



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Gestelde vragen Woningbouwimpuls 7e tranche

Versie 23 juni 2025

Inhoudsopgave

Vragen en antwoorden over de Woningbouwimpuls.....	3
Met betrekking tot de opzet van de regeling.....	3
Met betrekking tot de businesscase en indieningsspreadsheet	4
Met betrekking tot kosten voor parkeren	8
Met betrekking tot de aanvraagprocedure	9
Met betrekking tot de aanvraagdocumentatie	9
Met betrekking tot de beoordeling	10

Vragen en antwoorden over de Woningbouwimpuls

Met betrekking tot de opzet van de regeling

1.1 V: Is het mogelijk om een aanvraag in te dienen die bestaat uit een bundeling van enkele deelprojecten die niet aantoonbaar geografisch aaneengesloten zijn?

A: Het Besluit Woningbouwimpuls 2020 schrijft voor dat er sprake moet zijn van een samenhangende projectaanvraag. De indicatoren daarvoor zijn geografische, financiële en organisatorische samenhang. Op ten minste 2 van deze indicatoren moet u voldoende aantonen dat er sprake is van samenhang. Als er geen sprake is van geografische samenhang (geografisch aaneengesloten gebied), dan moet er dus sprake zijn van financiële en organisatorische samenhang. Van organisatorische samenhang is sprake als het project of de projectonderdelen aangestuurd worden vanuit één verantwoordelijk bestuurder en één verantwoordelijk ambtelijk opdrachtgever. Daarnaast moet sprake zijn van één coördinerende uitvoeringsorganisatie met vertegenwoordiging van de gemeente en (bij voorkeur) direct belanghebbenden in het gebied. Van financiële samenhang is sprake als er één integrale business case of gebieds- of grondexploitatie is opgesteld voor het gehele projectgebied of alle projectonderdelen samen.

1.2 V: Is het mogelijk om met meerdere gemeenten samen één woningbouwproject in te dienen (dat dus gemeente-overschrijdend is)?

A: Het is mogelijk om gemeente-overschrijdend een aanvraag voor de Woningbouwimpuls in te dienen, als voldaan wordt aan de criteria rondom de afbakening van het project en als de aanvraag wordt ingediend door één gemeente. Let bij het indienen van een gemeenteteoverschrijdende aanvraag op de onderlinge (financiële) afspraken. Krijgt uw gemeente middelen uit de uitkering doorgegeven van de aanvragende gemeente? Dan moet u de uitgave daarvan rechtstreeks verantwoorden bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Gemeenten kunnen niet onderling iets anders afspreken.

1.3 V: Mag een formeel juridisch bestuursorgaan op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen een aanvraag indienen?

A: Als het bereik van het mandaat het toestaat, kan een Gemeenschappelijke Regeling namens een gemeente een aanvraag indienen. Wanneer een Gemeenschappelijke Regeling namens de deelnemende overheden een aanvraag indient, wordt SiSa tussen medeoverheden van toepassing verklaard. De ontvangers van deze doorverstrekking zijn 'indirecte' ontvangers. Indirecte ontvangers verantwoorden aan de verstrekker van de uitkering. In het geval van SiSa tussen medeoverheden is dat dus de Gemeenschappelijke Regeling (en niet het Rijk). De Gemeenschappelijke Regeling (de doorverstrekker) verantwoordt de besteding van de medeoverheden een jaar later aan het Rijk. De Gemeenschappelijke Regeling heeft immers wel de taken overgedragen, maar niet de verantwoordelijkheid en moet zich daarom over de totale taakuitvoering aan het Rijk verantwoorden.

1.4 V: Is het mogelijk om een aanvraag in te dienen voor een project waaraan al een bijdrage is verstrekt?

A: Een projectaanvraag moet voldoen aan de eis dat er minimaal 200 netto woningen worden toegevoegd. Als de projectaanvraag over dezelfde woningen gaat als waarvoor al een bijdrage is ontvangen, dan is er geen sprake van een netto toevoeging. Als er in het project meer woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk was voorzien, dan kan voor het nieuwe deel van het project een aanvraag worden ingediend, mits dat deelproject voldoet aan de overige indieningsvereisten. Het is alleen mogelijk/toegestaan om een nieuwe aanvraag te doen als de eerdere wbi-bijdrage is teruggevorderd, dan is er in feite geen sprake

meer van een subsidierelatie voor de te bouwen woningen en kan er voor het project een nieuwe aanvraag worden ingediend.

