



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Aanvragen Startbouwimpuls in Maastricht

DATUM
20 september 2023
Verz. 20 september 2023

BIJLAGEN
2

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

TELEFOONNUMMER
043 350 4374

ONZE REFERENTIE
2023.03875

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief wil ik u informeren over de subsidieregeling Startbouwimpuls van het Rijk en het indienen van Maastrichtse aanvragen.

Wat is de Startbouwimpuls?

Door veranderde omstandigheden – zoals gestegen rente, gestegen bouwkosten en stikstof problematiek - wordt het steeds moeilijker om nieuwe woningen te bouwen. Projecten die door veranderde economische omstandigheden dreigen stil te vallen doordat ze hun businesscase niet meer rond krijgen, kunnen in aanmerking komen voor deze Startbouwimpuls.

Indienen van aanvragen en rol gemeente

De gemeente stuurt Maastrichtse corporaties en ontwikkelaars een brief over de wijze waarop men een aanvraag kan indienen. Deze brief is ook toegevoegd aan deze raadsinformatiebrief en daarmee openbaar voor eenieder te raadplegen. De ontwikkelaars en corporaties zijn zelf verantwoordelijk voor het voorbereiden van de aanvraag. De gemeente stuurt de aanvragen toe aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en voorziet deze van een onderschrijving door het college van Burgemeester en Wethouders. Deze onderschrijving is geen goedkeuring voor de ingediende plannen. Er kan, vanwege het korte tijdsbestek namelijk geen integrale toetsing plaatsvinden van de ingediende plannen. Toetsing vindt altijd plaats via de reguliere processen (zoals een vergunningaanvraag).

Voor meer informatie over de regeling verwijs ik u naar de website van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>) en de bijlagen.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Raadsinformatiebrief



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

T.a.v. de ondernemers en de woningcorporaties
van Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP
Startbouwimpuls Maastricht

DATUM
20 september 2023
Verz. 20 september 2023

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
SM (Suzanne) Mestrom

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4374

ONZE REFERENTIE
454620

E-MAILADRES
Suzanne.Mestrom@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte meneer/mevrouw,

Met deze brief wil ik u informeren over de subsidieregeling Startbouwimpuls van het Rijk en het indienen van Maastrichtse aanvragen.

Wat is de Startbouwimpuls?

Door veranderde omstandigheden – zoals gestegen rente, gestegen bouwkosten en stikstof problematiek - wordt het steeds moeilijker om nieuwe woningen te bouwen. Projecten die door veranderde economische omstandigheden dreigen stil te vallen doordat ze hun businesscase niet meer rond krijgen, kunnen in aanmerking komen voor deze Startbouwimpuls. Een overzicht van BZK over de meest gestelde vragen en antwoorden over de Startbouwimpuls is als bijlage aan deze raadsinformatiebrief toegevoegd.

Enkele zaken om rekening mee te houden als u een aanvraag wilt indienen

1. Het zogenaamde 'stapelen van subsidies' (aanvragen op projecten die eerder een subsidie hebben ontvangen) is mogelijk.
2. Het gaat om plannen van meer dan 10 woningen. Er zijn meer knock-out criteria. Deze vind u terug in de Q&A.
3. BZK vraagt geen aanvullende informatie op als deze ontbreekt of onduidelijk is. Zorg er dus voor dat een aanvraag volledig is en gecontroleerd is voordat deze wordt ingediend.
4. BZK scoort projecten o.a. op:
 - a. Euro's per netto te realiseren woning die nodig zijn vanuit het Rijk;
 - b. Snelle start bouw;
 - c. Mate van juridische hardheid.

Voor meer informatie over de regeling verwijs ik u naar de website van BZK (<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>), de bijgevoegde veel gestelde vragen en de bijgevoegde brief gericht aan de ontwikkelaars en corporaties van Maastricht

Tijdspad en taakverdeling bij het indienen van een aanvraag?

Corporaties / ontwikkelaars:

- Dragen geschikte projecten aan (naam, locatie, doelgroep, segment en aantallen) op uiterlijk 28 september 2023 via natascha.sliepen@maastricht.nl én post@maastricht.nl onder vermelding van onderwerp "projecten Sbi 2023";



DATUM
20 september 2023

- Vullen de aanvraagformulieren (te vinden op: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls/documenten>) in en leveren benodigde relevante bijlagen aan op uiterlijk 6 oktober 2023 voor 12.00 uur via natascha.sliepen@maastricht.nl én post@maastricht.nl onder vermelding van onderwerp "aanvraag Sbi 2023".

De gemeente:

- Coördineert het opstellen van een collegebesluit tot onderschrijving projecten;
- Stuurt aanvragen door aan BZK.

Hoe selecteert de gemeente Maastricht projecten voor de subsidieregeling?

In principe zal de gemeente alle projecten die worden aangedragen indienen met dien verstande dat:

1. Subsidie wordt binnengehaald op projectniveau. In het geval dat één partij ontwikkeld en één partij exploiteert dienen er geschreven overeenkomsten te zijn tussen ontwikkelaar en exploitant. Onderdeel van deze overeenkomst is wie de subsidie ontvangt en wie de subsidie terugbetaalt in het geval dat de woningen niet worden geëxploiteerd voor de door het Rijk vastgestelde termijn en in het door het Rijk vastgestelde segment;
2. De ontwikkelaar / corporatie onderschrijft dat hij/zij kennis heeft genomen van de door het Rijk gestelde voorwaarden aan de subsidie en de mogelijkheid dat, bij het niet nakomen van de gestelde voorwaarden óf het bestempelen van de subsidie als zijnde staatssteun, dit kan leiden tot het deels of volledig terugbetalen van de ontvangen subsidie. Dit risico is volledig voor de ontwikkelaar / corporatie.
3. De ontwikkelaar /corporatie onderschrijft zelf verantwoordelijk te zijn voor het aandragen van de correcte door het Rijk gevraagde gegevens om de subsidie aan te vragen en vast te stellen (na uitvoering van de door de subsidie als randvoorwaarden gestelde doelen).
4. Het project wordt openbaar gemaakt – het is aan de indiener om omwonenden en buurt tijdig te informeren.
5. Een onderschrijving van het college om een subsidie voor een plan aan te vragen is geen inhoudelijk oordeel over het plan. Er kan, vanwege het korte tijdsbestek, namelijk geen integrale toetsing plaatsvinden van ingediende plannen.
6. Het project moet uiterlijk op 28 september 2023 bij naam, locatie, doelgroep, segment en aantallen bekend zijn bij de gemeente ten behoeve van de afweging voor onderschrijving of niet door het college & op uiterlijk 6 oktober 2023 dienen alle benodigde formulieren (via <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls/documenten>) en bijlagen toegezonden zijn aan de gemeente. U kunt deze documenten met ons delen per email aan natascha.sliepen@maastricht.nl én post@maastricht.nl onder vermelding van onderwerp "aanvraag Sbi 2023".
7. Het college stemt uiterlijk op 12 oktober in met de onderschrijving van het project ten behoeve van de voorgenomen aanvraag Startbouwimpuls (onder voorbehoud bestuurlijke afweging).
8. Het al dan niet toesturen door de gemeente Maastricht van een aanvraag, staat los staat van een inhoudelijke, beleidsmatige en publiekrechtelijke toetsing. Er kan jegens de gemeente Maastricht door het indienen van de aanvraag geen recht of verplichting ontstaan.
9. Een onderschrijving van het project ten behoeve van de voorgenomen aanvraag, evenals indiening staat los van de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag door BZK. Hier kunnen dus geen garanties of rechten aan worden ontleend.

Hoogachtend,

Johan Pas
Wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand

Q&A Startbouwimpuls

Versie 13 september 2023

Inhoudsopgave

Vragen en antwoorden over de Startbouwimpuls	3
Met betrekking tot de opzet van de regeling.....	3
Met betrekking tot staatssteun en financiën.....	4
Met betrekking tot de knock-out criteria.....	5
Met betrekking tot beoordelingscriteria.....	9
Met betrekking tot betaalbaar	13
Met betrekking tot de aanvraagdocumenten.....	14
Met betrekking tot het proces en de planning – algemeen	17
Met betrekking tot het proces en de planning – definitieve aanmelding.....	18
Met betrekking tot de beoordelingsproces.....	19
Relatie woondeals en andere regelingen.....	19
Vragen, meer informatie en ondersteuning.....	20

Vragen en antwoorden over de Startbouwimpuls

In het voorliggend document wordt antwoord gegeven op vragen die gesteld zijn in het kader van de regeling Startbouwimpuls. Dit zijn vragen die gesteld zijn door gemeenten, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties en adviesbureaus. Wij hebben de antwoorden zo goed als mogelijk van een passend antwoord voorzien. Er zijn geen rechten te ontleen aan de inhoud van dit document.

