

# **Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM 2023, nr. 2023-PM houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering aan medeoverheden ter stimulering van het realiseren van flex- en transformatiewoningen (Meerjarige stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2023)**

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 2, eerste lid, onderdelen f en g, van het Besluit inzake 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;

Besluit:

## **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *sociale woonruimte*: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. *college*: college van burgemeester en wethouders;
- c. *flexwoning*: bouwwerk ten behoeve van de huisvesting van personen, geschikt voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie;
- d. *minister*: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- e. *ontheemden*: personen op wie het Uitvoeringsbesluit van 4 maart 2022 van de richtlijn 2001/55/EG van de Raad van 20 juli 2001 van toepassing is, ingevolge artikel 2 van dat besluit;
- f. Rijksvastgoedbedrijf: het directoraat-generaal Vastgoed en Bedrijfsvoering Rijk (DGVBR), bedoeld in, artikel 2, eerste lid, onderdeel j, van het Organisatiebesluit BZK 2023;
- g. *uitvoeringsbesluit*: uitvoeringsbesluit (EU) 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022 tot vaststelling van het bestaan van een massale toestroom van ontheemden uit Oekraïne in de zin van artikel 5 van Richtlijn 2001/55/EG, en tot invoering van tijdelijke bescherming naar aanleiding daarvan (PbEU 2022, L 71);
- h. *statushouder*: vergunninghouder als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel j, van de Huisvestingswet 2014.

## **Artikel 2. Projecten**

Onder een project wordt verstaan een project waarbij met flexwoningen of transformatieobjecten in sociale woonruimten voor onder andere ontheemden en statushouders wordt voorzien en waarbij:

- a. sprake is van een afgebakend projectgebied;
- b. die woonruimten aan de bestaande voorraad woonruimten worden toegevoegd en die gedurende ten minste tien jaar na voltooiing op een of, in het geval van flexwoningen, op volgende locaties beschikbaar zijn;
- c. de woonruimten worden verhuurd op basis van een schriftelijk huurcontract tussen huurder en verhuurder, dan wel om niet in gebruik gegeven worden;
- d. er sprake is van een financieel tekort op het project en de bijdrage aantoonbaar bijdraagt en noodzakelijk is voor het realiseren van sociale woonruimten voor ontheemden en statushouders.

## **Artikel 3. Doel specifieke uitkering**

1. De minister verstrekt een specifieke uitkering aan een college voor het versneld realiseren van projecten als bedoeld in artikel 2.
2. De minister kan op verzoek van het college toestaan dat de specifieke uitkering wordt besteed aan het versneld realiseren van andere projecten dan de projecten genoemd in de beschikking, voor zover die projecten tevens voldoen aan de eisen uit artikel 2 en minimaal tot dezelfde rangschikkingscategorie als bedoeld in artikel 6, tweede lid, behoren.
3. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor BTW die is verschuldigd over kosten voor de uitvoering van projecten, bedoeld in het eerste lid, voor zover het bedrag van de BTW in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

#### **Artikel 4. Uitkeringsplafond**

Het plafond voor het totaal van de aanvragen voor specifieke uitkeringen bedraagt het bedrag, genoemd in de bijlage.

#### **Artikel 5. De aanvraag**

1. Een aanvraag voor een specifieke uitkering kan worden ingediend binnen de aanvraagperiode, bedoeld in de bijlage.
2. Een aanvraag bevat:
  - a. een beschrijving van het project en de locatie waarvoor de specifieke uitkering wordt aangevraagd en van de wijze waarop het project voldoet aan de voorwaarden, gesteld in artikel 2;
  - b. een beschrijving van de wijze waarop het project wordt uitgevoerd en welke partijen daarbij betrokken zijn, waarbij middels processtappen inzichtelijk wordt gemaakt hoe het project zal worden uitgevoerd;
  - c. een overzicht van de aantallen te realiseren woonruimten per beoogde doelgroep;
  - d. een projectbegroting met een toelichting waaruit de benodigde bijdrage per project en het BTW-deel van het aangevraagde bedrag blijkt;
  - e. de verwachte begin - en einddatum van het project; en
  - f. een intentieovereenkomst waarin het college, de beoogd investeerder en indien van toepassing de grond- of gebouweigenaar, overeenkomen zich in te spannen om de in de aanvraag opgenomen woonruimten te realiseren.
3. Een aanvraag wordt ingediend met gebruikmaking van het aanvraagformulier dat door de minister ter beschikking wordt gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
4. De minister kan, in aanvulling op het gestelde in het tweede lid, aanvullende bescheiden opvragen die hij nodig acht voor het beoordelen van de aanvraag of het monitoren van de effecten van deze regeling.