1.5 V: Voorwaarde van de regeling is dat binnen het project ten minste 200 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Gaat het hierbij om een netto-toevoeging? **A:** Dat klopt. Het totaal aantal te bouwen woningen minus het totaal aantal te slopen woningen moet ten minste 200 woningen per project zijn.

1.6 V: Moet een project zijn vastgesteld door de gemeenteraad en een actieve grondexploitatie hebben om in aanmerking te komen voor een bijdrage?

A: Dat is niet verplicht. De bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt verstrekt aan projecten met een onrendabele top op een publieke grondexploitatie. De grondexploitatie hoeft niet actief te zijn. Plannen worden door de toetsingscommissie (ook) beoordeeld op (planologische) hardheid. Een betrokken gemeenteraad kan helpen om die hardheid van het plan te onderbouwen, maar het is niet verplicht vanuit de regeling.

1.7 V: Mag een onzelfstandige woning ook meetellen in het aantal woningen om aan de voorwaarde te voldoen?

A: Onzelfstandige woningen vallen niet elk afzonderlijk onder de definitie van een woning. Voor de definitie van een woning verwijzen we u naar de [definitie van het CBS](#) (Centraal Bureau van de Statistiek).

1.8 V: Zijn de voorwaarden voor indienen gewijzigd voorafgaand aan de 7^e tranche? **A:** Voorafgaand aan de zevende tranche zijn de indieningsvoorwaarden niet gewijzigd. Wel zijn het aantal beoordelingscriteria verminderd, waarmee de administratieve lasten zijn verminderd.

Vanaf 2026 treedt het gewijzigde besluit woningbouwimpuls inwerking. In aanloop naar de besluitwijziging wordt ook geëvalueerd of de regeling woningbouwimpuls gewijzigd moet worden. Daarbij wordt ook bekeken of er indieningsvoorwaarden aangescherpt moeten worden om de doelmatigheid en doelbereik van de regeling te verbeteren.

Met betrekking tot de businesscase en indieningsspreadsheet

2.1 V: Mag het onrendabele deel van een vastgoedexploitatie worden meegenomen in de aanvraag zoals bijvoorbeeld bij transformatie of de ontwikkeling van tijdelijke woningen? **A:** De bijdrage uit de Woningbouwimpuls wordt alleen verstrekt aan projecten met een onrendabele top op een publieke grondexploitatie. Een tekort op een vastgoedexploitatie komt niet in aanmerking voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. De Woningbouwimpuls is niet bedoeld als (gedeeltelijke) vervanging voor het kostenverhaal of een vervanging van een bijdrage aan een private partij of betrokken woningcorporatie in het project.

2.2 V: Mag in de aanvraag worden afgeweken van de taxatiewaarde?

A: Het afwijken van de uitgangspunten tussen de taxatiewaarde en de waarde in de aanvraag, is mogelijk als het woningbouwprogramma is gewijzigd ten opzichte van de taxatie en daardoor in de aanvraag meer betaalbare woningen worden gerealiseerd of er nieuwe of betere inzichten zijn over de in de taxatie en in de aanvraag meegenomen kostenposten. De aanvrager moet in dat geval een onderbouwing aanleveren over de afwijking in de inbrengwaarde en van diens financiële consequenties in de 'Toelichting op de begroting en maatregelen 7^e tranche Woningbouwimpuls' (bijlage 4). Afwijking van de uitgangspunten van de taxatie om andere redenen is niet toegestaan.

2.3 V: Hoe moeten 'kosten voor de betaalbaarheid van de woningen' worden opgevoerd in de bijlage 'Indieningsspreadsheet 7^e 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 op tabblad 7.1.d. Een groter betaalbaar programma leidt vervolgens tot lagere grondopbrengsten. Als er sprake is van een faciliterende businesscase waarbij de woningen ontwikkeld worden op private gronden, dan kan het betaalbare programma leiden tot macro-aftopping. De (verwachte) opbrengst van het kostenverhaal kan ingevuld worden op tabblad 7.1.b. in rij 31.