Met betrekking tot de opzet van de regeling

1.1 Hoe werkt de Startbouwimpuls?

- De Startbouwimpuls is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024/2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen.
- In de beoordeling zijn de hardheid van plannen en een betaalbaar programma belangrijke aspecten. Ook moet worden aangetoond dat eerdere optimalisaties al hebben plaatsgevonden (bijv. een ander woningbouwprogramma of verlaging van de grondprijzen) en projecten die eerder kunnen beginnen scoren beter.
- Gemeenten kunnen t/m 13 oktober de formele aanvraag indienen bij het Rijk door de aanvraagformulieren als pakketje te mailen naar SBI@minbzk.nl.

Om de totale woningbouwopgave te kunnen realiseren is het van belang dat iedere regio meedoet. In de beoordeling wordt rekening gehouden met regionale spreiding, waarbij er ook wordt gekeken naar de relatieve woningbouwopgave per regionale woondeal. Met het oog op een evenwichtige regionale spreiding kan een woondealregio maximaal 16% van het totale beschikbare budget benutten. De woondealregio met de grootste woningbouwopgave heeft namelijk een aandeel van 16% van de totale Nederlandse woningbouwopgave.

1.2 Is 250 miljoen voldoende om alle projecten die dreigen vast te lopen, ook op gang te krijgen?

De SBI is bedoeld voor woningbouwprojecten (nieuwbouw en transformatie) die nog niet in aanbouw zijn maar juridisch ver genoeg zijn om te starten met de bouw in 2024/2025. De Startbouwimpuls is één van de extra maatregelen die wordt ingezet om door te bouwen in 2024/2025 en er is inzet van alle betrokken partijen nodig.

Er is minimaal € 250 miljoen beschikbaar om door te blijven bouwen en de verwachte terugval van woningbouw de komende jaren te beperken.

1.3 Komt er ook een tweede ronde van de Startbouwimpuls?

Dit is nog niet bekend.

1.4 Komen projecten ook in aanmerking als de grond niet van de gemeente of corporatie is?

Ja, ook deze projecten komen in aanmerking.

1.5 Is er ook een mogelijkheid om projecten aan te melden met sociale huurwoningen?

Ja, ook projecten met sociale huurwoningen die te maken hebben met een financieel tekort kunnen worden aangemeld. In het geval een project wordt aangemeld waarbij een corporatie

als ontwikkelende partij optreedt wordt, net als bij alle andere projecten, gevraagd om te duiden welk specifiek deel van het financieel tekort wordt veroorzaakt door de ervaren economische tegenwind. Bij corporaties is het vaker het geval dat woningbouwontwikkelingen worden uitgevoerd waarbij een financieel tekort door de woningbouwcorporaties wordt genomen. Het gedeelte dat nu door financiële tegenwind ontstaat kan bij een aanvraag SBI worden opgevoerd als gevraagde Rijksbijdrage.

1.6 Waar mag de SBI voor ingezet worden?

De SBI is bedoeld om bij te dragen aan een ontstaan tekort in de private business case. Het is aan de gemeente op welke manier zij hieraan kunnen bijdragen. Bij vraag 2.1 wordt in het kader van staatssteun antwoord gegeven op de vraag.

1.7 Kunnen projecten worden opgesplitst bij een aanvraag, waarmee focus gelegd kan worden op onrendabele sociale woningbouw?

Het is de bedoeling een project in te dienen waarin minimaal 50% betaalbaar programma is opgenomen en de startbouw in 2024/2025 plaatsvindt. Het is aan de indienende partij, in combinatie met de gemeente, welke woningprogrammering (één of meerdere complexen of grondgebonden woningen) in een aanvraag worden opgenomen. Het is niet de bedoeling uit een complex of gebied enkel de sociale of betaalbare woningbouw op te voeren. Wanneer in één gebouw zowel betaalbare als dure woningbouw geprogrammeerd wordt, is het de bedoeling deze gehele programmering op te voeren.

1.8 Wat mag aangehouden worden als gevraagde Rijksbijdrage?

De gevraagde Rijksbijdrage is het bedrag dat de gemeente vraagt aan het Rijk bij te dragen in het kader van de startbouwimpuls. In het aanvraagformulier dient de private business case te worden opgevoerd, waarbij de optimalisaties en de bijdragen van de betrokken partijen zijn opgenomen. Het resterend tekort in de private business case geldt als de gevraagde Rijksbijdrage. Het maximale bedrag betreft € 12.500,- (incl. BTW) per netto toegevoegde woning.

1.9 Hoe komt het maximale bedrag van € 12.500,- per woning aan Rijksbijdrage tot stand?

Het bedrag van maximaal € 12.500,- per netto toegevoegde woning aan Rijksbijdrage komt voort uit een analyse van de groslijst. De publieke onrendabele top (PORT) (en de gevraagde Rijksbijdrage) per woning van projecten in tranche 5 van de Woningbouwimpuls (WBI) bedroeg €12.300

Met betrekking tot staatssteun en financiën

2.1 Hoe moet ik bij de inzet van de SBI omgaan met staatsteunregelgeving?

- De SBI-bijdrage wordt vanuit het Rijk middels een specifieke uitkering (SPUK) overgemaakt aan de gemeente. Bij deze geldtransactie is geen sprake van staatssteun.
- De gemeente zet de SBI-bijdrage vervolgens naar eigen inzicht in om het bouwproject vlot te trekken. De gemeente is daarbij zelf verantwoordelijk om zich te houden aan de staatssteunregelgeving.

- Vanuit het Rijk is op de website over de regeling startbouwimpuls een document gepubliceerd met voorbeelden hoe de SBI kan worden aangewend binnen de kaders van de staatsteunregelgeving.
(<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>)
- Op basis van onze eerste inzichten lijkt het qua staatsteunregelgeving het meest eenvoudig om als gemeente taken van de ontwikkelaar over te nemen of om korting te geven op de grondverkoop of kostenverhaal en dit te dekken vanuit de SBI. Dit kan zolang de totale deal marktconform is gegeven de huidige marktomstandigheden.

2.2 Zijn er voorbeelden voor (theoretische) methoden voor staatsteun?

Ja, wij hebben een presentatie opgenomen op de website van startbouwimpuls waarin voorbeelden zijn uitgeschreven.

2.3 Wie loopt risico als er sprake is van ongeoorloofde staatsteun?

Het Rijk keert de middelen uit aan de gemeente. De gemeente dient vervolgens de middelen in te zetten in het project op een manier die past binnen de regelgeving van staatsteun. De gemeente loopt het (financiële) risico wanneer de middelen op een ongeoorloofde manier bij het project komen.

2.4 Wordt staatsteun meegewogen in de beoordeling van projecten?

Het is aan gemeenten om de middelen op een dusdanige manier in te zetten dat dit voldoet aan de regelgeving van staatsteun. Het rijk neemt de manier waarop dit gebeurt niet mee in de beoordeling van de projecten.

Met betrekking tot de knock-out criteria

3.1 Waar moet een project aan voldoen om het aan te melden voor het SBI? (wat zijn de strikte randvoorwaarden?)

De randvoorwaarden zijn:

1. Startbouw woningen uiterlijk in 2024/2025¹
2. Oplevering woningen uiterlijk 36 maanden na start bouw (2027/2028), Nieuw: behalve als een uitzonderingspositie voor langere continue bouwtijd kan worden onderbouwd, bijv. bij complexe niet faseerbare hoogbouwprojecten.
3. Het betreft permanente woningbouw
4. Aandeel betaalbare woningen is minimaal 50%
5. Juridische zekerheid ten behoeve van de zekerheid van start bouw, bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan, afspraken met aannemer, afspraken met afnemers, status bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning, hardheid afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar over start bouw bij toekenning SBI. Nadere omschrijving van wat gevraagd wordt, is onderdeel van de aanvraagdocumentatie
6. De betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie onderschrijft de aanmelding
7. Nieuw: de aanmelding betreft meer dan 10 woningen per bouwproject
8. Nieuw: de maximale gevraagde Rijksbijdrage per woning is vastgesteld op €12.500 incl. BTW

¹ Startbouw = heipaal de grond in. Het opgegeven jaartal is de harde prestatieafspraken voor de SBI-bijdrage. Als een project is ingediend voor start bouw in 2024 (idem voor 2025), moet er uiterlijk in dat jaar worden gestart. Projecten die eerder starten zullen hoger gerankt worden.

