voor de realisatie van woningen in de 17 grootschalige woningbouwgebieden en onderliggende locaties. Dit vormt het zogeheten gebiedsbudget. In de regeling zijn de gemeenten die onderdeel zijn van een grootschalig woningbouwgebied en de gebiedsmaatregelen met bijbehorende financiële bijdragen, limitatief opgesomd.² Deze regeling wijzigt de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget nu door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: VRO) € 1.017.838.000³ beschikbaar is gesteld voor gebiedsgerichte maatregelen die noodzakelijk zijn voor het realiseren van woningen in de bestaande en nieuwe grootschalige woningbouwgebieden en -locaties⁴. Met deze regeling komen de gemeenten in deze woningbouwgebieden in aanmerking voor een bijdrage uit het gebiedsbudget.

2. Achtergrond

Voorheen waren er 17 grootschalige woningbouwgebieden (24 gemeenten). Nu zijn er **PM⁵** grootschalige woningbouwgebieden (**PM** gemeenten)⁶. Ook de nieuw toegevoegde grootschalige woningbouwlocaties zijn belangrijke locaties in het terugdringen van het woningtekort. Tegelijkertijd staan ook de gemeenten in de nieuw aangewezen grootschalige woningbouwgebieden voor de lastige financiële opgave om de complexe uitdagingen te overwinnen waarmee de schaal van ontwikkeling gepaard gaat. Bij complexe uitdagingen die samenhangen met grootschalige woningbouw kan het gaan om het vrijmaken van een locatie (zoals de herstructurering van bedrijventerreinen of het verplaatsen van bedrijven naar andere werklocaties), het realiseren van ruimte voor waterberging of het realiseren van voldoende groen. Dit soort gebiedsmaatregelen zijn randvoorwaardelijk voor het bouwen van nieuwe woningen. De rijksbijdrage maakt het mogelijk om, aanvullend op hetgeen door gemeenten kan worden bekostigd uit de grondexploitatie en kostenverhaal op een woningbouwlocatie, te komen tot volledige financiering van de versnelde realisatie van deze gebiedsmaatregelen.

Met deze regeling zijn de gemeenten **Alkmaar, Apeldoorn, Hengelo, Enschede, Helmond, Eindhoven, Veldhoven, Groningen, Lelystad en Zaanstad** (**PM na BO's van nov. '25 de namen van de definitieve locaties toevoegen**) toegevoegd aan de regeling zodat ook deze gemeenten een specifieke uitkering kunnen ontvangen voor de in de bijlage bij de regeling opgenomen gebiedsmaatregel(en). Het uitkeringsplafond is verhoogd naar € 1.017.838.000.

In aanvulling op de grootschalige woningbouwlocaties wordt ook de locatie Cortelande in de gemeente Zuidplas, opgenomen in de regeling. De locatie wordt niet in de nieuwe Nota Ruimte aangewezen omdat het Rijk het gebied al in 2004 heeft aangewezen als ontwikkellocatie voor grootschalige woningbouw. Op basis daarvan hebben overheden (provincie en gemeenten) grondposities ingenomen en heeft de provincie Zuid-Holland de locatie opgenomen als woningbouwlocatie in het omgevingsbeleid. De woningbouwlocatie Cortelande voldoet wat betreft

¹ Stcrt. 2023, 31102.

² Zie artikel 3, tweede lid, van de regeling samen met de bijlage bij de regeling.

³ Waarvan € 833 miljoen via het Hoofdlijnenakkoord 2024 en € 90 miljoen n.a.v. het Convenant Rijk en regio investeringen in ondernemingsklimaat microchipsector. Zie ook Kamerstukken II 2023/24, 33009, nr. 141; Kamerstukken II 2024/2025, 36600-XXII;

⁴ Kamerbrief over uitkomsten Bestuurlijke Overleggen Leefomgeving 2025. Kamerstukken II 2025/26, 34 682, nr. 228.

⁵ De geel gemarkeerde tekstgedeelten worden definitief ingevuld na de Bestuurlijke Overleggen van begin november 2025.

