



Evaluatie

Regeling huisvesting aandachtsgroepen

Evaluatie

Regeling huisvesting aandachtsgroepen

Auteur(s):

Anne-Floor Blonk
Koen Mulder

In opdracht van:

Ministerie van BZK

Plaats, datum:

Rotterdam, 10 mei 2022

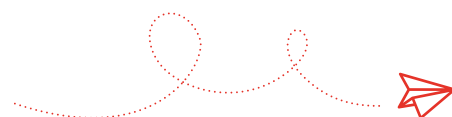
Status:

Definitief

Rebel Strategy & Development bv

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com



Inhoudsopgave



1. Inleiding	4
2. Samenvatting bevindingen	6
3. Nut van de regeling	10
4. Doelgroepen	12
5. Subsidiebedragen	14
6. Randvoorwaarden	19
7. Aan te leveren informatie	21
8. Procedure van de regeling	23
Appendix 1 Businesscases	27

1. Inleiding

Achtergrond

De woningmarkt staat onder druk, zo ook voor aandachtsgroepen. Zij ondervinden moeilijkheden bij het vinden van betaalbare woningen met goede leefomstandigheden. Het Rijk heeft daarom een Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA) in het leven geroepen. Deze regeling stimuleert gemeenten om passende woon- en verblijfruimten te realiseren voor arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuisloze mensen, studenten en overige (in gemeentelijk beleid vastgelegde) spoedzoekers.

Via de RHA verstrekt het Rijk een subsidie aan gemeenten die zij kunnen gebruiken voor projecten gericht op huisvesting van de doelgroepen. Aan de regeling zitten logischerwijs een aantal voorwaarden verbonden met betrekking tot het huurprijsniveau, startdatum, type project, verplichte duur beschikbaarheid van de te realiseren woon- en verblijfruimtes, de financiering van het project en de maximale hoogte van de aanvraag per gemeente. Tegelijkertijd is de regeling bewust simpel gehouden zodat er geen ingewikkelde indienings- en beoordelingsprocedure nodig is en er snel tot uitkering kan worden overgegaan.

Het animo voor de regeling blijkt groot: in 2021 is er voor ruim € 35 miljoen (inclusief BTW) aan aanvragen ingediend, verspreid over 83 gemeenten. Dit komt neer op 6.335 woonruimtes (max € 5.000 per ruimte) en 1.751 verblijfruimtes voor arbeidsmigranten (max € 2.500 per ruimte). Daarom vindt het Rijk het tijd om de regeling te evalueren.

Huidige vormgeving van de regeling

De RHA is een SPUK-regeling (specifieke uitkeringsregeling) en wordt uitgevoerd door RVO. De subsidie wordt uitgekeerd aan gemeenten voor projecten gericht op woon- en verblijfsruimten voor aandachtsgroepen. De subsidie moet besteed worden aan ongedekte projectkosten, dus kosten waar niet voldoende opbrengsten tegenover staan en die niet al gedekt zijn met gemeentelijke of andere budgetten. De subsidie kan besteed worden aan een brede lijst van mogelijke kosten, waaronder plankosten, het realiseren van vastgoed en het inrichten van de openbare ruimte.

Per gemeente kan er maximaal € 1 miljoen subsidie worden aangevraagd. De uitkering bedraagt maximaal € 5.000 per woonruimte en € 2.500 per verblijfsruimte. Voor de projecten geldt dat er binnen 2 jaar onomkeerbare stappen worden gezet ten aanzien van de bouw of transformatie van het project en dat het project binnen 5 jaar is afgerond. Daarnaast moet de ruimte minimaal 10 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep met een afgetopte huur.

Vraagstelling aan Rebel

De vraagstelling van deze evaluatie is tweeledig:

- Is hoeverre is de subsidieregeling, waarbij geld aan gemeenten wordt gegeven voor de projecten een effectief instrument om meer en sneller woon- en verblijfruimtes voor aandachtsgroepen te realiseren?
- Bij een eventueel vervolg: sluiten de huidige voorwaarden van de regeling aan bij de wensen van de gemeenten?

