



## QA voor lopende Wbi-projecten

Update sept 2022

### 1. Wat gebeurt er als het woningbouwprogramma moet worden bijgesteld (ten opzichte van de beschikking)?

Het woningbouwprogramma uit de Wbi-aanvraag kan in principe niet naar beneden toe bijgesteld worden. Dat geldt ook voor de samenstelling (verdeling en aantallen) van het betaalbare programma (sociaal, middenhuur, betaalbare koop). Dit woningbouwprogramma is bepalend geweest bij de beoordeling van de aanvraag. Dit betekent dat dergelijke aanpassingen in principe leiden tot aanpassing van de beschikking en (proportionele) terugvordering van middelen.

Terugvordering van middelen is in elk geval aan de orde indien niet meer voldaan kan worden aan minimale vereisten aangaande projectomvang en aandeel betaalbaar (50%). De subsidie wordt in dat geval onrechtmatig.

Aanpassingen naar boven toe, meer woningen, worden uiteraard gunstig beoordeeld uit oogpunt van doelbereik. Let er daarbij wel op dat het totale aandeel betaalbare woningen minimaal 50% blijft (toelatingsvereiste). Daarnaast moet in beeld worden gebracht wat het financiële effect is op het publieke tekort (de Wbi mag uiteindelijk maximaal 50% van het publieke tekort bedragen).

### 2. Welke definitie/prijsgrens dien ik te hanteren voor de betaalbare woningbouw in mijn project?

Voor de Wbi worden de beleidsmatig vastgestelde grenzen voor betaalbare woningbouw gevolgd en deze zijn vastgelegd in artikel 1.c van het Besluit Woningbouwimpuls. Voor sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur worden daarbij de bepalingen uit de Wet op de huurtoeslag gevolgd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij afspraken over de aanvangshuurprijzen aantoonbaar vastlegt, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten.

Voor de definitie van betaalbare koopwoningen wordt in het Besluit Woningbouwimpuls verwezen naar de NHG-kostengrens als plafond. Ook op dit punt wordt van gemeenten verwacht dat zij in overeenkomsten afspraken vastleggen over het hanteren van het (op het moment van contracteren) actuele maximale plafondbedrag.

Van gemeenten wordt verder verwacht dat zij instrumentarium inzetten om de woningen langdurig te behouden (minimaal 10 jaar) voor het betreffende betaalbare segment.

### 3. Wat gebeurt er als de Wbi-maatregelen moeten worden bijgesteld (ten opzichte van de beschikking)?

De maatregelen zijn randvoorwaardelijk voor de woningbouw, de woningbouw is leidend. Dat betekent dat er, in goed overleg, ruimte is om te schuiven tussen maatregelen en optimalisaties (buiten het woningbouwprogramma) door te voeren, mits het kwaliteitsniveau van het project 'gelijkwaardig' blijft.

Voor (financiële) projectbeheersing staan gemeenten verder zelf aan de lat. De Wbi-bijdrage kan achteraf niet omhoog worden bijgesteld. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar, daarnaast zou dit effect gehad hebben op de oorspronkelijke beoordeling (omvang PORT, efficiency van de aanvraag). Tegenvallers die niet in de looptijd van het project opgevangen kunnen worden zullen gedekt moeten worden door de gemeente zelf.

#### 4. Wat gebeurt er als de planning moet worden bijgesteld (ten opzichte van de beschikking)?

In geval van vertraging wordt u verzocht contact op te nemen met RVO/BZK (via [wbi@rvo.nl](mailto:wbi@rvo.nl)). Onder vertraging wordt verstaan dat de planning van startbouw 1 kalenderjaar of meer opschuift, óf dat de geplande startbouw binnen 3 jaar onder druk komt te staan.

Bij de beoordeling van de Wbi-aanvraag zijn *startbouw binnen 3 jaar* en *startbouw laatste fase binnen 10 jaar* belangrijke randvoorwaarden geweest. In geval van vertraging treedt BZK graag in gesprek over achterliggende oorzaken en zal de gemeente gevraagd worden verschillende oplossingsrichtingen te verkennen. Hierbij is sprake van maatwerk en staat het doelbereik van de subsidie voorop.