⁶ **PM** [Verwijzing naar Afsprakenlijst BO MIRT 2025].

woningbouwpotentie, complexiteit en inhoudelijke opgaven aan alle kenmerken die passend zijn bij een grootschalige woningbouwlocatie die alleen met extra Rijksregie kan worden gerealiseerd. Daarbij is het Rijk ook al langere tijd actief betrokken bij deze ontwikkeling.

Niet alleen de nieuw aan de regeling toegevoegde gemeenten kunnen voor een bijdrage uit het gebiedsbudget in aanmerking komen, maar ook de gemeenten dan wel openbare lichamen in de oorspronkelijke 17 grootschalige woningbouwgebieden die op grond van de regeling reeds een bijdrage uit het gebiedsbudget ontvingen. De bijdrage uit het gebiedsbudget voor de gemeenten dan wel openbare lichamen die op grond van de regeling reeds een bijdrage uit het gebiedsbudget ontvingen, kan echter geen bijdrage zijn voor dezelfde gebiedsmaatregel.

In verband met het tekort aan (betaalbare) woningen wil het kabinet dat voldoende woningen worden bijgebouwd (100.000 per jaar, waarvan 2/3 betaalbaar).⁷ Zoals ook opgenomen in het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en het bijbehorende ontwerpbesluit⁸. Gemeenten die een aanvraag doen op volgende regelingen in het kader van het gebiedsbudget moeten na inwerkingtreding van de wet versterking regie volkshuisvesting uiteraard ook voldoen aan de verplichtingen op grond van die wet. Het woningtekort in de gemeenten waar zich grootschalige woningbouwgebieden/-locaties bevinden is extra groot. Om deze woningen te realiseren en te zorgen voor een prettig leefklimaat, blijven investeringen nodig in parken, pleinen, duurzaamheidsmaatregelen en bronmaatregelen om hindervormende activiteiten te beperken. De gemeenten in de huidige en nieuwe grootschalige woningbouwgebieden/-locaties hebben onvoldoende financiële middelen om deze noodzakelijke investeringen voor het realiseren van de woningen te doen. De Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget van 2023 (Stcrt. 2023, 31102) blijkt hierin niet voor alle gebieden/locaties toereikend genoeg. De nieuwe woningbouwgebieden/-locaties komen onder de reikwijdte van deze regeling te vallen. Met deze regeling worden verder nieuwe gebiedsmaatregelen en andere bijdragen toegevoegd.

Deze investeringen in gebiedsgerichte maatregelen zijn als randvoorwaarden noodzakelijk om woningbouw in grootschalige woningbouwgebieden/-locaties gerealiseerd te krijgen, maar op zichzelf niet voldoende om die nieuwe woningen ook in bereikbare en goed ontsloten wijken te realiseren. Daarom wordt via het Mobiliteitsfonds⁹ tevens € 2,5 miljard (extra) beschikbaar gesteld voor een goede bereikbaarheid en ontsluiting van woningen in en buiten de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties. Van deze € 2,5 miljard wordt **PM € 1,5 miljard/ruim de helft** ingezet voor infrastructurele maatregelen in de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties om de ontsluiting en bereikbaarheid van de huidige en nieuwe grootschalige woningbouwgebieden/-locaties te verbeteren. De maatregelen vanuit het gebiedsbudget en de infrastructurele maatregelen zijn complementair aan elkaar. Beide regelingen versterken elkaar en alleen gezamenlijk zijn de twee regelingen voldoende om genoeg (nieuwe) woningen in fijne en leefbare wijken te realiseren. Door te investeren in zowel de ruimtelijke kwaliteit als de bereikbaarheid van deze locaties, worden randvoorwaarden gefaciliteerd om de woningbouw in deze gebieden/locaties voor het einde van 2034¹⁰ versneld te realiseren. Deze regeling betreft uitsluitend de rijksbijdrage aan nieuwe gebiedsmaatregelen die vanuit het ministerie van VRO wordt verleend. De financiering van de infrastructurele voorzieningen voor de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties vindt haar grondslag in de Tijdelijke regeling specifieke uitkering mobiliteitspakketten ten behoeve van woningbouw (Stcrt. 2024, 5017)) van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat.

