

A. EXCEL-AANVRAAGFORMULIER STARTBOUWIMPULS

De indieningsinstructies voor het indienen staan in het ondersteunend formulier aanvraag startbouwimpuls (document B) vermeld.

Gele cellen invullen

Algemeen

- | | |
|-----|--|
| 1. | Naam van project |
| 2. | Gemeente |
| 3. | Provincie |
| 4. | Woondeal |
| 5. | Is aan dit project of een gebiedsontwikkeling waar dit project onderdeel van uitmaakt eerder een subsidie vanuit het Rijk toegekend? |
| 6. | IBAN nummer gemeente |
| 7. | Deze aanvraag betreft enkel woningen waarvan de bouw in Q4 2023, 2024 en uiterlijk 2025 aan kan vangen |
| 8. | Deze aanvraag betreft enkel woningen die binnen drie jaar na start bouw worden opgeleverd |
| 9. | Deze aanvraag bevat enkel permanent bestemde woningbouwprojecten. |
| 10. | Deze aanvraag is onderschreven door of gedaan namens B&W, en onderschreven door de ontwikkelende partij. |

Woningen

- | | |
|-----|--|
| 11. | Aantal SBI-woningen (netto toevoeging van woningen in het project)* |
| 12. | Aantal wooneenheden binnen het project in het segment sociale huur* |
| 13. | Aantal wooneenheden binnen het project in het segment middenhuur* |
| 14. | Aantal wooneenheden binnen het project in het segment betaalbare koop* |
| 15. | Aantal wooneenheden binnen het project in de dure segment* |

- | | |
|-----|---|
| 16. | Totaal aantal wooneenheden in project |
| 17. | Aantal betaalbare wooneenheden |
| 18. | Aandeel betaalbare wooneenheden |
| 19. | Bruto-netto verschil woningen* |
| 20. | Zijn er onzelfstandige woonruimtes opgenomen in het gewenste woonprogramma? * |
| 21. | Aantal (aandeel van bruto te bouwen woningen) woningen die geëxploiteerd gaan worden door een toegelaten instelling volgens de Woningwet (Woningcorporatie) |
| 22. | Aandeel woningen die geëxploiteerd gaan worden door een toegelaten instelling volgens de Woningwet (Woningcorporatie) |
| 23. | Uiterste startbouw laatste SBI-woning jaartal |
| 24. | Uiterste startbouw laatste SBI-woning kwartaal |
| 25. | Uiterste startbouw laatste SBI-woning |
| 26. | Uiterste oplevering laatste SBI-woning |

Gevraagde Rijksbijdrage

- | | |
|-----|---|
| 27. | Gevraagde Rijksbijdrage incl. btw* |
| 28. | Gevraagde Rijksbijdrage incl. btw, per netto toegevoegde woning* |
| 29. | Gevraagde Rijksbijdrage exclusief btw (dit is het bedrag dat in de businesscase als bijdrage is ingevoerd) |
| 30. | Zet de gemeente de Rijksbijdrage in om hogere of extra gemeentelijke (civiele) kosten te dekken waarvoor zij kan worden gecompenseerd via het btw-compensatiefonds? |
| 31. | Zo ja, voor welk btw-bedrag verwacht de gemeente gecompenseerd te worden? |
| 32. | Rijksbijdrage rechtstreeks uit te keren aan gemeente via SPUK |
| 33. | Rijksbijdrage afgedragen aan btw-compensatiefonds |

Juridisch/planologische zekerheid start bouw

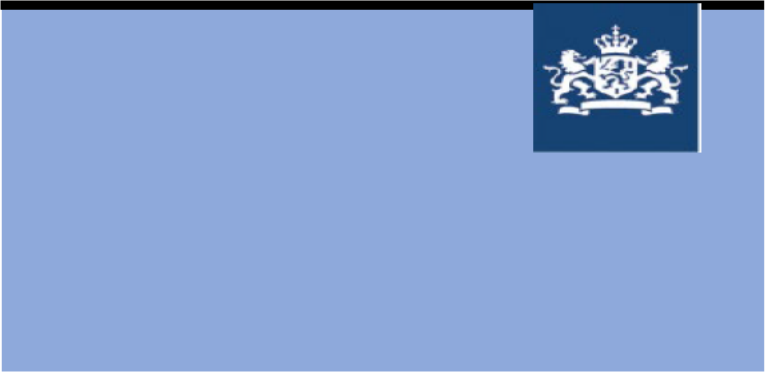
- | | |
|-----|---|
| 34. | Het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling al mogelijk, of het bestemmingsplan waar deze ontwikkeling in past is voor 13 oktober 2023 als ontwerp ter inzage gelegd, vastgesteld of onherroepelijk geworden. |
| 35. | Of het plan kan met alleen een omgevingsvergunning voor bouwen mogelijk gemaakt worden. Voor de ontwikkeling is een omgevingsvergunning voor bouwen... |