#### **Artikel 6. De rangschikking van de aanvragen**

1. De minister stelt een rangschikking op van de binnengekomen volledige aanvragen en behandelt de aanvragen volgens die rangschikking. De rangschikking wordt bepaald door criteria.
2. De criteria, bedoeld in het eerste lid, zijn in volgorde van toekenning:
  - a. een aanvraag waarbij een college een overeenkomst met de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid heeft gesloten over de opvang van asielzoekers en waarbij conform de overeenkomst gebruik wordt gemaakt van flexwoningen die door het Rijksvastgoedbedrijf zijn ingekocht;
  - b. een aanvraag waarbij de beoogd investeerder een koopovereenkomst heeft gesloten inzake sociale woonruimten met het Rijksvastgoedbedrijf;
  - c. een aanvraag waarbij voor het project een omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend of waarbij voor het project een gedoogbeschikking is verleend; of
  - d. een aanvraag die voldoet aan de in deze regeling gestelde regels.
3. Indien het plafond, bedoeld in artikel 4, is bereikt en meerdere aanvragen op basis van de criteria, bedoeld in het tweede lid, in aanmerking komen voor de subsidie, stelt de minister de onderlinge rangschikking van die aanvragen vast door middel van loting.

## **Artikel 7. Afwijzingsgronden**

De minister wijst een aanvraag voor een specifieke uitkering af indien:

- a. de aanvraag niet voldoet aan de in deze regeling gestelde regels;
- b. de aanvraag ziet op activiteiten waarvoor op grond van andere regelingen, waaronder de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen 2022 en de Meerjarige regeling specifieke uitkeringen voor huisvesting aandachtsgroepen, reeds een specifieke uitkering is verstrekt, met uitzondering van de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne;
- c. het bedrag van de aangevraagde uitkering dusdanig hoog is dat de toekenning ervan leidt tot een overschrijding van het plafond, bedoeld in artikel 4, eerste lid;
- d. toewijzing van de aanvraag wegens onvoorziene omstandigheden niet ten goede zou komen aan projecten als bedoeld in artikel 2, onderdeel a; of
- e. voor het project reeds begonnen is met de start met de aanleg van de fundering van de flexwoningen van het project.

## **Artikel 8. Verplichtingen**

1. Het college meldt het moment waarop wordt gestart met de aanleg van de fundering, bedoeld in artikel 7, onderdeel e.
2. Het college zorgt ervoor dat binnen 12 maanden na het verlenen van de beschikking het project wordt opgeleverd.
3. De termijn, genoemd in het tweede lid, kan door de minister met ten hoogste zes maanden worden verlengd na een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van het college.
4. Het college besteedt de volledige specifieke uitkering uiterlijk binnen 12 maanden na het verlenen van de beschikking.
5. Indien de volledige besteding van de specifieke uitkering voor de datum, genoemd in het derde lid, niet mogelijk is, kan de minister die termijn op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van het college eenmaal met ten hoogste zes maanden verlengen.
6. Het college wijst ten grootte van 30% van het project extra sociale woonruimten toe binnen de sociale woningvoorraad aan Oekraïense ontheemden en statushouders.
7. Het college levert op een eventueel verzoek van de minister aanvullende bescheiden voor het monitoren van de effecten van deze regeling.

## **Artikel 9. De verlening**

1. De minister neemt binnen acht weken na de sluitingsdatum van de aanvraagperiode een besluit over de verlening van de specifieke uitkering. Indien de beschikking niet binnen deze termijn kan worden gegeven, deelt de minister dit aan de aanvrager mede en noemt daarbij een zo kort mogelijke termijn van uiterlijk acht weken waarbinnen de beschikking tegemoet kan worden gezien.
2. De verleningsbeschikking vermeldt:
  - a. welke projecten worden uitgevoerd en hoeveel woonruimten daarmee worden gerealiseerd;
  - b. het bedrag van de uitkering;
  - c. wanneer de uitkering wordt uitbetaald;
  - d. de wijze van verantwoording over de besteding van de uitkering, en
  - e. de wijze waarop kan worden aangetoond dat de projecten zijn uitgevoerd.
3. Het moment waarop de uitkering wordt uitbetaald, bedoeld in het tweede lid, onderdeel c, is het moment waarop wordt gestart met de aanleg van de fundering van de flexwoningen.