Doordat de effecten van de betaalbaarheid in beide gevallen (actief dan wel faciliterend beleid) al aan de opbrengstenkant zijn verwerkt (en daarmee meegerekend in het publieke onrendabele top), is het niet mogelijk om een aparte reeks met kosten van betaalbaarheid op te voeren (zoals bijvoorbeeld gederfde inkomsten als gevolg van een groter betaalbaar programma of een hogere inbrengwaarde van de grond omdat er een minder betaalbaar woonsegment beoogd was).

2.4 V: Hoe moet in de aanvraag omgegaan worden met subsidies van de Rijksoverheid zoals een subsidie uit de Regeling aandachtsgroepen (Rha) of een verwachte bijdrage uit de Realisatiestimulans?

A: Voor subsidies die bijdragen aan maatregelen geldt dat niet ook een bijdrage verstrekt wordt vanuit de Woningbouwimpuls. Regelingen die op maatregelen niveau bijdragen aan de financiële haalbaarheid zijn de regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA), de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT), de Startbouwimpuls (SBI), het Gebiedsbudget en de Woningbouw op korte termijn (WOKT).

Er kan in de aanvraag op twee manieren omgegaan worden met ontvangen Rijkssubsidies:

- Woningen en subsidie opvoeren; de aanvrager kan de woningen waarvoor al een bijdrage is toegekend uit een andere subsidie, opnemen in de aanvraag. Daartoe worden deze woningen meegerekend tot het opgegeven woningbouwprogramma. De ontvangen subsidie moet opgegeven worden onder de opbrengsten onder de post: 'rijksbijdragen anders dan de Woningbouwimpuls'. Op die manier kan inzichtelijk gemaakt worden dat onderdelen uit van maatregelen uit verschillende regelingen wordt gesubsidieerd. In het geval dat er geen sprake is van overlap dient ook toegelicht te worden in 'Toelichting op de begroting en maatregelen 7e tranche Woningbouwimpuls' (bijlage 4) hoe de twee subsidies zich tot elkaar verhouden.

- Woningen buiten beschouwing laten; de aanvrager kan de woningen waarvoor al 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. Voor de Realisatiestimulans geldt dat wordt verwacht dat die bijdrage wordt ingezet om de financiële haalbaarheid van plannen te verbeteren. Pas als de investeringen die noodzakelijk zijn om de locatie geschikt en beschikbaar te maken dermate hoog zijn dat de bijdrage uit de Realisatiestimulans niet voldoende is, kan een gemeente aanspraak maken op de Woningbouwimpuls. Dat betekent dat de verwachte bijdrage uit de Realisatiestimulans opgegeven moet worden onder de opbrengsten onder de post: 'rijksbijdragen anders dan de Woningbouwimpuls'.

Voor de 7^e tranche van de Woningbouwimpuls geldt dat de bijdrage uit de Realisatiestimulans niet in de aanvraag opgenomen kan worden, omdat de Realisatiestimulans ten tijde van de opening van het aanvraagloket voor tranche 7, nog niet in werking is getreden. Gemeenten krijgen voor woningen die een bijdrage krijgen uit de 7^e tranche van de Woningbouwimpuls krijgen, net als de woningen uit eerdere Woningbouwimpulstranches, geen bijdrage uit de Realisatiestimulans.

Vanaf tranche 8 van de Woningbouwimpuls is naar verwachting ook de Realisatiestimulans in werking getreden. Dan wordt verwacht dat de bijdrage uit de Realisatiestimulans wordt ingezet om de financiële haalbaarheid van plannen te verbeteren. Pas als de investeringen die noodzakelijk zijn om de locatie geschikt en beschikbaar te maken dermate hoog zijn dat de bijdrage uit de Realisatiestimulans niet voldoende is, kan een gemeente aanspraak maken op de Woningbouwimpuls. Dat betekent dat de verwachte bijdrage uit de Realisatiestimulans in de aanvraag voor de 8^{ste} tranche opgegeven moet worden onder de opbrengsten onder de post: 'rijksbijdragen anders dan de Woningbouwimpuls'.

- 2.5 V:** Moet de huurprijs van de grond getoetst worden op marktconformiteit? Of kan de huurprijs uit het gemeentelijk beleid gehanteerd worden?