Deze staan tevens uitgewerkt in het volgende document op de website:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>

3.2 Kan een project ook in aanmerking komen als het bijna een vastgesteld bestemmingsplan heeft?

Uit het definitieve afweegkader blijkt dat juridische zekerheid gevraagd is als randvoorwaarde voor het aanmelden van een project. Binnen de knock-out criteria is er geen minimale eis aan juridische zekerheid. In de beoordeling van de projecten is het wel zo dat projecten zonder vastgesteld bestemmingsplan minder goed scoren dan projecten waarvan het bestemmingsplan wel is vastgesteld of onherroepelijk is.

3.3 Geldt er een minimaal of maximaal aantal woningen voor projecten om in aanmerking te komen voor de Startbouwimpuls?

Op basis van de groslijst heeft het Rijk een minimaal aantal woningen voor aanvragen bepaald. Er kan een aanvraag voor een project worden ingediend wanneer het project netto meer dan 10 woningen toevoegt.

3.4 Wat verstaan jullie onder 'start bouw uiterlijk in 2024/2025' en hoe werkt dit bij een appartementencomplex en bij een langjarige, gefaseerde gebiedsontwikkeling?

- Er moet uiterlijk in 2024/2025 gestart zijn met de bouw van alle opgevoerde SBI-woningen. Met startbouw bedoelen we heipaal de grond in.
- Bij een appartementencomplex betekent dat zodra er een heipaal de grond in zit, er gestart is met de bouw van alle woningen in dat betreffende appartementencomplex.
- Bij een langjarige, gefaseerde gebiedsontwikkeling mogen alleen de woningen waarvan de bouw uiterlijk in 2024/2025 aanvangt worden opgevoerd als SBI-woningen. Woningen waarvan de startbouw ná 2025 plaatsvindt mogen niet worden opgevoerd als SBI-woning. Er geldt één uitzondering op deze regel, zie daarvoor vraag 4.8.

3.5 Wanneer binnen een op te voeren project een parkeerbak onder de woningen beoogd is, mag dan de uitgraving van de kelder (of de effectieve betonwerken) gezien worden als start bouw?

Ja, zolang daarna wel sprake is van een continue bouwstroom. Het is van belang dat de parkeerplaatsen gebouwd worden ten behoeve van het ingediende project met woningbouw.

3.6 Komen sloop/nieuwbouw projecten ook in aanmerking?

Ja, maar de SBI geldt dan alleen voor het aantal netto toe te voegen woningen. Tevens geldt dat het maximum aan te vragen bedrag gelijk staat aan € 12.500,- (incl. BTW) per netto toe te voegen woning.

Ook wanneer woningen reeds gesloopt zijn, wordt verwacht deze gesloopte woningen mee te nemen in het sommetje om te komen tot de netto toevoeging van woningaantallen.

3.7 Komen tijdelijke huisvestingsprojecten (zoals flexwoningen of tijdelijke transformaties) ook in aanmerking voor de Startbouwimpuls?

Nee, de Startbouwimpuls is alleen voor de bouw van permanente woningen. Voor tijdelijke huisvestingsprojecten zoals flexwoningen of tijdelijke transformaties worden andere subsidieregelingen voor gemeenten vanuit het Rijk vormgegeven.

[Versnellen tijdelijke huisvesting](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)

3.8 Het programma bestaat voor een deel flexwoningen. Hoe gaan we daarmee om?

De SBI is bedoeld voor permanente woningbouw. Het is niet erg als flexwoningen onderdeel uitmaken van het project, maar ze mogen niet worden opgevoerd/meegeteld bij het invullen van het aantal SBI-woningen.

3.9 Komen transformatieprojecten ook in aanmerking voor de startbouwimpuls?

Ja, ook transformatieprojecten komen in aanmerking voor de Startbouwimpuls. Een gebouw moet dan wel getransformeerd worden naar permanente woningen. Bovendien dient er sprake te zijn van een netto toevoeging van meer dan 10 woningen. Zie voor meer informatie en de precieze definitie van transformatie de volgende links:

[Rapportage Expertteam Vastgoedtransformatie | 2022 \(rvo.nl\)](#)

[Transformatie en Bouwbesluit 2012_0.pdf \(rvo.nl\)](#)

3.10 Wanneer is het moment van 'start bouw' bij transformatieprojecten?

Het moment dat er met fysieke werkzaamheden aan het pand wordt gestart die samenhangen met de nieuw te realiseren woningen. Dit betreft dus de concrete werkzaamheden na het sloopwerk. Ook hier geldt dat er uiterlijk 3 jaar later moet worden opgeleverd.

3.11 Hoe zit het met 'vernieuwbouw' / woningen die eerst helemaal worden gestript en dan weer opnieuw worden opgebouwd?

Deze woningen mogen worden opgenomen in een aanvraag startbouwimpuls. Een project mag enkel worden aangemeld wanneer dit een netto toevoeging van meer dan 10 woningen oplevert. Het moment van start bouw staat gelijk aan het moment dat er met fysieke werkzaamheden aan het pand wordt gestart die samenhangen met de nieuw te realiseren woningen. Dit betreft dus de concrete werkzaamheden na het sloopwerk. Ook hier geldt dat er uiterlijk 3 jaar later moet worden opgeleverd.

3.12 Is het ook mogelijk om de startbouwimpuls te gebruiken voor projecten met studenten – en/of zorgwoningen?

Bij de startbouwimpuls mogen projecten worden ingediend met studenten- en/of zorgwoningen. Het maximaal bedrag van € 12.500,- (incl. BTW) per woning geldt voor het aantal BAG-wooneenheden gelden en een eigen huurcontract hebben. Tevens dienen meer dan 10 BAG-wooneenheden worden toegevoegd.

Dit betekent dat een complex bestaande uit 60 studentenwoningen, maar 12 BAG-wooneenheden kan worden aangemeld. Hierbij kunnen de 12 studentenwoningen worden opgenomen als 'betaalbare' woningen, echter is wel maximaal 12 * € 12.500,- (incl. BTW) voor het betreffende project aan te vragen bij de startbouwimpuls.

3.13 Komt een project ook in aanmerking voor de startbouwimpuls als de bouw al is begonnen?

Nee, als de bouw al is begonnen of de financiële deal, voor het huidige prijspeil, al is gemaakt dan is de Startbouwimpuls niet noodzakelijk voor het betreffende woningbouwproject. Het is dan niet meer mogelijk om het hele project aan te melden, maar alleen mogelijk om deelprojecten aan te melden waarbij de bouw nog niet is gestart. Dit deelproject moet wel los aan alle randvoorwaarden voldoen.

3.14 Komt een project ook in aanmerking voor de Startbouwimpuls als de bouw begint in de komende maanden?

Het project komt in aanmerking als aannemelijk wordt gemaakt dat de Startbouwimpuls noodzakelijk is om de start bouw op korte termijn te realiseren. Een project kan worden aangemeld wanneer de start bouw na 13 oktober plaatsvindt. Logischerwijs zal bij een project dat eind oktober 2023 start met bouwen wel strikt worden getoetst of de noodzakelijkheid van Rijksbijdrage aanwezig is.

3.15 Een van de randvoorwaarden is dat het aandeel betaalbare woningen minimaal 50% dient te bedragen. Dient het aan te melden project voorafgaand aan de subsidieaanvraag hieraan te voldoen of kan er een subsidieaanvraag gedaan worden met een businesscase waarbij het project na verkrijgen van de subsidie aan deze voorwaarde voldoet?

Het woningbouwproject dient bij oplevering te voldoen aan de gestelde voorwaarde dat minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment vallen. Bij het indienen wordt geacht dat het woningbouwprogramma (en de private businesscase) wordt ingevuld in de situatie zoals gebouwd zal worden bij ontvangst van de SBI-middelen.

3.16 Het uiterste moment start bouw is verschoven van 1 oktober naar 13 oktober. Wat kan er nog worden gedaan voor projecten die reeds stappen hebben gezet richting start bouw nét na 1 oktober?

Projecten die voor 13 oktober starten met de bouw kunnen geen aanspraak maken op de subsidie. Voor projecten die de startbouw vlak na 13 oktober opgeven (Q4 2023 of Q1 2024) wordt in de beoordeling scherp getoetst of de middelen uit de startbouw-regeling wel daadwerkelijk nodig zijn om tot startbouw over te gaan.

