

**Van:** " [redacted] " < [redacted]@gemeentealtena.nl >  
**Verzonden:** maandag 25 september 2023 15:42  
**Aan:** " [redacted] " < [redacted]@looyevastgoed.nl >  
**Onderwerp:** subsidie  
**Bijlage(n):** 230913 B Word-aanvraagformulier SBI .docx

Goedemiddag [redacted],

Voor de stimuleringssubsidie ben ik hard aan het werk om het formulier in te vullen. Om de snelheid er in te houden (het moet eind deze week weg), zou jij alvast er ook naar kunnen kijken. Vooral naar de teksten die geel zijn gemarkeerd?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**Gemeente Altena**


Beleidsadviseur Grondzaken | Team Omgeving en Vastgoed  
Rentmeester NVR

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk  
Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183- [redacted] | 06- [redacted]  
E: [redacted]@gemeentealtena.nl





> Retouradres Postbus 20011  Den Haag

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

Datum **Error! Unknown document property name.**  
Betreft Document B – Ondersteunend formulier aanvraag  
Startbouwimpuls

### Introductie

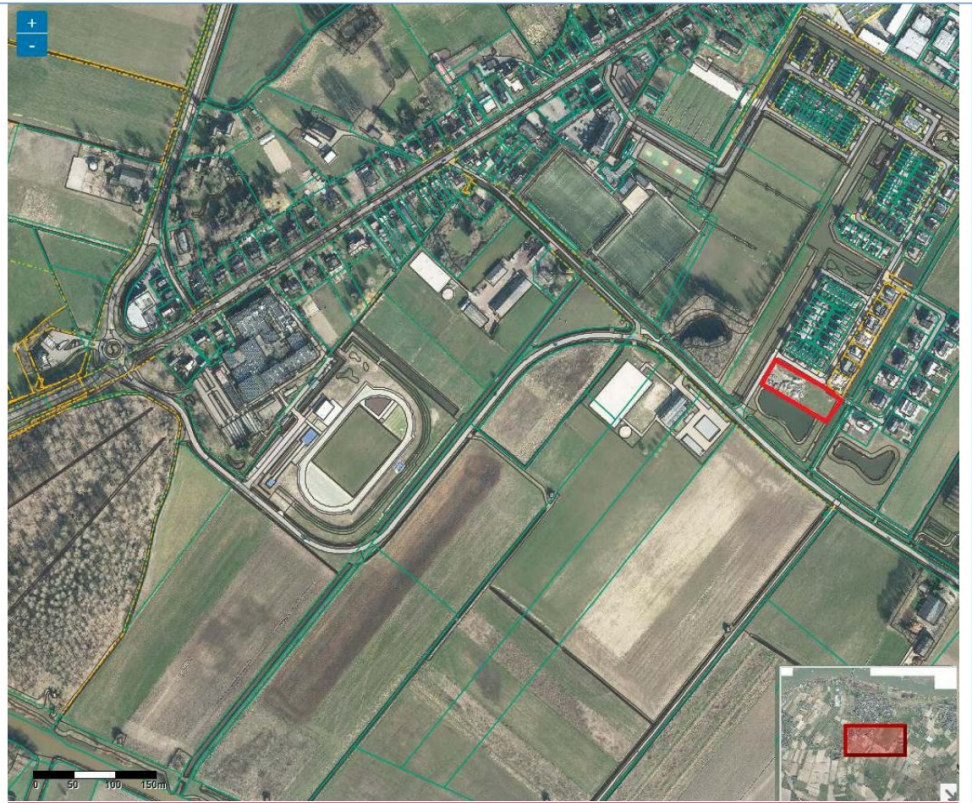
De Startbouwimpuls (SBI) is bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024/2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Gemeenten kunnen vanaf begin september tot uiterlijk 13 oktober de formele aanvraag indienen bij het Rijk.

Dit document is onderdeel van de definitieve aanvraagdocumentatie voor de SBI. Bij het beoordelen van de aanvraag is het Excel-aanvraagformulier leidend en is dit document, samen met de andere documenten en bijlagen aanvullend. De laatste informatie over de regeling startbouwimpuls is terug te vinden op <http://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls>.

