Bijlage CONCEPT Handreiking bij indienen projecten voor de Startbouwimpuls (SBI)
Opgesteld door de NEPROM in samenspraak met haar leden op .. juli 2023

BZK roept de SBI-regeling in het leven. Ten behoeve van de indiening wordt een Word-formulier en een Excel-formulier gehanteerd waarop de gemeente projectgegevens dient in te vullen. Voorliggende handreiking van de NEPROM is bedoeld als een hulpmiddel voor gemeenten en marktpartijen bij het invullen van de aanvraagformulieren m.b.t. de SBI en het aanleveren van gegevens daarvoor. De handreiking is uitsluitend voor dat doel opgesteld en heeft geen andere bedoelingen.

De aanvraag die de gemeente indient, dient voorzien te zijn van een ondersteuningsverklaring die betrekking heeft op de inhoud van beide ingevulde formulieren.

Op het Excel-formulier dienen onder meer gegevens te worden ingevuld m.b.t.

Historische aankoopprijs bouwveld
Rentekosten bovenop historische aankoopprijs
Aan gemeente te betalen grondaankoop en/of kostenverhaal
Overige private (grondexploitatie)kosten
Bouwkosten vastgoedontwikkeling
Bijkomende kosten vastgoedontwikkeling
Algemene kosten vastgoedontwikkeling
Winst&Risico-marge

Mede op basis van die gegevens beoordeelt BZK hoe hoog het project scoort voor wat betreft het in aanmerking komen voor een SBI-bijdrage. Bij het invullen van die gegevens worden grondslagen en definities gehanteerd die bepalend kunnen zijn voor de waarden die ingevuld worden. Het is in het belang van een goede beoordeling dat partijen daarbij gebruik maken van dezelfde uitgangspunten.

In deze handreiking beschrijft de NEPROM wat gebruikelijke uitgangspunten, definities en bandbreedtes zijn van de in te vullen gegevens en de achterliggende gegevens. Als gemeenten en marktpartijen bij de indiening gebruik maken van deze definities en waarden vergroot dat de betrouwbaarheid en onderlinge vergelijkbaarheid van de projectaanvragen. Onderstaande zaken zijn opgesteld in overleg met een brede vertegenwoordiging van de NEPROM-leden specifiek t.b.v. de SBI-regeling. Uitgangspunt daarbij is marktconformiteit. We hebben dat met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gedaan, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De handreiking is een advies en is vrijblijvend. De handreiking is in geen geval bedoeld om het gedrag van partijen in de markt af te stemmen of te beïnvloeden. We raden partijen aan wanneer bij de aanvraag van de SBI van de handreiking wordt afgeweken, dat ook te vermelden met de argumentatie waarom er van afgeweken wordt.

Voorstel punten in handreiking

1. <u>Te hanteren rentepercentages bij financiering</u>

De ontwikkeling van woningbouwprojecten brengt een groot kapitaalbeslag met zich mee. Ontwikkelaars financieren dat kapitaal vanuit eigen vermogen en via vreemd vermogen (bijvoorbeeld bankleningen). Vooraf dient expliciet duidelijk gemaakt te worden welke percentages daarbij gehanteerd (mogen) worden. Wij adviseren de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Voor financiering uit vreemd vermogen wordt het rentepercentage gehanteerd dat ook daadwerkelijk door de ontwikkelaar/corporatie betaald wordt.

- Voor financiering uit eigen vermogen (doorgaans hoger risico) wordt een bandbreedte tussen de 5% - 5,5% rente gerekend.
Dit biedt duidelijkheid, transparantie en voorspelbaarheid vooraf aan de toekenning.

2. Algemene kosten
In het Excel-aanvraagformulier van BZK wordt in de voorbeeldgetallen een percentage gehanteerd van 4% algemene kosten als % van bouw- + bijkomende kosten.
Onze leden rekenen bij projecten hun algemene kosten over de gehele stichtingskosten. Wij sluiten aan bij deze praktijk en adviseren te rekenen met een percentage algemene kosten over de totale stichtingskosten en daarbij een bandbreedte te hanteren van 3,5 – 5%.

3. Winstpercentage
Om te voorkomen dat er tijdrovende onderhandelingen zouden kunnen ontstaan tussen gemeente en ontwikkelaar (corporatie) over toelaatbaar winstpercentage adviseren wij van te voren duidelijkheid te verschaffen over het maximale winstpercentage van de ontwikkelaar.
Van ontwikkelaars kan niet worden gevergd een project te starten met een verlies, daarom zal er altijd een bepaalde winstmarge (inclusief risicoreservering) nodig zijn.
Wij adviseren dat na toekenning van de SBI een winst van maximaal 4% resteert.
Dit biedt duidelijkheid en zekerheid voorafgaand aan het proces van de aanvraag, maar ook in het proces na de toekenning. Het biedt ook gemeenten ruimte in een eventuele verantwoording richting de raad.

4. Verkoopopbrengsten
Wij adviseren voor verkoopopbrengsten bij verkoop van vastgoed aan derden de contractueel overeengekomen prijs te hanteren en bij verkoop binnen de eigen holding een marktconforme verkoopprijs te hanteren op basis van algemeen erkende kengetallen (BAR, etc.), ontleend aan de actuele marktsituatie.

5. Bijkomende kosten
(In de huidige aanvraagdocumenten rekent BZK voor bijkomende kosten in de voorbeeldgetallen 18% over de bouwkosten.)

Onder bijkomende kosten verstaan wij … Wij adviseren om uit te gaan van de werkelijke bijkomende kosten of van .. % bijkomende kosten gerekend over …
Of
Onder bijkomende kosten verstaan wij … Wij adviseren om uit te gaan van de werkelijke bijkomende kosten. Indien de bijkomende kosten meer dan.. % bedragen, gerekend over de …, dan adviseren wij daar een andere toelichting op te geven.
Of
Iets anders?