



Samenvatting

De gemeente betaalt de door het Rijk verleende subsidie Startbouwimpuls uit en wijst 5 projecten aan als activiteiten in Dienst van Algemeen Economisch Belang. Dit betekent dat de projecten Malpertuisplein, Grote Staat 5-15, Dr. Bakstraat, Adelbert van Scharnlaan 170-180 en Calvarie in totaal €2.633.750,- aan Rijksgelden verkrijgen. In ruil voor deze gelden bouwen CBRE, Vigour, Servatius, Woonpunt en Wonen Limburg 409 woningen in Maastricht, waarvan er 384 betaalbaar zijn volgens de definitie van het Rijksbeleid (middenhuur of sociale huur).

1. Beslispunten

1. Het aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang Startbouwimpuls Maastricht 2025 vast te stellen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 30 juni 2025:

Conform.



2. Aanleiding

De Startbouwimpuls was een Rijkssubsidie die gemeenten in 2023 konden aanvragen. De Startbouwimpuls was bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg waren om in 2024 of uiterlijk in 2025 te starten met bouwen, en uiterlijk in 2028 opgeleverd kunnen worden. Het Rijk wil met deze regeling bijdragen aan projecten die door economische tegenwind de businesscase niet meer rond konden rekenen.

Alle projecten die ontwikkelaars bij de gemeente indienden in het kader van deze subsidieregeling zijn doorgezet naar het Rijk. Zo kreeg eenieder die een woningbouwplan had dat om financiële redenen stagneerde de kans om een Rijkssubsidie te ontvangen. Dit resulteerde in 18 subsidieaanvragen door Maastricht in 2023. Het Rijk heeft aan 7 projecten in Maastricht een subsidie toegekend. Meer concreet gaat het dan om de volgende projecten en bedragen:

Project	Locatie	Aantal woningen	Bedrag in €
In de Landschoon (V/D HudsonBay)	Grote Staat 5-15	50, waarvan 25 middenhuur en 25 vrije sector	€625.000 (incl BTW);
Calvarie	Calvariestraat 11/Abtstraat 2	123 woningen sociaal/betaalbare huur (Wonen Limburg laat weten dat er 118 appartementen i.p.v. 123 worden gerealiseerd – de hoogte van de subsidie wordt hier mogelijk op aangepast)	€992.200 (incl BTW)
Heukelstraat	Heukelstraat	sloop bestaande loods, nieuwbouw 21 woningen (betaalbare koop/huur)	€100.000 (incl BTW)
Adelbert van Scharnlaan	Adelbert van Scharnlaan 170	123 sociale huur appartementen in voormalig kantoorgebouw (Wonen Limburg laat weten dat er 117 appartementen i.p.v. 123 worden gerealiseerd – de hoogte van de subsidie wordt hier mogelijk op aangepast)	€244.800 (incl BTW);
Dokter Bakstraat	Dokter Bakstraat 82	65 sociale huur appartementen, sloop garagebedrijf	€484.250 (incl BTW);
Tillystraat fase 2	Wittevrouwenveld	14 middenhuur woningen, sloop 16 woningen	€175.000 (incl BTW);



Malpertuisplein	Malpertuisplein	39 socialehuur en 20 middenhuur appartementen en buurtbrók	€287.500 (incl BTW)
-----------------	-----------------	--	---------------------

De rol van de gemeente is om, naast de initiële aanvragen indienen bij het Rijk, de verleende subsidieaanvragen uit te keren via een incidentele subsidie. Deze werkwijze van het Rijk maakt de gemeenten medeverantwoordelijk voor het voorkomen van ongeoorloofde Staatssteun. Indien er namelijk sprake is van ongeoorloofde Staatssteun bestaat het risico dat de subsidie moet worden terugbetaald en teruggevorderd (via het Rijk door de gemeente bij de ontwikkelaar).

3. Beoogd effect

De gemeente geeft haar rol als uitbetaler van gelden aan de door het Rijk geselecteerde projecten zorgvuldig vorm en houdt zich aan de regels rondom Staatssteun. De subsidie van het Rijk zorgt ervoor dat projecten die sociale of middenhuur woningen realiseren en die financiële tekorten hebben binnen korte tijd tot uitvoering komen.

Gelet op de bedragen die zijn toebedeeld aan de verschillende projecten zijn er twee projecten die gebruik kunnen maken van de zogenaamde de-minimisverordening (een vrijstelling van Staatssteun voor lage steunbedragen). Op grond van de reguliere [de-minimisverordening](#) (Verordening (EU) nr. 2023/2831) kunnen overheden over een periode van drie jaar tot maximaal €300.000,- aan steun verlenen aan een onderneming. De overige vijf projecten kunnen hier geen gebruik van maken omdat de bedragen die zij verkrijgen te hoog zijn.

Er zijn echter andere mogelijkheden om ongeoorloofde Staatssteun te voorkomen. Een van deze mogelijkheden, het kwalificeren van een bepaalde activiteit als dienst van algemeen economisch belang (DAEB), is voor de overige vijf projecten een mogelijkheid.

Het kwalificeren van een activiteit als dienst van algemeen economisch belang (DAEB) is vormvrij en kan daardoor door het college worden vastgesteld met een aanwijzingsbesluit Dienst van Algemeen Economisch Belang Startbouwimpuls Maastricht 2025 (B1_DAEB besluit).