De in te dienen set aanvraagdocumenten bestaat maximaal uit

- Document A. Het Excel-aanvraagformulier
- Document B. Dit aanvraagformulier Startbouwimpuls
- Document C. Een bewijs waarmee wordt aangetoond dat het in de Excel (vraag 6.) aangegeven rekeningnummer op naam van de gemeente staat (rekeningafschrift)
- Document D. Ondersteuningsverklaring of adhesieverklaring van de betrokken ontwikkelaar(s) en/of woningcorporatie(s)
- Document E. Begeleidende aanbiedingsbrief ondertekend door of namens het college van burgemeesters en wethouders
- Document F. Één vrije bijlage (maximaal 1 document van maximaal 10 A4'tjes waarin relevante passages uit brondocumenten met bronvermelding staan opgenomen).
- Document G. Één bijlage met daarin het document waarnaar wordt gerefereerd in het antwoord op vraag 39. in het Excel-aanvraagformulier.

Algemene projectinformatie	
<b>1. Naam van project</b>	<u>Naam van project</u> Appartementencomplex Waterlinie
<b>2. Datum aanvraag</b>	<u>Datum aanvraag</u> 22-09-2023
<b>3. Gemeente</b>	<u>Naam van gemeente</u> Gemeente Altena
<b>4. Contactpersoon gemeente</b>	<u>Naam, mailadres en telefoonnummer</u> [redacted]@gemeentealtena.nl, 06-[redacted]
<b>5. Verantwoordelijk directeur</b>	<u>Naam, mailadres en telefoonnummer</u> [redacted]@gemeentealtena.nl, 06-47447993
<b>6. Algemene omschrijving van het woningbouwproject</b>	<p><u>Korte omschrijving van het plan, situering, raakvlakken met andere opgaven, in hoeverre het hele project wordt ingediend en eventuele bijzonderheden. Het moet een aaneengesloten bouwproject zijn.</u></p> <p><u>Indien in vak 8. van het Excel-aanvraagformulier 'nee' is aangevinkt dient hier te worden uitgelegd hoe toch een constante bouwstroom wordt geborgd.</u></p> <p><u>[Max 100 woorden]Het project betreft het laatste bouwproject in de nieuwe woonwijk De nieuwe Banne in Sleeuwijk (NB). De locatie is de poort van de wijk en dient daarom ook qua ontwerp op te vallen. Het project voorziet in de realisatie van 36 middeldure huurappartementen. Dit is een doelgroep waar in de gemeente behoefte aan is. Het bestemmingsplan is onherroepelijk, de Omgevingsvergunning is verleend. De combinatie van de hoge rente en de hoge bouwkosten enerzijds en de maximaal haalbare en wenselijke huurprijs (tot € 1.000,-/maand) anderzijds, maakt dat de ontwikkeling nu lastig is om te starten.</u></p>
<b>7. Stapeling met andere Rijkssubsidies</b>	<p><u>Een beknopte toelichting waarin duidelijk wordt of het project in kwestie eerder een bijdrage heeft gekregen vanuit de Woningbouwimpuls, Versnellingsafspraken of andere subsidietrajecten vanuit het Rijk, provincie of andere actoren, en hoe die bijdrage zich verhoudt tot de bijdrage die in deze aanvraag wordt gevraagd. Koppel dit ook aan vak nummer 5. in het Excel-aanvraagformulier.</u></p> <p><u>[Max 100 woorden]Er zijn geen eerdere subsidies verstrekt voor deze ontwikkeling.</u></p>
<b>8. Betrokken private en publieke partijen</b>	<p><u>Noem hier de namen van de gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie, aannemer en andere voor deze aanvraag relevante actoren.</u></p> <p><u>[Max 100 woorden]Gemeente: Altena</u></p> <p><u>Belegger: Looye Projecten B.V. gevestigd te Woerden (Oostdam 7), KVK-nummer: 30235233</u></p> <p><u>Bouwer: VABO Ontwikkeling B.V., gevestigd te Culemborg (Antonie van Diemenstraat 36), KVK-nummer: 11029591</u></p>
<b>9. Kaart locatie + adres woningbouwgebied</b>	<p><u>Voeg hier een kaart toe waaruit blijkt waar het woningbouwproject gelegen is. Typ hier ook een adres/straatnaam bij.</u></p> <p><u>Waterlinie ong., Sleeuwijk (NB)</u></p>



**10. Afbeelding  
woningbouwproject**

Voeg hier één afbeelding toe waaruit het ontwerp van het woningbouwproject duidelijk wordt.



**11. Netto toe te  
voegen woningen**

Licht beknopt toe hoeveel woningen netto toe worden gevoegd binnen dit project. Als er in het Excel-aanvraagdocument (vak nummer 19.) sprake is van een bruto-netto verschil dient hier te worden toegelicht waar dit verschil door tot stand komt.