Om hier antwoord op te geven hebben we gewerkt met de volgende subvragen:

- *Is de subsidieregeling een effectief instrument om meer en sneller woon- en verblijfruimtes voor aandachtsgroepen te realiseren?*
- *Heeft de regeling de juiste focus m.b.t. geselecteerde doelgroepen?*
- *Zijn de maximumbedragen per verblijfruimte (€ 2.500), woonruimte (€ 5.000) en totale aanvraag (€ 1 miljoen) logisch en voldoende gedifferentieerd?*
- *Zijn de randvoorwaarden logisch en haalbaar?*
- *Is de regeling toegankelijk?*
- *Bevat de regeling de juiste informatie om de aanvragen goed te beoordelen?*

Bronnen en aanpak van de evaluatie

De evaluatie van de RHA is tot stand gekomen op basis van een aantal bronnen, namelijk:

- RVO heeft een dataset beschikbaar gesteld met informatie over alle ingediende aanvragen van de regeling in 2021;
- De 83 gemeenten die een aanvraag hebben ingediend zijn benaderd om mee te doen aan een enquête. De enquête telt in totaal 53 respondenten, waarvan 51 bruikbare reacties;
- We hebben verdiepende gesprekken gevoerd met drie deelnemende gemeenten: Noordoostpolder, Zeist en Rotterdam;

De opgehaalde informatie uit de dataset, enquêtes en gesprekken is naar thema gebundeld in deze eindrapportage.

Daarnaast zijn businesscases opgesteld voor vijf verschillende doelgroepen om een beter te krijgen bij de onrendabele toppen van projecten voor de diverse doelgroepen. De uitkomsten van de businesscases zijn verwerkt in het hoofdstuk subsidiebedragen. Een uitgebreide analyse is opgenomen in Appendix A Businesscases.

2. Samenvatting bevindingen

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 geven we in deze evaluatie antwoord op zes subvragen. Deze antwoorden zijn in dit hoofdstuk samengevat, inclusief aanbevelingen voor de volgende tranche van de regeling (in de tekstvakken). In de hoofdstukken 3 tot en met 8 zijn onze conclusies en aanbevelingen voorzien van meer context.

2.1 Beantwoording van de onderzoeksvragen

1. Is de subsidieregeling een effectief instrument om meer en sneller woon- en verblijfruimtes voor aandachtsgroepen te realiseren?

In de subsidieaanvraag geven gemeenten nu wel aan waar zij het geld aan besteden, maar niet wat het effect van de subsidie op de projecten is. Uit de enquête en aanvullende gesprekken blijkt dat de regeling door de deelnemende gemeenten gezien als een nuttig hulpmiddel en een welkome bijdrage, maar dat de subsidie in vele gevallen het tekort op de projecten niet weg neemt. Dat maakt dat het wel of niet doorgaan van de projecten slechts in beperkte mate afhankelijk is van de subsidie. De subsidie maakt het vooral mogelijk om een project sneller voor elkaar te krijgen, om partijen nader bij elkaar te brengen of om soms net een beter kwaliteitsniveau te realiseren.

2. Heeft de regeling de juiste focus m.b.t. geselecteerde doelgroepen?

Uit de data blijkt dat er voldoende verdeling op projectniveau is tussen alle te bedienen doelgroepen. Er wordt in de huidige regeling niet gestuurd op een mix tussen doelgroepen, maar de data laat zien dat dit automatisch goed gaat. De combinatie tussen studenten, statushouders en overige spoedzoekers komt in het merendeel van de projecten voor, soms aangevuld met dak- en thuislozen en arbeidsmigranten. Alleen woonwagengewoners worden meestal niet gemengd met andere doelgroepen. Opvallend is dat er een aanzienlijk deel van de aanvragen zijn gedaan voor overige spoedzoekers, dit duidt erop dat gemeenten in hun beleid nog meer aandachtsgroepen hebben opgenomen dan in de regeling specifiek worden benoemd. Uit de enquêtes blijkt dat gemeenten met name kwetsbare jongeren en zorggerelateerde doelgroepen graag toegevoegd zien.