3.17 Kunnen projecten meedoen die al in aanbouw zijn maar waarvan de tweede helft kan stagneren zonder bijdrage?

In het geval een project in aanbouw is maar de startbouw van volgende fases/deelgebieden onzeker is, kunnen de volgende fase(s) / deelgebieden worden aangemeld voor de startbouwimpuls. Deze fase / dit deelproject moet wel los aan alle randvoorwaarden voldoen.

3.18 Hoe moet een gemeente omgaan met door optimalisaties afgenomen zekerheid van de bouwtitel/vergunning? Het kan voorkomen dat er reeds gestart kan worden met bouwen, maar dat door de optimalisaties een nieuwe vergunning moet worden aangevraagd.

Een dergelijk project kan een gemeente indienen waarbij voor het uit te voeren plan geen bouwtitel/vergunning geldt. Geef in het aanvraagformulier aan dat er een concrete bouwtitel was maar dat het plan geoptimaliseerd is. De tijd die nodig is voor de nieuwe vergunningsprocedure wordt meegenomen in je inschatting richting (nieuwe) start bouw.

3.19 Mag een project worden opgeknipt zodat aan de 50% betaalbaarheidsgrens wordt voldaan?

Wanneer een project is op te delen in meerdere deelgebieden mag deze worden opgesplitst voor een aanvraag. Het is echter niet de bedoeling dat volgens 'cherry picking' de meest de meest onrendabele gedeelten van ene project samen tot een aanvraag worden gevoegd terwijl daarnaast in hetzelfde gebied duurdere woningen worden ontwikkeld. Een los object kan niet in twee delen worden opgeknipt.

3.20 Hoe gaan jullie om met mixed-use projecten. Waarbij spraken is van een integraal project, waarbij kosten en opbrengsten niet makkelijk op te knippen zijn?

Vanuit het Rijk wordt gestuurd op het bouwen van integrale woongebieden. Dit houdt in dat projecten naast woningbouw tevens niet-wonen functies mogen bevatten. De middelen zijn bedoeld om woningbouw te realiseren. Daarom is het van belang te duiden dat het opgevoerde tekort (voornamelijk) toeziet op het tekort van de woningbouw.

3.21 Mag ik projecten bundelen om tot het minimaal aantal van 11 woningen te komen? Is het hierbij mogelijk om projecten van verschillende ontwikkelaars samen te voegen?

Het is in beginsel mogelijk dit te doen. Het is niet de bedoeling een gefaseerde gebiedsontwikkeling in te dienen maar echt woningen die allen in 2024/2025 starten met de bouw en binnen 3 jaar worden opgeleverd. Hierbij geldt tevens dat een continue bouwstroom moet worden gerealiseerd. Ook moet sprake zijn van een samenhangend project. De beoordeling daarvan geschiedt aan de hand van de volgende indicatoren, waarvan ten minste twee van de drie aangetoond moeten worden.

- **Geografische samenhang:** de woningbouw wordt in een aaneengesloten gebied gerealiseerd, of is anderszins ruimtelijk verbonden;
- **Financiële samenhang:** het project is ondergebracht in een integrale businesscase waarin kosten en opbrengsten verevend worden tussen plandelen;
- **Organisatorische samenhang:** aansturing van het project vindt plaats vanuit één verantwoordelijk bestuurder en een verantwoordelijk ambtelijk opdrachtgever. Ook kan er sprake zijn van er sprake van een coördinerende uitvoeringsorganisatie met vertegenwoordiging van gemeente en direct belanghebbenden in het gebied.

3.22 Bij de Woningbouwimpuls moest het College een brief ondertekenen. Is dat bij de startbouwimpuls ook zo? Of mag er ook zonder collegebesluit ingediend worden?

In lijn met de randvoorwaarden uit de kamerbrief van 29 augustus is het een vereiste dat het College de aanmelding startbouwimpuls onderschrijft. Het is niet mogelijk aan te melden voor startbouwimpuls zonder een getekende brief namens het College.

Met betrekking tot beoordelingscriteria

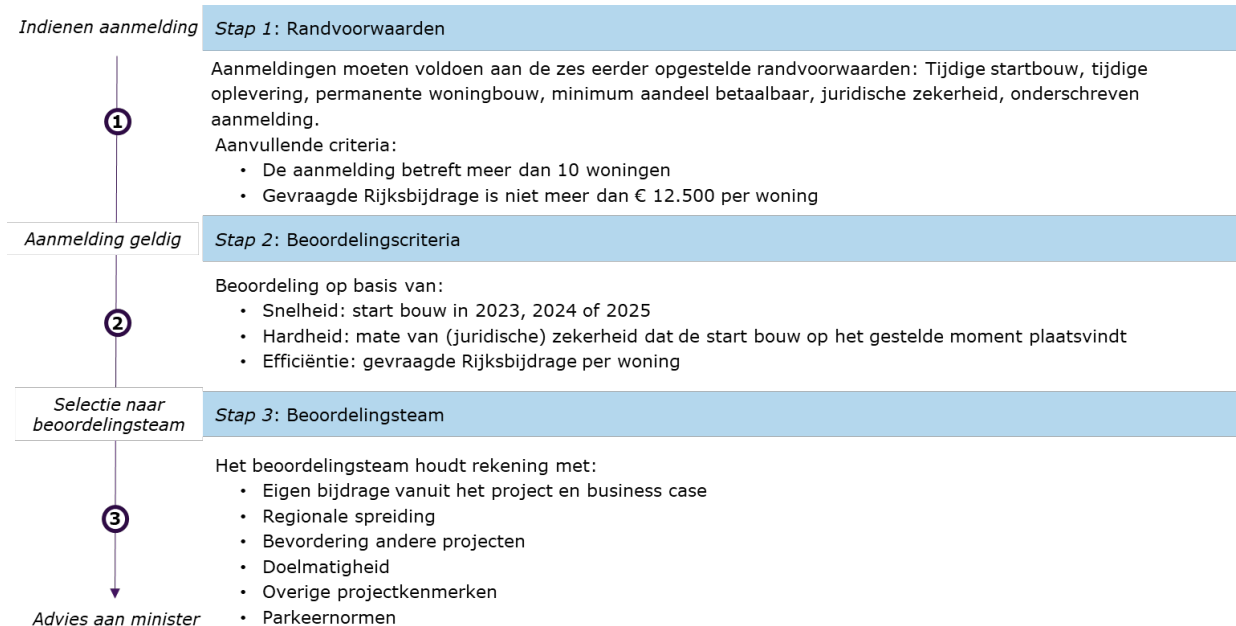
4.1 Wat zijn de beoordelingscriteria waarop projecten worden beoordeeld?

Beoordelingsproces

In de vier weken na indiening zal de beoordeling plaatsvinden. Het beoordelingsproces bestaat uit drie onderstaande stappen:

1. In stap 1 wordt getoetst of het project voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.
2. In stap 2 wordt getoetst hoe het project scoort op de aspecten snelheid, hardheid en efficiëntie aan de hand van een puntenstelsel. Dit leidt tot een rangorde. Projecten zullen hoger scoren indien zij snel starten, een grote (juridische) zekerheid hebben van start bouw op het gestelde moment en een lage gevraagde Rijksbijdrage per woning hebben. Op basis van een puntenstelsel volgt een ranglijst.
3. In stap 3 beoordeelt een beoordelingsteam van experts de gestelde ranking en brengt advies uit. Het beoordelingsteam houdt rekening met diverse projectkenmerken, o.a. doelmatigheid, de eigen bijdrage vanuit het project en de business case, regionale spreiding, bevordering van andere projecten etc. Een woondealregio kan maximaal 16% van totaal

beschikbare budget benutten. De woondealregio met de grootste woningbouwopgave heeft namelijk een aandeel van 16% van de totale Nederlandse woningbouwopgave. Deze maximering wordt toegepast met het oog op een evenwichtige regionale spreiding.



4.2 Wanneer is er sprake van een noodzakelijke bijdrage?

Wanneer er wordt aangetoond dat er al diverse projectoptimalisaties zijn uitgevoerd, maar dat de SBI nog steeds nodig is om een haalbare business case te bereiken. Het beoordelingsteam beoordeelt of dit realistisch is en hoe zich dit verhoudt tot de andere aanvragen.

4.3 Hoe is het wegingsgewicht per beoordelingspunt (hardheid / snelheid / efficiëntie)?

Dit wordt in samenhang en afhankelijk van de context/ projectcomplexiteit beoordeeld. Hiertoe is een beoordelingsteam samengesteld die toetst op zowel kwantitatieve als kwalitatieve criteria.

