



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Startbouwimpuls (SBI)

Factsheet aandachtspunten
staatssteun



Inleiding | Staatssteun in relatie tot SBI

Geen staatssteun op het niveau Rijk - gemeente

- Het rijk maakt de Start Bouwimpuls (SBI) over aan gemeenten middels een specifiek uitkering (SPUK)
- Hierbij is geen sprake van staatssteun .*

Mogelijke staatssteun op het niveau gemeente - ontwikkelaar/woningcorporatie

- De gemeente zal de SBI in veel gevallen (deels) willen inzetten ten behoeve van de private businesscase. Hier is immers in veel gevallen een tekort ontstaan als gevolg van de tegenwind.
- Hierbij is een toets op staatssteun door de gemeente na eventuele toekenning van de SPUK met SBI-middelen wel relevant.**
- De gemeente is zelf verantwoordelijk dat haar deal met de ontwikkelaar/woningcorporatie past binnen de staatsteunregelgeving.
- Middels deze factsheet worden gemeenten enkele handvatten geboden voor de staatssteuntoets. Indien nodig, zal dit werkdocument worden aangevuld, eventueel met Q&A's.

**Op dit niveau is 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 is geen sprake van staatssteun zolang de gemeente die de bijdrage heeft aangevraagd bij haar handelen overheidsgezag uitoefent en de bijdrage niet aanwendt voor haar eigen economische activiteiten.*

***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.*

Er is geen staatssteun gemoeid in de verhouding Rijk – gemeente. De gemeente heeft eigen beleidsruimte bij het inzetten van de gelden uit de SBI voor de projecten die daarvoor in aanmerking komen. Op voorhand is voor het Rijk niet duidelijk welke uiteindelijke begunstigen daarbij betrokken zullen worden. Het is daarom aan de gemeente om de staatssteunregels na te leven bij de inzet van de gelden voor de projecten en daar waar nodig de vereiste kennisgeving of aanmelding wegens staatssteun bij de Europese Commissie in te dienen.



Hulpbronnen, kenniscentra

Mogelijke staatssteun op het niveau gemeente - ontwikkelaar/woningcorporatie

- › De gemeente is zelf verantwoordelijk dat haar deal met de ontwikkelaar/woningcorporatie past binnen de staatssteunregelgeving.
 - › Gemeenten kunnen elkaar onderling ondersteunen met kennis en voorbeeld-werkwijzen
 - › Het Rijk kan gemeenten hierbij ondersteunen door:
 - Het delen van best practices: in de navolgende slides;
 - De helpdesk van het Kenniscentrum Europa decentraal
- [Helpdesk - Europa decentraal](#) | [Staatssteun - Europa decentraal](#);
- Handreiking staatssteun Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties | [Handreiking staatssteun](#)
 - Mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip “Staatssteun” | [Mededeling Staatssteun](#)
 - Handreiking Didam-arrest; [Handreiking implementatie Didam](#)



Inhoudsopgave

Stap 1: is er sprake van staatssteun

- Staatssteun volgens artikel 107 VWEU
- Nadere uitwerking: economisch voordeel of marktconformiteit?
- Marktconforme transacties volgens de Market Economy Operator test (MEO-test)
- MEO-test, voorbeelden uit de rechtspraak

Stap 2: mogelijke vrijstellingen

- wat zijn de mogelijke vrijstellingen?
- De de-minimisvrijstellingsverordening
- De Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV)
 - a) Procedurele voorwaarden
 - b) Materiële voorwaarden 38bis AGVV
 - c) Materiële voorwaarden artikel 56 AGVV
- Uitzonderingen voor een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)
 - De DAEB de-minimisvrijstellingsverordening voor ondernemingen belast met een DAEB
 - Verlaagde grondkosten voor woningcorporaties voor de DAEB onder de Woningwet
 - Aanvullende DAEB op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit

Q&A's over grondtransacties



Stap 1: is sprake van
staatssteun?



Staatssteun volgens artikel 107 VWEU

Staatssteun is volgens artikel 107 VWEU in beginsel verboden, tenzij. Er is sprake van staatssteun als er aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

1. De begunstigde is een onderneming, dat wil zeggen: een entiteit die **economische activiteiten** verricht;
2. De steunmaatregel is afkomstig van of toe te rekenen aan de staat (**inzet staatsmiddelen**);
3. De maatregel levert de onderneming **een economisch voordeel** op (er is geen sprake van marktconformiteit (zie de volgende slides));
4. Er is sprake van **selectiviteit**;
5. De maatregel leidt tot een (dreigende) vervalsing van de **mededinging** op de interne markt van de EU of een ongunstige beïnvloeding van het **handelsverkeer** tussen de lidstaten van de EU.