3. Zijn de maximumbedragen per verblijfruimte (€ 2.500), woonruimte (€ 5.000) en totale aanvraag (€ 1 miljoen) logisch en voldoende gedifferentieerd?

3a. Maximum € 1 miljoen per gemeente

De spreiding tussen de aangevraagde subsidiebedragen is groot. Er zijn zowel veel kleine aanvragen (< € 100.000) gedaan als veel grote aanvragen (€ 900.000 – €1 miljoen). Dit laat zien dat de eenvoudige insteek van de regeling werkt: gemeenten vinden het ook voor kleinere aanvragen de moeite waard om gebruik te maken van de regeling. Grotere gemeenten zien graag een differentiatie van het plafond van € 1 miljoen euro (ofwel: voor henzelf een hoger plafond dan voor kleinere gemeenten). Daar is iets voor te zeggen, de opgave is bij hen inderdaad groter. Het nadeel is dat het budget sneller op is en de kans toeneemt dat er gemeenten te laat zijn. Het budget voor kleinere gemeenten verlagen is geen goede optie omdat kleinere gemeenten soms één groter project hebben dat anders boven de drempel uit zou komen. Als de regeling jaarlijks terugkomt vragen grotere gemeenten naar verwachting al meer aan dan kleine gemeenten omdat ze jaarlijks voldoende projecten hebben om de volledige €1 miljoen aan te vragen, terwijl kleinere gemeenten dat niet hebben. We kunnen ons daarom goed voorstellen dat het

maximale subsidiebedrag voor iedereen gelijk blijft. Bij eventuele differentiatie tussen gemeenten zouden de verschillen beperkt gehouden moeten worden.

3b. Maximum € 2.500 per verblijfsruimte voor arbeidsmigranten

In bijna alle gevallen werd het maximale subsidiebedrag per verblijfsruimte aangevraagd. Uit de enquête blijkt dat een meerderheid (59%) de € 2.500 per verblijfsruimte goed vindt. Een deel (17%) vindt het bedrag te laag te vinden of wil meer differentiatie (22%). Op basis van de door ons uitgewerkte businesscase concluderen we dat de tekorten voor verblijfsruimten beperkt zijn, danwel dat er in sommige gevallen helemaal geen tekort is. Het is daarom logisch dat het subsidiebedrag lager is dan voor reguliere woonruimten. Voor een volgende regeling kan BZK overwegen om de subsidie voor verblijfsruimten van arbeidsmigranten iets te verlagen of zelfs helemaal af te schaffen.

3c. Maximum € 5.000 per woonruimte

Ook voor woonruimten werd in bijna alle gevallen het maximale subsidiebedrag aangevraagd. Het percentage dat de € 5.000 per woonruimte goed vindt ligt lager dan bij de verblijfsruimten (43%). Een significant deel (32%) vindt het bedrag te laag of wil meer differentiatie (23%). Op basis van de door ons uitgewerkte businesscase concluderen we dat de tekorten voor verschillende typen woonruimten inderdaad fors kunnen verschillen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door verschillen in woninggrootte, het al dan niet nodig zijn van sociaal beheer en of het tijdelijke of permanente bouw is.

- Woonruimten voor gezinnen beneden de aftoppingsgrens hebben een aanzienlijk groter tekort dan kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens. Logischerwijs kan hier een hoger subsidiebedrag aan worden toegerekend. Een praktisch aandachtspunt is dat het hogere tekort in de meeste gevallen bij de woningcorporatie ligt en niet bij de gemeente, terwijl de subsidie aangevraagd wordt door de gemeente.
- Een andere factor die een hoger tekort verklaart is het al dan niet nodig zijn van sociaal beheer. We vinden het minder logisch om op basis hiervan de subsidie te variëren omdat tekorten als gevolg van sociaal beheer wat ons betreft vooral een exploitatievraag betreffen die je niet oplost met een eenmalige subsidie.
- Ten slotte is de businesscase van tijdelijke bouw ongunstiger dan van permanente bouw vanwege de kortere terugverdientijd en/of verplaatsingskosten. Dit zou een argument kunnen zijn om tijdelijke projecten een hogere subsidie te geven. Vanuit beleidsdoelstellingen vinden we het echter niet zo logisch om een tijdelijke oplossing meer subsidie te geven dan een permanente oplossing. Indien BZK dit toch overweegt zou als randvoorwaarde moeten worden opgenomen dat het om een demontabele verplaatsbare woonruimte gaat die na een periode van (minimaal) 10 jaar elders opnieuw ingezet kan worden als woonruimte.