A: De inbrengwaarde van de grond moet gebaseerd zijn op een taxatie of waarde-advies. De uitgifteprijs moet aantoonbaar marktconform zijn. De bepaling van de marktconformiteit moet aansluiten bij de uitgangspunten van de aanvraag, waarbij naar verwachting de exploitatietermijn van 10 jaar een van de uitgangspunten vormt in de taxatie. Bovendien zal de grond aan het einde van de 10 jaar een restwaarde hebben, deze moet u meenemen en aantonen in de aanvraag.

- 2.6 V:** Is het mogelijk om een risicovoorziening in de kostenopstelling op te nemen? En zo ja, op welke wijze?

A: Bij de beoordeling van het criterium 'noodzaak van de bijdrage' wordt o.a. gekeken naar het realiteitsgehalte van het publieke onrendabele top. Het gepresenteerde tekort wordt gevalideerd op verschillende aspecten, waaronder 'risico's en risicoreserveringen'. Daarom moet de financiële vertaling van de risico's worden toegelicht in de bijlage 'Toelichting op de begroting en maatregelen 7^e tranche Woningbouwimpuls' (bijlage 4). In de bijlage moeten de opgevoerde kosten onder 'onvoorzien' worden toegelicht. Of als de risico's niet (volledig) in de post 'onvoorzien' zijn opgenomen, moet de aanvrager toelichten welke risico's in andere posten zijn opgenomen (bijvoorbeeld een post 'onvoorzien' in de kosten voor het bouwrijp maken). Het kan hierbij uiteraard alleen gaan om posten die voor rekening van de gemeente komen.

- 2.7 V:** Hoe oud mag een taxatierapport zijn?

A: Een taxatie of waarde-advies van 3 maanden oud is actueel. Een taxatie of waarde-advies mag in elk geval niet ouder zijn dan 1 jaar. Als de prijsontwikkeling daar aanleiding toe geeft, moet de taxatie geïndexeerd worden naar de huidige waarde (3 maanden of jonger).

- 2.8 V:** Wat zijn de richtlijnen voor de onderbouwing van de waarde van de in te brengen gronden of het te realiseren programma?

A: 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 (bijvoorbeeld een geregistreerd taxateur). De onderliggende uitgangspunten in de taxatie of het waarde-advies zijn leidend voor de aanvraag. In de bijlage 'Toelichting op de begroting en maatregelen 7^e tranche Woningbouwimpuls' (bijlage 4) moet worden gereflecteerd op de meegeleverde taxatie. Hierbij moet kort in worden gegaan op de gehanteerde methode, en de hoogte van de getaxeerde waarde in relatie tot het te realiseren woningbouwprogramma en de kosten verbonden aan de ingrepen die daarvoor moeten worden uitgevoerd. U moet een verklaring geven als de 'herontwikkelingswaarde' de grondslag is voor de taxatie of het waarde-advies en als deze taxatiewaarde hoger is dan de residuele inbrengwaarde die volgt uit de businesscase van de aanvraag. Hierin legt u uit hoe deze afwijking ontstaat.

- 2.9 V:** Mogen actieve grondexploitaties opgevoerd worden in de aanvraag, als de start bouw van de woningen nog niet heeft plaatsgevonden?

A: 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 jaar na de datum van de uitkeringsbeschikking starten. De bouw van de laatste woningen moet binnen 10 jaar na de datum van de uitkeringsbeschikking starten.

2.10 V: De gemeente hanteert vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen. Kunnen die als grondprijs aangehouden worden? Of moeten we de grondprijs residueel benaderen, ook als dit een onrendabele top oplevert?

A: Om de publieke onrendabele top te bepalen, wordt de aanvrager verzocht om inzicht te geven in de publieke kosten- en opbrengstenposten van het project. De grondprijs voor sociale huurwoningen kan opgevoerd worden als onderdeel van de opbrengsten. Het (vastgestelde) grondprijzenbeleid kan daarbij dienen als onderbouwing, eventueel geïndexeerd naar prijspeil. Er is in de spreadsheet dan geen sprake van marktwaarde. Bij het opvoeren van kosten en opbrengsten geldt dat alleen de onrendabele top op een publieke grondexploitatie opgevoerd kan worden. Een tekort op een vastgoedexploitatie komt niet in aanmerking voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

2.11 V: Kunnen bouwkosten voor maatschappelijke voorzieningen als kosten worden opgevoerd?

A: Kosten voor publieke functies als scholen, culturele centra en sportvoorzieningen kunnen niet als kosten worden opgevoerd. Uitgangspunt bij het opvoeren van kosten is de kostensoortenlijst uit het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 en Bijlage IV Omgevingsbesluit) en de plankostenscan (Omgevingsregeling).

