

Inhoud

Inleiding	3
1. Praktische informatie voor het opstellen van een business case	4
1.1. De (financiële) businesscase en grondexploitatie.....	4
1.2. Prijspeil, reële en nominale bedragen	4
1.3. Bedragen exclusief BTW	4
1.4. Omgaan met inbreng- en uitneemwaarden	4
1.5. Project.....	4
1.6. Projectrisico's	5
1.7. Afbakening projectgebied	5
1.8. Publiek financieel tekort	5
1.9. Additionele financiële bijdragen	6
1.10. Betaalbare woningen.....	6
1.11. Toerekenbaarheid.....	7
1.12. Investeringen uit het verleden en reeds gestarte deelfasen.....	7
1.13. Afboekingen op het project	7
1.14. Start bouw woningen	7
1.15. Staatssteun	7
2. De gevraagde informatie over een aanvraag en de business case van een project.	9

Inleiding

In 2019 heeft het kabinet aangekondigd 1 miljard euro beschikbaar te stellen voor de bouw van betaalbare woningen. Onder de noemer woningbouwimpuls worden deze middelen vanaf 2020 ingezet. 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 middeninkomens. Om deze twee doelen te realiseren draagt de woningbouwimpuls ook bij aan (3) maatregelen die voor woningbouw randvoorwaardelijk zijn, zoals de noodzakelijke infrastructurele ontsluiting van een gebied voor woningbouw, aan maatregelen die een relatie hebben met de stikstofuitspraak en bijdragen aan het verlagen van de stikstofdepositie, aan maatregelen gericht op bodemsanering en uitplaatsing en aan maatregelen die zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

Dit document bevat in hoofdstuk 1 praktische informatie voor het opstellen van de business case van een project waarvoor een aanvraag voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls wordt ingediend. In hoofdstuk 2 wordt op hoofdlijnen toegelicht uit welke informatie een projectaanvraag bestaat.

In het Besluit Woningbouwimpuls en de Regeling Woningbouwimpuls 2020 is beschreven wat de voorwaarden zijn en hoe aanvragen beoordeeld worden.

1. Praktische informatie voor het opstellen van een business case

In dit hoofdstuk is praktische informatie opgenomen voor het opstellen van een projectaanvraag, in het bijzonder de financiële business case, en is duiding gegeven aan een aantal begrippen.

1.1. De (financiële) businesscase en grondexploitatie

De businesscase betreft het gehele project. De financiële business case betreft de financiële paragraaf van de businesscase en valt indien aanwezig vrijwel altijd volledig samen met de grondexploitatie van het project. Het gaat immers altijd om kosten die gepaard gaan met publieke maatregelen.

1.2. Prijspeil, reële en nominale bedragen

Onder de term reële bedragen worden bedragen op prijspeil 1 januari 2020 verstaan. Onder de term nominale bedragen worden de in de tijd geïndexeerde bedragen verstaan.

1.3. Bedragen exclusief 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 en een post voor compensabele BTW.

1.4. Omgaan met inbreng- en uitneemwaarden

Voor het omgaan met de inbreng- en uitneemwaarden is het uitgangspunt dat inbrengen en uitnemen gebeurt op dezelfde basis van waardering. Dus niet inbreng tegen boekwaarde en uitnemen tegen marktwaarde maar bijvoorbeeld zowel inbrengen als uitnemen tegen marktwaarde.

- Voor de inbreng van vastgoed of woningen geldt dat de basis voor de inbreng- en uitneemwaarden hetzelfde is.
- Voor openbare ruimte geldt dat zowel de inbreng- als de uitneem om niet plaatsvindt. Als er hierbij sprake is van afschrijving van bestaande openbare ruimte, dan is dat een publieke kostenpost.

Voor het bepalen van de marktwaarde van in te brengen zaken is een taxatie of waardeadvies nodig, gemaakt door een externe gekwalificeerde partij. Een waardeadvies is vrijer van vorm dan een taxatie.