4.4 Hoe zit het met de snelheid? Hoe sneller hoe beter?

In principe geldt hoe sneller de woningen gebouwd worden, des te beter. Echter, dit criterium dient altijd in combinatie met de hardheid en onderbouwing van zekerheid start bouw te worden gezien. Een project dat start bouw Q4 2024 aanhoudt maar geen verdere hardheid kan overleggen waaruit blijkt dat dit een realistisch moment is, kan lager scoren dan een project met start bouw Q1 2025 waarbij afspraken met gemeenten, afnemer en/of aannemer kunnen worden overlegd.

4.5 Waarom is aantonen van de randvoorwaardelijkheid geen randvoorwaarde?

De randvoorwaardelijkheid is geen direct criterium aangezien ieder van de ingediende projecten een financieel tekort heeft. Het dekken van dit financieel tekort op de private businesscase is namelijk waarvoor de subsidie wordt aangevraagd.

4.6 Hoe werkt de weging van de efficiëntie? Wordt een project hoger 'gerangschikt' als je meer of minder aanvraagt per woning?

Het doel van de subsidie is om te stimuleren dat er met het beschikbare budget zoveel mogelijk woningen worden gerealiseerd. Efficiëntie wordt in samenhang met de noodzaak van de

bijdrage en afhankelijk van de context/ projectcomplexiteit beoordeeld. Belangrijk is te onderbouwen hoe partijen eerder hebben geoptimaliseerd en waarom dit niet met een eigen bijdrage zou kunnen worden ondervangen. Het beoordelingsteam houdt ook rekening met de complexiteit van het project.

4.7 Is er ook een maximaal bedrag per woning vastgesteld?

Het maximale bedrag is € 12.500,- (incl. BTW) per woning.

4.8 Als een project een start bouw heeft in 2024, maar een bouwtijd van langer dan 3 jaar heeft vanwege de grote omvang/complexiteit/hoogbouw van een project. Is het dan mogelijk om toch in aanmerking te komen, aangezien de bouwtijd maar 36 maanden mag zijn?

In de Kamerbrief is het definitief afwegingskader opgenomen (deze is tevens opgenomen in 4.1 van dit document).

Bij de randvoorwaarde 'oplevering woningen' geldt het uitgangspunt uiterlijk 36 maanden na startbouw, behalve als een uitzonderingspositie voor langere continue bouwtijd kan worden onderbouwd binnen het project, zoals bij complexe hoogbouw projecten. Een uitzonderingspositie is er niet voor gefaseerde gebiedsontwikkelingen die langer dan 36 maanden duren; het gaat alleen om complexe projecten (binnen die gefaseerde gebiedsontwikkelingen) waarbij een continue bouwstroom kan worden aangetoond.

4.5 Wordt bij de ranking meegewogen of de betaalbaarheid van de woningen langdurig is geborgd?

In het aanvraagformulier zullen wij vragen om inzicht te geven op welke wijze de betaalbaarheid van woningen langdurig is geborgd. Zekerheid op langdurige betaalbaarheid maakt een project kansrijker.

4.6 Geldt er 'hoe meer betaalbare woningen, hoe beter'?

Er geldt als randvoorwaarden (knock-out) een minimum van 50% betaalbare woningen. Een hoger percentage dan 50% aan betaalbare woningen leidt niet direct tot een hogere ranking (is geen beoordelingscriterium).

4.7 Een woondealregio kan maximaal 16% van het totaal beschikbaar budget benutten. Betekent dit dat elke woondealregio 16% van het totale beschikbare budget kan benutten? Of moet ik dit anders lezen? En betekent dit dat alleen wordt 'geconcurrereerd' met aanvragen uit de eigen regio?

In totaal zijn 35 woondealregio's in Nederland, maar het is niet zo dat iedere woondealregio op voorhand een deel van het budget krijgt toegekend. Er geldt voor iedere woondealregio dat maximaal 16% van het totaal beschikbare budget kan worden ontvangen door projecten binnen de woondealregio. Alle projectaanvragen worden gecheckt en beoordeeld. Dit leidt tot een ranking van alle aanvragen, waarbij bij de toekenning wordt getoetst of er niet 'teveel' middelen naar één of meer woondealregio's gaan.

4.8 Op welke gronden wordt de business case beoordeeld? Welk rendement mag gemaakt worden?

Het inzicht in de private business case wordt beoordeeld door het beoordelingsteam. Bij het bepalen of een opgevoerd rendement redelijk is, zullen zij ook meewegen hoe complex en risicovol het woningbouwproject is en wat de rol van de ontwikkelaar in het project is.

4.9 Wanneer wordt er meer duidelijk over hoe de optimalisatie getoetst wordt?

Dit staat in het aanvraagformulier.

4.10 Is cofinanciering vanuit de gemeente verplicht zoals bij de WBI en andere rijksregelingen?

Nee, maar er dient wel duidelijk te worden aangetoond dat eerdere projectoptimalisaties al hebben plaatsgevonden. Ook bijdragen van gemeenten, woningcorporatie en/of ontwikkelaars worden positief beoordeeld in de beoordelingscriteria. De gevraagde Rijksbijdrage per woning zijn wel input voor beoordeling (efficiëntie) en is daarmee van invloed op de beoordeling en ranking van projecten.

4.11 Hoe dient de private businesscase getoetst te worden op marktconformiteit voor de SBI aanvraag? Is dit een volledige taxatie óf is een marktconformiteitsbeoordeling van de businesscase van de ontwikkelaar/ woningcorporatie voldoende? Scheelt namelijk een hoop tijd (en geld);

Voor een aanvraag Startbouwimpuls vraagt het Rijk geen formele toets op marktconformiteit van gemeenten (in de vorm van taxatie óf een waardebeoordeling). De private businesscase dient in het format naar eerlijkheid en redelijkheid te worden opgenomen.

In het proces van beoordeling van de aanmeldingen door het Rijk (deze staat op de website) wordt de inhoud van de private businesscase wel tegen het licht gehouden. Bovendien is de onderbouwing van de opgevoerde inbrengwaarde in de private businesscase opvraagbaar door het Rijk.

4.12 Als ik het goed begrijp, dan ontvangen wij (de gemeente) het subsidiebedrag incl. btw. Klopt dat?

Een gemeente meldt een project aan en geeft hierbij aan wat de gevraagde Rijksbijdrage voor het project is. Afhankelijk van de manier waarop de gemeente de middelen inzet op het project, kan het zo zijn dat gemeenten taken overneemt en dat hierbij kosten worden gemaakt die BTW-compensabel zijn. In het Excel-aanvraagformulier wordt gevraagd welk bedrag BTW-compensabel is. Dit bedrag wordt niet aan de gemeente uitgekeerd, maar wordt door het Rijk gestort in het BTW-compensatiefonds.

4.13 Scoort mijn aanmelding hoger wanneer ik een koop- of anterieure overeenkomst met de gemeente als bijlage opneem?

Ja, wanneer in de aanmelding verwezen wordt naar een financiële afspraak met de gemeente uit het verleden in de vorm van een koop- of anterieure overeenkomst, dan kan het meesturen van dit document leiden tot een hogere score. Twee identieke projecten waarvan één van de twee in de bijlage de overeenkomst met de gemeente uit het verleden meestuurt, geeft meer onderbouwing en openheid van zaken en scoort beter.

4.14 Is het mogelijk om, als een SBI subsidie wordt toegekend aan een gemeente, dit geld in te zetten om de prijs van de koopwoningen te verlagen, om daarmee de woningen beter in de markt te zetten. Dat is bij het project wat wij voor ogen hebben, een van de belangrijkste knelpunten. Dit in de vorm van een soort koperssubsidie waarbij de koper in eerste aanleg minder betaalt voor de woning (waar wij dat bij latere verkoop naar een tweede eigenaar weer verrekenen).

Als Rijk stellen wij geen voorwaarden aan de manier waarop een momenteel niet-sluitende private businesscase wordt 'rechtgetrokken'. Het is aan de gemeente (en

ontwikkelaar/woningcorporatie) om de middelen in te zetten zodat de woningbouw tijdig en opgeleverd wordt. Wij geven gemeenten wel mee binnen deze mogelijke manieren de regelgeving van staatssteun in beeld te hebben. De gemeente zelf is hier verantwoordelijk voor.

