



Vragen en antwoorden over de Woningbouwimpuls 2^e tranche

Met betrekking tot de businesscase en indieningsheet Woningbouwimpuls tweede tranche

- 1. V:** Hoe verwerk ik bij een uitleglocatie de kosten voor aanleg van een provinciale weg in mijn businesscase?

A: Het deel van de kosten voor aanleg van de provinciale weg dat toerekenbaar is aan het project waarvoor de aanvraag Woningbouwimpuls ingediend wordt, kan opgevoerd worden in de businesscase (ongeacht of gemeente of provincie dit betaalt).
- 2. V:** Waar kunnen in de indieningsspreadsheet tweede tranche Woningbouwimpuls de gerealiseerde kosten opgevoerd worden voor gronden die de gemeente in het verleden ten behoeve van het project heeft verworven?

A: Gronden dienen ingebracht te worden tegen marktwaarde. Daartoe voegt u bij het ingevulde aanvraagformulier een recent taxatierapport of waarde-advies als bijlage 5. Grond die in eigendom is van de gemeente en onderdeel uitmaakt van het projectgebied kan tegen marktwaarde worden opgevoerd als verwervingskosten. Voor een nadere toelichting zie het achtergronddocument.
- 3. V:** Kunnen historische kosten opgevoerd worden in de inbrengwaarde?

A: Historische plankosten kunnen opgenomen worden onder 'vrije kostenpost' in het startjaar 2021. Voor investeringen uit het verleden en deelfasen die al gestart zijn geldt:

 - Investeringen die in het verleden specifiek ten behoeve van het project gedaan zijn (geheel toerekenbaar), kunnen opgevoerd worden als boekwaarde van een project (in het jaar 2021).
 - Historische plankosten kunnen alleen opgevoerd worden voor zover zij noodzakelijk zijn om een grondexploitatie te openen. De aanvrager wordt verzocht in dit geval aannemelijk te maken dat de opgevoerde plankosten noodzakelijk zijn.
 - Investeringen die in het verleden gedaan zijn in afgeronde aanpalende projecten (bijvoorbeeld in een nieuwe weg die inmiddels is gerealiseerd) kunnen niet opgevoerd worden.
 - 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
- 4. V:** Waar kunnen in de indieningsspreadsheet tweede tranche Woningbouwimpuls de aan het project toegerekende rentekosten opgevoerd worden?

A: U kunt toegerekende rentekosten uit het verleden niet opnemen. Dit zijn financieringslasten en deze vallen voor de aanvraag Woningbouwimpuls buiten de businesscase.
- 5. V:** Hoe moeten 'kosten voor de betaalbaarheid' worden opgevoerd in de indieningsspreadsheet tweede tranche Woningbouwimpuls?

A: De hoogte van de huur- of verkoopprijzen van de woningen is van invloed op de grondwaarde. Voor een publieke ontwikkeling kan de opbrengst van grondverkoop worden berekend in tabblad 3.1.d. een groter betaalbaar programma leidt vervolgens tot lagere grondopbrengsten. Indien er sprake is van een faciliterende businesscase waarbij de

woningen ontwikkeld worden op private gronden kan het betaalbare programma leiden tot macro-aftopping. De (verwachte) opbrengst van kostenverhaal kan ingevuld worden in sheet 3.1.b. op rij 31.

Omdat de effecten van betaalbaarheid al aan de opbrengstenkant zijn verwerkt, en daarmee meegerekend in de onrendabele top, is het niet mogelijk om een separate reeks met kosten van betaalbaarheid op te voeren (zoals bijvoorbeeld gedeerde inkomsten als gevolg van een groter betaalbaar programma).