3. Doel

De regeling heeft tot doel om de gemeenten en openbare lichamen, als bedoeld in artikel 8 van de Wet gemeenschappelijke regelingen (hierna: openbare lichamen), in alle **[PM aantal]** grootschalige

⁷ Hoofdpijnenakkoord 2024-2028, Kamerstukken II 2023/24, 36 471, nr. 37, bijlage bij 2024D19452.

⁸ Kamerstukken II 2023/24, 36 512, nr. 2.

⁹ Wet van 16 december 2020, houdende regels inzake instelling van een Mobiliteitsfonds (Wet Mobiliteitsfonds) (Stb. 2021, 96).

¹⁰ Als een specifieke uitkering is verstrekt voordat deze regeling in werking is getreden, dan gelden de data die zijn opgenomen in de eerdere regeling van 2023. Zie ook Voorwaarde c) onder 3.1 van deze toelichting.

woningbouwgebieden/-locaties door middel van een specifieke uitkering in staat te stellen om gebiedsmaatregelen uit te voeren die als randvoorwaarde noodzakelijk zijn om de bouw van woningen te realiseren in deze grootschalige woningbouwgebieden/-locaties.

Gemeenten die binnen de reikwijdte van deze regeling vallen kunnen ook aanspraak maken op de Realisatiestimulans. Bij de toekenning van het gebiedsbudget is het gehonoreerde bedrag dat deze gemeenten uit de Realisatiestimulans ontvangen afgetrokken van het tekort op een desbetreffende gebiedsmaatregel. Hierdoor worden gebiedsmaatregelen niet dubbel gefinancierd. De Woningbouwimpuls (WBI) is niet van toepassing op de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties die onder de reikwijdte van deze regeling vallen.

Gemeenten of openbare lichamen kunnen een specifieke uitkering ontvangen, mits zij zijn genoemd in de bijlage bij deze regeling en maximaal voor het bedrag genoemd in de bijlage. In de bijlage is tevens een overzicht opgenomen van de gebiedsmaatregelen waarvoor een specifieke uitkering kan worden verleend.

3.1 Voorwaarden

De belangrijkste voorwaarden die zijn verbonden aan deze regeling zijn:

- a) De maatregelen zijn aantoonbaar noodzakelijk voor de realisatie van de woningen en bijbehorende gebiedsontwikkeling.
- b) Geen dubbele subsidiëring van maatregelen. Alleen nieuwe gebiedsmaatregelen kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage, ook als het gebiedsmaatregelen betreft die noodzakelijk zijn voor het realiseren van woningen waarover in het kader van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget uit 2023 al afspraken zijn gemaakt. Omdat het om nieuwe gebiedsmaatregelen gaat, betreft dit immers geen dubbele subsidiëring.
- c) De laatst te realiseren woning op de woningbouwlocatie start uiterlijk 31 december 2034 ('start van de bouwwerkzaamheden', waarbij de realisatie van een substantieel deel van het aantal woningen voor 2030 is gestart. De gebiedsmaatregelen dienen voor 31 december 2039 gerealiseerd te zijn.
Voor gemeenten die een besluit tot verlening van een specifieke uitkering hebben ontvangen op grond van de Tijdelijke regeling specifieke uitkering gebiedsbudget uit 2023 (Stcrt. 2023, 31102) blijven de termijnen zoals vermeld in die regeling gelden, te weten start van de bouwwerkzaamheden van de woningen voor 31 december 2030 en realisatie gebiedsmaatregel uiterlijk 31 december 2034.
- d) De middelen voor de gebiedsmaatregelen zijn taakstellend voor het realiseren van de afgesproken woningbouwaantallen op de grootschalige woningbouwlocatie.