Met betrekking tot betaalbaar

5.1 Wat is betaalbaar?

Onder het betaalbare segment vallen:

- Sociale huurwoningen: Woningen tot de liberalisatie-/huurtoeslaggrens. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.
- Middenhuur: Huurwoningen conform de definitie van Besluit Woningbouwimpuls 2020: vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van €1.096,- per maand (prijspeil 1-1-2023). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. de indexatie van de liberalisatie-/huurtoeslaggrens².
- Betaalbare koopwoningen conform het gewijzigde Besluit Woningbouwimpuls 2020 [Staatsblad 2023, 100 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#) zijn koopwoningen tot €355.000 (prijspeil 2023). Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. de CPI.

5.2 Het programma bestaat uit een lager aandeel dan de vereiste 50% betaalbaar. Is het plan bij voorbaat uitgesloten?

Ja. Een aandeel van minimaal 50% betaalbare woningen is een harde eis om in aanmerking te komen voor de SBI. Een dergelijk plan komt daarmee dus niet in aanmerking voor SBI.

5.3 In het Rijksbeleid staat dat 2/3^e van de 900.000 woningen betaalbaar moet zijn. Waarom wordt binnen de Startbouwimpuls gekozen voor slechts 50% betaalbaar?

Er zijn veel mensen op zoek naar een passende, duurzame en betaalbare woning in een leefbare wijk. Daarom houden we op landelijk niveau vast aan de twee derde betaalbaar programma voor de opgave om tot en met 2030. Dit is ook zo afgesproken in de regionale woondeals. Op korte termijn en op individueel projectniveau kunnen hier al andere afspraken over zijn gemaakt. Hier bieden we ruimte voor door bij de SBI een betaalbaarheidsgrens van minimaal 50% te hanteren. Dit is in lijn met de Woningbouwimpuls (WBI).

5.4 Wat als er binnen de gemeente andere betaalbaarheidsgrenzen zijn afgesproken?

De in de regeling geformuleerde betaalbaarheidsgrenzen zijn leidend (maximale huur- en kooprijzen) voor de SBI. De gemeente is vrij om aanvullende betaalbaarheidseisen te stellen aan het project.

5.5 Wordt het prijsplafond voor betaalbare woningen elk jaar geïndexeerd?

Ja, zie de vraag '6.1 Wat is betaalbaar'.

²Besluit Woningbouwimpuls 2020: middeldure huur €1.000 (p.p. 2020); indexatie volgens [Wet op de huurtoeslag; artikel 13, eerste lid onder a.](#)

5.6 Waarom wordt voor koopwoningen <=€355.000 gehanteerd en niet de huidige NHG-grens (€405.000)?

Dit is conform het gewijzigde Besluit Woningbouwimpuls 2020. Voor verdere toelichting op deze wijziging zie [Staatsblad 2023, 100 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

5.7 De Startbouwimpuls gaat uit van 50% betaalbare woningen. Wanneer een project uit deelprojecten bestaat (meerdere fases) moet dan ieder deelproject uit 50% betaalbare woningen bestaan? Of alleen het project in zijn geheel?

50% van de opgevoerde woningen in de SBI-aanvraag moeten betaalbaar zijn. Dit percentage geldt per aanvraag.

5.8 Mag voor middenhuur gerekend worden inclusief indexering tijdens de jaren van bouw?

Zie de vraag '6.1 Wat is betaalbaar?'

Met betrekking tot de aanvraagdocumenten

6.1 De laatste tijd zijn alle nieuwbouwprojecten voor woningcorporatie onrendabel. De kosten zijn hoger dan de opbrengsten (marktwaarde verhuurde staat), zelfs na optimalisatie van de huurprijzen. Hoe gaan we hiermee om in combinatie met de gevraagde rijksbijdrage? Moeten woningcorporaties in het Excel-format de volledige onrendabele top invullen, of is hier een gemaximeerd bedrag per woning/project/gemeente van toepassing dat ingevuld moet worden?

Voor woningbouwprojecten van woningcorporatie geldt net als voor projecten van ontwikkelaars dat de business case in het Excel-format dient te worden ingevuld. Het format is dusdanig opgebouwd dat het resterend tekort (= gevraagde Rijksbijdrage) als resultante volgt uit de business case in het format. Voor woningbouwontwikkeling in de corporatiesector geldt dat de woningbouwcorporatie het tekort op de business case soms 'neemt' en wel gaat bouwen. Voor de regeling SBI wordt uitgegaan dat projecten vanwege de tegenwind niet meer uitkunnen. Wanneer een woningcorporatie voorheen welwillend stond tegenover het nemen van een tekort op het project, is het logisch dit gedeelte nu niet op te voeren voor SBI. Het is daarom van belang de gevraagde Rijksbijdrage te koppelen aan de ervaren tegenwind. Het beoordelingsteam zal de onderbouwing van de gevraagde Rijksbijdrage beoordelen. Naast dit alles geldt een maximaal tekort per netto toegevoegde woning van € 12.500,- (incl. BTW).

6.2 Zou het mogelijk zijn dat het veld opmerkingen in het Excel-format gebruikt kan worden voor opmerkingen?

Het Rijk heeft beoogd om in de tweede helft van november duidelijkheid te geven over welke ingediende projecten gehonoreerd worden voor de regeling Startbouwimpuls. Dit betekent dat in een korte periode de ingediende projecten moeten worden beoordeeld. Wij hebben de Word- en Excel-formats op een dusdanige manier vormgegeven dat wij denken dit mogelijk te maken. Hierbij hebben wij ervoor gekozen de toelichting op de aanvraag (en dus ook op de business case) in het Word-document uit te vragen.

6.3 Wat wordt bedoeld met 'Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen' in het Excel-format?

Dit betreft de vastgoedopbrengsten die samenhangen met de nieuwbouw woningen. In de business case betreft dit de opbrengst die volgt uit de realisatie van woningen. In het Excel dienen deze bedragen excl. BTW te worden ingevuld.

6.4 Wat wordt bedoeld met 'Aan gemeente te betalen kostenverhaal' in het Excel-format?

In het Excel-format wordt gevraagd de private business case in te vullen; oftewel de business case van de ontwikkelaar/corporatie die de woningen gaan (laten) bouwen.

In dit format is deze kostenpost bedoeld om de afgesproken bijdragen vanuit ontwikkelaar/corporatie aan gemeente in het kader van kostenverhaal op te voeren.

6.5 Wat wordt bedoeld met 'Eventuele private grondexploitatiekosten' in het Excel-format?

In het Excel-format wordt gevraagd de private business case in te vullen; oftewel de business case van de ontwikkelaar/corporatie die de woningen gaan (laten) bouwen. Onderdeel van de private business case is wellicht het uitvoeren van grondexploitatiekosten; denk hierbij aan het bouwrijp of woonrijp maken van de gronden rondom de ontwikkeling.

In dit format is deze kostenpost bedoeld om de grondexploitatiekosten op te voeren die de private partij uitvoert.

6.6 Waarom is de gevraagde Rijksbijdrage uiteengezet in bedragen inclusief btw en exclusief btw, kant dit toegelicht worden?

De Rijksbijdrage wordt uitgekeerd aan gemeenten die een aanvraag doen voor de Startbouwimpuls. Wanneer het gevraagde bedrag bestaat uit kostenkosten waarvoor geldt dat de BTW-component voor gemeente compensabel is, dan keert het Rijk via een beschikking aan de gemeente een bedrag uit exclusief deze compensabele BTW. Het bedrag ter hoogte van de compensabele BTW voegt het Rijk toe aan het btw-compensatiefonds zodat dit fonds voldoende wordt aangevuld voor gemeenten.

6.7 Het winst&risico omvat voor corporatie in wezen de onrendabele top. Hoe moet dit gelezen worden en/of hoe moet hiermee omgegaan?

In het geval er geen sprake is van winst&risico kun je als corporatie de business case dusdanig opbouwen dat hier € 0,- komt te staan. Het idee is dat je hier invult welk bedrag in de business case wordt aangehouden als rendement (in het geval het Rijk de gevraagde Rijksbijdrage uitkeert).

6.8 In het concept Excel-format moet de 'opbrengstpotentie nieuwbouw wonen' worden opgevoerd? Hoe dienen wij hiermee om te gaan in het geval het gaat over corporatiewoningen die zelf door corporatie gaan worden verhuurd?

In het Excel-format dienen de verkoopopbrengsten van de woningen opgevoerd te worden. Voor de corporaties geldt dat zij hier de marktwaarde verhuurde staat (MVS) voor de woningen invullen.