De voorwaarden zijn cumulatief. In een beslisboom ziet dat de beoordeling er dus als volgt uit:





Marktconforme transacties volgens de Market Economy operator test (MEO-test)

Een voordeel in de zin van artikel 107 VWEU is een economisch voordeel dat een onderneming onder normale marktvoorwaarden — d.w.z. zonder overheidsingrijpen — niet had kunnen verkrijgen. Alleen de uitwerkingen van de maatregel voor de onderneming zijn relevant, en niet de oorzaken of doeleinden van de overheidsmaatregelen. Een economisch voordeel kan dus vele vormen aannemen, waaronder het verkopen of verhuren van gronden of gebouwen tegen een prijs lager dan de marktprijs. Economische transacties die tegen marktconforme voorwaarden worden verricht, leveren geen voordeel op.

Of een transactie op grond van marktconforme voorwaarden wordt verricht, wordt beoordeeld aan de hand van de *market economy operator (MEO)-test*. De beoordeling of een investering van de gemeente volgens de MEO-test marktconform is, moet voorafgaand aan de investering worden gedaan op basis van de op dat moment beschikbare informatie en de verwachtingen voor de voorzienbare toekomst.

In bepaalde situaties kan marktconformiteit direct worden vastgesteld op basis van marktinformatie. In andere omstandigheden kan marktconformiteit niet direct worden vastgesteld en zal deze moeten worden ingeschat aan de hand van specifieke beoordelingsmethodes.

Direct en specifiek bewijs marktconformiteit:

- 1. Economische transacties op voet van gelijkheid:** Er is sprake van marktconformiteit wanneer een economische transactie op dezelfde voorwaarden plaatsvindt (zoals risico's en inkomsten) voor zowel overheden en private marktdeelnemers in een vergelijkbare situatie (zie voor een nadere uitwerking, paragraaf 86-88 van de Mededeling Staatssteun).
- 2. Aankoop en verkoop van goederen en diensten via een inschrijvingsprocedure:** Wanneer overheden goederen of diensten van en aan ondernemingen aankopen of verkopen, zal er sprake zijn van marktconformiteit wanneer deze transactie via een inschrijvingsprocedure verloopt die concurrerend, transparant, niet-discriminerend en onvoorwaardelijk is, en in overeenstemming met de Europese beginselen voor overheidsopdrachten (zie voor een nadere uitwerking, paragraaf 89-96 van de Mededeling Staatssteun).

De marktconformiteit kan ook op andere wijze worden aangetoond:

- 1. Benchmarking:** aan de hand van de *benchmarking*-methode wordt een economische transactie van een overheid ingeschat op marktconformiteit door te kijken naar vergelijkbare economische transacties van vergelijkbare private marktdeelnemers die hebben plaatsgevonden in vergelijkbare situaties (zie voor een nadere uitwerking, paragraaf 98-100 van de [Mededeling Staatssteun](#))
- 2. Overige waarderingsmethodes:** Een transactie tussen de overheid en een onderneming kan ook worden ingeschat als marktconform aan de hand van standaardwaarderingsmethodes. In essentie gaat het hier om het inschatten van de winstgevendheid van de transactie. In het geval van de verkoop van gronden is een taxatie van een onafhankelijke deskundige in beginsel voldoende (zie voor een nadere uitwerking, paragraaf 101-105 van de [Mededeling Staatssteun](#))

De volgende bronnen kunnen geraadpleegd worden voor een nadere toelichting op de verschillende voorwaarden van Staatssteun, inclusief het economisch voordeel en marktconformiteit: [Handreiking Staatssteun BZK \(KED\)](#) | [Mededeling staatssteun 2016](#)