36.	Voor dit project heeft een natuurtoets op grond van de Wet natuurbescherming plaatsgevonden. Indien uit deze toets naar voren is gekomen dat dit project toestemming van het bevoegd gezag nodig heeft om uitgevoerd te kunnen worden dan is deze...
37.	De gemeente en marktpartij onderschrijven dat met de toekenning van de middelen uit de start bouw impuls de financiering van het project rond is (onder andere de gewenste voorverkooppercentages zijn behaald).
38.	De gemeente en marktpartij zijn afspraken voor tijdige start bouw overeengekomen.
39.	Er is overeenstemming, in de vorm van definitieve afspraken, over de afname van de te realiseren woningen en overige functies
40.	Er is overeenstemming, in de vorm van definitieve afspraken, met de aannemer over de start van het bouwproces en de bouwkostenniveaus
41.	De koopovereenkomst of anterieure overeenkomst is als bijlage 2 toegevoegd aan de aanvraagdocumentatie.

Inzicht in private businesscase na Rijksbijdrage (bedragen in €, exclusief b

	Vul hier de private businesscase in waarbij de optimalisaties en (gemeentelijke) bijdragen zijn opgenomen, dusdanig dat hier een sluitende businesscase uit ontstaat. Gebruik hierbij controlecel E90.
42.	Vastgoedvolume nieuwbouw wonen
43.	Vastgoedvolume nieuwbouw overige functies incl. parkeren
44.	Aantal parkeerplaatsen in bouwprogramma wonen + overige functies
45.	Totaal vastgoedvolume nieuwbouw
46.	Opbrengstpotentie nieuwbouw wonen
47.	Opbrengstpotentie nieuwbouw overige
48.	Opbrengstpotentie parkeerprogramma
49.	< Overige opbrengsten en/of bijdragen gemeente, marktpartij of derden in businesscase post 1 >
50.	< Overige opbrengsten en/of bijdragen gemeente, marktpartij of derden in businesscase post 2 >
51.	Deel van gevraagde bijdrage dat wordt ingebracht in de vastgoedexploitatie
52.	Totaal opbrengsten
53.	Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden
54.	Historische plan- en rentekosten
55.	Aan gemeente te betalen kostenverhaal
56.	Eventuele private grondexploitatiekosten
57.	< Overige kosten post 1 >

58.	< Overige kosten post 2 >
59.	Bouwkosten vastgoedontwikkeling
60.	Bijkomende kosten vastgoedontwikkeling
61.	Algemene kosten vastgoedontwikkeling
62.	Rentekosten tot oplevering woningen
63.	Winst & Risicomarge
64.	Totaal geraamde kosten
65.	Check sluitende businesscase*
66.	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen / m ² bvo
67.	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw niet-wonen / m ² bvo
68.	Vastgoedopbrengsten nieuwbouw wonen en niet-wonen / m ² bvo
69.	(Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden + rente) / m ² bvo
70.	Aan gemeente te betalen grondaankoop en/of kostenverhaal
71.	Overige private grondexploitatiekosten / m ² bvo
72.	Bouwkosten vastgoedontwikkeling / m ² bvo
73.	Bijkomende kosten vastgoedontwikkeling / m ² bvo
74.	Algemene kosten vastgoedontwikkeling / m ² bvo
75.	Rentekosten tot oplevering woningen / m ² bvo
76.	Winst&Risico-marge / m ² bvo
77.	<i>Bijkomende kosten als % van bouwkosten</i>
78.	<i>Algemene kosten als % van bouw- + bijkomende kosten</i>
79.	<i>Winst&Risico-marge als % van de totale opbrengspotentie van het vastgoed</i>



De Zwaan
zwolle
Overijssel
West-Overijssel
nee
dd
ja
ja
ja
ja

70

-
-
37
33

70

37
53%
-

nee

-
-

2025
Q2
2025 - Q2
2028 - Q2

€	
€	
Nee	
€ 0	

21%

€	
€ 0	

Bestemmingsplan is vastgesteld en herroepelijk
verleend (herroepelijk)



xcl. btw
xcl. btw
xcl. btw

xcl. btw
xcl. btw
xcl. btw
xcl. btw

xcl. btw
xcl. btw

Let op: dit Excel-aanvraagformulier is leidend voor uw SBI-aanvraag. De definitieve versie van dit formulier uiterlijk 13 oktober 2023 mailen naar SBI@minbzk.nl, inclusief minimaal de volgende documenten:

**B. Ondersteunend formulier aanvraag Startbouwimpuls,
C. Bewijs IBAN en
D. Ondersteuningsverklaringen.**

Zie ook het word-document voor informatie over toegestane bijlagen.