## **Artikel 10. Bevoorschotting en uitbetaling**

De minister verleent bij het besluit tot verlening van de specifieke uitkering, zoals bedoeld in artikel 9, eerste lid, een voorschot van 100% en betaalt dat voorschot in één keer uit.

## **Artikel 11. Verantwoording, wijziging en terugvordering**

1. Het college legt verantwoording af over de besteding van de specifieke uitkering op de wijze bepaald in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.
2. Indien uit de verantwoordingsinformatie, bedoeld in artikel 17a, eerste lid, van de Financiële-verhoudingswet, blijkt dat de uitkering, bedoeld in artikel 2, niet volledig of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel door de minister worden teruggevorderd. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan het college.

3. Het college kan een wijzigingsaanvraag indienen voor een vervangend project wanneer één of meerdere projecten waarvoor de uitkering is verstrekt niet kan worden uitgevoerd. Het vervangende project moet voldoen aan de eisen, genoemd in artikel 2 en minimaal in hetzelfde rangschikkingscriterium vallen als bedoeld in artikel 6, tweede lid.

4. De artikelen 4, 5, 7 tot en met 10 en het verder bepaalde in dit artikel is op deze wijzigingsaanvraag van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 12. Inwerkingtreding**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 2 oktober 2023.

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

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

H.M. de Jonge

### **BIJLAGE BIJ DE ARTIKELEN 2, EERSTE LID, 4, EERSTE LID, EN 5, EERSTE LID,**

- 1. Het bedrag per woonruimte, bedoeld in artikel 2, eerste lid, bedraagt ten hoogste € 7.800 per te realiseren woonruimte.
- 2. Het uitkeringsplafond, bedoeld in artikel 4, bedraagt € 55 miljoen, met dien verstande dat per college in totaal ten hoogste een bedrag van € 5.000.000 wordt verstrekt.
- 3. De aanvraagperiode, bedoeld in artikel 5, eerste lid, loopt van 2 oktober 2023, 09:00 uur tot 15 november 2023, 17:00 uur.

## **TOELICHTING**

### **I. Algemeen**

#### **1. Inleiding**

Met deze regeling wordt een vervolg gegeven aan de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen uit 2022<sup>1</sup>.

De aanhoudende oorlog in Oekraïne en de hoge urgentie om meer doorstroom van statushouders in de asielketen te realiseren, drukt extra op het al bestaande woningtekort. Deze druk zit met name in de sociale sector waar de wachttijden al erg lang zijn. Zonder snelle extra toevoeging aan de woningvoorraad is het de verwachting dat het percentage van de mutatiegraad in de sociale woningvoorraad dat nodig is om deze migratiestromen op te vangen van circa 12% in 2022 oploopt naar ruim 30% in 2024/25. Het is noodzakelijk om sneller dan alleen met reguliere bouw de woningvoorraad te vergroten. Naar verwachting zal het aantal statushouders in komende jaren hoger blijven dan eerder geraamd. Op dit moment zijn er ruim 90.000 Oekraïense ontheemden in Nederland en naar verwachting blijft dit aantal toenemen. Momenteel wordt in Europa verkend of de bijzondere status voor de ontheemden moet worden verlengd. Deze ontwikkelingen maken dat er de komende jaren een extra woningbouwopgave voor ontheemden bij komt.

Om de woningbouwopgave op te vangen is extra inzet op huisvesting nodig. Flexwoningen zijn hiervoor een oplossing. Huizen bouwen kost tijd, ook flexwoningen. Investeren in enig jaar leiden grotendeels pas het volgende jaar tot extra woningen. Daarom is het zaak om nu meerjarig te investeren, en daarbij uit te gaan van de totale huisvestingsopgave en niet incidenteel of in een deel van de benodigde woningen.

Bij flexwoningen gaat het om modulaire, verplaatsbare woningen. De flexibiliteit van deze verplaatsbare woningen is wenselijk in de woningmarkt om snel en efficiënt in te kunnen springen op acute veranderingen in de vraag naar woningen. Bovendien kunnen de woningen sneller worden geproduceerd dan reguliere woningen, zonder dat er hoeft te worden ingeleverd op kwaliteit. Businesscases van flexwoningen hebben vaker een onrendabele top vergeleken met reguliere woningbouw. De verplaatsingen leveren kosten op die bij permanente bouw niet aanwezig zijn, zowel voor de investeerder (verplaatsingskosten, aansluitingskosten etc.) als voor gemeenten (extra bouw- en woonrijp maken). Daarnaast spelen gestegen kosten en rentes ook de bouw van flexwoningen parten.

