



Q&A voor lopende Woningbouwimpuls-projecten

Update februari 2024

1. Hoe richten BZK en RVO het proces van monitoring in?

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: BZK) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) organiseren gezamenlijk het beheer en de monitoring van de Woningbouwimpuls (hierna: Wbi). Zij wensen regulier contact te onderhouden met de betrokken projectleiding van de projecten om de voortgang van de projecten goed te kunnen volgen. Hiervoor worden meerdere contactmomenten georganiseerd:

- jaarlijks voortgangsgesprek met regio-accounthouders van BZK/RVO (Q1 - Q2);
- jaarlijkse verantwoording via Single information, Single audit (Q3);
- jaarlijkse regionale kennisbijeenkomsten (data variërend);

Daarnaast is er de continue mogelijkheid om vragen te stellen via de regio-accounthouders van BZK/RVO en via wbi@rvo.nl. Indien daar aanleiding toe is kunnen er altijd extra contactmomenten afgesproken worden.

2. Welke prijsgrenzen gelden er voor betaalbare woningbouw?

Voor de Wbi worden de beleidsmatig vastgestelde grenzen voor **betaalbare** woningbouw gevolgd. Deze zijn vastgelegd in artikel 1.c van het [Besluit Woningbouwimpuls](#). Projecten die een bijdrage hebben ontvangen, moeten voldoen aan de definitie van betaalbare woningen zoals in het (destijds vigerende) Besluit Woningbouwimpuls is vastgelegd. Voor sociale huurwoningen en woningen voor middenhuur worden daarbij de bepalingen uit de Wet op de huurtoeslag gevolgd. Voor de definitie van betaalbare koopwoningen wordt in het Besluit Woningbouwimpuls verwezen naar de NHG-kostengrens als plafond. Deze geldt voor tranche 1 t/m 4. Vanaf de 5^e tranche is de verkoopprijs van betaalbare woningen niet langer verbonden aan de NHG-kostengrens.

	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbare koop (vanaf tranche 5)
2020	€ 737,14	€ 1.000,-	€ 310.000	
2021	€ 752,33	€ 1.020,60	€ 325.000	
2022	€ 763,47	€ 1.035,70	€ 355.000	
2023	€ 808,06	€ 1.096,19	€ 405.000	€ 355.000
2024	€ 879,66	€ 1.193,31 ¹	€ 435.000	€ 390.000

¹ <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/stcrt-2023-31878.html>

Van gemeenten wordt verwacht dat zij afspraken over de aanvangshuurprijzen aantoonbaar vastlegt, bijvoorbeeld in anterieure overeenkomsten. Ook voor de koopwoningen wordt van gemeenten verwacht dat zij in overeenkomsten afspraken vastleggen over het hanteren van het, op het moment van contracteren, actuele maximale plafondbedrag. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het (al dan niet) indexeren van de betaalbaarheidsgrens na contracteren. Van gemeenten wordt verder verwacht dat zij instrumentarium inzetten om de woningen langdurig te behouden (minimaal 10 jaar) voor het betreffende betaalbare segment.

3. Kunnen NHG-woningen waarvoor energiebesparende maatregelen worden toegepast worden opgevoerd voor de Wbi?

Voor de definitie van betaalbare koopwoningen binnen de 1^e t/m de 4^e tranche van de Wbi geldt de reguliere NHG-kostengrens **zonder energiebesparende maatregelen**. Dit betekent dat, alleen woningen die op het moment van contracteren vallen binnen de reguliere NHG-kostengrens van dat betreffende jaar, opgevoerd kunnen worden voor de Wbi-gelden (zie vraag 2).

4. Wat gebeurt er als het woningbouwprogramma is gewijzigd (ten opzichte van de beschikking)?

Het **woningbouwprogramma** uit de Wbi-aanvraag kan niet naar beneden toe bijgesteld worden. Dat geldt niet alleen voor de aantallen, maar ook voor de samenstelling van het betaalbare programma (sociaal, middenhuur en betaalbare koop). Het woningbouwprogramma is bepalend geweest bij de beoordeling van de aanvraag op basis waarvan de rijksbijdrage is verleend. Dit betekent dat dergelijke wijzigingen kunnen leiden tot aanpassing van de beschikking en proportionele terugvordering van middelen.