MEO-test, voorbeelden uit de rechtspraak

- › Bij investeringen *door* de overheid wordt in het staatssteunrecht het beginsel van de particuliere investeerder toegepast. Gekeken moet worden welke prijs voor een (hypothetische) particuliere investeerder die winst nastreeft, aanvaardbaar zou zijn. In haar Mededeling betreffende het begrip staatssteun (hierna: Mededeling Staatssteun van 2016 heeft de Commissie uiteengezet op welke wijze de marktconformiteit van een transactie kan worden vastgesteld en door welke waarderingsmethoden'. Bepalend is welk rendement kan worden behaald op de investering en of dat rendement past binnen een aan te houden bandbreedte.
- › Uit de rechtspraak volgt dat bij het taxeren van de waarde van een perceel grond rekening moet worden gehouden met alle omstandigheden van het geval. Bijvoorbeeld: de bestemming van de grond (woningbouw), de ligging, de aanwezige infrastructuur, eventuele bodemverontreiniging, de verdeling van de rechten en verplichtingen tussen partijen. Er moet een vergelijking worden gemaakt met wat een particuliere partij voor een vergelijkbare transactie onder vergelijkbare omstandigheden bereid zou zijn te betalen. (Gerecht 20 juni 2015, T-186/13 e.a., ECLI:EU:T:2015:447 (*Nederland e.a./Commissie*), punt 89 e.v.; Zie ook Conclusie Parket Hoge Raad PG Drijber, 8 mei 2020, Gemeente Harlingen t Holding B.V. ECLI:NL:PHR:2020:466, par 3.3. en 3.4.)
- › Op grond van het arrest Leidschendam-Voorburg (Gerecht 20 juni 2015, T-186/13 e.a., ECLI:EU:T:2015:447 (*Nederland e.a./Commissie*) en het hieropvolgende besluit van de EC (besluit EC 15 januari 2016, SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) gemeente Leidschendam-Voorburg) kan een waarderingsmethode gebaseerd op de residuele grondprijs leiden tot een marktconforme, door een onafhankelijk taxateur vastgestelde grondtransactie. Hiermee is een niet-marktconform voordeel uitgesloten. De Europese Commissie heeft eerder besloten dat het bouwrijp maken (en anderszins revitaliseren) van grond door de overheid geen staatssteun vormt zolang de koper uiteindelijk een marktconforme prijs betaalt die vastgesteld is door een deskundige (besluit EC 27 maart 2014, SA.36346 par 40-41)
- › De residuele waarde methode is op grond van het besluit van de Commissie over de grondexploitatie van het Damplein in de gemeente Leidschendam-Voorburg (besluit EC 15 januari 2016, SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) gemeente Leidschendam-Voorburg) één van de toegestane waarderingsmethodes.
- › Volgens Het Hof van Justitie van de EU (HvJ EU) moet gekeken worden naar de totale context van de grondtransactie en moet deze de reële marktwaarde benaderen. Het enkele gegeven dat een andere partij meer heeft geboden voor de grond is volgens het Hof van Justitie bijv. onvoldoende om te concluderen dat sprake is van een niet-marktconform voordeel. Daarvoor moeten namelijk alle economische en financiële doeleinden meegewogen worden (zie arresten van het Hof en het Gerecht van het HvJEU 2 september 2010, C-290/07 (Scott) HvJEU 30 juni 2015, T-190/13 (Leidschendam-Voorburg), HvJEU 13 december 2011, T-244/08 (Konsum Nord).



MEO-test, voorbeelden uit de rechtspraak

- › Op grond van de uitspraak Leidschendam-Voorburg zijn bij de beoordeling van de marktconformiteit van grondexploitaties zowel de context van de gebiedsontwikkeling als de voorwaarden waaronder een gemeente de beëindigen of de uitvoering van de grondexploitatie werkzaamheden kan afdwingen doorslaggevend (Gerecht 20 juni 2015, T-186/13 e.a., ECLI:EU:T:2015:447 (*Nederland e.a./Commissie*, punten 104-107). Zo moet bij een beoordeling van de marktomstandigheden in overweging worden genomen wat de bestaande risico's zijn voor investeerders in de huizenmarkt, of de transactie zich in de grondexploitatiefase of de bouwfase bevindt en onder welke voorwaarden gronden in eigendom overgedragen en geleverd kunnen worden (punten 105-108). In de kwestie rondom het Damplein dat heeft geleid tot de uitspraak Leidschendam-Voorburg, was bij de heronderhandeling een belangrijke economische beweegreden van de gemeente om - conform het MEO-beginsel - de grondexploitatie werkzaamheden snel te laten uitvoeren, zodat zij het bedrag van de verkoop van de grond zou kunnen ontvangen (Gerecht 20 juni 2015, T-186/13 e.a., ECLI:EU:T:2015:447 (*Nederland e.a./Commissie* punt 114))
- › In de uitspraak Leidschendam-Voorburg oordeelde het Gerecht dat de Europese Commissie het maatschappelijke belang dat de gemeente had bij het project niet diende mee te wegen. Zij moest alleen rekening houden met de voordelen en verplichtingen die de gemeente in haar hoedanigheid van investeerder heeft, en niet met die welke voortvloeien uit haar hoedanigheid van overheid. "Bij de toepassing van het criterium van de particuliere investeerder had de Commissie dus rekening moeten houden met het zuiver economische en financiële belang, en niet het maatschappelijke belang, van de gemeente bij de zo snel mogelijke uitvoering van de betrokken werkzaamheden, namelijk het belang om haar financieringskosten beperkt te houden en de bedragen als gevolg van de verkoop van de grond en de ondergrondse parkeergarage te ontvangen."- [Gerecht 20 juni 2015, T-186/13 e.a., ECLI:EU:T:2015:447 (*Nederland e.a./Commissie*, punt 113)]
- › Uit deze uitspraak Leidschendam-Voorburg volgt dat voor de MEO test ook andere waarderingmethoden kunnen worden gebruikt dan in de mededeling van de Europese Commissie vermeld. Het Gerecht biedt hier ruimte om bij langlopende gebiedsontwikkelingsprojecten de beginselen van een particuliere (ver)koper en een particuliere investeerder in de markteconomie in het kader van aangegane verplichtingen naast een economische rationaliteit (rate of return, risicobeperkingen en toekomstige exploitatie van investeringen) tevens een maatschappelijke verantwoordelijkheid te mogen noemen, zolang deze verantwoordelijkheid geplaast kan worden in een vooraf bepaalde economische strategie.