Gezien de grote woningbouwopgave en de financieringsproblemen voor gemeenten in flexwoningbouwprojecten heeft het kabinet in de Voorjaarsnota 2023 € 302 miljoen extra vrijgemaakt om flexwoningen meerjarig van 2023 tot en met 2026 te kunnen ondersteunen en versnelling in de woningbouw te stimuleren, onder andere voor Oekraïense ontheemden en statushouders.

#### **2. Inhoud van de regeling**

##### **2.1 Doel van de regeling**

Met deze regeling wordt ingezet op de volgende doelen:

1. gemeenten en investeerders versneld woningbouw te laten realiseren;
2. doorgroei naar de flexibele schil in de woningmarkt;
3. bijdragen aan continuïteit in de bouwstroom van flexwoningen, opschaling van de bouw aan flexwoningen en verdere verduurzaming van flexwoningen.

Flexwoningen kennen vaak een negatieve business case. Met de rijksbijdrage kunnen een deel van de tekorten worden weggenomen waardoor meerjarig aan bouwprojecten een impuls kan worden gegeven en dus versnelling in de woningbouw tot stand kan komen. Het vrij maken van de extra middelen geeft gemeenten, corporaties en bouwers tevens een duidelijk signaal dat het doorgroeien naar de flexibele schil in de woningmarkt de komende jaren gesteund gaat worden. Op die manier kunnen in de toekomst schommelingen in vraag en aanbod beter opgevangen worden, en kunnen problemen zoals leefbaarheidsproblematiek door leegstand makkelijker worden aangepakt.

In totaal zou de regeling moeten kunnen bijdragen aan ruim 38.000 extra flexwoningen in de periode 2023-2026. Op korte termijn draagt de regeling bij aan de realisatie van het kabinetsdoel om 37.500 woningen te realiseren in de periode tot 2024. Op langere termijn wordt een flinke bijdrage geleverd aan het verminderen van het huidige woningtekort en het flexibeler inzetbaar maken van de woningvoorraad.

Met het oog op de grote meerjarige bouwopgave, het belang van continuïteit in de bouw van flexwoningen, en de wens om gemeenten meer ruimte te geven om goede projecten voor te

---

<sup>1</sup> Stcrt. 2022, 30107.

bereiden in plaats van eenmalig het totaalbudget open te zetten voor aanvragen, zal het budget worden verdeeld over meerdere jaren, en zal de regeling in 3 tranches per jaar worden opengesteld.

## **2.2 Opzet van de regeling**

Er is gekozen voor de vorm van een specifieke uitkering zodat gemeenten dit geld voor een specifiek doel krijgen (versneld realiseren van flex- en transformatiewoningen voor specifieke doelgroepen), maar tegelijkertijd de ruimte houden de middelen lokaal op de meest effectieve manier in te zetten. Opgemerkt wordt dat als hiervoor derde partijen geld ontvangen, de gemeente verantwoordelijkheid heeft voor het contracteren van deze partijen en in dat kader een gedegen afweging moet maken. De gemeente kan daarbij besluiten tot het uitvoeren van een integriteitsonderzoek. Zie ook paragraaf 5 van het algemeen deel van de toelichting over het onderwerp staatssteun.

Met deze regeling wordt een tweede tranche opgezet die voortbouwt op de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen uit 2022. Omdat er meerjarig geld van 2023-2026 voor dit doel beschikbaar is, is er ditmaal voor gekozen een meerjarige regeling op te zetten waarbij per bijlage losse tranches kunnen worden opengesteld. Dit om meer eenduidigheid te creëren in het proces en een vaste basisregeling te hebben. Bij volgende verstrekkingen (tranches), wordt de bijlage vervangen door een nieuwe bijlage waarin het uitkeringsplafond, de aanvraagperiode, het maximale bedrag per gemeente alsmede het maximale bedrag per woonruimte wordt bepaald.

## **3. Relatie met andere wet- en regelgeving**

### **3.1 Financiële-verhoudingswet**

Op deze regeling is artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing met betrekking tot de wijze van verantwoording door de gemeente van de besteding van de uitkering en de eventuele terugvordering als deze onrechtmatig zou worden besteed.