Opmerkingen

N.B. Maximaal 16% van de beschikbare middelen kunnen aan dezelfde woondealregio worden toegekend
Vul hier 'ja' in indien dit project of een gebiedsontwikkeling waar dit project onderdeel van uitmaakt eerder een bijdrage heeft gekregen vanuit het Rijk. Dit dient nader te worden toegelicht in vraag 7 van document B.
* Stuur een bewijs (bijv. rekeningafschrift) mee waaruit blijkt dat IBAN op naam gemeente staat. Gebruik hiervoor Document C.
* Indien 'nee' wordt aangevinkt dient in Document B, vraag 6 te worden toegelicht hoe toch een constante bouwstroom wordt geborgd.
* Recreatiewoningen en tijdelijke huisvestingsprojecten zijn uitgesloten.
Dit moet kunnen worden aangetoond met documenten D en E.

Opmerkingen

* Dit is het netto aantal wooneenheden dat na oplevering wordt opgenomen in de BAG (moet minimaal 11 zijn).
* Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt gerealiseerd. Dit zijn huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag
* Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt gerealiseerd. De maximale huurprijs voor dit segment is € 1.096,21 (prijspeil 2023)
* Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt gerealiseerd. De maximale koopprijs voor dit segment is € 355.000 (prijspeil 2023)
* Dit is het bruto aantal wooneenheden dat in het project wordt opgeleverd.

--

--

--

* Dit bruto-netto verschil dient te worden toegelicht in het antwoord op vraag 11 in document B. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er sprake is van sloop-nieuwbouw of wanneer er onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd

* Enkel zelfstandige woonruimtes worden als woning meegeteld in de SBI. Onzelfstandige woonruimten mogen wel worden gerealiseerd, maar de bijdrage is per netto-toegevoegde BAG-eenheid na afronding van het project.

--

--

--

Opmerkingen

* Vul hier het bedrag inclusief btw in dat door de gemeente wordt aangevraagd.

* De gevraagde Rijksbijdrage per woning mag niet hoger zijn dan €12.500 inclusief btw.

* Kan niet meer zijn dan 21%.

* Dit antwoord en het bedrag dat in vraag 31 wordt ingevuld moet worden onderbouwd in vraag 16 van Document B.

Dit is het bedrag dat namens deze aanvraag in het btw compensatiefonds wordt gestort, en moet worden onderbouwd in vraag 16 van Document B.

--

--

Opmerkingen

keuzemenu

Of, indien deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een vergunning voor buitenplannen afwijken, deze ontwerpvergunning voor 13 oktober 2023 ter inzage is gelegd of voor deze datum verleend of onherroepelijk geworden.

Keuzemenu

Deze vraag dient enkel te worden beantwoord als in vraag 34 'Niet van toepassing' wordt aangevinkt.

keuzemenu
Stikstof maakt onderdeel uit van deze natuurtoets. Het betreft toestemming op enige wijzen, waaronder ook ontheffingen, indien nodig.
Indien 'nee' wordt aangevinkt dient dit nader te worden toegelicht in document B, vraag 21.
Nader toelichten in document B, vraag 20.
Nader toelichten in document B, vraag 19.
Nader toelichten in document B, vraag 18.
Dit is niet verplicht. Indien 'ja' wordt ingediend moet het document worden toegevoegd als tweede bijlage aan de aanvraagdocumentatie.

<i>Opmerkingen</i>
* Deze indicatieve businesscase gaat uit van het fictieve scenario dat de gehele case exclusief btw is.
* Dit zijn de (geschatte) opbrengsten exclusief btw.
* Hieronder worden financiële bijdragen van (markt)partijen verstaan. Ook aanvullende opbrengsten (bijvoorbeeld opbrengsten uit btw-discrepanties) kunnen hieronder worden geschaard. Dit moet nader worden onderbouwd in vraag 14 van Document B.
* Hieronder worden financiële bijdragen van (markt)partijen verstaan. Ook aanvullende opbrengsten (bijvoorbeeld opbrengsten uit btw-discrepanties) kunnen hieronder worden geschaard. Dit moet nader worden onderbouwd in vraag 14 van Document B.
* Voer hier het bedrag in dat vanuit de SBI bijdrage in de vastgoedexploitatie wordt gebracht. Dit bedrag kan niet hoger zijn dan het bedrag dat in vak 32 staat.
* Na toekenning van de rijksbijdrage kan gevraagd worden om een bewijs van de historische aankoopprijs / inbrengwaarde aan te leveren. Deze post moet nader worden onderbouwd in vraag 23 van Document B.
Deze post moet nader worden toegelicht in Document B, vraag 24. Eventuele btw-gerelateerde kosten vallen hier ook onder en dienen ook te worden toegelicht.

Deze post moet nader worden toegelicht in Document B, vraag 24. Eventuele btw-gerelateerd kosten vallen hier ook onder en dienen ook te worden toegelicht.

Vul hier de rentekosten in die tot oplevering onderdeel van de private businesscase zijn

In deze regel wordt gecontroleerd of de businesscase sluitend is. Als de casus niet sluitend is (in dat geval staat hier een ander getal dan 0), moet dit worden toegelicht in Document B, vraag 24.

[illegible]