1.5. Project

Artikel 2 lid 1 en lid 2 van het Besluit Woningbouwimpuls 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. regionaal draagvlak hebben;
- e. de bouw van ten minste 500 woningen binnen een afgebakend projectgebied, met ten minste 50 procent betaalbare woningen (zie paragraaf 1.10) tot doel hebben;
- f. een financieel tekort hebben door het treffen van de in paragraaf 1.8 genoemde noodzakelijke maatregelen; en
- g. door de bij het project betrokken partijen zelf van een substantiële financiële bijdrage van ten minste 50% van het aantoonbare financiële tekort worden voorzien.

1.6. Projectrisico's

Projectrisico's komen in de grondexploitatie op vier wijzen tot uitdrukking:

- In één of meerdere posten onvoorzien
- In de hoogte van de discontovoet of in de raming van de kasstromen zelf
- In een combinatie van de twee bovengenoemde zaken.

De omvang van de post(en) onvoorzien, de kasstromen en de hoogte van de discontovoet 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. In de aanvraag wordt gerekend met één discontovoet. Als de aanvrager zelf rekent met meerdere discontovoeten of in de tijd variërende discontovoeten, dan kan die in de aanvraag tot één discontovoet worden teruggebracht.

1.7. Afbakening projectgebied

Om voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls in aanmerking te komen dient sprake te zijn van een samenhangend project. De beoordeling daarvan geschiedt aan de hand van de volgende indicatoren:

- Er is sprake van een overkoepelend projectdocument, waaruit de logische samenhang van het project blijkt;
- Het project bevat een aaneengesloten geografische afbakening;
- Het project is ondergebracht in een integrale businesscase en/of grondexploitatie;
- Het project wordt vastgelegd in een bestemmingsplan of omgevingsplan (niet zijnde een omgevingsvisie).

In het geval van maatregelen gericht op de infrastructurele ontsluiting, maatregelen gericht op het verlagen van de stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden en maatregelen gericht op de uitplaatsing van bedrijven, is het mogelijk dat deze buiten het projectgebied gelegen zijn, maar toch randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van het project.

Als sprake is van twee afzonderlijke projecten, komt het niet voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls in aanmerking.

1.8. 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 (uitgezet in de tijd) dat ontstaat door (1)

verminderde opbrengsten vanwege de realisatie van een betaalbaar woningbouwprogramma en (2) kosten van noodzakelijke maatregelen om (een deel van) het project mogelijk te maken die zijn gericht op:

- De directe infrastructurele ontsluiting en/of verbetering van de bereikbaarheid van het aaneengesloten gebied voor de woningbouw;
- Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden;
- Bodemsanering;
- Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw;
- De (her)inrichting van de openbare ruimte.
- Het realiseren van een betaalbaar woningbouwprogramma.

De publieke onrendabele top resteert ná mogelijk kostenverhaal op, of een exploitatiebijdrage door, private partijen en ná verrekening 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 afweging daarbij zijn gemaakt.

Om de publieke onrendabele top te bepalen wordt de aanvrager verzocht om inzicht te geven in de publieke kosten- en opbrengstenposten van het project in reële bedragen over een periode van 10 jaar startend met het jaar van start project. Als de aanvrager nog niet beschikt over een in de tijd uitgewerkte prognose, dan kan de aanvrager minimaal de ramingen op prijspeil opvoeren en beargumenteren waarom een prognose in de tijd nog niet beschikbaar is. De publieke onrendabele top wordt gedefinieerd als de contante waarde van de netto kasstroom op prijspeil.

1.9. Additionele financiële bijdragen

Het deel van de publieke onrendabele top dat gemeenten en medeoverheden anders dan het Rijk bekostigen. De aanvrager dient aan te tonen dat de publieke onrendabele top voor minstens 50% wordt bekostigd door de gemeenten en medeoverheden anders dan het Rijk. Dat betekent dat uit de Woningbouwimpuls aan maximaal 50% van de publieke onrendabele top wordt bijgedragen.