### **3.2 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) (hierna: het Besluit)**

De delegatiegrondslag voor het regelen van een specifieke uitkering is opgenomen in artikel 3 van het Besluit. In dit geval valt de activiteit onder artikel 2, eerste lid, onderdelen f en g, van het Besluit, dat betrekking heeft op de bouw van woningen.

### **3.3 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)**

Een beschikking tot het verstrekken van een specifieke uitkering is een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De bepalingen van de Awb zijn dan ook van toepassing.

## **4. BTW**

De activiteiten waarvoor de uitkering wordt verstrekt kunnen activiteiten zijn waarover de gemeenten BTW verschuldigd zijn. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde BTW. Het BTW component wordt gestort in het BTW Compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op terug ontvangst van de betaalde BTW componenten. Daarnaast is denkbaar dat een gemeente in het kader van de betreffende projecten activiteiten verricht waarbij de kosten aftrekbaar zijn op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor deze kosten. Het geldende uitgangspunt is: kosten die op een andere wijze gecompenseerd kunnen worden, worden niet uit de specifieke uitkering betaald.

## **5. Staatssteun en aanbesteding**

Op het niveau tussen Minister en gemeenten is er geen sprake van staatssteun in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Bij het uitkeren van de bijdrage van BZK aan een gemeente op grond van deze regeling is geen sprake van staatssteun, omdat de gemeente die de bijdrage heeft aangevraagd handelt vanuit haar bevoegdheden van openbaar gezag, namelijk haar verantwoordelijkheid voor de totstandkoming van voldoende betaalbare woningen op de juiste locaties, zonder dat er sprake is van economische activiteiten van de gemeente. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en investeren in de algemene infrastructurele ontsluiting die noodzakelijk is voor de woningbouw mits

dit niet leidt tot minder kostenverhaal dan volgens de Wet ruimtelijke ordening (en, na inwerkingtreding ervan, de Omgevingswet) noodzakelijk is.

Ten aanzien van staatssteun is met name de vraag van belang of er sprake is van bevoordeling van een onderneming in Europeesrechtelijke zin (als bedoeld in artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie), welke door de bijdrage bepaalde kosten, die deze normaal zelf moet betalen, niet hoeft te dragen. Aangezien niet alle projecten waarvoor de specifieke uitkering wordt toegekend al precies zijn ingevuld (zoals welke partijen worden ingehuurd dan wel realiseren de flex- en transformatiewoningen of gaan deze exploiteren en de vraag of dit gebeurt onder marktconforme voorwaarden), kan op rijksniveau geen staatssteuntoets worden uitgevoerd. Conform de interdepartementale afspraken over staatssteun moeten de gemeenten daarom zelfstandig een staatssteuntoets uitvoeren. Omdat de specifieke uitkering onder meer besteed kan worden aan door derden verleende diensten, is het van belang dat de gemeenten bij de besteding alert zijn op de – Europese – regels inzake staatssteun. Ongeoorloofde staatssteun kan worden voorkomen door het aanbesteden van eventuele opdrachten conform het aanbestedingsrecht, door de investering en/of exploitatie in flex- en transformatiewoningen aan te merken als Dienst van Algemeen Economisch Belang conform de DAEB-vrijstellingsverordening of DAEB-de minimisverordening (max. € 500.000) of door te handelen met inachtneming van de De-minimisverordening (max. € 200.000). Ook kan het mogelijk zijn om gebruik te maken van een of meerdere bepaalde categorieën van de Algemene groepsvrijstellingsverordening (AGVV) met maximale steunbedragen en -percentages en voorwaarden, zoals bijvoorbeeld artikel 56 over specifieke infrastructuur. Indien geen gebruik kan worden gemaakt van dergelijke vrijstellingsmogelijkheden, dient de staatssteun met een aanmelding ter beoordeling aan de Europese Commissie te worden voorgelegd.

Het Ministerie van BZK coördineert gemeentelijke en provinciale staatssteunprocedures via het Coördinatiepunt Staatssteun Decentrale Overheden (hierna: CSDO BZK) en heeft in dat kader periodiek overleg met de provincies en VNG. Gemeenten hebben een zelfstandige verantwoordelijkheid om te waarborgen dat geen verboden staatssteun wordt verstrekt. Ook wordt opgemerkt dat bij aanbestedingen ten behoeve van de projecten de regels uit de Aanbestedingswet 2012 van toepassing kunnen zijn.