4. Zijn de randvoorwaarden logisch en haalbaar?

De gehanteerde randvoorwaarden (waaronder start binnen 2 jaar, opleveringstermijn binnen 5 jaar en beschikbaarheid voor de doelgroep minimaal 10 jaar) worden door de gebruikers als logisch gezien. Er zijn ook vrijwel geen aanvragen afgewezen omdat ze niet aan de randvoorwaarden voldeden.¹ Gemeenten hebben wel projecten die niet aan de randvoorwaarden voldoen, bijvoorbeeld tijdelijk gebruik van leegstaande kantoorpanden voor aandachtsgroepen. Dit gaat vaak om een periode van ruim minder dan 10 jaar. Hiervoor is geen subsidie beschikbaar, gemeenten moeten dit zelf oplossen.

¹ Er zijn wel 2 projecten afgewezen waar reguliere woonruimte omgebouwd werd tot woonruimte voor aandachtsgroepen, dat past niet in de criteria van de regeling.

Gemeenten begrijpen echter prima dat het Rijk de subsidieregeling richt op structurelere oplossingen voor aandachtsgroepen.

5. Is de regeling toegankelijk?

Uit verschillende kanalen is gebleken dat er bij de indiening van de aanvraag soms wat onduidelijk was over bepaalde vragen in de regeling. Dat ging bijvoorbeeld over welk informatieniveau verwacht wordt, of dat niet duidelijk is wat er precies met de vraag wordt bedoeld. Dit is bekend bij BZK en RVO.

Daarnaast is teruggegeven dat de periode van bekendmaking tot aan de openstelling van de regeling krap was. Door deze termijn ruimer te maken krijgen gemeenten de kans om zich beter voor te bereiden. Gemeenten moeten veel interne besluitvorming doorlopen voordat ze een aanvraag kunnen indienen. De bekendmaking van de regeling kan via dezelfde kanalen worden gedaan als op dit moment, omdat de huidige regeling voldoende bereik heeft. Daarbij is er vanuit gemeenten veel vraag naar een kennissessie voorafgaand aan de regeling. Voor RVO als uitvoerder is dit ook prettig, het zorgt ervoor dat er minder vragen binnen komen tijdens de indieningsprocedure.

6. Bevat de regeling de juiste informatie om de aanvragen goed te beoordelen?

Nagenoeg alle aanvragen zijn gehonoreerd. Dit komt door de insteek van de regeling: eenvoudig in te dienen door een beperkte informatie uitvraag, en een beperkte check op de ingediende stukken zonder uitgebreide inhoudelijke toetsing. Het nadeel van deze aanpak is dat subsidiegeld waarschijnlijk soms terecht komt bij projecten die het niet nodig hebben. De businesscases (zie H5) laten zien dat sommige type eenheden wel rendabel te realiseren zijn. Het alternatief zou een maatwerkregeling zijn waarmee meer informatie aangeleverd moet worden en een zwaardere toetsing plaatsvindt. Onze aanbeveling is om de simpele insteek te handhaven. De subsidiebedragen zijn niet heel hoog en de laagdrempeligheid is een belangrijke reden voor het succes van de regeling. Omdat de regeling gericht is op aandachtsgroepen geldt bovendien dat de ingediende projecten in veruit de meeste gevallen wel een tekort hebben. Toetsing is daarom minder noodzakelijk dan bij een regeling als de Woningbouwimpuls. Wellicht kan wel een (simpele) projectbegroting toegevoegd worden conform een vast en simpel format, zodat er meer inzicht komt in de kosten en opbrengsten.