Op grond van artikel 107 VWEU is het niet relevant wat de doelstelling of reden is van een maatregel, maar dat enkel wat de gevolgen van een maatregel van belang zijn. Namelijk of deze de mededinging mogelijk verstoren. Daarom moet een gemeente bij een waarderingmethode de beoogde uitwerkingen op de mededinging meewegen (Gerecht 20 juni 2015, T-186/13 e.a., ECLI:EU:T:2015:447 (*Nederland e.a./Commissie*, punten 111-112)), zie hiervoor de [Didam-handreiking](#).



Stap 2: mogelijke vrijstellingen



Wat zijn de mogelijke vrijstellingen?

Als er wel sprake is van staatssteun, is er een omvangrijk aantal oplossingen die nog mogelijkheid bieden om de steun alsnog rechtmatig te verlenen. Daarbij focussen we in deze factsheet op enkele mogelijke oplossingen. Deze mogelijkheden zijn echter niet uitputtend. Indien nodig, zal dit werkdocument worden aangevuld, eventueel met Q&A's.

De volgende mogelijke oplossingen worden uitgewerkt in deze factsheet:

- De de-minimisvrijstellingsverordening (Verordening (EU) Nr. 1407/2013)
- De algemene Groepsvrijstellingsverordening (Verordening (EU) nr. 651/2014, zoals deze per 1 juli 2023 geldt) (**AGVV**)
 - Artikel 38bis AGVV: investeringssteun voor energie-efficiëntiemaatregelen in gebouwen
 - Artikel 56 AGVV: investeringssteun voor lokale infrastructuurvoorzieningen
- Uitzonderingen voor een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)
 - De DAEB de-minimisvrijstellingsverordening voor ondernemingen belast met een DAEB
 - Verlaagde grondkosten voor woningcorporaties voor de DAEB onder de Woningwet
 - Aanvullende DAEB volgens het DAEB-vrijstellingsbesluit (2012/21/EU)

NB: Als er geen vrijstellingsmogelijkheden van toepassing zijn en een individuele bijdrage kwalificeert als staatssteun, dan moet deze in afstemming met het CSDO van het ministerie van BZK aan de Europese Commissie ter beoordeling aangemeld moet worden. De Commissie heeft hiervoor diverse beleidskaders opgesteld. Er mag pas steun worden verleend na de goedkeuring van de Commissie.



De de-minimisvrijstellingsverordening

De gemeente kan ervoor kiezen de subsidie (deels) te dekken vanuit de 'de-minimis' verordening. Steun hoeft in dat geval niet gemeld te worden bij de Commissie.

- In deze verordening is een drempel vastgesteld, waaronder steunmaatregelen geacht worden niet aan alle criteria van artikel 107 VWEU te voldoen, en derhalve niet onder de aanmeldingsprocedure van artikel 108 VWEU vallen. Subsidie die deze drempel niet overschrijdt kan in principe worden verleend. Er moet dan wel aan de voorwaarden uit deze verordening worden voldaan. De Europese Commissie ziet erop toe dat deze staatssteunregels worden nageleefd en de voorwaarden in acht worden genomen.
- Eén van de voorwaarden is dat het totale bedrag van de-minimissteun dat is verleend aan één onderneming niet hoger mag zijn dan € 200.000,- over een periode van drie belastingjaren. (Deze drempel wordt evt. in 2024 verhoogd, naar verwachting naar € 300.000).
- De begunstigde dient een verklaring in te vullen over eventueel eerder verleende de minimissteun voor dezelfde of andere activiteiten aan deze of een gelieerde onderneming door dezelfde of een ander overheidsorgaan. Deze bedragen tellen mee voor het bepalen van het drempelbedrag. Daarom is het belangrijk dat bij het verstrekken van de-minimissteun wordt vermeld aan de begunstigde, dat de steun wordt verleend in het kader van de de-minimisverordening.
- De Europese Commissie kan nog gedurende tien jaar na de verstrekking van de subsidie controleren. Het is daarom belangrijk dat relevante documenten met betrekking tot de subsidie waarbij gebruik wordt gemaakt van de de-minimisverordening gedurende deze periode te bewaren.
- *Let op: een ontwikkelaar mag maximaal € 200.000,- ontvangen middels deze de-minimisverordening. Dit betekent dat de bijdragen van verschillende gemeenten die deze verordening hanteren aan eenzelfde ontwikkelaar niet boven de € 200.000,- (vanaf 2024 is dit dus mogelijk hoger) mag komen.*
- *Steun welke op grond van de de-minimisvrijstellingsverordening wordt verleend, mag op grond van artikel 5 van de de-minimisvrijstellingsverordening worden gecumuleerd met de-minimissteun die overeenkomstig de DAEB-de minimis vrijstellingsverordening wordt verleend. Voorwaarde is wel dat geen steun wordt verleend voor dezelfde in aanmerking komende kosten. In dat geval geldt het plafond van € 500.000,- uit laatstgenoemde verordening. (zie voor meer informatie over de DAEB-de minimissteun de paragraaf over de DAEB de-minimisvrijstellingsverordening voor ondernemingen belast met een DAEB)*



De Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV)

- De Europese Commissie heeft bepaalde steuncategorieën vrijgesteld in de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV). In de AGVV geeft de Europese Commissie inhoudelijke en procedurele voorwaarden. Als staatssteun zowel aan de inhoudelijke als aan de procedurele voorwaarden voldoet, wordt staatssteun geacht geoorloofd te zijn. In dat geval hoeft staatssteun niet gemeld te worden. Volstaan wordt met een kennisgeving waarbij de EC op de hoogte wordt gebracht van de staatssteun.
- De inhoudelijke voorwaarden verschillen per steuncategorie. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de soort steun die geoorloofd is (lening, subsidie, garantie) en de maximale steunintensiteit. De procedurele voorwaarden zijn hetzelfde voor alle kennisgevingen.
- Bij start bouwimpuls kan eventueel een oplossing gevonden worden in de vrijstelling voor energie-efficiëntiemaatregelen in gebouwen (artikel 38bis AGVV) of bijvoorbeeld investeringssteun voor lokale infrastructuurvoorzieningen (artikel 56 van de AGVV).
- Hierna volgt eerst een uitwerking van de procedurele voorwaarden. Vervolgens wordt voor beide bovengenoemde voorbeelden de materiële voorwaarden uitgewerkt. **Let op;** deze mogelijkheden zijn zoals eerder benoemd niet uitputtend.



AGVV – procedurele voorwaarden

- **Transparante steun:** In artikel 5 is bepaald dat de AGVV alleen van toepassing is op transparante steun. Daarvan is in ieder geval sprake indien het bruto-subsidie-equivalent vooraf precies kan worden berekend, zonder dat een risicoanalyse behoeft te worden uitgevoerd.
- **Stimulerend effect:** Verder is het belangrijk dat de AGVV slechts van toepassing is op steun die een stimulerend effect heeft. Steun wordt ingevolge artikel 6, tweede lid, AGVV een stimulerend effect te hebben wanneer de begunstigde ervan, voordat de werkzaamheden aan het project of de activiteit aanvangen een schriftelijke steunaanvraag heeft ingediend.
- **Steunintensiteit:** In artikel 7 AGVV is vastgelegd hoe de steunintensiteit moet worden berekend. Dit is relevant omdat in hoofdstuk III AGVV (specifieke bepalingen voor verschillende categorieën) is aangegeven wat de steunintensiteit ten hoogste mag zijn.
- **Cumulatie:** artikel 8 ziet op cumulering van steun om zo te kunnen bepalen of de aanmeldrempels of maximale steunintensiteiten worden overschreden. Volgens het eerste lid van dit artikel moet het totale bedrag aan staatssteun ten behoeve van de gesteunde activiteit of het gesteunde project of de gesteunde onderneming in aanmerking worden genomen.
- **TAM melding:** In artikel 9 is de verplichting opgenomen om op een uitgebreide staatssteunwebsite informatie te plaatsen over steun die onder de AGVV wordt verstrekt en meer bedraagt dan € 100.000. Het plaatsen van de informatie gebeurt in de applicatie van de Europese Commissie genaamd State Aid Transparency Award Module (TAM). Aan de hand van de subsidiebeschikking moet binnen 6 maanden een TAM-melding plaatsvinden. Zie ook de praktische handleiding van BZK betreffende werken met de TAM: [CSDO-Handleiding-voor-de-TAM.-v 07.08.2018.pdf \(europadecentraal.nl\)](#)
- **Termijn kennisgeving:** Artikel 11 AGVV bevat belangrijke verplichtingen voor de lidstaten wat betreft de verslaglegging. Binnen 20 dagen na ondertekening van de subsidiebeschikking moet een elektronische melding (een kennisgeving) worden gedaan aan de Commissie. Zie voor meer informatie over de kennisgevingsprocedure: [Kennisgevingsprocedure - Europa decentraal](#).
- **Aanmeldingsdrempels:** artikel 4 AGVV bevat de aanmeldingsdrempels. De AGVV is niet van toepassing op steun die deze drempels overschrijdt. Het gaat hier om maximumbedragen.



AGVV – materiële voorwaarden artikel 38bis (I)

De gemeente kan met een beroep op artikel 38bis staatssteun verlenen voor investeringssteun ten behoeve van energie-efficiëntie maatregelen.

- De steun kan worden toegekend voor maatregelen die verder gaan dan de Unienormen die van kracht zijn. Er kan ook steun worden verleend aan maatregelen die erin resulteren dat aan Unienormen wordt voldaan die wel zijn vastgesteld maar nog niet van kracht zijn.
- De steun moet leiden tot een verbetering van de energieprestatie van het gebouw, gemeten in primaire energie. In het geval van nieuwe gebouwen moet het dan gaan om een verbetering van 10 % ten opzichte van de drempel die is vastgesteld voor de vereisten van bijna-energie neutrale gebouwen in nationale maatregelen ter omzetting van [Richtlijn 2010/31/EU](#).
- De kosten die in aanmerking komen zijn de totale investeringskosten die rechtstreeks verband houden met het behalen van een hogere energie-efficiëntie in het gebouw.
- De steun ten behoeve van de verbetering van de energie-efficiëntie van het gebouw kan worden gecombineerd met steun voor een of meer van de volgende maatregelen:
 - a) de installatie van geïntegreerde on-site installaties voor hernieuwbare energie waarmee elektriciteit, warmte of koude wordt geproduceerd, met inbegrip van maar niet beperkt tot fotovoltaïsche panelen en warmtepompen;
 - b) de installatie van uitrusting voor de opslag van de energie die in on-site installaties voor hernieuwbare energie wordt geproduceerd. De uitrusting voor opslag haalt op jaarbasis ten minste 75 % van zijn energie uit rechtstreeks aangesloten installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie;
 - c) de aansluiting op een energie-efficiënt systeem voor stadsverwarming en/of -koeling en bijbehorende uitrusting;
 - d) de aanleg en installatie van oplaadinfrastructuur voor gebruik door de gebruikers van het gebouw, en daarbij behorende infrastructuur, zoals leidingen, indien de parkeervoorzieningen ofwel in pandig zijn of fysiek aan het gebouw grenzen;
 - e) de installatie van uitrusting voor digitalisering van het gebouw, met name om de gereedheid voor slimme toepassingen te vergroten, daaronder begrepen passieve binnenhuisbekabeling of gestructureerde bekabeling voor datanetwerken en de randuitrusting van breedbandinfrastructuur op het eigendom waartoe het gebouw behoort, doch met uitsluiting van bedrading of bekabeling voor datanetwerken buiten het eigendom;
 - f) investeringen in groendaken en uitrusting voor het opvangen en gebruiken van regenwater.



AGVV – materiële voorwaarden artikel 38bis (II)

- De steunintensiteit is in beginsel ten hoogste 30% van de totale in aanmerking komende kosten. Dit kan worden verhoogd in geval er sprake is van een middelgrote onderneming (met 10%) en met 20% voor kleine ondernemingen.
- De steunintensiteit kan lager uitvallen in het geval dat:
 - indien de investering bestaat in de installatie of vervanging van slechts één type onderdeel van een gebouw (ten hoogste 25%)
 - Indien de Unienormen al zijn vastgesteld en binnen 18 maanden van kracht zullen zijn. (15% of 20%, afhankelijk van de hoeveelheid maatregelen)
- De aanmeldingsdrempel voor investeringssteun in gebouwen bedraagt 30 miljoen per onderneming per project.



AGVV – materiële voorwaarden artikel 56

De gemeente kan met een beroep op artikel 56 staatssteun verlenen voor investeringssteun ten behoeve lokale infrastructuurvoorzieningen.

- Het gaat om het financieren van de bouw van lokale infrastructuurvoorzieningen waar het gaat om infrastructuur die op lokaal niveau bijdraagt aan het verbeteren van de ondernemings- en consumentenklimate en het ontwikkelen van de industriële basis.
- De voorzieningen worden aan belangstellende partijen op open, transparante en niet discriminerende basis beschikbaar gesteld. De verkoopprijs moet overeenstemmen met de marktprijs.
- De kosten van de investeringen in materiële en immateriële activa komen in aanmerking.
- Het steunbedrag is niet hoger dan het verschil tussen de in aanmerking komende kosten en de exploitatiewinst van de investering. De exploitatiewinst wordt in mindering gebracht op de in aanmerking komende kosten, hetzij vooraf op basis van redelijke prognoses, hetzij via een terugvorderingsmechanisme
- Steun aan specifieke infrastructuur is niet vrijgesteld op grond van dit artikel. Dit betreft infrastructuur die is aangelegd voor vooraf identificeerbare ondernemingen en op hun behoeften is toegesneden;
- De aanmeldingsdrempel voor investeringssteun in gebouwen bedraagt 11 miljoen EUR of de totale kosten indien die meer dan 22 miljoen EUR bedragen voor dezelfde infrastructuurvoorziening.