## **6. Uitvoering, toezicht en handhaving**

De regeling zal namens de minister worden uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO).

## **7. Gevolgen**

### **7.1 Regeldrukgevolgen**

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

### **7.2 Gevolgen voor Caribisch Nederland**

Het is voor Caribisch Nederland niet mogelijk om gebruik te maken van deze regeling.

### **7.3 Financiële gevolgen**

De rijksbijdrage per woonruimte is maximaal 7.800 euro met een maximum van 5 miljoen euro per gemeente, inclusief de BTW-afdracht. De exacte hoogte van de uitkering per gemeente hangt samen met de geraamde kosten en benodigde bijdrage van deze beoogde projecten. Dit is onderdeel van de analyse van RVO. De totale hoogte van de uitkeringen is bij elkaar opgeteld maximaal 55 miljoen euro, tenzij de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zodanig wordt aangepast dat er meer geld beschikbaar komt.

## **8. Geconsulteerde partijen**

PM

## **9. Inwerkingtreding**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 2 oktober 2023. Hiermee wordt afgeweken van de minimale invoeringstermijn. Hiervoor is gekozen omdat het van belang is dat gemeenten zo snel

mogelijk de uitkering ontvangen zodat de flex- en transformatiewoningen op zo'n kort mogelijke termijn gerealiseerd worden.

## **II. Artikelsgewijs**

### **Artikel 1.**

In dit onderdeel zijn de definities opgenomen.

### **Artikel 2. Projecten**

In dit onderdeel is omschreven waar een project aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor een specifieke uitkering op grond van deze regeling. Uit de aanhef van dit artikel volgt dat het moet gaan om sociale woonruimte, dit is nader gedefinieerd in artikel 1.

Het moet gaan om een afgebakend projectgebied. Onderdeel b stelt algemene verplichtingen aan het project. De sociale woonruimten moeten een (netto) toevoeging aan de bestaande voorraad zijn en de woningen dienen ten minste tien jaar na voltooiing op een of op opvolgende locaties beschikbaar te zijn.

Onderdeel c bepaalt dat woonruimten verhuurd worden op basis van een schriftelijk huurcontract tussen huurder en verhuurder. Dit kan ook gaan om het om niet in gebruik geven van een woning aan de bewoner.

Onderdeel d verplicht de ontvanger van de bijdrage om de middelen in te zetten voor enkel het financiële tekort dat ontstaat door activiteiten die noodzakelijk zijn voor het realiseren van de flex- of transformatiewoningen. Wanneer er voor het project ook aanspraak is gemaakt op andere financiële regelingen, moet er ook na het ontvangen van deze bijdragen nog sprake zijn van een tekort. Het gaat hier bijvoorbeeld om een aanspraak die kan zijn gemaakt op de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne van de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid en om een financiële herplaatsingsgarantie van het ministerie van BZK. Ook kan er eerder aanspraak zijn gemaakt op een regeling van het Ministerie van BZK, maar kan een bijdrage op grond van deze regeling noodzakelijk zijn om een tekort op te lossen dat ontstaan is door uitbreiding van het oorspronkelijke project of gestegen bouwkosten.

Opgemerkt wordt dat te alle tijden aan de regels van deze regeling én die van andere regelingen moet worden voldaan. Indien een andere financiële regeling stapeling van aanvragen of bijdragen niet toestaat, biedt deze regeling geen ruimte om daar van af te wijken.

### **Artikel 3. Doel specifieke uitkering**

In dit onderdeel is bepaald dat een specifieke uitkering aan een gemeente kan worden verstrekt voor het versneld realiseren van projecten als bedoeld in artikel 2. De minister kan op verzoek van het college toestaan dat de specifieke uitkering wordt besteed aan het versneld realiseren van andere projecten dan de projecten genoemd in de beschikking, voor zover die projecten tevens voldoen aan de voorwaarden uit artikel 2 en minimaal voldoen aan dezelfde rangschikkingscategorie. Verder is geregeld dat de specifieke uitkering niet wordt verstrekt voor BTW die is verschuldigd over kosten voor de uitvoering van projecten voor zover het bedrag van de BTW in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

### **Artikel 4. Uitkeringsplafond**

In dit onderdeel is bepaald dat het uitkeringsplafond is het bedrag dat in de bijlage staat opgenomen. Omdat er sprake is van een meerjarige regeling en het voornemen is met meerdere tranches te werken, kan het uitkeringsplafond snel worden aangepast.

