



Achtergronddocument

Praktische informatie voor het opstellen van de aanvraag.

Versie 28 juni 2022

Inleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt met de Woningbouwimpuls middelen ter beschikking om de woningbouw te stimuleren. De Woningbouwimpuls levert een belangrijke bijdrage aan (1) het versnellen van de woningbouw en (2) de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Om deze twee doelen te realiseren draagt de Woningbouwimpuls bij aan (3) 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 activiteiten, maatregelen die zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving en gederfde inkomsten samenhangend met de betaalbaarheid van woningen.

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 **Besluit Woningbouwimpuls 2020** en de **Regeling Woningbouwimpuls 2020** zijn beschreven.

Project

Artikel 2 lid 1 en lid 2 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020 en artikel 2 van de Regeling Woningbouwimpuls 2020 definiëren een project en voor welke maatregelen een uitkering kan worden verstrekt. Een bijdrage kan verleend worden aan projecten die:

- a. het realiseren of het versnellen van de bouw van betaalbare woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben;
- b. nog niet in de uitvoerende fase zijn;
- c. binnen drie kalenderjaren kunnen starten met bouwen;
- d. de bouw van ten minste 500 woningen, waarvan ten minste 50 procent betaalbare woningen, tot doel hebben binnen een geografisch, financieel of organisatorisch samenhangend gebied. Voor gemeenten met minder dan 50.000 inwoners geldt in de vierde tranche een minimale projectomvang van 200 woningen, dit is nader toegelicht onder het kopje 'Verlaging minimale project grootte';
- e. een financieel tekort hebben door het treffen van de onder het kopje 'publiek financieel tekort' genoemde noodzakelijke maatregelen;

- f. en door de bij het project betrokken gemeente en andere medeoverheden¹ zelf van een substantiële financiële bijdrage van ten minste 50% van het aantoonbare financiële tekort worden voorzien.

Verlaging minimale projectomvang in de vierde tranche

De Regeling Woningbouwimpuls 2020 wordt voorafgaand aan de vierde tranche aangepast waardoor in de vierde tranche voor alle kleine gemeenten (<50.000 inwoners) de grens voor het minimum aantal woningen op 200 komt te liggen. Dit wordt bepaald aan de hand van de meest actuele en vastgestelde cijfers van het CBS. De definitieve lijst met gemeenten die in aanmerking komen voor het verlagen van de grens volgt, na een juridische uitwerking, bij publicatie van de Regeling.

Afbakening projectgebied

Om voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls in aanmerking te komen, dient sprake te zijn van een organisatorisch, geografisch of financieel samenhangend project. De beoordeling daarvan geschiedt aan de hand van de volgende indicatoren, waarvan ten minste twee van de drie aangetoond moeten worden:

- 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.

In het geval van maatregelen gericht op bodemsanering, de inrichting van de openbare ruimte en de kosten die verbonden

zijn aan de betaalbaarheid van woningen, is het verplicht dat deze binnen het projectgebied liggen.

Het is mogelijk om gemeente-overschrijdend een aanvraag voor de Woningbouwimpuls 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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: in 2022 zijn dit woningen met een aanvangshuur vanaf de liberalisatiegrens tot ten hoogste € 1.023 per maand.² Als er in de gemeentelijke verordening een bovengrens is vastgelegd die lager is dan € 1.023 per maand, dan geldt dat bedrag als maximum.
3. Betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een koopsom van ten hoogste de kostengrens, zonder energiebesparende voorzieningen, zoals bedoeld in de voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek

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.

² Een gemeente kan in een gemeentelijke verordening de huurgrenzen voor middenhuur vastleggen. Die huurgrenzen kan een gemeente vervolgens in een bestemmingsplan opnemen.

Garantie (NHG). In 2022 is deze kostengrens gelijk aan € 355.000.³

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 eerste woningen moet binnen 3 kalenderjaren na de datum van de uitkeringsbeschikking starten, en de laatste woningen uiterlijk binnen 10 kalenderjaren. 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.

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 extra betaalbaar woningbouwprogramma en (2) kosten van voor woningbouw noodzakelijke maatregelen om (een deel van) het project mogelijk te maken die zijn gericht op:

- 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. 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 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 Besluit RO (artikel 6.2.3., 6.2.4. en 6.2.5.) en de plankostenscan (Regeling plankosten Exploitatieplan). 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 exploitatiebijdrage door private partijen, opbrengsten uit grondverkoop en na verrekening van Rijksbijdragen anders dan uit de Woningbouwimpuls. In de aanvraag wordt toegelicht op welke manier de kosten en opbrengsten van het project zijn geoptimaliseerd en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt.

Als er sprake is van verminderde opbrengsten als gevolg van extra betaalbaar woningbouwprogramma dient op basis van beleidsstukken onderbouwd te worden welke programmatische bijstelling heeft plaatsgevonden en welke financiële consequenties daarmee samenhangen op basis van het lokale actuele grondprijzenbeleid.

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.

³ De Nationale Hypotheek Grens-grens wordt jaarlijks aangepast. Voor de eindverantwoording geldt dat aangegeven moet worden hoeveel woningen op het moment van oplevering in de categorie betaalbare koop vallen. De wijze waarop de eindverantwoording plaats vindt wordt in de beschikking vastgelegd.

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 50% 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 Woningbouwimpuls.

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 Woningbouwimpuls. 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 deze kosten dient te gebeuren aan de hand van de uitgangspunten profijt,

toerekenbaarheid en proportionaliteit, voor de toepassing hiervan wordt verwezen naar de Handreiking Grondexploitatiewet 2008. 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.

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 de sheet waar maatregelen opgevoerd dienen te worden, wordt tevens gevraagd naar de compensabele btw gerelateerd aan deze maatregelen. Dit betreft enkel de btw die de gemeente terug kan vragen over het toerekenbare deel van de investeringen voor de maatregelen Woningbouwimpuls.

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' (vaak complexwaarde).
- In bijlage 4 dient te worden gereflecteerd op de meegeleverde taxatie. Hierbij dient kort in te worden gegaan op de gehanteerde methode, en de hoogte van de getaxeerde waarde in relatie tot het te realiseren programma. Indien de 'herontwikkelingswaarde' de grondslag is voor de taxatie of waarde-advies en deze taxatiewaarde hoger is dan de residuele inbrengwaarde die volgt uit de businesscase van de WBI aanvraag, dient dit verklaard te worden. De aanvrager dient duiding te geven waarom en op welke punten deze afwijking ontstaat en waarom er verschillende uitgangspunten zijn gehanteerd in de taxatie dan wel businesscase van de WBI aanvraag.
- De inbrengwaarde wordt per perceel bepaald (of voor meerdere percelen die gezamenlijk een economische eenheid vormen).

- 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 te zijn dan één jaar. Indien nodig moet de taxatie of het waarde-advies naar de huidige waarde geïndexeerd worden.
- De onderliggende uitgangspunten in de taxatie of het waarde-advies zijn leidend voor de aanvraag.
- Het afwijken van deze uitgangspunten is alleen toegestaan indien het woningbouwprogramma is gewijzigd ten opzichte van de taxatie waardoor er in de aanvraag meer betaalbare woningen worden gerealiseerd. Afwijking van de uitgangspunten die bij de taxatie zijn gehanteerd om andere redenen is niet toegestaan. De aanvrager dient daarbij de verschillen in uitgangspunten rond de woningbouwprogrammering (bij zowel inbreng- als uitneemwaarden) toe te passen waardoor er dus naast minder opbrengsten ook een lagere inbrengwaarde wordt opgevoerd (ten opzichte van de taxatie). Indien er wordt afgeweken van de uitgangspunten van de taxatie moet dat worden toegelicht in de verplichte toelichting op de spreadsheet (bijlage 4).
- 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.

Investeringen uit het verleden en reeds gestarte deelfasen

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 (en welke geheel toerekenbaar zijn), kunnen opgevoerd worden als boekwaarde van een project (in het jaar 2021).
- 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 Regeling plankosten exploitatieplan (plankostenscan) leidend.
- 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 gedaan zijn, kunnen niet als kostenposten worden opgevoerd.

Staatssteun

De Woningbouwimpuls 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.

Bij het uitkeren van de bijdrage Woningbouwimpuls 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 'Besluit Woningbouwimpuls 2020 en Staatssteun'** wordt nadere informatie gegeven over de relevante staatssteunaspecten. Dit informatieblad wordt via de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) beschikbaar gesteld.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
E klantcontact@rvo.nl
www.rvo.nl
Publicatienummer: RVO-133-2022-BR-DUZA