

## **Handreiking bij indienen projecten voor de Startbouwimpuls (SBI) Opgesteld door de NEPROM in samenspraak met haar leden versie d.d. 23 augustus 2023**

De NEPROM heeft met haar leden gesproken over de Startbouwimpuls (SBI) en de concept aanvraagformulieren. Uit deze gesprekken is voorliggende handreiking voortgekomen. Deze is bedoeld om leden en gemeenten te helpen bij de indiening van projecten in het kader van de Startbouwimpuls (SBI) – regeling.

De SBI is door BZK in het leven geroepen en is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen.

De aanvraag voor de SBI wordt ingediend door de gemeenten, voorzien van een ondersteuningsverklaring, ondertekend door de betrokken marktpartijen en/of corporaties. Ten behoeve van de indiening dienen projectgegevens in te worden gevuld. 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.

Voorliggende handreiking is bedoeld als een hulpmiddel voor gemeenten en marktpartijen om nodeloos lange en ingewikkelde discussies te voorkomen bij het invullen van de aanvraagformulieren m.b.t. de SBI en het aanleveren van gegevens daarvoor. Daarnaast vergroot het gebruik van deze handreiking bij de indiening de onderlinge vergelijkbaarheid van de SBI-aanvragen. De handreiking is uitsluitend voor deze doelen opgesteld en heeft geen andere bedoelingen.

In deze handreiking beschrijven wij als NEPROM en haar leden de uitgangspunten, definities en bandbreedtes van de in te vullen gegevens en de achterliggende gegevens die wij als redelijk zien met het oog op het verlenen van de subsidie. Uitgangspunten hierbij zijn dat deze handreiking specifiek is bedoeld voor projecten die in de afgelopen jaren ontwikkeld zijn en vanwege de huidige marktomstandigheden en beleidsontwikkelingen een startbouwimpuls nodig hebben om daadwerkelijk te kunnen starten met de bouw. En dat de voorgestelde parameters aan de onderkant van de bandbreedte liggen van wat nodig is voor een verantwoorde bedrijfsvoering. Onder andere omstandigheden gelden andere parameters.

Onderstaande richtlijnen zijn opgesteld in overleg met een brede vertegenwoordiging van de NEPROM-leden specifiek t.b.v. de SBI-regeling. We hebben dat met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gedaan, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze 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. Partijen zijn vrij hun eigen afwegingen te maken, rekening houdend met projectbelangen en bedrijfsbelangen. Daarbij kunnen ze ervoor kiezen om naar boven of naar onderen af te wijken van de aanbevolen parameters. We raden partijen aan wanneer bij de aanvraag van de SBI van de handreiking wordt afgeweken, dat ook te vermelden met de argumentatie waarom ervan afgeweken wordt.

## **Handreiking afgesproken richtlijnen NEPROM bij indienen projecten voor de Startbouwimpuls (SBI)**

### 1. Te hanteren rentepercentages bij financiering

De ontwikkeling van woningbouwprojecten brengt een groot kapitaalbeslag met zich mee. Ontwikkelaars financieren dat kapitaal vanuit eigen vermogen en via vreemd vermogen (bijvoorbeeld bankleningen).

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. Het betreft immers specifiek projecten die in de afgelopen jaren ontwikkeld zijn, waarbij voor de financiering de rentestand beduidend lager stond in vergelijking met tegenwoordig.

### 2. Algemene kosten

In het Excel-aanvraagformulier van BZK wordt in de voorbeeldgetallen een percentage gehanteerd van 4% algemene kosten als percentage van de 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

Van ontwikkelaars kan niet worden geveerd 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.

### 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 ten tijde van het sluiten van de interne verkoop.

### 5. Bijkomende kosten

Onder bijkomende kosten verstaan wij alle kosten die naast bouw-, grond- en algemene kosten moeten worden gemaakt om het project succesvol af te ronden, exclusief financieringskosten.

Wij adviseren om uit te gaan van de werkelijk begrote bijkomende kosten. Indien de bijkomende kosten meer dan 18 % bedragen, gerekend over de stichtingskosten, dan adviseren wij daar een toelichting op te geven.