Terugvordering van middelen is in elk geval aan de orde indien niet meer voldaan kan worden aan minimale vereisten over projectomvang en aandeel betaalbaar (50%). De subsidie wordt in dat geval onrechtmatig. Aanpassingen naar boven toe, zoals het toevoegen van meer woningen, worden uiteraard gunstig beoordeeld uit oogpunt van doelbereik. Let er daarbij wel op dat het totale aandeel betaalbare woningen minimaal 50% blijft (toelatingsvereiste). Daarnaast moet in beeld worden gebracht wat het financiële effect is op het publieke tekort. De Wbi mag uiteindelijk maximaal 50% van het publieke tekort bedragen.

5. Wat gebeurt er als woningtypen of oppervlaktes bijgesteld worden?

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

6. Wat wordt er verstaan onder startbouw?

In principe wordt het plaatsen van de eerste heipaal beschouwd als startbouw. Niet bij alle woningtypen of planontwikkelingen worden echter heipalen geplaatst. Neem in dat geval contact op met uw accounthouder bij BZK/RVO.

7. Wat gebeurt er als de planning is gewijzigd en/of er sprake is van vertraging?

Als uw planning wijzigt ten opzichte van de oorspronkelijke planning in de aanvraag voor de Wbi dient u dit te melden bij wbi@rvo.nl. In het geval van substantiële vertraging treedt BZK/RVO graag in gesprek over de achterliggende oorzaken en zal de gemeente gevraagd worden verschillende oplossingsrichtingen te verkennen. Hierbij is sprake van maatwerk en staat het doelbereik van de subsidie voorop. Onder substantiële vertraging wordt verstaan dat de *geplande startbouw van de eerste woningen binnen 3 jaar en/of de geplande startbouw van de laatste woningen binnen 10 jaar na toekenning* niet meer haalbaar is (zie onderstaande tabel). Als de deadlines (startbouw van de eerste woningen binnen 3 jaar en startbouw laatste woningen binnen 10 jaar) uiteindelijk niet gehaald worden voldoet het project niet meer aan de minimale vereisten. De subsidie wordt in dat geval onrechtmatig en dat kan leiden tot gedeeltelijke (proportionele) terugvordering van middelen.

	Beschikking afgegeven	Uiterlijke datum startbouw eerste woningen	Uiterlijke datum startbouw laatste woningen
Tranche 1	10 sept 2020	10 sept 2023	10 sept 2030
Tranche 2	18 feb 2021	18 feb 2024	18 feb 2031
Tranche 3	15 dec 2021	15 dec 2024	15 dec 2031
Tranche 4	15 dec 2022	15 dec 2025	15 dec 2032
Tranche 5	20 juni 2023	20 juni 2026	20 juni 2033

Door al vroeg in het proces maatregelen te treffen, voorkomt u onnodige vertraging. Hiervoor kunnen gemeenten de [handreiking vertraging woningbouw voorkomen met grondbeleid](#) raadplegen.

8. Wat gebeurt er als de maatregelen zijn gewijzigd?

De maatregelen zijn randvoorwaardelijk voor de woningbouw. Dat betekent dat er, in goed overleg met BZK/RVO, ruimte is om te schuiven tussen maatregelen en optimalisaties (buiten het woningbouwprogramma) door te voeren, mits het kwaliteitsniveau van het project 'gelijkwaardig' blijft. Daarnaast is het belangrijk dat er hierdoor geen grote wijzigingen ontstaan in de publiek onrendabele top (PORT) zoals oorspronkelijk opgevoerd bij de aanvraag.

9. Wat gebeurt er als de business case van de aanvraag niet meer uitkomt?

Voor (financiële) projectbeheersing staan gemeenten zelf aan de lat om een eventuele tegenvaller op te vangen. De Wbi-bijdrage kan achteraf niet omhoog worden bijgesteld. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar, daarnaast zou dit effect gehad hebben op de oorspronkelijke beoordeling.

10. Welk proces wordt doorlopen als er sprake is van wijzigingen ten opzichte van de beschikking?

Gezien de lange doorlooptijd van de projecten dient er gestuurd te worden op het opvangen van mee- en tegenvallers binnen het project (projectbeheersing). Dergelijke fluctuaties geven niet gelijk aanleiding tot aanpassing van de beschikking. Wel is het belangrijk om bij voorgenomen wijzigingen in het woningbouwprogramma, in maatregelen of in de planning contact op te nemen met BZK/RVO via de regio-accounthouders en/of via wbi@rvo.nl.