6. **V:** In het verleden zijn met ontwikkelaars contracten gesloten over de afname van de bouwrijpe grond. In een aantal van deze contracten zijn ook afspraken gemaakt over vaste prijzen (deze grondprijzen worden niet geïndexeerd). Kan ik dit in het spreadsheet verwerken?
- A:** Grondopbrengsten dienen verwerkt te worden in de indieningsspreadsheet woningbouwimpuls tweede tranche onder tabblad 3.1.d. Verder dienen de begrotingsposten toegelicht te worden in de bijlage 'Toelichting op de begroting en maatregelen tweede tranche woningbouwimpuls'. Ook gronden waarover afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars kunnen hieronder worden opgevoerd. Invoer is op prijspeil 2021. Indien er geen indexatie van inkomsten is afgesproken voer je de waarde op zoals deze is afgesproken met partijen.
7. **V:** Mogen bij uitplaatsing van hinder veroorzakende activiteiten ook de opstallen worden ingebracht tegen marktwaarde? En zo ja, is de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) toegestaan als onderbouwing van deze marktwaarde?
- A:** Ja, bij uitplaatsing kunnen gronden ingebracht worden inclusief opstallen. De waardering dient te geschieden tegen marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald op basis van een taxatie of waarde-advies. Ook geldt dat de inbrengwaarde de hoogste van de huidige 'gebruikswaarde' en de 'herontwikkelingswaarde' (vaak complexwaarde) is. De hoogste van deze twee wordt gezien als de 'marktwaarde'.
8. **V:** Dient het btw-bedrag dat niet compensabel is altijd als kostenpost opgenomen te worden in de indieningsspreadsheet Woningbouwimpuls tweede tranche, ook als deze mogelijk te compenseren blijkt via het Btw Compensatie Fonds?
- A:** De niet-compensabele btw kan als kostenpost worden opgegeven indien de inschatting van de gemeente is dat dit niet in aanmerking komt voor compensatie uit het Btw Compensatie Fonds.
9. **V:** In hoeverre kunnen kosten ten behoeve van een risico-reservering opgenomen worden als kostenpost?
- A:** De wijze waarop risico's kunnen worden opgevoerd staat beschreven in het achtergronddocument (pagina 4). Daarnaast dient de verwerking van de risico's toegelicht te worden in bijlage 4 van de aanvraagdocumentatie.
10. **V:** Is een bijdrage aan verkleinen onrendabele top woningcorporatie ook als publiek tekort te beschouwen?
- A:** Nee, een bijdrage aan een private partij (waaronder ook woningbouwcorporaties vallen) kan niet opgevoerd worden als maatregel en dus kostenpost voor de Woningbouwimpuls.
11. **V:** Hoe moet in een aanvraag Woningbouwimpuls omgegaan worden met subsidies van de Rijksoverheid zoals een subsidie voor kwetsbare groepen?
- A:** Er kan in de aanvraag op 2 manieren omgegaan worden met Rijkssubsidies:
- Woningen en subsidie opvoeren; de aanvrager kan de woningen waarvoor reeds een bijdrage is toegekend uit een andere subsidie opnemen in de aanvraag. Daartoe

worden deze woningen meegerekend tot het opgegeven woningbouwprogramma. De ontvangen subsidie dient dan opgegeven te worden onder de opbrengsten onder de post: 'rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls'.

- Woningen buiten beschouwing laten; de aanvrager kan de woningen waarvoor reeds een bijdrage is ontvangen uit een andere Rijkssubsidie buiten de aanvraag laten. Deze woningen tellen dan niet mee in het woningbouwprogramma en de subsidie hoeft dan ook niet opgevoerd te worden.

In beide gevallen is het van belang om duidelijk toe te lichten op welke wijze deze woningen wel of juist niet zijn opgevoerd in de aanvraag.

12. V: Is er een verplicht format voor de kostenraming bij een aanvraag Woningbouwimpuls?

A: Nee, er is geen verplicht format voor een kostenraming. Wel dient deze zelfstandig leesbaar en begrijpelijk te zijn voor een derde professionele partij.

Met betrekking tot kosten voor parkeren

13. V: Kunnen kosten gemoeid met een parkeerexploitatie opgevoerd worden als kosten indien deze gekoppeld zijn aan het project? En zo ja, welk type kosten van de parkeerexploitatie mogen opgevoerd worden? Hoe moet gebouwd parkeren opgevoerd worden in de indieningsspreadsheet Woningbouwimpuls tweede tranche?