3.2 Werkwijze

Tijdens de Woontop van 12 december 2024 zijn door Rijk, overheden, corporaties en marktpartijen onderstaande afspraken gemaakt¹¹ die tevens van belang zijn voor deze regeling en de daarmee mogelijk gemaakte activiteiten:

De gemeente/het openbaar lichaam stuurt actief op het verkorten van de tijd tussen de planvorming en de daadwerkelijke bouw van woningen in het project door:

- Het toepassen van de principes van parallel plannen. Hierbij moet in elk geval worden gedacht aan het hebben en bewaken van een tijdsplanning waarbij zo veel mogelijk parallel in de tijd gebeurt;
- Het actief bespreken van het project aan de regionale versnellingstafel met de betrokken publieke en private partijen, met inzet van de publiek-private-monitor;
- Te stimuleren dat de betrokken publieke en private partijen transparant en open met elkaar communiceren: het 'open boekenprincipe'.

4. Voorafgaand beoordelingsproces

¹¹ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1237, met bijlagen.

In 2020 zijn in de Nationale Omgevingsvisie veertien grootschalige ontwikkellocaties genoemd. Deze locaties lagen in de meest gespannen woningmarktregio's van dat moment. Aan de veertien oorspronkelijke grootschalige ontwikkellocaties zijn in 2022 drie grootschalige locaties toegevoegd: Amersfoort Spoor- en A1-zone, Spoorzone Arnhem-Oost en Foodvalley. Ook voor deze locaties is een integrale businesscase opgesteld waarin de investeringskosten voor de ontwikkeling van deze locaties nader zijn uitgewerkt. In de Bestuurlijk Overleggen Leefomgeving van 2025 zijn aanvullend vier kansrijke grootschalige woningbouwgebieden/-locaties geïdentificeerd, binnen de gemeenten Alkmaar, Apeldoorn, Hengelo/Enschede en Helmond. Deze vier kansrijke grootschalige woningbouwgebieden/-locaties zijn na overeenstemming over de scope, opgave en investeringen, geborgd in de Ontwerp-Nota Ruimte.¹² Hiermee onderstreept het Rijk het belang van deze nieuwe grootschalige woningbouwgebieden/-locaties, en wordt het woningbouwbelang stevig verankerd in de Nota Ruimte.

Voor de verdeling van de aanvullende gebiedsbudgetmiddelen hebben de gemeenten die onderdeel zijn van een grootschalig(e) woningbouwgebied/-locatie een propositie opgesteld. In de propositie hebben de gemeenten toegelicht welke aanvullende en nieuwe gebiedsmaatregelen noodzakelijk zijn voor het realiseren van de reeds afgesproken woningbouwaantallen of nieuwe woningbouwaantallen. Ook hebben de gemeenten inzicht gegeven in de reeds bestaande dekking van de maatregelen en het daaruit voortvloeiend tekort. De proposities zijn beoordeeld aan de hand van het geactualiseerde 'Afweegkader voor de middellange termijn Woningbouw en Mobiliteit'¹³. Bij de beoordeling van de ingediende gebiedsmaatregelen is rekening gehouden met het belang van bedrijven en ruimte voor werk. Om te voorkomen dat het gebiedsbudget ongewild bijdraagt aan het verplaatsen van vitale en/of kritische bedrijven ten behoeve van woningbouw is een doelmatigheidstoets uitgevoerd op dit type ingediende gebiedsmaatregelen. Bij deze toets is de desbetreffende verplaatsing beoordeeld op de prijs per m² kavel waarbij een bandbreedte is gehanteerd van € 1.300 – 1.400 aan maximale kosten. Daarnaast is beoordeeld of er (voldoende) compensatieruimte beschikbaar is gesteld om bedrijven een geschikt alternatief te kunnen bieden. Voor de verdeling van de infrastructurele middelen voor de grootschalige woningbouwgebieden/-locaties is eveneens het geactualiseerde 'Afweegkader voor de middellange termijn Woningbouw en Mobiliteit' gehanteerd.