[Max 100 woorden] 36 appartementen (middeldure huur tot € 1.000,-/maand)

**12. Inzicht in effecten op de bouw van andere woningbouwprojecten**

Zijn er andere nog te realiseren woningbouwprojecten in de directe omgeving die profiteren van de startbouw van dit woningbouwproject? Zo ja, welke projecten zijn dit, waarom profiteren zij, hoeveel woningen betreft dit en wanneer is de verwachting dat hier gestart kan worden met de bouw?

[Max 100 woorden] Het project betreft de afronding van de nieuwbouwwijk De nieuwe Banne. De bouw van dit complex maakt dat we de wijk definitief woonrijp kunnen maken. Vanuit de huidige bewoners is hier veel vraag naar.

**Noodzaak  
Rijksbijdrage**

**De bijdrage van startbouwimpuls is bedoeld om verslechtering van de businesscase die is ontstaan door de veranderde marktomstandigheden (deels) te ondervangen.**

**13. Inzicht in ervaren tegenwind**

Beschrijf hoe dit project sinds begin 2022 last heeft gehad van de recente tegenwind. Dit is de reden waarom voor dit project een aanvraag wordt gedaan. Waarom dreigt de startbouw te vertragen, en waarom is de SBI een uitkomst?

[Max 150 woorden] Het doel is 36 huurappartementen te realiseren. Door de combinatie van de hoge bouwkosten en de hoge rente, in relatie tot de maximale huur van € 1.000,-, is het project als zodanig niet meer realiseerbaar. De enige oplossing is om 1/3 van het plan om te bouwen naar koopappartementen. Dat kan. Alleen verliezen we dan die appartementen voor de primaire doelgroep (lagere inkomens, starters). Verder wordt het beheer van het pand meer nadelig, omdat er dan een VVE opgericht moet worden. Daaraan hangen risico's, zoals het niet betalen van bijdragen, andere belangen bij het beheer en onderhoud, enz. Als het hele complex in handen kan blijven van één belegger, worden uiteindelijk de vaste maandlasten ook lager. Dat bevordert de betaalbaarheid. Middels de subsidie kan het hele complex huur blijven. De SBI subsidie is daarvoor gemaakt.

**14. Bijdragen van andere partijen en/of tegemoetkomingen vanuit het project**

Geef aan welke financiële en kwalitatieve tegemoetkomingen er sinds begin 2022 (start tegenwind) vanuit het woningproject zijn gedaan om start bouw mogelijk te maken.

[Max 300 woorden]

Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- ☒ Een verlaging van de winst- en risicomarge over de vastgoedontwikkeling, of het afboeken van historische rente of aankoopkosten door projectontwikkelaar/woningcorporaties.
- ☒ Er kunnen in sommige gevallen kwalitatieve tegemoetkomingen worden gedaan op het gebied van duurzaamheidseisen, betaalbaarheid, beeldkwaliteit, minimum-woningoppervlaktes etc.
- ☒ Aanpassing van het programma in de ontwikkeling
- ☒ Verandering parkeeroplossing (norm, vorm en aantallen)
- ☒ Andere (ruimtelijke) optimalisaties die helpen met het project haalbaar maken. De gemeente levert voor dit project meer grond dan in eerste instantie nodig is. Dit is nodig om alle benodigde parkeerplekken op maaiveld te realiseren, in plaats van in een kelder. Daarmee verlagen we de bouwkosten fors. De totale grondprijs wordt niet aangepast. Daarmee verlagen we dus vanuit de gemeente onze opbrengst fors.
- ☒ De ontwikkelaar heeft het plan verder geïntensiveerd en gestandariseerd. Hierbij geldt wel dat op het ontwerp van het pand, gelet op de prominente plek voor de wijk, niet verder bezuinigd kan worden. Het pand vormt de poort van de woonwijk.