De DAEB de-minimisvrijstellingsverordening voor ondernemingen belast met een DAEB

De gemeente kan ervoor kiezen om aan een onderneming die belast is met een DAEB taak, een vergoeding van maximaal € 500.000,- over drie belastingjaren uit te keren op grond van de **DAEB de-minimis**. (dit bedrag wordt in 2024 evt. verhoogd, naar verwachting naar € 700.000)

- **Let wel:** de aanvullende DAEB moet zich onderscheiden van de DAEB-taken op basis van de Woningwet. Vooral bij woningcorporaties is dit een punt van aandacht, omdat zij al een DAEB-taak toegewezen hebben gekregen vanuit de Woningwet.
- Net als bij de reguliere de-minimisverordening, dient de ontvangende onderneming een verklaring in te vullen over eventueel eerder verleende de minimissteun voor dezelfde of andere activiteiten aan deze of een gelieerde onderneming door dezelfde of een ander overheidsorgaan. Deze bedragen tellen mee voor het bepalen van het drempelbedrag van € 500.000,-.
- De Europese Commissie kan nog gedurende tien jaar na de verstrekking van de subsidie controleren. Het is daarom belangrijk dat relevante documenten met betrekking tot de subsidie waarbij gebruik wordt gemaakt van de de-minimisverordening gedurende deze periode te bewaren.
- *Let op: een ontwikkelaar mag maximaal € 500.000,- ontvangen middels deze DAEB de-minimisverordening. Dit betekent dat de bijdragen van verschillende gemeenten die deze verordening hanteren aan eenzelfde ontwikkelaar niet boven de € 500.000,- mag komen.*



Verlaagde grondkosten voor woningcorporaties voor de DAEB onder de Woningwet

- De bouw en verhuur van sociale woningbouw en maatschappelijk vastgoed door woningcorporaties is een DAEB volgens het EC-besluit van 2009 . De wijze van compensatie aan woningbouwcorporaties voor sociale huisvesting en de omvang daarvan zijn in dit besluit specifiek vastgesteld voor het Nederlandse stelsel van woningcorporaties.
- De voorwaarden die voor de DAEB-activiteiten gelden, zijn in de Nederlandse regelgeving uitgewerkt in de [herziene Woningwet 2015](#) en het [BTIV 2015](#).
- Aan woningcorporaties kan door gemeenten steun worden verleend door middel van lagere grondkosten bij grondtransacties.
- Gemeenten moeten grondtransacties die onder de marktprijs zijn en daarom niet marktconform terug kunnen rekenen tot een subsidie. Op deze manier worden de kosten transparant gemaakt door gemeenten.
- Een nadere toelichting over de DAEB-activiteiten onder de Woningwet is te raadplegen via de volgende link: [Woningcorporaties en staatssteun - Europa decentraal](#)
- Onder meer de volgende artikelen zijn relevant in de Woningwet omdat hierin de DAEB categorieën zijn uitgewerkt:
 - artikel 45 Woningwet omschrijft welke categorieën taken zijn aangemerkt als DAEB.
 - artikel 47 Woningwet bepaalt wanneer een woning kan worden aangemerkt als DAEB.
- Voor zover steun wordt verleend in de vorm van grondverkoop: als er een korting wordt overeengekomen tussen partijen over de grondprijs, of over eerder kostenverhaal, kan dit verschil worden gedekt door de SBI.
- De gemeente sluit met marktpartij een addendum op de eerder overeengekomen koopovereenkomst, waarin deze wijziging wordt opgenomen.
- In het geval dat grondverkoop via een tender gegund is, is het voor een gemeente van belang te borgen dat de aanpassingen in een allonge op de koopovereenkomst **geen** onrechtmatige wezenlijke wijzigingen zijn.
- Verkoop van publieke grond aan woningcorporaties is ondanks het Didam-arrest goed mogelijk mits voldoende onderbouwd. Zie de [Toolbox versnellen tijdelijke huisvesting](#) bij het kopje 'Het Didam-arrest en verkoop aan Woningcorporaties'.
- Voor staatssteun is het een vereiste dat jaarlijkse alle uitgaven (zoals bijv. verlaagde grondkosten) gerapporteerd worden aan de Europese Commissie (via het coördinatiepunt staatssteun van het Ministerie van BZK.).



Aanvullende DAEB op grond van het DAEB-vrijstellingsbesluit

Gemeenten kunnen overwegen een aanvullende DAEB aan te wijzen op grond van [het DAEB-vrijstellingsbesluit \(2012/21/EU\)](#). In dat geval kan steun worden verleend met inachtneming van de voorwaarden in het DAEB-vrijstellingsbesluit.

Een aanvullende DAEB moet voldoende onderscheidend zijn van de reeds bestaande DAEB (Woningwet) en moet zien op sociale huisvesting. Daarbij geldt de definitie van sociale huisvesting volgens de Europese Commissie, namelijk sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden.

Hieronder volgen een aantal criteria waar een DAEB aan moet voldoen. Let wel; deze zijn niet uitputtend. Zie voor alle voorwaarden de [Handreiking Diensten van Algemeen Economisch Belang en Staatssteun](#) van BZK en het [DAEB-vrijstellingsbesluit](#).