5. Besteding en betaling van de middelen

In de regeling is bepaald dat de middelen kunnen worden ingezet voor de realisatie van de gebiedsmaatregelen die zijn opgenomen in de bijlage. Het voorschot wordt in meerdere termijnen uitgekeerd. In aanmerking komen ook kosten die direct samenhangen met de voorbereiding en uitvoering van de gehonoreerde maatregelen, de zogeheten VTU-kosten (Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering), voor zover deze passen binnen de middelen met een maximum als aangegeven in de bijlage. Het betreft kosten die zijn gemaakt na 1 november 2025 (artikel 3, derde lid, onder c). Deze datum houdt verband met de data van de Bestuurlijke Overleggen MIRT¹⁴ van begin november 2025 waarin de gehonoreerde gebiedsmaatregelen bestuurlijk zijn bestendigd.

Als binnen één grootschalig woningbouwgebied/-locatie het resterend tekort op één of meerdere gebiedsmaatregelen lager uitvalt dan het begrote resterend tekort maar het totale resterend tekort op alle maatregelen tezamen hoger is dan of gelijk is aan het oorspronkelijk begrote resterend tekort, dan wordt de rijksbijdrage niet naar beneden bijgesteld. Dit betekent dat hoger uitgevallen kosten voor de ene maatregel mogen worden gecompenseerd met lager uitgevallen kosten voor andere maatregelen uit het afgesproken pakket aan maatregelen. Voorwaarde is wel dat alle afgesproken gebiedsmaatregelen worden uitgevoerd en ook binnen de termijn die daarvoor staat.

¹² PM [T.z.t. vindplaats invoegen. Streven is Ontwerp-Nota Ruimte eind september naar de TK en tevens ter inzagelegging].

¹³ Kamerstukken II 2024/25, 34 682, nr. 228.

¹⁴ MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

De middelen behorend bij de afgesproken gebiedsmaatregelen worden vastgesteld op basis van het prijspeil 2025. De middelen zullen worden uitgekeerd in de jaren 2025, 2026 en 2027, waarbij geen indexering vanuit het Rijk op de middelen plaatsvindt.

6. Verantwoording

Een aantal woningbouwlocaties beschikt al over een werkende Rijk-regio governance structuur. Zoals toegelicht in de brief aan de Tweede Kamer 'Aanpak grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties'¹⁵ stuurt het ministerie van VRO op de voortgang van de afspraken in deze gezamenlijke Rijk-regio (bereikbaarheids- en verstedelijkings)programma's binnen de grootschalige woningbouwlocaties. Ook voor de nieuwe grootschalige woningbouwlocaties zal een gelijksoortige samenwerkingsstructuur worden ingericht.

Verantwoording over de voortgang van de afspraken vindt plaats via het systeem van single information, single audit (SiSa), zoals bepaald in de Regeling informatieverstrekking sisa¹⁶. In aanvulling op de SiSa-verantwoording wordt door het ministerie van VRO minimaal twee keer per jaar bij de gemeenten die worden genoemd in de regeling, extra voortgangsinformatie uitgevraagd via het dashboard grootschalige woningbouw. Dit dashboard komt in de plaats van het jaarlijks verstrekken van de beleidsmatige informatie zoals vermeld in het algemeen deel van de toelichting¹⁷ bij de Tijdelijke regeling gebiedsbudget uit 2023. Het dashboard is primair bedoeld om de voortgang op de realisatie van de (grootschalige) woningbouwgebieden/-locaties te monitoren, en is nadrukkelijk niet bedoeld als een verantwoordingsinstrument. Gemeenten doen in het dashboard een tussentijdse prognose voor wat betreft de voortgang van de woningbouw.

7. Regeldruk

PM [Gelijktijdig met de internetconsultatie zal het Adviescollege toetsing regeldruk gevraagd worden de regeling te toetsen op een toename van de administratieve lasten of regeldruk voor burgers of bedrijven.]

8. Consultatie

PM

9. Evaluatie

Ook deze regeling wordt tussentijds en na afloop geëvalueerd, te weten op 1 september 2035 en op 30 september 2040.

¹⁵ Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1106.

¹⁶ Stcrt. 2010, 20910.

¹⁷ Onder '8. Verantwoording'.

II. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

In dit onderdeel is een definitie van woningbouwlocatie opgenomen en zijn enkele gebieden toegevoegd als woningbouwlocatie. De toegevoegde woningbouwlocaties vloeien voort uit de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Bestuurlijke Overleggen Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.¹⁸

Ook is een definitie van start van de bouwwerkzaamheden opgenomen. Om te kunnen bepalen hoeveel betaalbare woningen per gemeente in een jaar worden gestart is een definitie voor de start van de bouwwerkzaamheden opgenomen in deze regeling die zo veel mogelijk aansluit bij de definitie die reeds gebruikt wordt in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die volgens reguliere bouwprocessen worden gerealiseerd (hierna aangeduid als nieuwbouw en flexwoningen) en woningen die worden gerealiseerd door het aanpassen van bestaande gebouwen, zoals optoppen, transformatie of splitsen (hierna aangeduid als verbouw). Onder nieuwbouw wordt verstaan het begin van bouwactiviteiten van een toegestaan bouwwerk waarover het bevoegd gezag is geïnformeerd of waarvan de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering (waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend). Als 'aanvang bouw gebouw' geldt het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het bouwwerk; óf indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk ten behoeve van het bouwwerk; óf het boren c.q. slaan van een zich onder het perceel van het onderhavige bouwwerk bevindende bron ten behoeve van (bijvoorbeeld) een Warmte- en Koudeopslaginstallatie.

Als 'aanvang bouw gebouw' geldt niet:

- het plaatsen van één of meerdere bouwketen;
- het plaatsen van containers ten behoeve van opslag van materialen;
- het inrichten en/of omheinen en/of uitzetten van het bouwterrein;
- het slaan van de 'officiële' eerste heipaal, tenzij deze paal echt als eerste wordt geslagen;
- het slaan van een eventueel noodzakelijke damwand;
- het slopen van eventueel nog bestaande opstallen;
- het ontgraven van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld saneringswerkzaamheden of de grondwaterhuishouding;
- het bouwrijp maken van het terrein.

Onder verbouw vallen toegestane verbouwactiviteiten van een ter plaatse toegestaan bestaand bouwwerk waarbij sprake is van minimaal constructieve maatregelen aan het bestaande bouwwerk en/of de toevoeging van vierkante meters ruimten met woonfunctie. Het gaat hierbij om het toevoegen van betaalbare woningen, bijvoorbeeld via optoppen en transformatie. Als 'aanvang verbouw gebouw' geldt het toevoegen of aanpassen van een nieuwe draagstructuur, het aanleggen of aanpassen van een additionele nutsvoorziening en het toevoegen van ontsluitingsroutes.

Onderdeel B

In dit onderdeel is bepaald dat voor een specifieke uitkering op grond van deze regeling niet in aanmerking komen kosten die zijn gemaakt voor 1 november 2025.

Onderdeel C

In dit onderdeel is bepaald dat de minister uiterlijk 31 december 2025 een besluit neemt over het verlenen van een specifieke uitkering. De uitzondering voor het nemen van een besluit over het

¹⁸ Onder voorbehoud bestuurlijke afspraken die zijn gemaakt tijdens Bestuurlijke Overleggen MIRT van begin november 2025.

verlenen van een specifieke uitkering voor de gemeente Nieuwegein is overbodig geworden bij deze nieuwe ronde en is dus vervallen.

Onderdeel D

In dit onderdeel is het uitkeringsplafond bepaald.

Onderdeel E

In dit onderdeel zijn de data aangepast waarop aan bepaalde verplichtingen moet zijn voldaan. Als een specifieke uitkering is verstrekt voordat deze regeling in werking is getreden, dan gelden de data die zijn opgenomen in die eerdere regeling.

Onderdeel F

In dit onderdeel zijn de data voor de evaluatie van deze regeling opgenomen.

Onderdeel G

In dit onderdeel is de datum opgenomen waarop deze regeling vervalt.

Onderdeel H

In dit onderdeel zijn de gebiedsmaatregelen met de bijbehorende bedragen opgenomen.

Artikel II

In dit artikel is de inwerkingtreding geregeld. Hierbij is afgeweken van de vaste verandermomenten en van de minimale invoeringstermijn. Belanghebbende partijen zijn reeds voortijdig betrokken bij de totstandkoming van deze regeling en worden hierdoor niet benadeeld.