### **Artikel 5. De aanvraag**

In dit onderdeel is bepaald welke gegevens en bescheiden moeten worden ingediend bij een aanvraag en hoe een aanvraag moet worden ingediend.

### **Artikel 6. De rangschikking van de aanvragen**

In dit onderdeel is ten eerste geregeld dat de minister de binnengekomen aanvragen behandelt op volgorde van rangschikkingscriteria. In het tweede lid zijn de rangschikkingscriteria geregeld.



Indien een tranche overschreven is (meer aanvragen die voldoen aan de inhoudelijke voorwaarden, dan budget beschikbaar), dan worden gelden verdeeld op volgorde van de volgende criteria. Projecten die gebruik maken van flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf krijgen voorrang, evenals projecten die snel met de start van de bouw kunnen beginnen. Eerst komen in aanmerking de aanvragen van gemeenten die met de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid een overeenkomst hebben gesloten over de opvang van ontheemden uit Oekraïne en waarbij conform de overeenkomst gebruik wordt gemaakt van flexwoningen die door het Rijksvastgoedbedrijf zijn ingekocht. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Regeling opvang ontheemden Oekraïners draagt de burgemeester zorg voor de opvang van ontheemden. Als dan nog budget resteert, krijgen vervolgens alle aanvragers die reeds woningen van het Rijksvastgoedbedrijf hebben besteld voorrang. Daarna krijgen aanvragen waarbij reeds (on)herroepelijke vergunningsverlening heeft plaatsgevonden of waarvoor een gedoogbeschikking is afgegeven, voorrang. Ten slotte komen de aanvragen in aanmerking die voldoen aan de bepalingen in deze regeling, maar niet aan de criteria.

Ook is geregeld dat indien meerdere aanvragen op basis van bovenstaande criteria gelijk zijn en er onvoldoende budget binnen een tranche beschikbaar is, dan wordt het plafond verdeeld op basis van loting binnen die categorie.

### **Artikel 7. Afwijzingsgronden**

In dit onderdeel zijn de afwijzingsgronden opgenomen. Indien op grond van een andere regeling reeds een specifieke uitkering voor het project is verleend, wordt de aanvraag afgewezen. Dit geldt niet voor specifieke uitkeringen die zijn verstrekt op grond van de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne. Tevens geldt dit niet voor de financiële herplaatsingsgarantie, aangezien dit een subsidie betreft.

### **Artikel 8. Verplichtingen**

Naast de inhoudelijke voorwaarden uit artikel 2 waar een project aan moet voldoen om in aanmerking te komen voor deze regeling, heeft de gemeente enkele verplichtingen die gelden bij de besteding van de middelen. De gemeente dient het project binnen twaalf maanden na tekening van de beschikking te hebben opgeleverd en daarmee de specifieke uitkering volledig uiterlijk 12 maanden nadat de beschikking is verleend te hebben besteed. Het doel is om te voorzien in huisvesting voor ontheemden en statushouders op zo kort mogelijke termijn. Projecten waarvan te verwachten is dat deze termijn niet haalbaar is, kunnen beter wachten op een volgende tranche van deze regeling, anders lopen zij het risico dat er geen vaststelling zal plaatsvinden en waar nodig tot terugvordering wordt over gegaan. Indien de volledige besteding van de specifieke uitkering binnen 12 maanden onverhoopt niet mogelijk is, dan kan er een schriftelijk gemotiveerd verzoek door het college worden gedaan bij de minister om die termijn eenmaal met ten hoogste 6 maanden te verlengen.

