

WMRE

Toelichting indieningsspreadsheet

Michel van Rhee (*Bas Muijsson*), 9 september 2025

BRINK

EVEN VOORSTELLEN

■ *Michel van Rhee*

M.van.rhee@brink.nl

06-51852497

■ *Bas Muijsson*

B.Muijsson@brink.nl

06-51799371

BRINK

INDIENINGSSPREADSHEET

- Hart van de aanvraag “de businesscase” (indieningsspreadsheet)
- GREX-benadering
- Wordt getoetst door BZK
 - WBI: ‘Analistenpool’ met o.a. Brink

HET “INVULLEN” VAN DE BC

- Maak een schaduwgrex/schaduwberekeningen
- Alleen de gele cellen mogen ingevuld worden (lees instructieblad)
- Alle checks moeten op ‘groen’ staan
- Indien afgeweken wordt van algemeen geaccepteerde normbedragen (binnen bepaalde bandbreedte) dient daar een goede reden voor te zijn, bijvoorbeeld;
 - Bouwrijp maken (circa € 40 en € 50 per m² plangebied)
 - Woonrijp maken (circa € 100 en € 150 per m² openbare ruimte)
 - Indexering kosten en opbrengsten (2,0% per jaar)

HET “INVULLEN” VAN DE BC

Plangebied en ruimtegebruik

- Plangebied en ruimtegebruik moeten aansluiten bij het ruimtelijk plan
 - Onderbouwd met duidelijk kaartmateriaal
- Aandachtspunt hierbij is efficiënt ruimtegebruik (uitgeefbaar > ca. 50%)

HET “INVULLEN” VAN DE BC

Grondopbrengst:

- Bereken grondopbrengst (m.u.v. sociaal) residueel op basis van marktconforme opbrengsten en kosten
- Grondprijs sociaal sluit aan bij gemeentelijk (gronduitgifte)beleid
- Comprimeer het woningbouwprogramma tot 4 woningcategorieën (sociaal, middenhuur, betaalbare koop en overige woningen) en werk b.v. met gewogen gemiddelde woningafmeting
- Overig commercieel en maatschappelijk programma niet vergeten

HET “INVULLEN” VAN DE BC

Kostenverhaal:

- Indien reeds afspraken met marktpartijen; deze verwerken en in toelichting daarnaar verwijzen
- Nog geen afspraken; maak een realistische inschatting (rekening houdend met macro-aftopping) of sluit aan bij een vastgestelde nota kostenverhaal (indien aanwezig)

HET “INVULLEN” VAN DE BC

Specificatie maatregelen:

- Alleen bovenplanse kosten opnemen
- Onderbouwing voor toerekening conform kostenverhaalsregels in omgevingswet (limitatieve kostensoortenlijst en PPT-criteria)
- Belangrijk criterium proportionaliteit; licht duidelijk toe hoe % toerekenbaar tot stand is gekomen

HET “INVULLEN” VAN DE BC

Planning:

- Houdt een realistische planning aan tot start bouw rekening houdend met o.a. eventuele verwervingen, bouwrijp maken en wijziging omgevingsplan
- Daarna een realistische planning gebaseerd op verwacht afzettempo
- Let op: laatste woning uiterlijk 31 december 2030 gestart zijn en uiterlijk in 2033 gerealiseerd zijn.

TIPS & TRICKS

- BC is meestal een 1 : 1 vertaling (samenvatting) van de gemeentelijke GREX maar hoeft niet persé 100% aan te sluiten (bv getaxeerde inbrengwaarde $\neq$ werkelijke verwervingskosten)
- Begin op tijd met eventuele (her)taxatie van de inbrengwaarde
- Begin op tijd met besluitvorming (B&W) in het kader van de cofinanciering (minimaal 25% van het PORT). Dit mag een voorwaardelijk besluit zijn:
 - Onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad en
 - Onder voorbehoud dat de WMRE subsidie verkregen wordt.

TOETSING BC

Knock-out criteria:

- Samenhang minimaal 2 van de volgende 3 criteria:
 - Organisatorisch (bv één projectteam)
 - Geografisch (bv één aaneengesloten gebied)
 - Financieel (bv één GREX)
- Nog niet gestart met de bouw
- Start bouw laatste woning uiterlijk 2030 en in 2033 opgeleverd
- Minimaal 40 woningen
- Minimaal 50% betaalbaar
- Project heeft een publiek (financieel) tekort (PORT)

TOETSING BC

Businesscase wordt getoetst op:

- Juiste financiële vertaling van het ruimtelijk plan
- Opgesteld vanuit standpunt gemeente (alleen publiek tekort komt in aanmerking voor subsidie)
- Marktconformiteit en realiteitszin van alle input (kosten, opbrengsten en indexatie)
- Inbrengwaarde middels taxatie of waardebepaling door onafhankelijke taxateur, rapport maximaal 1 jaar oud
- Maatregelen (bovenplanse kosten) toegerekend aan het plan middels toepassing PPT criteria van het kostenverhaal uit de omgevingswet
- Realistische planning

VRAGEN?

BRINK