4. Argumenten

- 1.1 *Een aanwijzingsbesluit DAEB zorgt voor duidelijkheid.* Met het aanwijzingsbesluit beargumenteert de gemeente waarom de diensten die de ontwikkelende partijen oppakken (in dit geval op specifieke locaties die onder andere middenhuur en sociale huur realiseren) er een is die van Algemeen Economisch Belang is en daarmee anders moet worden behandeld dan Diensten die niet in Algemeen Economisch Belang zijn. Om van het DAEB-vrijstellingsbesluit gebruik te kunnen maken moet er sprake zijn van een algemeen



economisch belang en marktfalen. Wanneer woningen niet snel en niet betaalbaar worden gebouwd door marktpartijen kan er sprake zijn van marktfalen en een algemeen economisch belang (zie ook argumenten onder 2.1).

- 1.2 *Een aanwijzingsbesluit DAEB is in lijn met hoe andere gemeenten omgaan met het verstrekken van de gelden van de Rijksgelden voor de Startbouwimpuls.* Aangezien het Rijk geen aanwijzingsbesluit tot DAEB-taken heeft vastgesteld wordt dit nu op gemeenteniveau opgepakt. De gemeenten [Den Haag](#), [Purmerend](#), [Stichtse Vecht](#), [Breda](#), [Papendrecht](#), [Rijswijk](#), [Ede](#) en [Tilburg](#) hebben reeds een aanwijzingsbesluit tot DAEB-taken vastgesteld om Startbouwimpuls-gelden te verstrekken.
- 1.3 *Steun verlenen aan specifieke projecten die hierdoor op korte termijn betaalbare woningen kunnen realiseren.* Er is sprake van een landelijk (4,9% in 2024, ABF, Primos 2024 in opdracht van het Ministerie van BZK) en lokaal (circa 5,6%, op basis van de [Woonprogrammering 2021-2030](#)) tekort aan woningen. De woningbouw komt daarnaast om diverse redenen (o.a. stikstof, gestegen bouw- en arbeidskosten) moeizamer tot stand. Het Rijk heeft de projecten onder andere geselecteerd op basis van financiële tekorten, snelheid van realiseren en bijdragen aan de betaalbare woningvoorraad (aantal betaalbare woningen). De Rijksuitkering is gekoppeld aan deze specifieke projecten, waardoor de gemeente deze uitkering niet mag verlenen aan andere projecten.

5. Kanttekeningen of risico's

- 1.1 *Kanttekening: De gemeente zet de gelden die het Rijk heeft verstrekt door aan de door het Rijk geselecteerde projecten en borgt dit met een aanwijzingsbesluit DAEB om te kunnen voldoen aan de gebruikelijke Staatssteunregels.*

Het Rijk heeft bij het verlenen van de subsidiegelden aan de gemeente voor specifieke woningbouwprojecten geen [aanwijzingsbesluit tot het uitvoeren van DAEB-taken](#) vastgesteld voor de uitvoerders van die projecten. Een dergelijk aanwijzingsbesluit zorgt ervoor dat er geen sprake is van ongeoorloofde Staatssteun, omdat de gelden dan vallen onder het [DAEB Vrijstellingsbesluit](#).

- 1.2 *Risico: Het moeten terugvorderen van de subsidiegelden bij de ontwikkelende partijen door de gemeente namens het Rijk.*

Dit speelt wanneer de ontvanger van de subsidie niet kan voldoen aan de subsidievoorwaarden van het Rijk ([Regeling specifieke uitkering startbouwimpuls](#) en B2_SBI besluit Rijk). Dit risico leggen we met de incidentele subsidieverlening door aan de ontvanger van de subsidie.



6. Financiële gevolgen

Er zijn vanuit de gemeente geen extra kosten aan verbonden. De middelen Startbouwimpuls zijn eenmalig door het Rijk uitgekeerd aan de gemeente voor specifieke projecten. De gemeente keert deze Rijksmiddelen eenmalig uit aan degene die de door het Rijk aangewezen projecten realiseren. Indien de gemeente de van het Rijk verkregen middelen niet besteedt aan de realisatie van de door het Rijk aangewezen projecten (B3) handelen we in strijd met de voorwaarden die zijn gesteld aan de Startbouwimpuls en dienen we deze middelen terug te betalen aan het Rijk.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na besluitvorming worden de subsidies op grond van artikel 4:23 lid 3 sub d van de Algemene wet bestuursrecht via een incidentele subsidieverlening doorgezet naar de door het Rijk aangewezen projecten en na verlening uitbetaald. Onderdeel van deze subsidieverlening zijn randvoorwaarden waarbij bij overschrijding, de subsidie terug moet worden betaald. Bij het afronden van het project leveren de ontwikkelende partijen een controleverklaring opgesteld door een onafhankelijk registeraccountant op. Hieruit moet blijken dat de subsidiegelden van het Rijk niet meer zijn dan de onrendabele top van het project. Na controle van deze rapportages wordt het Rijk geïnformeerd en het betreffende project afgerond. De ontvanger van de subsidie ontvangt nadat de controle is uitgevoerd een vaststellingsbesluit.

8. Communicatie

Het aanwijzingsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op lokaleregelgeving.overheid.nl. Het Rijk wordt jaarlijks door de gemeente geïnformeerd via verantwoording volgens de [Single information, Single audit \(SiSa\) -systematiek](#).