In het geval een bepaald project bijvoorbeeld niet door kan gaan of als een project goedkoper uitvalt dan verwacht, dan kan dat deel van de uitkering, met toestemming van de minister, door een gemeente ook aan een ander project besteed, mits hiermee ook flex- of transformatiewoningen worden gerealiseerd en aan de overige voorwaarden van deze regeling wordt voldaan. Onder die voorwaarden valt ook bij toestemming tot wijziging van het project de eis dat het project binnen twaalf maanden na ondertekening van de originele beschikking wordt opgeleverd. Het zesde lid verplicht dat de gemeente er zorg voor draagt dat er extra woonruimte voor de in deze regeling gedefinieerde ontheemden Oekraïners en statushouders worden bestemd. Daarbij is het de intentie van het Rijk en het college dat gedurende de volledige looptijd van het project deze beschikbaarheid in stand blijft en hieraan wordt vast gehouden bij wisseling van huurders/gebruikers. Op uitdrukkelijk verzoek van gemeenten wordt hierbij de vrijheid aan de gemeenten gegeven om te kiezen waar deze extra woonruimten zullen worden gerealiseerd. De regeling biedt de ruimte omdat geheel in het project te doen of in het geval de gemeente het op projectniveau niet haalbaar of gewenst acht, om Oekraïense ontheemden en statushouders niet te huisvesten in woningen binnen het projectgebied, maar om binnen haar woningvoorraad evenveel woonruimte voor deze groepen te realiseren als dat zou zijn binnen het aangevraagde project. Tevens is het college verplicht om aanvullende bescheiden aan te leveren indien de minister daarom verzoekt in het kader van het monitoren van de effecten van deze regeling.

### **Artikel 9. De verlening**

In dit onderdeel is onder andere geregeld dat de minister binnen acht weken na de sluitingsdatum van de aanvraag periode een besluit neemt over de verlening van de specifieke uitkering. In het besluit over de verlening moet onder andere worden opgenomen wanneer de uitkering wordt

uitbetaald. Hiervoor wordt aangesloten bij het moment waarop wordt gestart wordt met de aanleg van de fundering van de flexwoningen.

#### **Artikel 10. Bevoorschotting en uitbetaling**

In dit onderdeel is geregeld dat de minister bij het besluit tot verlening van de specifieke uitkering een voorschot van 100% in één keer uitbetaalt. De uitbetaling zal plaatsvinden op het moment waarop wordt gestart met de aanleg van de fundering van de flexwoningen. Op advies van de Taskforce Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting (UVTH) is gekozen voor deze wijze van uitbetaling. Doel is beter te borgen dat de woningen daadwerkelijk binnen twaalf maanden worden opgeleverd en waar dat niet het geval is, te voorkomen dat geld moet worden teruggevorderd maar kan worden volstaan met het niet vaststellen. Dit scheelt de gemeenten ook administratieve lasten.

#### **Artikel 11. Verantwoording, vaststelling en terugvordering**

Het eerste lid regelt dat artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing is. In dat artikel is geregeld dat het college op uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar de in dat artikel bedoelde verantwoordingsinformatie naar de minister stuurt (via de SiSa-verantwoording). 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. Als de gemeente de uitkering volledig heeft besteed in 2024, dan dient de eindverantwoording bij het CBS te zijn ingediend uiterlijk op 15 juli 2025. Als de gemeente de uitkering in 2025 volledig heeft besteed dan dient de eindverantwoording uiterlijk op 15 juli 2026 bij het CBS te zijn ingediend over het jaar 2024, maar als de minister op verzoek van de gemeente de bestedingstermijn heeft verlengd dan beslaat de bestedingstermijn ook nog een gedeelte in 2026, waardoor de verantwoording over het jaar 2026 (uiterlijk in te dienen op 15 juli 2027) de laatste verantwoording betreft. Nadat de eindverantwoording is ingediend neemt de minister een besluit tot vaststelling van de uitkering.

In het tweede lid is geregeld dat de minister het niet of onrechtmatig bestede deel van de uitkering kan terugvorderen, als uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt (en niet conform artikel 3, lid 4, aan een ander project is besteed), of onrechtmatig is besteed. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering. 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. Het is mogelijk dat een groep gemeenten samen een toekenning krijgt voor een project, als voldaan wordt aan de criteria rondom de afbakening van het project. Eén medeoverheid ontvangt de middelen en is verantwoordelijk voor de verantwoording. Gemeenten maken onderlinge afspraken over het project, de verantwoording en financiering. Indien de ontvangende gemeenten middelen uit de uitkering doorgeeft, dan moeten de uitgaven daarvan rechtstreeks bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verantwoord worden. Gemeenten kunnen niet onderling iets anders afspreken.

In het derde en vierde lid is geregeld dat de gemeente een wijzigingsaanvraag kan indienen voor een vervangend project wanneer één of meerdere projecten waarvoor de uitkering is verstrekt niet kan worden uitgevoerd en dat een vervangend project aan dezelfde voorwaarden moet voldaan als de andere aangevraagde projecten en minimaal binnen die zelfde toelatingscategorieën.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge