STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 30107
14 november 2022

Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 10 november 2022, nr. 2022-0000598384, houdende vaststelling van regels voor het verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering aan medeoverheden ter stimulering van het realiseren van flex- en transformatiewoningen (stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen)

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 17, tweede lid, van de Financiële-verhoudingswet juncto artikel 4:23, derde lid, onderdeel a, van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:
a. *betaalbare woonruimte:*
1°. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; of
2°. huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en in 2020 ten hoogste € 1.000, of, indien er voor een geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel j, van het Besluit ruimtelijke ordening in de gemeentelijke verordening ten hoogste een aanvangshuurprijs is bepaald die lager is dan € 1.000, ten hoogste dat bedrag. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 1.000 wordt met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd met het percentage waarmee het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gewijzigd.
b. *college:* college van burgemeester en wethouders;
c. *flexwoning:* bouwwerk ten behoeve van huisvesting van personen, geschikt voor verplaatsing en gebruik op een volgende locatie;
d. *gemeenten:* gemeenten, genoemd in de bijlage bij artikel 3;
e. *minister:* Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
f. *ontheemde:* persoon die vreemdeling is en tijdelijke bescherming geniet als bedoeld in artikel 2, eerste lid, Uitvoeringsbesluit (EU) 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022.

Artikel 2. Projecten

Onder een project wordt verstaan een project waarbij met flexwoningen of transformatieobjecten in betaalbare woonruimten voor onder andere ontheemden en statushouders wordt voorzien en waarbij:
a. 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, opvolgende locaties beschikbaar zijn;
b. de woonruimten bij de eerste verhuur of gebruik voor ten minste 30 procent voor ontheemden of statushouders bestemd zijn;
c. de woonruimten verhuurd zullen worden 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, dat overblijft na een eventuele aanspraak op andere financiële regelingen vanuit 's Rijks kas, en de bijdrage aantoonbaar bijdraagt en noodzakelijk is voor het realiseren van woonruimten voor ontheemden en statushouders.

Artikel 3. Specifieke uitkering

1. De minister verstrekt een specifieke uitkering aan gemeenten voor het versneld realiseren van projecten als bedoeld in artikel 2.

2. De specifieke uitkering bedraagt de in de bijlage per gemeente opgenomen bedragen.

3. De gemeente besteedt de specifieke uitkering aan de in de bijlage voor die betreffende gemeente opgenomen projecten.

4. 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.

5. 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. Verplichtingen

1. Onverminderd artikel 3, vierde lid, dient de gemeente de eerste woonruimtes binnen 12 maanden op te leveren en het project binnen 24 maanden af te ronden.

2. De termijnen genoemd in het eerste lid, kunnen door de minister met ten hoogste een jaar verlengd worden, na een schriftelijk en gemotiveerd verzoek van het college.

3. De gemeente besteedt de specifieke uitkering volledig uiterlijk op 31 december 2024.

4. 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 een jaar verlengen.

Artikel 5. De uitkering

De uitkeringsbeschikking vermeldt de prestatie waaraan de bijdrage is gekoppeld. Dat omvat in ieder geval:
a. welke project(en) worden gerealiseerd, corresponderend met de over het project beschikbaar gestelde informatie, waarin bijvoorbeeld het woningbouwprogramma, de doelgroepen en de planning zijn opgenomen.
b. de wijze van verantwoording over de besteding van de uitkering, en
c. de wijze waarop kan worden aangetoond dat de projecten zijn uitgevoerd.

Artikel 6. Verantwoording, vaststelling 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.

Artikel 7. Inwerkingtreding

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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

BIJLAGE BIJ ARTIKEL 3 VAN DE STIMULERINGSREGELING FLEX- EN TRANSFORMATIEWONINGEN

De specifiek uitkering bedraagt voor de gemeente:

Samenwerking de Bevelanden: € 2.400.000;

Hengelo: € 1.032.000;

Hoekse Waard: € 1.440.000;

Houten: € 1.380.000;

Lansingerland: € 1.584.000;

Loon op Zand: € 720.000;

Middelburg: € 624.000;

Nijmegen: € 6.000.000;

Ommen: € 543.950;

Olst-Wijhe: € 912.000;

's-Hertogenbosch: € 528.000;

Staphorst: € 168.000;

Tilburg: € 4.020.000;

Wijchen: € 972.000.

TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Aanleiding

De afgelopen jaren zijn extra maatregelen getroffen om de bouw tijdens de coronacrisis en in de komende jaren op niveau te houden, onder ander via de Woningbouwimpuls en regelingen voor aandachtsgroepen en vergunninghouders. De aanpak van het woningtekort is ook voor dit kabinet een belangrijk speerpunt. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) schetst in de Nationale Woon- en Bouwagenda en in het Programma Woningbouw de doelstellingen en ambities voor de komende jaren. De programmatische aanpak langs zes inhoudelijke programma's leidt ertoe dat de diverse bouw- en woonopgaven in samenhang met andere belangen wordt aangepakt en gemonitord. Dit brede programma moet ervoor zorgen dat de woningvoorraad beter in lijn gaat lopen met de behoefte.

Ondanks de brede aansturing en een samenhangend pakket met programma- en actielijnen is er op specifieke onderdelen extra inzet nodig. De druk op de volkshuisvesting is onverminderd hoog. Mensen die onvoorzien geen woonruimte hebben, worden momenteel niet goed bediend. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de huisvesting van kwetsbare groepen als arbeidsmigranten, vergunninghouders en (dreigende) dak- en thuislozen. Recent is hierbij veel urgentie ontstaan, met name door de instroom van ontheemde Oekraïners en de doorstroom van statushouders uit de opvanglocatie(s). De noodopvang loopt inmiddels echt tegen haar grenzen aan en vluchtelingen moeten soms zelfs buiten slapen.

De oorzaken van de overvolle asielzoekerscentra zijn tweeledig; er zijn onvoldoende opvanglocaties en de doorstroom naar reguliere woningen voor vergunninghouders is vaak niet mogelijk doordat er geen woonaanbod is. Om sneller een oplossing te bieden voor het laatste probleem en zo de asielzoekerscentra te ontlasten worden er nu versneld flex- en transformatiewoningen gerealiseerd.

Versnelling tijdelijke huisvesting door transformatie en flexwoningen

Transformatie- en flexwoningen kunnen voorzien in de behoefte aan tijdelijke en permanente huisvesting en maken daarom ook expliciet onderdeel uit van het programma woningbouw en het programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze twee manieren van woningbouw zijn bovendien ook de beste manieren om snel extra woonruimte toe te voegen, doordat de ruimtelijke procedures voor dit type woningbouw minder lang duren. Bovendien kunnen de woningen goed worden ingezet voor het huisvesten van verschillende doelgroepen. Bij flexwoningen wordt ook nog gestreefd naar de realisatie van kwalitatief hoogwaardige modulaire woningen en maximale herbruikbaarheid. Dit biedt namelijk de beste mogelijkheden om woningen te verplaatsen als deze op een bepaalde plek niet meer nodig zijn maar op een andere plek wel een dak boven het hoofd kunnen bieden

Bij het realiseren van deze extra flex- en transformatiewoningen kunnen gemeenten tegen financiële tekorten en onzekerheden aanlopen in businesscases en projecten. Zonder financiële steun komen veel projecten niet tot stand, ondanks dat partijen al overeenstemming hebben. Om op korte termijn kansrijke opties voor de huisvesting van (Oekraïense) ontheemden, statushouders en andere spoedzoekers te kunnen benutten en om vertragingen te voorkomen, is het noodzakelijk om gemeenten financieel te ondersteunen.

Hierom worden naast een plan voor duurzame stimulering van flexwoningbouwprojecten, ook middelen (€ 100 mln.) beschikbaar gesteld om op de korte termijn huisvesting voor onder andere deze doelgroepen te realiseren. Met dit geld kunnen financiële tekorten op kansrijke projecten worden verminderd of weggenomen.

Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage onder deze regeling hebben gemeenten de relevante projecten aangemeld via de website www.realisatiehuisvesting.nl van de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting die is ingesteld voor de Minister voor VRO (hierna Taskforce). Behandeling van de aanvragen onder deze regeling en advisering daarover door de Taskforce aan BZK heeft plaatsgevonden op volgorde van binnenkomst.
De Taskforce heeft beoordeeld of de projecten aan de in deze regeling geformuleerde voorwaarden voldoen. Worden bijvoorbeeld op korte termijn de beoogde doelgroepen gehuisvest, hoeveel

huisvesting is voor deze doelgroepen voorzien in het project en is het project haalbaar op de korte termijn? Projecten dienen nog niet te zijn gestart, om er zeker van te zijn dat de bijdrage daadwerkelijk gaat richting de realisatie van extra woningen. Op basis van het advies van de Taskforce besluit de minister over het verlenen van de bijdrage via deze regeling. De minister kan in voorkomende gevallen afwijken van het advies van de Taskforce.

Hoogte van de uitkering

De rijksbijdrage per woning is maximaal 12.000 euro met een maximum van 10 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 de Taskforce. Daarnaast zijn in de voorbereidende fase met enkele specifieke gemeenten bestuurlijke afspraken gemaakt, die kunnen leiden tot een hoger totaal bedrag per gemeente.
De totale hoogte van de uitkeringen is bij elkaar opgeteld maximaal 100 miljoen euro, tenzij de begroting van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zodanig wordt aangepast dat er meer geld beschikbaar komt.

Om projecten die als kansrijk beoordeeld zijn op korte termijn financieel te kunnen ondersteunen via deze regeling, is er voor gekozen deze regeling en de bijbehorende bijlage vast te stellen op het moment dat een substantieel aantal projecten in beeld is, maar nog niet de volledig beschikbare 100 miljoen euro is toebedeeld. Deze regeling zal daarom gewijzigd worden, waarbij het de intentie is enkel de bijlage met de projecten en toegekende bedragen opnieuw vast te stellen, zodra alle projecten bekend zijn en het budget uitgeput kan worden. Bij deze wijziging zullen reeds bij de eerste vaststelling toegekende projecten uiteraard niet (nadelig) gewijzigd worden.

2. Verplichting en verantwoording

Verplichtingen

De gemeente dient de specifieke uitkering volledig uiterlijk op 31 december 2024 te hebben besteed. Het doel is om te voorzien in huisvesting voor ontheemden en statushouders op zo kort mogelijke termijn. Indien de volledige besteding van de specifieke uitkering voor 31 december 2024 niet mogelijk is, dan kan er een schriftelijk een gemotiveerd verzoek door het college worden gedaan bij de minister om die termijn eenmaal met ten hoogste een jaar 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 dan is opgenomen in de bijlage bij deze regeling worden besteed, mits hiermee ook flex- of transformatiewoningen worden gerealiseerd en aan de overige voorwaarden van deze regeling is voldaan.

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 maakt. De gemeente kan daarbij besluiten tot het uitvoeren van een integriteitsonderzoek. Zie daarnaast ook onder 5 specifiek voor het onderwerp staatssteun.

Verantwoording

Ten minste één keer per jaar rapporteren de gemeenten conform de Financiële-verhoudingswet over de rechtmatigheid van bestedingen waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt (via de SiSa-verantwoording) in de jaarrekening, conform de vereisten in de Financiële-verhoudingswet (zie ook onder 3).
De eindverantwoording vindt plaats in het jaar volgend op het jaar dat de uitkering door de gemeente volledig is besteed. 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 2024 volledig heeft besteed dan dient de eindverantwoording uiterlijk op 15 juli 2025 bij het CBS te zijn ingediend over het jaar 2024, maar als de minister op verzoek van de gemeente de bestedingstermijn heeft verlengd op grond van artikel 3, tweede lid, dan beslaat de bestedingstermijn ook nog een gedeelte in 2025, waardoor de verantwoording over het jaar 2025 (uiterlijk in te dienen op 15 juli 2026) de laatste verantwoording betreft.
Nadat de eindverantwoording is ingediend neemt de minister een besluit tot vaststelling van de uitkering.

Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, dan kan de minister (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen. Onrechtmatig bestede middelen worden altijd teruggevorderd.
De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

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.

3. Relatie met andere wet- en regelgeving

Financiële-verhoudingswet

De financiële verhouding tussen het Rijk en de gemeenten is geregeld in de Financiële-verhoudingswet. De (algemene) delegatiegrondslagen voor het regelen van een specifieke uitkering zijn opgenomen in artikel 17 van de Financiële-verhoudingswet. In dit geval is gebruik gemaakt van artikel 17, tweede lid, van de Financiële-verhoudingswet. Dat biedt in samenhang met artikel 4:23, derde lid, onderdeel a, van de Algemene wet bestuursrecht, de mogelijkheid om, vooruitlopend op de totstandkoming van een wettelijke grondslag, een ministeriële regeling vast te stellen. Dit kan alleen mits binnen een jaar na vaststelling van de regeling de wettelijke grondslag daarvoor (in dit geval een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 81, tweede lid, van de Woningwet) is gerealiseerd. Het opstellen van deze algemene maatregel van bestuur is een separaat en al lopend regelgevingstraject.
Op deze regeling is voorts 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.

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 terugontvangst van de betaalde BTW componenten. Zoals onder 1 beschreven wordt de regeling (en bijlage) eenmalig gewijzigd wanneer alle gemeenten bekend zijn. Op dat moment zal ook toegelicht worden welk bedrag er in het BTW Compensatiefonds gestort wordt.
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. Administratieve lasten

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.

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

7. Geconsulteerde partijen

Deze regeling is niet in internetconsultatie gebracht, omdat de uitkering specifiek is afgestemd met de betrokken gemeenten.

8. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. Hiermee wordt afgeweken van de vaste verandermomenten en is er geen 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 2. Project

In de aanhef van artikel 2, eerste lid, 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 de woningen betaalbaar moeten zijn, dit is nader gedefinieerd in artikel 1.
Onderdeel a stelt algemene verplichtingen aan het project. Het project een (netto) toevoeging aan de bestaande voorraad en dienen de woningen ten minste tien jaar na voltooiing op een of op opvolgende locaties beschikbaar te zijn.
Onderdeel b verplicht dat de woonruimten bij de eerste verhuur voor ten minste 30% voor de in deze regeling gedefinieerde ontheemden en statushouders bestemd zijn. 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 vast wordt gehouden bij wisselingen van huurders/gebruikers. Daarbij is het natuurlijk mogelijk dat een persoon van 'doelgroep' wisselt, bijvoorbeeld een ontheemde die een status krijgt. Dan is deze persoon nog steeds onderdeel van de 30% van de bewoners die vanwege bijzondere kenmerken in ieder geval in dit project gehuisvest wordt.
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. Een voorbeeld van een regeling waar aanspraak op kan zijn gemaakt is de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne van de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid. 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 4. 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 ook enkele andere verplichtingen. Het eerste lid verplicht gemeenten om de oplevering van de eerste woonruimtes binnen 12 maanden te laten geschieden en binnen 24 maanden het gehele project op te leveren.

Artikel 5. De uitkering

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over de inhoud van de beschikking tot de uitkering van de specifieke uitkering. De specifieke uitkering is verleend na opname in de bijlage bij deze regeling. In deze beschikking zijn nadere verplichtingen verbonden aan de specifieke uitkering. Daarnaast zijn aanvullend voorwaarden opgenomen over verantwoording na verstrijken van de looptijd van de specifieke uitkering.
De minister betaalt de uitkering in een dergelijke situatie in één keer. In de uitkeringsbeschikking zal de wijze van uitbetaling worden opgenomen.

Artikel 6. 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. Dit betreft dus elk begrotingsjaar dat de gemeente geld verkregen uit de specifieke uitkering op de gemeentelijke begroting heeft staan. De verplichting blijft bestaan zo lang het project nog niet is afgerond en er nog middelen uit de specifieke uitkering worden aangewend.

In 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. 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.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening,
H.M. de Jonge