Indien de randvoorwaardelijke deadlines (startbouw binnen 3 jaar en startbouw laatste fase binnen 10 jaar) uiteindelijk niet gehaald worden kan dat leiden tot een gedeeltelijke (proportionele) terugvordering van middelen.

5. Welk proces wordt doorlopen als er sprake is van bijstellingen ten opzichte van de beschikking? Voorgenomen wijzigingen in het woningbouwprogramma, in maatregelen of in de planning dienen altijd gemeld te worden (via [wbi@rvo.nl](mailto:wbi@rvo.nl)). Indien de wijzigingen substantieel en structureel zijn dan wordt gevraagd om de financiële consequenties voor het (oorspronkelijke) publieke tekort en/of consequenties voor de oorspronkelijke planning inzichtelijk te maken. Vervolgens zal beoordeeld worden of de consequenties gunstig danwel ongunstig zijn voor het doelbereik van de subsidie en kan er afhankelijk van de situatie gekozen worden voor de inzet van extra expertise, aanvullende afspraken, of besloten worden tot het indienen van een formeel wijzigingsverzoek of (gedeeltelijke) terugvordering van de subsidie.

#### 6. Wanneer wordt een wijziging gekenmerkt als substantieel?

Of een wijziging substantieel is wordt beoordeeld dmv de vraag of de wijziging invloed zouden hebben gehad op de initiële beoordeling van de aanvraag (ten opzichte van andere aanvragen). *Hiervan is sprake indien bijvoorbeeld: een lager aantal woningen gerealiseerd wordt, er minder betaalbare woningen gebouwd worden, het percentage cofinanciering lager uitpakt, het publieke tekort structureel toeneemt, een project niet binnen 3 jaar kan starten, etc.*

#### 7. Wanneer wordt een wijziging gekenmerkt als structureel?

Indien sprake is van vertraging of wijzigingen in de businesscase moet ingeschat worden of de afwijking tijdelijk of structureel is.

Gezien de lange doorlooptijd van de projecten dient er gestuurd te worden op het opvangen van mee- en tegenvallers binnen het project (projectbeheersing). Dergelijke fluctuaties geven niet gelijk aanleiding tot aanpassing van de beschikking. Een mee-of tegenvaller die niet binnen de scope (omvang en tijd) van het project opgevangen kan worden kan gekenmerkt worden als structureel. *Voorbeelden hiervan zijn: een Wbi-maatregel die overbodig is geworden of een deelplan dat wegvalt.*

#### 8. Wanneer wordt een wijziging gekenmerkt als ongunstig ten aanzien van doelbereik van de subsidie?

Een wijziging pakt ongunstig uit als er een lager aantal woningen of een lager aantal betaalbare woningen gerealiseerd kan worden, of als de woningbouw niet versneld (startbouw binnen 3 jaar, startbouw laatste fase binnen 10 jaar) tot stand kan komen.

#### 9. Welk proces wordt doorlopen in geval van een wijzigingsverzoek?

Indien een gemeente besluit om substantiële en structurele wijzigingen door te voeren in het plan (ten opzichte van de beschikking) dient de gemeente, uit naam van het college van B&W, een wijzigingsverzoek in. De wijziging wordt vervolgens beoordeeld door BZK en BZK past daar vervolgens de beschikking op aan. De aanpassing wordt doorgevoerd in de periode augustus – december van het jaar dat het wijzigingsverzoek ingediend wordt. De projectverantwoording of eindverantwoording zal altijd plaatsvinden op basis van de meest actuele beschikking.

#### 10. Moet ik ook een melding doen als woningtypen of oppervlaktes bijgesteld worden?

De Wbi-subsidie heeft tot doel om sneller, meer (betaalbare) woningen te realiseren. Daarbij zijn definities voor betaalbare woningbouw (beleidsmatig vastgestelde grenzen) vastgelegd in artikel 1.c van het Besluit Woningbouwimpuls. De samenstelling (verdeling) van het betaalbare programma (sociaal, middenhuur, betaalbare koop) is relevant voor de beoordeling van de PORT, zoals deze is opgevoerd en beoordeeld in de aanvraag. De verdere uitwerking van het woningbouwprogramma in woningtypen en woningoppervlaktes is lokaal maatwerk en dient aan te sluiten op de regionale behoeften. In geval van wijzigingen in deze verdere uitwerking, binnen de verschillende betaalbare segmenten, hoeft geen melding te worden gedaan.

#### 11. Hoe richt BZK/RVO het proces van monitoring in?

BZK en RVO wensen regulier contact te onderhouden met de betrokken projectleiding van de projecten om de voortgang van de projecten goed te kunnen volgen. Hiervoor worden meerdere contactmomenten georganiseerd:

- jaarlijkse verantwoording via Sisa (verplicht)
- voortgangsgesprekken (in de opstartfase in elk geval jaarlijks)
- jaarlijkse enquête over planologische voortgang in de opstartfase (optioneel)
- jaarlijkse regionale kennisbijeenkomsten

Daarnaast is er de continue mogelijkheid om vragen te stellen via [wbi@rvo.nl](mailto:wbi@rvo.nl) en kunnen in goed overleg altijd extra contactmomenten afgesproken worden indien daar aanleiding toe is.

#### Op welke wijze vindt eindverantwoording plaats?

De Wbi-subsidie is onder voorwaarden verstrekt. Definitieve vaststelling van de subsidie vindt plaats bij de eindverantwoording (eindafrekening), na verantwoording van het 10e jaar (uiterlijk in het 12e jaar), of zoveel eerder zodra het project is afgerond. Bij de eindverantwoording van het Wbi-project zal de rechtmatigheid van het publieke tekort beleidsmatig beoordeeld worden. Bij de eindverantwoording worden betrokken:

- de geleverde prestaties op basis van de informatie uit Sisa (het gerealiseerde (betaalbare) woningbouwprogramma);
- de gerealiseerde publieke kosten en gerealiseerde publieke opbrengsten die jaarlijks opgevoerd zijn via Sisa;
- een planeconomische toelichting op de verschillen tussen de financiële resultaten die voortkomen uit Sisa ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag (o.a. gehanteerde marktwaarde en rente-factoren);
- een (beleids)verantwoording van het gerealiseerde kostenverhaal.

Ijkpunt voor de eindverantwoording is altijd de meest actuele subsidiebeschikking. Voor (financiële) projectbeheersing staan gemeenten zelf aan de lat. De Wbi-bijdrage kan achteraf niet omhoog worden bijgesteld. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar, daarnaast zou dit effect gehad hebben op de oorspronkelijke beoordeling (omvang publiek tekort, efficiency van de aanvraag). Een hoger publiek tekort op het moment van de eindverantwoording komt dus ten laste van de gemeente.

Indien bij de eindverantwoording het publieke tekort kleiner blijkt dan oorspronkelijk geraamd kan de minister middelen terugvorderen, daarbij wordt rekening gehouden met de verhouding tussen de Wbi-bijdrage en de cofinanciering ten tijde van de aanvraag.

#### 12. Ik heb een vraag over de jaarlijkse Sisa-verantwoording, waar kan ik terecht?

Voor de vereenvoudiging van de Sisa-indicatoren vanaf het verantwoordingsjaar 2022 is een specifieke toelichting opgesteld die verspreid is onder betrokken projectleiders.

Via [Single information, Single audit \(SiSa\) | Financiën gemeenten en provincies | Rijksoverheid.nl](#) treft u verdere achtergrondinformatie en nadere instructies aan over de jaarlijkse Sisa- verantwoording.

Mocht u naar aanleiding hiervan nog resterende vragen hebben dan heeft u de continue mogelijkheid om vragen te stellen via [wbi@rvo.nl](mailto:wbi@rvo.nl).

**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

[Contact](#)  
[www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)

Publicatienummer: RVO-004-2023/RP-DUZA