6.9 Dienen wij voor het project enkel de business case voor de woningen in te vullen, of ook voor het niet-wonen?

In het Excel-format wordt gevraagd het gehele vastgoedprogramma van het project in te dienen. Oftewel; wanneer een gebouw bestaat uit wonen en andere functies, dan dient in het Excel-format het gehele programma te worden ingevuld.

6.10 Op welke manier dien ik bijdragen/optimalisaties in de Excel op te voeren?

In de definitieve versie van het Excel-format is een opbrengstenpost opgenomen waarin de bijdragen van partijen (gemeente/ontwikkelaar/aannemer/afnemer) kan worden opgenomen als onderdeel van de private businesscase.

6.11 Is een taxatierapport nodig als onderdeel van de aanvraagdocumentatie?

Nee, dit is niet nodig. Wel is het een document dat kan worden opgevraagd na toekenning.

6.12 Hoe moet worden omgegaan met de verschillende belastingregimes waar de gemeente onder valt (publieke rol als het gaat om BRM/WRM, private rol als het gaat om gronduitgiften). Een grondsanering is anders dan een korting op de gronduitgifte.

Het Rijk schrijft geen manieren voor waarop middelen worden ingezet om het project van de grond te krijgen. Afhankelijk van welke manier door de gemeente (en ontwikkelaar/corporatie) wordt gekozen dient het daarbij geldende BTW-regime te worden toegepast.

6.13 In het Excel aanvraagformulier wordt gevraagd de private business case in te vullen. Kunnen jullie aangeven welke kosten nu precies opgevoerd mogen worden? Mag een verslechterde gemeentelijke grondexploitatie ook worden opgevoerd?

De regeling startbouwimpuls is bedoeld voor woningbouwplannen die op het punt staan te beginnen, maar vanwege tegenwind nu niet van start gaan. De middelen zijn bedoeld om de private businesscase 'een zetje in de rug' te geven zodat gestart kan worden met de bouw. Dusdanig kunnen de kosten op worden gevoerd die verband houden met een verbetering van de private businesscase.

In het geval gemeente taken overneemt of de originele aankoopprijs (grondprijs) verlaagd ten behoeve van de private businesscase kunnen deze middelen door gemeente worden opgevoerd.

6.14 Is het mogelijk de gemeentelijke plankosten op te nemen in een aanvraag startbouwimpuls?

In de definitieve versie van het Excel-format is een opbrengstenpost opgenomen waarin de bijdragen van partijen (gemeente/ontwikkelaar/aannemer/afnemer) kunnen worden opgenomen als onderdeel van de private businesscase.

6.15 Er wordt gevraagd om een bewijs van IBAN. Wat wordt hiermee bedoeld?

Dit is een bewijs dat het in de Excel opgenomen IBAN-nummer ook daadwerkelijk op naam van de gemeente staat. Hierbij volstaat een afbeelding waarbij wordt onderschreven dat het rekeningnummer toebehoort aan de betreffende gemeente.

6.16 Moet de liquiditeit van ontwikkelaars worden getest door gemeente?

Vanuit de startbouwimpuls zijn geen vereisten gesteld op dit vlak. Het Rijk maakt middels de startbouwimpuls afspraken met gemeenten over het tijdig bouwen van woningen. Welke verdere afspraken de gemeente met de ontwikkelaar/woningcorporatie maakt, loopt buiten de regeling van de startbouwimpuls.

6.17 Komen vanuit het Rijk standaard documenten en contractdocumenten om afspraken met gemeente en ontwikkelende partijen vast te leggen?

Nee, vanuit het Rijk worden dergelijk 'standaard documenten' niet opgesteld. Het is aan gemeenten om deze zelf met de ontwikkelende partijen op te stellen. Deze documenten zijn vormvrij.

6.18 Is het mogelijk een aanvraag te repareren wanneer geconstateerd wordt dat er iets niet klopt?

De deadline voor aanmelden van projecten is uiterlijk 13 oktober. In de navolgende maand gaat het beoordelingsteam de aanmeldingen beoordelen en wordt bepaald aan welke projecten middelen worden uitgekeerd. Dit is dan ook de uitkomst van de regeling en dus is er geen ruimte een aanmelding 'te repareren'. Wel biedt het Rijk aan de aanmeldingen die voor 9 oktober worden ingediend te toetsen op volledigheid. Wanneer deze aanmelding niet volledig is wordt dit gemeld en heeft de aanmeldende partij t/m 13 oktober om een volledige aanvraag aan te melden.

Met betrekking tot het proces en de planning – algemeen

7.1 Hoe worden projectvoorstellen beoordeeld en hoe vindt besluitvorming plaats?

In de periode half oktober tot half november 2023 zullen de binnengekomen projectvoorstellen op basis van het afweegkader landelijk worden beoordeeld door een beoordelingsteam, bestaande uit vakinhoudelijke experts en ambtelijk specialisten. Het uiteindelijke besluit over toekenning wordt genomen door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

7.2 Welke verantwoording moet er achteraf worden gedaan?

De precieze SPUK-regeling wordt nog uitgewerkt. Er zal in ieder geval worden gecontroleerd op de tegenprestatie: het aantal woningen, het aantal betaalbare woningen en tijdige startbouw en oplevering.

7.3 Zijn er consequenties als we de opgegeven startbouw datum niet halen? Zo, ja welke?

Startbouw en oplevering zoals opgenomen in de beschikking (op basis van de SPUK-regeling) zijn harde deadlines. Als de toegezegde (en in de beschikking vastgelegde) startbouw en/of oplevering niet wordt gehaald, worden de SBI-middelen teruggevorderd door het Rijk bij de gemeente.

7.4 Zijn er consequenties als we de opleverdatum van 36 maanden na start bouw niet halen. Zo ja, welke?

Startbouw en oplevering zijn harde deadlines. Als de toegezegde (en in de beschikking vastgelegde) startbouw en/of oplevering niet wordt gehaald dan worden de SBI-middelen teruggevorderd door het Rijk bij de gemeente.

7.5 Hebben jullie rekening gehouden met het zomerreces in de planning?

Ja, er is rekening gehouden met het zomerreces. De aanmeldingstermijn voor projectvoorstellen loopt tot uiterlijk 13 oktober 2023.

7.6 Hoe moeten we omgaan met een collegebesluit richting oktober?

Wij verwachten dat een aanvraag is gemandateerd door het College van B&W. Indien daarnaast een raadsbesluit noodzakelijk is, kan een aanvraag onder voorbehoud van raadsbesluitvorming worden ingediend.

7.7 Is het mogelijk om bij een groot project de Startbouwimpuls voor deelprojecten aan te vragen?

Dat kan zolang iedere aanvraag voldoet aan de randvoorwaarden voor de regeling.

7.8 Wanneer hoor ik of de Startbouwimpuls aan mijn project wordt toegekend?

Naar verwachting maken we half november bekend welke projectvoorstellen SBI krijgen toegekend.

7.9 Wanneer wordt de SBI uitgekeerd?

We zijn voornemens de SBI-middelen nog in 2023 uit te keren aan gemeenten op basis van een Specifieke Uitkering (SPUK-regeling).

Met betrekking tot het proces en de planning – definitieve aanmelding

8.1 Hoe kan ik projectvoorstellen voor de SBI aanmelden?

Projectvoorstellen kunnen worden aangemeld door het aanvraagformulier in te vullen en deze uiterlijk 13 oktober 2023 te mailen naar SBI@minbzk.nl.

8.2 Wanneer is de inschrijving voor de SBI open?

De definitieve aanvraagformulieren voor het aanmelden van projectaanvragen worden kort na de regiosessies gepubliceerd. Op het moment dat de definitieve aanvraagformulieren zijn gepubliceerd wordt ook aangegeven vanaf welk moment projecten kunnen worden aangemeld.

8.3 Wat is de deadline voor het aanmelden van projectvoorstellen voor de SBI?

De deadline voor het aanmelden van projecten door middel van het aanvraagformulier is uiterlijk 13 oktober. Bij aanvragen die uiterlijk 9 oktober worden ingediend voert het Rijk een volledigheidcheck uit.

8.4 Ik heb al eerder (op informele wijze) aangegeven voor bepaalde projecten in aanmerking te willen komen voor de SBI. Moet ik de projecten alsnog aanmelden om in aanmerking te komen voor de SBI?

Ja, om in aanmerking te komen voor de SBI dient men projecten aan te melden (en de aanvraagformulieren in te dienen) via de officiële wijze.

8.5 Wie kan projecten definitief aanmelden voor de Startbouwimpuls?

Alleen gemeenten kunnen projecten definitief aanmelden voor de Startbouwimpuls (dit is dus anders dan bij het aanmelden van een project voor de groslijst).