2.12 V: Welk prijspeil moet worden aangehouden voor kosten en opbrengsten? **A:** Er moet gebruik gemaakt worden van prijspeil 1 januari 2026.

2.13 V: Is voor de inschatting van de planschade een onderbouwing van een extern adviesbureau nodig?

A: In het geval dat een gemeente een private partij schadeloos moet stellen voor een wijziging van een bestemmingplan kan de gedupeerde de gemeente aanspreken op planschade. De gemeente kan deze potentiële kosten (planschade/nadeelcompensatie) opvoeren als vrije kostenpost. Dit moet onderbouwd worden met een onafhankelijke taxatie of waarde-advies (conform planschadecriteria, dan wel een planschade risicoanalyse). Verder is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Als niet officieel wordt vastgesteld dat er sprake is van planschade komt dit niet in aanmerking voor een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls. Als dit het geval is, dan moet de gemeente het Rijk informeren zodat een eventuele beschikking hierop aangepast kan worden.

2.14 V: Hoe moeten de proceskosten van de gemeente berekend worden?

A: Uitgangspunt bij het opvoeren van proces- of plankosten is de plankostenscan uit de Omgevingsregeling.

2.15 V: Kunnen in de aanvraag bodemgegevens op basis van historisch bodemonderzoek gebruikt worden? Of moet dat een verkennend bodemonderzoek zijn?

A: Bij onderbouwingen van kosten en opbrengsten moet verwezen worden naar de meest recente beschikbare informatie. Er zijn geen vereisten aan deze informatie.

2.16 V: Wat is de maximale huurgrens voor middenhuurwoningen in de 7^e tranche?

A: Het Besluit Woningbouwimpuls 2020 bepaalt dat de middenhuurgrens met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd wordt met het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuur voor middenhuurwoningen in 2025 is

ten hoogste € 1.220,99 per maand. Als in de gemeentelijke verordening een bovengrens is vastgelegd die lager is dan € 1.220,99 per maand, dan geldt dat bedrag als maximum. De definitie voor middenhuur wijkt bij de Woningbouwimpuls af van de Wet op de middenhuur. Vanaf 2026 wordt de definitie van de Woningbouwimpuls gelijkgesteld aan de definitie voor betaalbare middenhuur.

2.17 V: Wat is de maximale koopgrens voor betaalbare koopwoningen in de 7^e tranche? **A:** De grens voor betaalbare koopwoning in de 7^e tranche is € 405.000.

2.18 V: Is een taxatie of waarde-advies een verplichte bijlage bij de aanvraag?

A: Ja, 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 zijn dan één jaar. Indien nodig moet de taxatie of het waarde-advies naar de huidige waarde geïndexeerd worden.

2.19 V: Zijn er ook alternatieven voor een taxatie of een waarde-advies? Bijvoorbeeld WOZwaardes of de marktwaarde voor de corporatiewoningen zoals opgenomen in het jaarverslag?

A: Er is geen alternatief voor de taxatie of het waarde-advies. De marktwaarde (ook wel inbrengwaarde of werkelijke waarde) geldt als basis voor de inbreng van gronden en vastgoed. De inbrengwaarde is de hoogste waarde van de huidige 'gebruikswaarde' en de 'herontwikkelingswaarde'. De gebruikswaarde is gebaseerd op de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. De herontwikkelingswaarde, ook wel complexwaarde genoemd, is gebaseerd op de programmatische en stedenbouwkundige opzet die wordt gepresenteerd in de aanvraag.

Met betrekking tot kosten voor parkeren

3.1 V: Hoe moet gebouwd parkeren opgevoerd worden in de bijlage 'Indieningsspreadsheet 7^e tranche Woningbouwimpuls'?

A: Gebouwd parkeren kan op verschillende manieren terugkomen in een aanvraag:

- gekoppeld aan het woningbouwprogramma,
- als centrale/hub-locatie en gemengde parkeergarage voor bezoekers,
- voor bewoners en voor andere activiteiten (werken, winkels).