<b>15. Inzicht in hoe Rijksbijdrage gaat worden gebruikt/besteed</b>	Licht toe hoe de gemeente de ontvangen Rijksbijdrage gaat gebruiken/besteden ten behoeve van startbouw. [Max 100 woorden]De rijkssubsidie kan gebruikt worden om de grondprijs zo te verlagen, dat alle appartementen als huurappartement gebouwd kunnen worden.
<b>16. Toelichting Rijksbijdrage   btw-compensabel</b>	Licht hier, indien het antwoord op vraag 31. van het Excel-aanvraagformulier 'ja' is, toe hoe deze kosten tot stand komen en hoe het genoemde bedrag tot stand komt. [Max 100 woorden]

### Zekerheid startbouw

<b>17. Juridisch-planologische status project</b>	Geef een toelichting op de juridisch-planologische status van het project. Ga hierbij in op de status van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Noem ook welke stappen er nog genomen gaan worden en wat hierbij mogelijke risico's zijn. [Max 150 woorden]Bestemmingsplan: Nieuwe Banne (NL.IMRO.0870.02BP1127NwBanne-VA01), status onherroepelijk De Omgevingsvergunning is verleend, maar nog niet onherroepelijk.
<b>18. Afspraken met aannemer</b>	Zijn er al afspraken met een aannemer voor de bouw? Zo ja, wat is er afgesproken, en welke bijlage geeft inzicht in deze afspraken? Graag tevens aangeven en toelichten, als relevant, of de natuurvergunning voor dit project al is aangevraagd, reeds in procedure is of niet nodig is. In lijn met vraag 36. van het Excel aanvraagformulier [Max 100 woorden]
<b>19. Afspraken met afnemers</b>	Zijn er al afspraken met een belegger/ woningcorporatie /particuliere kopers over de afname van woningen? In geval van particuliere kopers, welk percentage is er al verkocht? Geef aan wat is er afgesproken, en welke bijlage inzicht geeft in deze afspraken. [Max 100 woorden]
<b>20. Afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar t.b.v. start-bouw</b>	Beschrijf de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar/woningcorporatie over de startbouw van het project en hoe dit zich verhoudt tot het al dan niet toegekend krijgen van de SBI. Voeg eventueel een bijlage toe ter verduidelijking van de gemaakte afspraken. [Max 100 woorden]
<b>21. Welke mogelijke risico's zijn er nog tot aan startbouw?</b>	Beschrijf beknopt de mogelijke risico's die er zijn tot aan startbouw en hoe deze risico's worden beheerst. Indien op vak 37. van het Excel-aanvraagformulier 'nee' is geantwoord dient dat hier te worden toegelicht. [Max 100 woorden]

### Borging van langdurige betaalbaarheid

<b>22. Borging betaalbaarheid van de woningen</b>	Geef aan welke afspraken zijn gemaakt om de middenhuur- en betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden. Ga daarbij in ieder geval in op hierop toegespitst gemeentelijk beleid, afspraken omtrent de aanvangshuurprijzen, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebedingen, het aantal vierkante meters en hoe/of die worden opgenomen in de (te sluiten)overeenkomsten.
---	---

[Max 100 woorden] in de koopovereenkomst is afgesproken dat de woningen voor een periode van 20 jaar worden verhuurd

#### Toelichting op formulier A.

##### **23. Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden- private businesscase**

Gebruik deze ruimte om een toelichting te geven op de opgevoerde posten 'Inbrengwaarde vastgoed en/of gronden' en 'Historische plan- en rentekosten in de private businesscase in het Excel aanvraagformulier A (vak 51 en 52).

[Max 100 woorden]

##### **24. Private businesscase**

Gebruik deze ruimte om een algemene toelichting te geven op de overige gegevens zoals ingevuld in de businesscase in het *Excel-aanvraagformulier A*. Licht specifiek toe welke bedragen onder overige opbrengsten en bijdragen (vak 47 en 48) of overige kosten en rentekosten (vak 55, 56 en 60) worden opgevoerd.

Geef hierbij ook aan wat de bronmaterialen (stichtingskostenraming, aannemersovereenkomst, verkoopbrochures, etc.) zijn van de genoemde bedragen.

Algemene toelichting

[Max 200 woorden]

Toelichting Vak 47 – Overige opbrengsten 1- € ...

[Max 100 woorden]

Toelichting Vak 48 – Overige opbrengsten 1- € ...

[Max 100 woorden]

Toelichting Vak 55 – Overige kosten 1 - € ...

[Max 100 woorden]

Toelichting Vak 56 – Overige kosten 2 - € ...

[Max 100 woorden]

Toelichting vak 60 – Rentekosten tot oplevering - € ...

[Max 100 woorden]

##### **25. Optimalisaties en bijdragen**

Geef aan op welke manier de in vraag 14 aangegeven optimalisaties en bijdragen zijn verwerkt in de private businesscase in het Excel-aanvraagformulier.

[Max 150 woorden]

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen