



Achtergronddocument

Praktische informatie voor het opstellen van een aanvraag voor de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven

Versie 25 augustus 2025

Inleiding

In de regio Brainport Eindhoven loopt de Nederlandse chipsector tegen grenzen aan. Onder de noemer 'Project Beethoven' hebben Rijk en regio gewerkt aan een omvangrijk pakket maatregelen. Voor deze maatregelen voor onderwijs, kennis en de ruimtelijke infrastructuur trekken zij €2,51 miljard uit. Onderdeel daarvan is een gezamenlijke investering van €245 miljoen voor de versnelde realisatie van 17.000 extra woningen en 2.280 studenteneenheden tot en met 2030. Deze groei komt boven op de groei van 45.000 woningen zoals afgesproken in de regionale woondeal. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening stelt met de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven €122,5 miljoen beschikbaar voor het verminderen van het publieke tekort op een grondexploitatie.

De Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven levert een belangrijke bijdrage aan het versnellen van de woningbouw en de beschikbaarheid te vergroten van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Om deze twee doelen te realiseren draagt de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven bij aan maatregelen die voor woningbouw randvoorwaardelijk

zijn, zoals de noodzakelijke infrastructurele ontsluiting van een gebied, maatregelen die bijdragen aan het verlagen van de stikstofdepositie, maatregelen gericht op bodemsanering en uitplaatsing van (hinder)activiteiten.

Dit document bevat praktische informatie voor het opstellen van een projectaanvraag, in het bijzonder de financiële business case en geeft duiding aan een aantal begrippen. De aanvraag wordt getoetst op de voorwaarden die in het **Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven** zijn beschreven.

Project

De Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven definieert een project voor welke maatregelen een uitkering kan worden verstrekt. Een bijdrage kan verleend worden aan projecten die: het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een afgebakend projectgebied tot doel hebben;

- nog niet gestart zijn met de bouw van de woningen
- de laatste woning uiterlijk in 2030 kan starten met bouwen;
- de bouw van ten minste 40 woningen, waarvan ten minste 50 procent betaalbare woningen, tot doel hebben.

- d. een financieel tekort hebben door het treffen van de onder het kopje 'publiek financieel tekort' genoemde noodzakelijke maatregelen;
- e. en door de bij het project betrokken gemeente en andere medeoverheden¹ zelf van een substantiële financiële bijdrage van ten minste 25% van het aantoonbare financiële tekort worden voorzien.

Afbakening projectgebied

Om voor een bijdrage uit de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven in aanmerking te komen, dient sprake te zijn van een samenhangend project. Er is sprake van samenhang, als een project aantoonbaar voldoet aan (minimaal) twee van de volgende drie indicatoren:

- Organisatorische samenhang kan worden onderbouwd met projectdocumentatie waaruit blijkt dat aansturing van het project reeds plaatsvindt vanuit één verantwoordelijk bestuurder en één verantwoordelijk ambtelijk opdrachtgever en als er sprake van een coördinerende uitvoeringsorganisatie met vertegenwoordiging van gemeente en direct belanghebbenden in het gebied.
- Geografische samenhang kan worden aangetoond door kaartmateriaal en een beschrijving. Hieruit blijkt dat de woningbouw in een aaneengesloten gebied gerealiseerd wordt en/of dat eventuele plandelen ruimtelijk verbonden zijn en (programmatisch of functioneel) ondersteunend zijn aan het in de aanvraag opgevoerde woningbouwprogramma;
- Financiële samenhang kan worden aangetoond als het project is ondergebracht in een integrale businesscase en/of gebieds-/grondexploitatie waarbij er sprake is van verevening van kosten en opbrengsten tussen eventuele plandelen.

Het is mogelijk om gemeente-overschrijdend een aanvraag voor de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven in te dienen, als voldaan wordt aan de criteria rondom afbakening en als de aanvraag wordt ingediend door één gemeente. Let bij het indienen van een gemeente-overschrijdende aanvraag op de onderlinge (financiële) afspraken. Indien een aanvragende gemeente middelen uit de uitkering doorgeeft aan een betrokken gemeente, dan dienen beide gemeenten de uitgave daarvan rechtstreeks te verantwoorden bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

¹ Voor de definitie van medeoverheden: zie de indeling van het CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/economie/overheid-en-politiek/lijst-instellingen-sector-overheid>. De belangrijkste medeoverheden in deze context zijn gemeenten, provincies, waterschappen en gemeenschappelijke regelingen.

Woning

Voor de definitie van een woning wordt aangesloten bij de statistiek van het CBS over de woningvoorraad. Het gaat dan om wooneenheden die in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden opgenomen als verblijfsobject met een woningfunctie. Dit is de kleinste binnen een of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen en studentenhuizen.

Betaalbare woningen

Onder betaalbare woningen vallen:

1. Sociale huurwoningen: huurwoningen met een aanvangshuur per maand onder de huurliberalisatiegrens.
2. Huurwoningen voor de middenhuur: Bij aanvang van de eerste tranche in 2025 zijn dit woningen met een aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens tot ten hoogste € 1.184,82 per maand. Als er in de gemeentelijke verordening een bovengrens is vastgelegd die lager is dan € 1.184,82 per maand, dan geldt dat bedrag als maximum.
3. Betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een koopsom van ten hoogste €405.000.

Start bouw woningen

De aanvraag heeft betrekking op woningen binnen het projectgebied, waarvan de bouw nog niet gestart is en waarvan de bouw binnen afzienbare tijd kan starten. De bouw van de laatste woningen moet uiterlijk 31 december 2030 starten en uiterlijk in 2033 gerealiseerd zijn. Woningen binnen het projectgebied, waarvan de bouw al gestart is of die al gerealiseerd zijn, tellen niet mee.

Het moment startbouw is het moment dat met de realisatie van de woningen wordt begonnen. Het gaat daarbij om het moment dat werkzaamheden aan de fundering van een woning of een complex van woningen aanvangen en niet het moment dat voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden, zoals het bouwrijp maken van het gebied.

Meer concreet betekent geldt voor aanvang bouw gebouw:

- a) het ontgraven van de grond ten behoeve van de funderingswerkzaamheden van het gebouw; óf
- b) indien de funderingswerkzaamheden (met name heiwerk) plaatsvinden vóór het ontgraven van de grond, dan de start van het heiwerk van het gebouw; óf
- c) 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.

Publiek financieel tekort

Het publiek financieel tekort betreft de publieke onrendabele top van een project. Dit is het financieel tekort op het totaal van publieke kosten en opbrengsten van een project dat ontstaat door (1) verminderde opbrengsten vanwege de realisatie van betaalbaar woningbouwprogramma en (2) kosten van voor woningbouw noodzakelijke en toerekenbare maatregelen om (een deel van) het project mogelijk te maken die zijn gericht op onder meer:

- De infrastructurele ontsluiting en/of verbetering van de bereikbaarheid van het projectgebied;
- Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
- Bodemsanering;
- Uitplaatsing van activiteiten binnen of buiten het projectgebied die hinder veroorzaken voor de binnen het projectgebied te realiseren woningbouw;
- De (her)inrichting van de openbare ruimte.

Om de publieke onrendabele top te bepalen wordt de aanvrager verzocht om inzicht te geven in de publieke kosten- en opbrengstenposten van het project, middels de indieningspreadsheet. Doe dit in reële bedragen over een periode van 10 jaar, startend met het jaar van startbouw. De publieke onrendabele top wordt gedefinieerd als de contante waarde van de netto kasstroom op prijspeil.

Om maatregelen mee te kunnen nemen in de financiële business case moet onderbouwd worden dat deze investeringen voor woningbouw noodzakelijk en aan de woningen in het project toerekenbaar zijn. Bij een facilitaire ontwikkeling moet een toelichting op basis van een uitgevoerde financiële verkenning van kostenverhaalsmogelijkheden gegeven worden.

Uitgangspunt bij het opvoeren van kosten zijn de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 en Bijlage IV Omgevingsbesluit) en de plankostenplan (Omgevingsregeling). Kosten voor publieke functies als scholen, culturele centra en sportvoorzieningen kunnen niet als kosten worden opgevoerd. Ook het wegvallen van baten van de huidige vastgoedexploitatie kan niet als kosten opgevoerd worden.

De publieke onrendabele top resteert na mogelijk kostenverhaal, of een mogelijke exploitatiebijdrage door private partijen en de opbrengsten uit grondverkoop en na verrekening van Rijksbijdragen anders dan uit de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven. In de aanvraag wordt toegelicht op welke manier de kosten en opbrengsten van het project zijn geoptimaliseerd en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt.

Macro-aftopping

Het is mogelijk dat er vanwege de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma onvoldoende private opbrengsten zijn om de kosten van publieke maatregelen volledig te kunnen verhalen (macro-aftopping). Dit kan bijdragen aan de hoogte van het publieke tekort. Als er sprake is van macro-aftopping dient u inzicht te geven in de relevante contractuele afspraken die zijn gemaakt met betrokken grondeigenaren of die in voorbereiding zijn.

De Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven is niet bedoeld als (gedeeltelijke) vervanging voor het kostenverhaal of anderszins een vervanging van een bijdrage aan een private partij in het project. Dan is sprake van staatssteun.

Additionele financiële bijdragen

De additionele financiële bijdragen beslaan het deel van de publieke onrendabele top dat gemeenten en medeoverheden anders dan het Rijk bekostigen. De aanvrager moet aantonen dat de publieke onrendabele top voor minstens 25% wordt bekostigd door de gemeenten en andere medeoverheden anders dan het Rijk. Op het moment van de aanvraag moet voldoende hardheid zijn rondom de toegezegde bijdragen. Dit betekent dat het college van B en W met het indienen van de aanvraag instemt met de opgegeven medebekostiging (eventueel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad). Het is daarbij toegestaan dat de toezegging vanuit de gemeente (of andere partijen) voorwaardelijk is aan het beschikbaar komen

van de bijdrage uit de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven.

Optimalisatie van het plan

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 financiële businesscase

De financiële businesscase betreft de financiële paragraaf van de aanvraag. De businesscase die voor de aanvraag ingediend moet worden bevat de publieke kosten en opbrengsten van het project passend binnen de voorwaarden van de Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven. Hieronder wordt toegelicht hoe met bepaalde aspecten in de businesscase omgegaan moet worden. In de toelichting op de businesscase moet zo zorgvuldig mogelijk worden verwezen naar mogelijk op te vragen achterliggende documenten, zoals verkeersstudies en kostenramingen. Deze documenten zijn opvraagbaar en dienen niet meegestuurd te worden.

Projectgebied overstijgende kosten

Bij een deel van de noodzakelijke maatregelen kunnen naast het projectgebied ook andere (deel)gebieden en bestaande bebouwing profijt hebben. Het opvoeren van de kosten voor deze maatregelen dient te gebeuren aan de hand van de uitgangspunten voor profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria). Dat betekent dat de aanvrager moet (a) onderbouwen dat er een causaal verband is tussen het project en de opgevoerde maatregelen. Daarnaast moeten de (b) kosten proportioneel zijn aan het profijt dat het project van de maatregel heeft. Verder moet een (c) onderbouwde inschatting van de kosten en de toerekenbaarheid gegeven kunnen worden. Voor a, b en c geldt dat de aanvrager dit voor zo ver mogelijk moet onderbouwen, waar mogelijk met verwijzingen naar (openbare) rapporten en onderzoeken die eventueel opgevraagd kunnen worden. Voor de toepassing van de ptp-criteria wordt verwezen naar de Handreiking Grondexploitatiewet 2008.

In het geval van maatregelen gericht op bodemsanering en de inrichting van de openbare ruimte, is het verplicht dat deze binnen het projectgebied liggen.

Bedragen exclusief btw en compensabele btw

Alle op te voeren bedragen zijn exclusief btw. In de financiële businesscase is een aparte post opgenomen voor niet te verrekenen en/of niet compensabele btw.

In het tabblad waar de maatregelen worden opgevoerd wordt gevraagd naar het deel van de btw dat wel terugggevraagd wordt uit het btw-compensatiefonds. Hier dient de gemeente (een inschatting van) het bedrag aan te geven dat wordt terugggevraagd uit het btw-compensatiefonds. Dit betreft enkel de btw die de gemeente terug kan vragen over het toerekenbare deel van de investeringen voor de maatregelen Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven.

Omgaan met inbreng- en uitneemwaarden

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. Meer specifiek:

- Voor de inbreng van gronden en vastgoed geldt de marktwaarde (ook wel inbrengwaarde of werkelijke waarde) als basis. 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.
- In de aanvraag moet de actuele inbrengwaarde onderbouwd worden aan de hand van een taxatie of waarde-advies. De taxatie of het waarde-advies moet opgesteld zijn door een onafhankelijke deskundige. Het document mag niet ouder zijn (prijspeil) dan één jaar. Indien nodig moet de taxatie of het waarde-advies naar de huidige waarde geïndexeerd worden.
- De inbrengwaarde wordt per perceel bepaald (of voor meerdere percelen die gezamenlijk een economische eenheid vormen).
- De (programmatische, technische en ruimtelijke) uitgangspunten in de aanvraag moeten overeenkomen met de uitgangspunten in de taxatie of het waarde-advies.
- Het is toegestaan om af te wijken van de onafhankelijk vastgestelde inbrengwaarde als de inbrengwaarde in de aanvraag lager uitvalt dan in het waarde-advies beschouwd

programma is gepresenteerd door een toename van het aandeel betaalbare woningen. Ook is het toegestaan af te wijken van de onafhankelijk vastgestelde inbrengwaarde als sinds het vaststellen van de onafhankelijk vastgestelde inbrengwaarde meer of nieuwe inzichten zijn ontstaan over de kosten die moeten worden gemaakt om het programma te realiseren. De afwijking door verbeterde inzicht in kosten kan hoger of lager zijn, mits onderbouwd met documenten, zoals ramingen. Afwijking van de uitgangspunten die bij de taxatie zijn gehanteerd om andere reden is niet toegestaan.

- Indien er wordt afgeweken van de uitgangspunten van de taxatie moet dat worden toegelicht in de verplichte toelichting op de spreadsheet (bijlage 4).
- In bijlage 4 moet worden gereflecteerd op de onafhankelijke taxatie of het onafhankelijke waardeadvies. Als de 'herontwikkelingswaarde' de grondslag is voor de taxatie of het waardeadvies en deze taxatiewaarde hoger is dan de residuele inbrengwaarde die volgt uit de businesscase van de aanvraag, moet dit verklaard worden. In dat geval dient de aanvrager te duiding geven waarom en op welke punten deze afwijking ontstaat en waarom er verschillende uitgangspunten zijn gehanteerd in de taxatie dan wel businesscase van de aanvraag.
- Ook het uitnemen (verkopen) van gronden moet opgevoerd worden tegen actuele marktwaarde en dient in lijn te zijn met de taxatie.

Projectrisico's

Projectrisico's komen in de financiële business case van de aanvraag op twee wijzen tot uitdrukking:

- In een of meerdere posten onvoorzien en/of
- In de raming van andere kasstromen.

De omvang van de post(en) onvoorzien en de andere kasstromen worden op marktconformiteit getoetst. De aanvrager wordt verzocht toe te lichten hoe de risico's binnen de hierboven geschetste twee kaders zijn verwerkt en wat de reden is voor de wijze van verwerking.

Investerings uit het verleden en reeds gestarte deelfasen

Voor investeringen uit het verleden en deelfasen die al gestart zijn geldt:

- Investerings die in het verleden specifiek ten behoeve van het project gedaan zijn (en welke geheel toerekenbaar zijn), kunnen opgevoerd worden als boekwaarde van een project (in het jaar 2025).

- Dit betekent dat investeringen die in het verleden gedaan zijn in afgeronde aanpalende projecten (bijvoorbeeld in een nieuwe weg die inmiddels is gerealiseerd, en die niet volledig toerekenbaar is) niet opgevoerd kunnen worden.
- Voor het opvoeren van historische plankosten is de plankosten scan (Omgevingsregeling) leidend. Plankosten die gemaakt worden voor de aanvraag, in zoverre dat zij aansluiten bij de Omgevingsregeling, worden opgevoerd als historische kosten.
- Het is mogelijk dat deelfasen van een project al gestart zijn. De aanvrager dient de positieve resultaten van afgeronde deelfase(n) op te nemen in de business case/grondexploitatie van (de overige fasen van) het project waarvoor een bijdrage wordt gevraagd.

Afboekingen op het project

Rentekosten en andere financiële afboekingen die in het verleden op het project of onderdelen van het project gedaan zijn of moeten worden gedaan kunnen niet als kostenposten worden opgevoerd.

Staatssteun

Bij het uitkeren van de bijdrage Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven aan een gemeente 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 woningen op de juiste locaties. Bij het op hun beurt doorgeven van deze bijdrage door gemeenten aan derden kan er wel sprake zijn van staatssteun. In het 'informatieblad **Regeling Woningbouwversnelling Metropoolregio Eindhoven Staatssteun**' wordt nadere informatie gegeven over de relevante staatssteunaspecten.