8.6 Wat gebeurt er als de markt aantrekt en uiteindelijk heeft de ontwikkelaar een positieve businesscase? Dient er in dat geval teruggevorderd te worden?

De afspraken tussen het Rijk en de gemeenten zien toe op het tijdig bouwen (en opleveren) van de woningen. De private businesscase, onderdeel van het Excel aanvraagformulier, wordt gebruikt om te toetsen of het geschetst tekort realistisch is. Wanneer de markt aantrekt en de ontwikkelaar uiteindelijk meer overhoudt dan in de private businesscase is aangegeven, is dit niet iets waar het Rijk iets van vindt. De marktwerking is onderdeel van de winst&risico van de ontwikkelende partij. Dat laat onverlet dat het mogelijk is dat gemeenten en ontwikkelaars hier afspraken over maken.

8.7 Wat kan ik doen als marktpartij of woningcorporatie?

De formele aanvraag voor de SBI loopt via de gemeente, de SBI-middelen worden immers ook naar de rekening van de gemeente overgemaakt. Een marktpartij of woningcorporatie kan, als zij denkt dat een project mogelijk in aanmerking komt voor de SBI, proactief contact met de gemeente opnemen om samen een aanvraag voor te bereiden. Een marktpartij en/of woningcorporatie heeft een belangrijke rol bij de totstandkoming van een goede, kansrijke SBI-aanvraag. Veel van de beoordelingscriteria richten zich namelijk op aspecten waar de marktpartij of woningcorporatie bij betrokken (dan wel verantwoordelijk voor) is, zoals het inzicht in de private business case, inzicht in de ervaren tegenwind, hardheid afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar etc. Eén van de randvoorwaarden voor het indienen van een aanvraag is een ondersteuningsverklaring van de betrokken marktpartijen en/of corporatie.

Met betrekking tot de beoordelingsproces

9.1 Hoe vindt toekenning plaats?

Er is een budget beschikbaar van minimaal €250 mln. (incl. BTW). Aanvragen worden beoordeeld door het Rijk aan de hand van het afweegkader van de gecommuniceerde randvoorwaarden en beoordelingscriteria. Mits de aanvragen voldoende zijn, worden de middelen uitgekeerd tot de middelen zijn uitgeput. Er wordt geprioriteerd op basis van de beoordelingscriteria.

9.2 Worden de aanvragen op volgorde van binnenkomst behandeld? Of maakt het niet uit of je op de laatste of eerste dag aanlevert?

Het maakt niet uit wanneer de aanvragen ingediend zijn, als dit maar uiterlijk op deadline van 13 oktober 2023 is gebeurd. De aanvragen worden beoordeeld op inhoud en niet op datum van binnenkomst.

9.3 Hoe wordt in de beoordeling omgegaan met projecten die nu bij de Raad van State liggen?

Wanneer een project momenteel voorligt bij de Raad van State vragen wij voor de verwachte startbouw rekening te houden met het te doorlopen proces bij de Raad van State.

Relatie woondeals en andere regelingen

10.1 Heeft de SBI-Impuls een relatie met de Woondeals?

De SBI en de Woondeals hebben beide als doel een bijdrage te leveren aan het oplossen van de woningnood in Nederland en om de woningproductie te versnellen. In het kader van de Woondeals zijn hierover bestuurlijke afspraken gemaakt tussen Rijk en regio, de SBI betreft een (eenmalige financiële) impuls die een bijdrage levert aan woningbouwprojecten die nu dreigen te worden uitgesteld of stopgezet door de slechtere economische omstandigheden. De regionale versnellingstafels, die in het kader van de Woondeals worden opgezet, kunnen worden benut om de voortgang van SBI-projecten te bespreken. Het deelnemen van een gemeente aan de regionale Woondeal zal worden meegenomen in het beoordelingskader van de Startbouwimpuls.

10.2 Komen projecten die niet specifiek in een woondeal zijn opgenomen ook in aanmerking voor de Startbouwimpuls?

Ja, ook locaties die niet specifiek in de Woondeal zijn opgenomen kunnen in aanmerking komen voor de Startbouwimpuls. De regio's hebben in de Woondeals de omvangrijke locaties opgenomen, ook wel sleutellocaties genoemd. Dit betreft geen uitputtende lijst van alle woningbouwlocaties binnen een regio.

10.3 Heeft iedere regio een versnellingstafel? En hoe werkt dit proces?

In iedere regio wordt een versnellingstafel opgezet. Verschillende partijen kunnen het initiatief nemen om van start te gaan met een versnellingstafel. Daar waar al initiatieven bestaan waarin overheden, woningcorporaties en marktpartijen samenwerken om de woningbouw te versnellen, hoeven geen nieuwe initiatieven te worden gestart. Het proces rondom de totstandkoming van een regionale versnellingstafel wordt toegelicht in de handreiking "Aan tafel! – handreiking regionale versnellingstafels". Deze handreiking is online te vinden via de website van het RVO (www.rvo.nl).

10.4 Welke relatie heeft de SBI met de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds, de regeling 'Woningbouw op korte termijn' en mogelijke andere Rijksbijdragen?

Projecten die een bijdrage toegekend hebben gekregen uit een andere regeling zijn niet uitgesloten van een aanvraag in het kader van de SBI. In de aanvraag dient dan wel duidelijk te worden onderbouwd waarom de SBI-bijdrage – in relatie tot de veranderde marktomstandigheden- noodzakelijk en complementair is.

10.5 Komt een project ook in aanmerking voor de Startbouwimpuls als een project al andere subsidie/regeling (geen Rijksbijdrage) heeft ontvangen (bijv. Provinciale subsidie)?

Ja, zolang aannemelijk is gemaakt dat ondanks andere subsidies/regelingen de SBI noodzakelijk is voor startbouw.

Vragen, meer informatie en ondersteuning

11.1 Het antwoord op mijn vraag staat niet in de Q&A en wordt ook niet beantwoord in de presentatie van de Webinar. Waar kan ik mijn vraag over de SBI stellen?

U kunt alle vragen stellen via de speciale mailbox SBI@minbzk.nl. Deze mailbox zal ook gedurende de zomerperiode bereikbaar zijn. Op basis van nieuwe vragen wordt de Q&A aangevuld.

11.2 Hoe gaat verantwoording achteraf? Wanneer wordt de terugvorderingsregeling bekend? Hoe wordt betaalbaarheid getoetst?

Voor projecten waarvan de aangevraagde middelen uit de startbouwimpuls zijn toegekend geldt dat de gemeente achteraf via SiSa dient te verantwoorden.

11.3 Een gemeente is afhankelijk van de ontwikkelaar voor tijdige startbouw. Hoe dient de gemeente hier mee om te gaan in het kader van mogelijke terugvordering wanneer de woningen niet tijdig worden gebouwd?

Bij de regeling van de startbouwimpuls worden afspraken gemaakt tussen het Rijk en de gemeenten. Het is vervolgens aan de gemeente om zelf afspraken met de ontwikkelende partij

te maken betreffende tijdige startbouw. Een optie is bijvoorbeeld om de middelen uit de startbouwimpuls (gedeeltelijk) pas uit te keren bij daadwerkelijke tijdige start bouw door de ontwikkelende partij.

11.4 Kan ik de Webinars van 20 en 22 juni terugkijken?

Ja, dit kan. De Webinars vindt u op deze website: [Startbouwimpuls | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Webinar 20 juni: [Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Directie Woningbouw - YouTube](#)

Webinar 22 juni [Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Directie Woningbouw - YouTube](#):

11.5 Waar kan ik de presentatie van de webinar terugvinden?

De presentatie van de Webinar vindt u via deze link:

Presentatie van de Webinar: [Presentatie+webinars+SBI+22+juni+2023+v2 \(5\).pdf](#)

11.6 Waar kan ik alle andere beschikbare informatie vinden?

Alle informatie vindt u op:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>

11.7 Welke informatie en ondersteuning is er verder beschikbaar?

In de laatste week van augustus en/of de eerste week van september 2023 zullen wij (naar verwachting) een 5-tal regionale werkbijeenkomsten over de SBI organiseren.

Bij de regionale werksessies zullen specialisten van het Rijk en een aantal experts van het Expertteam woningbouw aanwezig zijn om uw vragen te beantwoorden en te adviseren over de indiening van aanvragen.

11.8 Hoe kan ik mij aanmelden voor de maillijst?

Aanmelden voor de maillijst kan door een e-mail te sturen naar SBI@minbzk.nl.