1.10. Betaalbare woningen

Onder betaalbare woningen vallen:

1. Sociale huurwoningen: huurwoningen met een aanvangshuur per maand onder de huurliberalisatiegrens. In 2020 is de huurliberalisatiegrens € 737,14.
2. Huurwoningen voor de middenhuur: woningen met een aanvangshuur per maand van minstens € 737,14 en ten hoogste € 1000 per maand. Als er in de gemeentelijke verordening een bovengrens is vastgelegd die lager is dan € 1000 per maand, dan geldt dat bedrag als maximum.
3. Betaalbare koopwoningen: koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste de kostengrens, zonder energiebesparende voorzieningen, zoals bedoeld in de voorwaarden en normen van de

Nationale Hypotheek Garantie. In 2020 is deze kostengrens gelijk aan € 310.000.

1.11. Toerekenbaarheid

De mate waarin publieke maatregel(en) die bijdragen aan de publieke onrendabele top zijn toe te rekenen aan het project. Publieke maatregel(en) die bijdragen aan de publieke onrendabele top dienen voor ten hoogste het toerekenbare deel opgevoerd te worden.

1.12. Investerings uit het verleden en reeds gestarte deelfasen

Voor investeringen uit het verleden en deelfasen die al gestart zijn geldt:

- Investerings die in het verleden specifiek ten behoeve van het project gedaan zijn, kunnen opgevoerd worden als boekwaarde van een project.
- Historische plankosten kunnen alleen opgevoerd worden voor zover zij noodzakelijk zijn om een grondexploitatie te openen. De aanvrager wordt verzocht in dit geval aannemelijk dat de opgevoerde plankosten noodzakelijk zijn.
- Investerings in het verleden hebben 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 wordt verzocht om 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.

1.13. Afboekingen op het project

Financiële afboekingen die in het verleden op het project gedaan zijn, kunnen niet als kostenposten worden opgevoerd.

1.14. Start bouw woningen

Het moment start bouw is het moment dat met de realisatie van de eerste 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.

1.15. 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.

2. De gevraagde informatie over een aanvraag en de business case van een project.

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen beschreven welke informatie over het project en de businesscase van het project een aanvrager wordt verzocht aan te leveren. De aanvrager kan daarvoor gebruikmaken van het format van het aanvraagdocument en de daarbij als spreadsheets geleverde formats. Het aanvraagdocument en de formats worden door de RVO beschikbaar gesteld. Alleen bij wijze van uitzondering kan de aanvrager zelf vormgeven aan (delen van) de informatie, zolang die informatie maar voldoet aan de eisen zoals hier gesteld zijn en te herleiden is tot de indeling in de onderstaande zes segmenten en subsegmenten.

De informatie over de aanvraag, bijdrage, het project en de businesscase van het project is verdeeld in zes hoofdstukken:

1. Kerngegevens van de aanvraag en van het project.
2. Gegevens over de maatregelen die resulteren in een publiek financieel tekort, de noodzaak van deze maatregelen en de financiële bijdragen van medeoverheden anders dan het Rijk.
3. Gedifferentieerde gegevens over het woningbouwprogramma, de doelgroepen voor de woningen, de planning en garanties voor betaalbaarheid op lange termijn.
4. Gegevens over de kwaliteit van de leefomgeving en het stedenbouwkundig ontwerp
5. Gegevens over de financiële business case van het project: de begroting en prognose van kosten en opbrengsten.
6. Gegevens over de maatschappelijke baten en de bijdrage aan Rijksdoelstellingen van het project.

Voor sommige onderdelen wordt een kwalitatieve omschrijving gevraagd met een maximale omvang. Voor een aantal onderdelen is de gevraagde informatie kwantitatief en daarvoor zijn formats in het aanvraagdocument en formats in Microsoft Excel beschikbaar.