Afhankelijk of het een parkeervoorziening op publiek of privaat ontwikkelgebied betreft, moet de parkeervoorziening in de tabbladen 7.1.d (publiek) en/of 7.1.e (privaat) opgevoerd worden.

De realisatie van een parkeervoorziening op gemeentelijke grond binnen of buiten het projectgebied (tabblad 7.1.d rijen 110 en volgende) komt uiteindelijk tot uitdrukking in de post verkoop bouwrijpe/woonrijpe grond.

- Als de te realiseren parkeerplaatsen een onrendabele top hebben (verkoopwaarde/marktwaarde is onvoldoende om realisatiekosten af te dekken), leidt dit binnen sheet 7.1.d. automatisch tot een lagere opbrengst van de post verkoop bouwrijpe grond/woonrijpe grond.

De realisatie van een parkeervoorziening op private grond, binnen of buiten het projectgebied (tabblad 7.1.e) kan op verschillende manieren worden opgevoerd in de spreadsheet:

- De parkeervoorziening die deel uitmaakt van de private ontwikkeling(en) loopt via het kostenverhaal (middels tabblad 7.1.e (rij 106 ev.)). Dit komt uiteindelijk tot uitdrukking in de opbrengstenpost Kostenverhaal.
- Als de te realiseren parkeervoorziening(en) geen inkomsten uit kostenverhaal oplevert of opleveren, is de exploitatiebijdrage € 0.

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

Er kunnen dus geen aparte kosten worden opgevoerd voor het onrendabele deel van parkeergarages in de begroting. Dit geldt ook voor parkeerterreinen/garages gekoppeld aan sociale woningen.

In de bijlage 'Toelichting op de begroting en maatregelen 7^e tranche Woningbouwimpuls' (bijlage 4) kan een toelichting worden gegeven op de samenstelling en opbouw van het parkeerprogramma en hoe dit vertaald is naar de invoer van de Indieningsspreadsheet. Ook kan de vrije bijlage (maximaal 10 pagina's) worden benut voor extra toelichting op de situatie en kan onzekerheid in kosten worden geïllustreerd met bijvoorbeeld een scenarioanalyse.

3.2 V: De gemeente hanteert minimale grondprijzen (fiscale bodemwaarde) voor in erfpacht uit te geven parkeerplaatsen. Kunnen die als grondopbrengst aangehouden worden? Ook als de residuele waarde onder de bodemwaarde duikt (onrendabele top)?

A: Kosten en opbrengsten met betrekking tot parkeren kunnen alleen opgevoerd worden mits gekoppeld aan de woningen. In het geval van een centrale parkeeroplossing (hub) kan alleen het deel worden opgevoerd dat toerekenbaar is aan de woningen. De inkomsten uit parkeren kunnen opgevoerd worden als onderdeel van de grondopbrengsten. Het hanteren van een gemeentelijke (vaste) grondprijs is daarbij mogelijk. Als de residuele grondopbrengsten van parkeren hoger zijn dan deze vaste grondprijs, dan moeten de residuele opbrengsten worden opgevoerd.

Met betrekking tot de aanvraagprocedure

4.1 V: Gaat de aanvraag via eHerkenning?

A: Ja, de aanvraag gaat via eHerkenning. U moet gebruikmaken van eHerkenning niveau 2+ met de machtiging 'RVO diensten op niveau eH2+' om uw aanvraag in te dienen. Heeft u nog geen eHerkenningsmiddel? Of heeft u niet de goede machtiging? Vraag deze dan eerst aan. Klik [hier](#) voor meer informatie over e-herkenning.

Met betrekking tot de aanvraagdocumentatie

5.1 V: Wordt het aanvraagformat voor medio september 2025 beschikbaar gesteld? **A:**

Het conceptaanvraagformulier is te downloaden via de website. De aanvraagdocumenten zijn te downloaden als PDF. Bij de uiteindelijke aanvraagindiening gebruikt u een online invulformulier van RVO. Het digitale formulier kan afwijken van het aanvraagformulier dat al is gepubliceerd. Waar dit inhoudelijk het geval is, wordt dit duidelijk aangegeven.

5.2 V: Voor het project moeten aanpassingen gedaan worden aan een ontsluitingsweg. Klopt het dat deze aanpassingen bij vraag 1.4 niet tellen als een maatregel "Infrastructurele ontsluiting", omdat dit alleen gaat om maatregelen die Rijksinfrastructuur raken? **A:** Binnen de reikwijdte van de regeling vallen maatregelen die gericht zijn op de voor woningbouw noodzakelijke infrastructuurle ontsluiting van het project. Het kan gaan om bijvoorbeeld een bijdrage aan een lokale aansluiting op een bestaande weg of ovinfrastructuur of de inrichting van de fietsinfrastructuur. Bij vraag 1.4 is het niet relevant of het om gemeentelijke, provinciale of Rijksinfrastructuur gaat.

5.3. V: Is er een model beschikbaar voor de begeleidende brief bij de aanvraag? Zo niet, wat moet er in de begeleidende brief worden verklaard?

A: De aanvraagdocumentatie (aanvraagformulier met bijlagen) moet vergezeld worden van een aanbiedingsbrief, die is getekend namens het college van B en W. Er is hiervoor een

format beschikbaar. Dit format kan ook onderdeel zijn van de aanbestedingsbrief. Indien geen gebruik wordt gemaakt van het format, is het belangrijk dat in de brief de gevraagde bijdrage wordt genoemd, een uitspraak over het langer betaalbaar houden van de woningen, het voldoen aan de voorwaarden en een toezegging staat dat de cofinanciering wordt geregeld. De aanbestedingsbrief voegt u toe als bijlage bij uw aanvraag.

5.4. V: Onderdeel van de aanvraag is de bijlage 'Toelichting op de begroting en maatregelen 7^e tranche Woningbouwimpuls'. In de inleidende alinea staat dat de totale maximale omvang van de bijlage 10 pagina's mag zijn. Is het maximum van 10 pagina's een harde voorwaarde of een richtlijn?

A: Het is geen harde voorwaarde maar een richtlijn. Heldere, beknopte en goed leesbare toelichtingen en onderbouwingen zijn belangrijk voor een kwalitatief goede aanvraag.

Met betrekking tot de beoordeling

6.1 V: Wanneer kan ik een besluit verwachten?

A: De onafhankelijke toetsingscommissie en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht maximaal 13 weken na sluiting van het aanvraagloket de tijd voor de beoordeling en toekenning van de specifieke uitkeringen.

6.2 V: Hoe verhouden de beoordelingscriteria effectiviteit en efficiency zich tot elkaar?

A: Een onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt elke aanvraag individueel aan de hand van het beoordelingskader. De totale score van een aanvraag wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de score op de vier hoofdcriteria. De weging van de hoofdcriteria is als volgt: noodzaak (25%), effectiviteit (25%), efficiëntie (25%) en urgentie (25%). De criteria worden aan de hand van de indicatoren integraal gewogen. Het is aan de toetsingscommissie om de subcriteria onderling te wegen en tot een score voor het hoofdcriterium te komen.

6.3 V: Hoe wordt beoordeeld of het onrendabele top realistisch is?

A: De onrendabele top wordt met de aangeleverde aanvraagdocumentatie gevalideerd door een analist uit de analistenpool. Hiervoor wordt onder meer gekeken hoe de uitgangspunten uit het achtergronddocument zijn verwerkt en naar de (verwerking van de) opgenomen kosten- en opbrengstposten (de (standaard) grondexploitatiekosten, de kosten die voor de maatregelen zijn opgevoerd, de grondopbrengsten, de hoogte van het kostenverhaal, de parameters (kengetallen) en de risicoreservering).

Hoe de gemeente de onrendabele top heeft geoptimaliseerd moet in de aanvraagdocumentatie voldoende onderbouwd zijn, omdat wordt geanalyseerd hoe optimalisaties zijn doorgevoerd (o.a. het ruimtegebruik en het programma). Bij de analyse wordt materialiteit in ogenschouw genomen.

De uitkomst dient als input voor de Toetsingscommissie die deze informatie meeneemt bij het opstellen van haar advies.

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](https://www.rvo.nl)

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | juni 2025

Publicatienummer: RVO-122-2025/RP-DUZA