- De gemeente belast de onderneming met het beheer van een DAEB.
- Er moet sprake zijn van een duidelijk afgebakende DAEB;
- Er moet een gemotiveerde beschrijving van het marktfalen zijn ten aanzien van het woningbouwproject;
- Vooraf moet bekend zijn welke kosten gecompenseerd worden en hoe deze worden berekend;

- De onderneming moet een gescheiden boekhouding hanteren ten opzichte van de DAEB-activiteiten en de niet DAEB-activiteiten;
- De compensatie mag niet hoger zijn dan noodzakelijk, waarbij een redelijk rendement mag worden behaald
- De gemeente houdt de controle op overcompensatie door middel van een terugbetalingsregeling. Op basis van deze regeling moet overcompensatie terugbetaald worden met als uiterste middel terugvordering.
- Accountantscontrole (artikel 6 DAEB-Vrijstellingsbesluit vereist iedere 3 jaar een rapportage over de uitgaven van de DAEB en de activiteiten van de DAEB aan de Europese Commissie).
- Rapportage: elke twee jaar moet een DAEB-rapportage worden aangeleverd aan de Europese Commissie.



Meer informatie over de regeling Start Bouwimpuls

[Startbouwimpuls](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)



Q&A over grondtransacties (I)

1. Gemeente neemt taken over van ontwikkelaar/woningcorporatie op voorwaarde van tijdige startbouw

- De SBI kan ingezet worden voor niet economische activiteiten bij gebiedsontwikkeling. De gemeente kan niet economische activiteiten van de ontwikkelaar / woningcorporatie overnemen, bijvoorbeeld het bouwrijp maken of de aanleg van de openbare ruimte.
- › Deze kosten kan de gemeente (deels) dekken vanuit de SBI

2. Aanwending SBI-subsidie d.m.v. omzetting erfpacht

- › De gemeente kan de te verkopen publieke grond omzetten in erfpacht (onder marktconforme voorwaarden). De SBI kan worden ingezet voor de gedeerde inkomsten hiervan.

3. Herontwikkeling & grondwaardeberekening op basis van reële grondwaarde

- › De gemeente kan evt. vastgoed voor herontwikkeling opkopen tegen de waarde huidige gebruik en tegen een residuele waarde verkopen aan de ontwikkelaar. Belangrijk is dat de gekozen waarderingmethode van gronden een afspiegeling is van de reële marktwaarde en door een externe deskundige beoordeeld wordt. Zie paragraaf 4.2.3. van de [Mededeling over Staatssteun](#).



Q&A's over grondtransacties (II)

Onze gemeente overweegt een stuk grond, dat zij in eigendom heeft, te verkopen aan een geïnteresseerde marktpartij. De gemeente wil de grond onder de marktconforme prijs verkopen (..). Echter, de verkoopprijs is niet gelijk aan de marktprijs, waardoor er mogelijk sprake is van staatssteun. Zijn er mogelijkheden om een dergelijke transactie 'staatssteunproof' in te richten?

"Antwoord in het kort

Ja, er zijn mogelijkheden om een transactie van grond, waar de verkoopprijs niet gelijk is aan de marktprijs, 'staatssteunproof' in te richten. Mocht de transactie de interstatelijke handel (in potentie) niet beïnvloeden, dan is er mogelijk geen sprake van staatssteun en hoeft er verder geen rekening gehouden te worden met de staatssteunregels. (..) Wanneer dit het geval is, dan kan mogelijk gebruik gemaakt worden van de de-minimisverordening."

› Het volledige antwoord kan via [deze link](#) geraadpleegd worden.

Onze gemeente overweegt een stuk grond dat zij in eigendom heeft te verkopen aan een geïnteresseerde marktpartij. De gemeente wil de grond verkopen onder de marktconforme prijs (..). Echter, doordat de verkoopprijs niet gelijk is aan de marktprijs, is er mogelijk sprake van staatssteun. Zijn er mogelijkheden om een dergelijke transactie 'staatssteunproof' in te richten, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de AGVV?

Antwoord in het kort

Ja, er zijn mogelijkheden om een transactie van grond, waarbij de verkoopprijs niet gelijk is aan de marktprijs, 'staatssteunproof' in te richten door gebruik te maken van Algemene Groepsvrijstellingsverordening. Voordat de gemeente overweegt een vrijstelling binnen de AGVV te gebruiken is het nuttig om eerst na te gaan of de transactie mogelijk niet als staatssteun kan worden gekwalificeerd of dat de de-minimisverordening wellicht een oplossing biedt. Indien deze mogelijkheden geen uitkomst bieden, kan eventueel de AGVV worden overwogen. Bij gebruik van de AGVV bij grondtransacties dient de gemeente rekening te houden met de specifieke voorwaarden van de AGVV omtrent 'steunmaatregelen in de vorm van materiële activa'.

› Het volledige antwoord kan via [deze link](#) geraadpleegd worden.