A: Gebouwd parkeren kan op verschillende wijze terugkomen in een aanvraag: gekoppeld aan het woningbouwprogramma, als centrale/hub-locatie en gemengde parkeergarage voor bezoekers, bewoners en voor andere activiteiten (werken, winkels).

Afhankelijk of het een parkeervoorziening op publiek of privaat ontwikkelgebied betreft, dient de parkeervoorziening in de tabbladen 3.1.d (publiek) en/of 3.1.e (privaat) opgevoerd te worden. Er kunnen geen aparte kosten worden opgevoerd voor het onrendabele deel van parkeergarages in andere plekken van de begroting. Dit geldt ook voor parkeerterreinen/garages gekoppeld aan sociale woningen.

De realisatie van de parkeervoorziening op publiek ontwikkelgebied (zowel binnen als buiten projectgebied):

- Dient verwerkt te worden in de spreadsheet op tabblad 3.1.d (rijen 110 en volgende). Dit komt uiteindelijk tot uitdrukking in de post verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond.
- Indien de te realiseren parkeerplaatsen een onrendabele top kennen (verkoopwaarde/marktwaarde is onvoldoende om realisatiekosten af te dekken), leidt dit binnen sheet 3.1.d. automatisch tot een lagere opbrengst van de post verkoop bouwrijpe grond/woonrijpe grond.

De realisatie van een parkeervoorziening op privaat ontwikkelgebied (zowel binnen als buiten het projectgebied):

- De opbrengsten van de parkeervoorziening lopen via kostenverhaal (middels tabblad 3.1.e (rij 106 ev). Dit komt uiteindelijk tot uitdrukking in de opbrengstenpost Kostenverhaal.
- Indien de te realiseren parkeervoorziening(en) geen inkomsten uit kostenverhaal oplevert is de exploitatiebijdrage € 0.

- Indien de te realiseren parkeervoorziening(en) een negatieve bijdrage/afwaardering betekent binnen de totale te verhalen kosten, kan dit als negatieve exploitatiebijdrage op dit onderdeel inzichtelijk worden gemaakt.

In de bijlage “Toelichting bij de begroting” kan een nadere duiding worden gegeven in de samenstelling en opbouw van het parkeerprogramma en hoe dit vertaald is naar de invoer in de spreadsheet. Ook kan de vrije bijlage (maximaal 10 pagina’s) worden benut voor additionele toelichting op de situatie en kan onzekerheid in kosten worden geïllustreerd met bijvoorbeeld een scenario analyse.