Als de wijzigingen in het programma, de maatregelen en/of de planning *substantieel* zijn dan wordt u gevraagd om dit in beeld te brengen middels een wijzigingsverzoek. Hierin vragen we u ook inzichtelijk te maken wat de financiële consequenties zijn van de wijziging(en). Vervolgens wordt beoordeeld of de consequenties gunstig danwel ongunstig zijn voor het doelbereik van de subsidie en worden er afhankelijk van de situatie aanvullende afspraken gemaakt. Naast intensivering van het contact kan er expertise vanuit het Expertteam Woningbouw worden ingezet (via woningbouw@rvo.nl).

11. Wanneer wordt een wijziging gekenmerkt als substantieel?

Of een wijziging **substantieel** is wordt beoordeeld door te bepalen of de wijziging invloed zouden hebben gehad op de initiële beoordeling van de aanvraag. Hiervan is sprake in de volgende situaties (niet uitputtend):

- het aantal (betaalbare) woningen lager is dan bepaald in de beschikking;
- het project niet meer kan starten met de bouw van woningen binnen 3 jaar na toekenning van de woningbouwimpuls;
- het project niet meer kan starten met de bouw van alle woningen binnen 10 jaar na toekenning van de woningbouwimpuls;
- u verwacht wijzigingen in de maatregelen waardoor de port significant verandert;
- het percentage cofinanciering verandert; en
- het publieke tekort structureel verandert.

12. Welk proces wordt doorlopen in het geval van een wijzigingsverzoek?

Als er sprake is van substantiële wijzigingen in het project (ten opzichte van de beschikking) dient u, na overleg met BZK/RVO, een officieel wijzigingsverzoek in. Dit doet u door een brief² met vermelding van de wijziging(en), samen met het ingevulde wijzigingsformat, digitaal op te sturen naar de contactgegevens die vermeld staan op de beschikking. De wijziging wordt vervolgens beoordeeld door BZK. Substantiële wijzigingen leiden in principe tot aanpassing van de beschikking en kunnen leiden tot (proportionele) terugvordering van middelen. De projectverantwoording of eindverantwoording zal altijd plaatsvinden op basis van de meest actuele beschikking. Het [Expertteam Woningbouw](#) is beschikbaar voor advies om verdere vertraging of wijzigingen te voorkomen.

² Ondertekend door de verantwoordelijke wethouders of door een gemandateerd persoon.

13. Op welke wijze vindt de eindverantwoording plaats?

De Wbi-subsidie is onder voorwaarden verstrekt. Definitieve vaststelling van de subsidie vindt plaats bij de eindverantwoording (eindafrekening), na verantwoording van het 11e jaar (uiterlijk in het 12e jaar), of eerder zodra het project is afgerond. Bij de eindverantwoording van het Wbi-project zal de rechtmatigheid van het publieke tekort beleidsmatig beoordeeld worden. Bij de eindverantwoording worden betrokken:

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

Het ijkpunt voor de eindverantwoording is altijd de meest actuele beschikking. Voor tussentijdse (financiële) projectbeheersing staan gemeenten zelf aan de lat. De Wbi-bijdrage kan achteraf niet omhoog worden bijgesteld. Hiervoor zijn geen middelen beschikbaar, daarnaast zou dit effect gehad hebben op de oorspronkelijke beoordeling (omvang publiek tekort, efficiency van de aanvraag). Een hoger publiek tekort op het moment van de eindverantwoording komt dus ten laste van de gemeente. Als bij de eindverantwoording het publieke tekort kleiner blijkt dan oorspronkelijk geraamd kan de minister middelen terugvorderen, daarbij wordt rekening gehouden met de verhouding tussen de Wbi-bijdrage en de cofinanciering ten tijde van de aanvraag.

Zie voor overige vragen over de financiële verantwoording de website van de Commissie BBV: [Verantwoording SPUK Wbi \(Woningbouwimpuls\) · Commissie BBV \(Besluit Begroting en Verantwoording\)](#)

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

[Hier](#) treft u verdere achtergrondinformatie en nadere instructies aan over de jaarlijkse SiSa-verantwoording.

Mocht u naar aanleiding van deze Q&A nog andere vragen hebben dan kunt u altijd vragen stellen via wbi@rvo.nl.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
[Contact](#)
www.rvo.nl

Publicatienummer: RVO-046-2024/RP-DUZA