Met betrekking tot toetsingscriteria en -proces

- 14. V:** Moet bij het bepalen of woningen onder de maximumgrens van ‘betaalbare koop’ vallen, eventueel meerwerk meegeteld worden in de v.o.n.-prijs (vrij op naam)?
A: Ja, de daadwerkelijke som van de koop-aanneemovereenkomst, inclusief meerwerk, is de koopsom die onder de NHG-grens (Nationale Hypotheekgarantie) van € 325.000 (2021) moet blijven om als 'betaalbare woning' aangemerkt te worden in het kader van de Regeling Woningbouwimpuls.
- 15. V:** In het achtergronddocument, onder betaalbare woningen, staat dat de aanvangshuur van sociale huur gekoppeld is aan de liberalisatiegrens. Deze is nog niet bekend, hoe moet de grondwaarde bepaald worden per 1 januari 2021?
A: De betaalbaarheidsgrenzen die op het moment van aanvragen gelden zijn van toepassing op het betaalbare woningbouwprogramma uit de aanvraag. Dit geldt zowel de voor sociale- als midden-huur woningen. Voor ‘betaalbare’ koop wordt het reeds bekende NHG-prijspeil voor 2021 gehanteerd (€ 325.000).
- 16. V:** Welke beoordelingscriteria zijn er om het realiteitsgehalte van het publieke tekort te beoordelen?
A: In bijlage 1 van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 is een toelichting gegeven op de criteria en in de tabel staan de indicatoren waarop een aanvraag beoordeeld wordt.
- 17. V:** Welke beoordelingscriteria zijn er om de toerekenbaarheid van een bepaalde kostenpost aan het project te bepalen?
A: De wijze waarop de profijt-, toerekenbaarheid- en proportionaliteitscriteria worden toegepast en onderbouwd is aan de indiener. De Toetsingscommissie kijkt in haar oordeel of de gehanteerde toerekening van de kosten en de onderbouwing daarvan aannemelijk is.
- 18. V:** In hoeverre worden de niet gehonoreerde aanvragen nog betrokken in de beoordeling van een nieuwe/herziene aanvraag de tweede tranche?
A: Aanvragen worden in elke tranche zelfstandig en afzonderlijk beoordeeld. Eerdere aanvragen worden hier niet bij betrokken.
- 19. V:** Heeft de Toetsingscommissie in elke tranche dezelfde samenstelling en welke externe bureaus worden betrokken voor toetsing van de businesscase?
A: De leden van de Toetsingscommissie zijn benoemd voor de duur van 4 jaar of tot het uitkeringsplafond bereikt is. Het is aan de Toetsingscommissie of zij zich laat ondersteunen door externe bureaus in de analyse van de businesscase.
- 20. V:** Hoe wordt omgegaan met vragen op andere criteria als een aanvraag een onvoldoende scoort op een van de criteria?

A: Tijdens de beoordelingsperiode kan de Toetsingscommissie additionele vragen stellen indien het onderbouwende vragen betreffen. De keuze of en welke vragen gesteld worden is aan de Toetsingscommissie. Daarbij geldt dat indien een van de criteria als onvoldoende wordt beoordeeld, er geen beoordeling meer nodig is op de andere criteria in lijn met artikel 7.1.b van de Regeling Woningbouwimpuls 2020.

Met betrekking tot de additionele bijdrage

21. Q: Kan ik een provinciale bijdrage voor de aanleg van een provinciale weg (uitleglocatie) in mijn aanvraag opvoeren als additionele bijdrage?

A: Het deel van de kosten voor de aanleg van de provinciale weg dat toerekenbaar is aan het project waarvoor de aanvraag Woningbouwimpuls ingediend wordt en door de provincie betaald wordt kan opgevoerd worden als additionele bijdrage.

22. Q: Kunnen wij bij de aanvraag tweede tranche volstaan met het collegebesluit dat ook is ingediend bij de eerste tranche? Of moet er een geheel nieuw collegebesluit bij de nieuwe aanvraag komen?

A: Indien de gevraagde bijdrage en de bijbehorende cofinanciering gelijk is of lager dan bij de eerste aanvraag is dit niet nodig. Wel dient deze aanvraag ook vergezeld te gaan van een aanbiedingsbrief van het college van burgemeester en wethouders.

23. Q: Kan een bij de gemeente gealloceerde verliesvoorziening opgevoerd worden als gemeentelijk additionele bijdrage?

A: Een gevormde verliesvoorziening m.b.t. een grondexploitatie kan alleen (gedeeltelijk) vrijvallen als deze niet meer (geheel) nodig is voor een verlies van deze grondexploitatie, dus als de grondexploitatie niet meer verliesgevend is. Indien een aanvraag voor de Woningbouwimpuls betrekking heeft op de verliesgevende grondexploitatie, waarbij de bijdrage van de Woningbouwimpuls maximaal de helft van een publiek tekort dekt en de gemeente het resterende deel, dan is het voorstelbaar dat de verliesvoorziening (gedeeltelijk) vrijvalt en daarmee ingezet zou kunnen worden als de gemeentelijke bijdrage. Voor een definitief antwoord is het aan te bevelen om de vraag inclusief verdere verduidelijking voor te leggen aan de Commissie BBV. Dit kan op de website van de commissie (www.commissiebbv.nl) in de 'vraag en antwoord' sectie.