2.2 Aanbevelingen voor het vervolg van de regeling

Op basis van onze analyse komen we tot de volgende lijst met aanbevelingen:

- Vraag gemeenten in de aanvraag: welke toegevoegde waarde (additionaliteit) levert de subsidie op? Levert dit bijvoorbeeld meer woningen op, of sneller, of betere kwaliteit openbare ruimte, of geeft het een impuls aan het proces etc? Dit kan door middel van een meerkeuze of open vraag en helpt BZK om de toegevoegde waarde van de regeling uit te leggen.
- De lijst doelgroepen kan worden uitgebreid met (kwetsbare) jongeren (breder dan alleen studenten) en zorggerelateerde doelgroepen.
- Er is nu geen zicht op het onderscheid tussen permanente bouw en tijdelijke bouw. Dit kan als extra vraag opgenomen worden in de aanvraag.
- We bevelen aan om het maximale subsidiebedrag van € 1 miljoen per gemeente te behouden om te voorkomen dat het budget snel op is en gemeenten te laat zijn met hun aanvraag. Bij eventuele differentiatie tussen gemeenten zouden de verschillen beperkt gehouden moeten worden.

- We bevelen aan om de subsidie voor verblijfsruimtes te heroverwegen. Het tekort op deze projecten is vaak klein, of zelfs afwezig. Dat betekent dat het subsidiebedrag omlaag kan dan wel zelfs geheel kan vervallen.
- We bevelen aan om de subsidie voor woonruimten te behouden. Een bedrag van circa € 5.000 is een logisch bedrag, in lijn met het door ons berekende tekort op sociale woningen voor eenpersoonshuishoudens van € 6.000. Indien BZK overweegt om een differentiatie aan te brengen is het zinvol om woningen voor meerpersoonshuishoudens (minimaal 65 m² GBO) beneden de hoge aftoppingsgrens een hogere subsidie toe te kennen. Er moet dan wel geborgd worden dat dit geld op de juist plek terecht komt, een groot deel van het tekort zit naar verwachting bij de woningcorporaties terwijl de gemeente de subsidie ontvangt. Verder is een hogere subsidie voor tijdelijke woningen te verantwoorden vanuit de businesscase. Belangrijk is om dan wel te borgen dat het gaat om demontabele verplaatsbare woonruimte die na een periode van (minimaal) 10 jaar elders opnieuw ingezet kan worden als woonruimte.
- We bevelen aan om de huidige randvoorwaarden van de regeling te handhaven. De randvoorwaarden (waaronder start binnen 2 jaar, afronding binnen 5 jaar en beschikbaar houden woningen minimaal 10 jaar) worden als logisch en haalbaar gezien door gemeenten.
- We bevelen aan om de simpele insteek van de regeling te handhaven, dus met een beperkte informatieverzameling en een beperkte toetsing van de aanvragen.
- Het opvragen van een eenvoudige projectbegroting, conform een vast en simpel format helpt om beter inzicht te krijgen in de kosten en opbrengsten van het project. Het is wel van belang om te voorkomen dat gemeenten veel informatie nodig hebben van hun partners (corporaties en zorginstellingen), omdat gemeenten niet altijd beschikken over die informatie.
- De bekendmaking van de regeling kan via dezelfde kanalen als in 2021. We bevelen aan om een langere termijn te hanteren tussen bekendmaking en openstelling van de regeling (bijv. van 5 weken naar circa 8 weken). Hierdoor geef je gemeenten de kans om ook daadwerkelijk direct bij openstelling in te dienen.
- De systematiek voor toewijzing, 'wie het eerst komt die het eerst maalt', past bij de regeling en kan worden gehandhaafd.
- We bevelen aan om meer toelichting te geven bij de aanvraag over wat er wordt verwacht van de indiener.
- De communicatie over hoe de verantwoording werkt moet op korte termijn vormgegeven worden. Het moet voor gemeenten duidelijk zijn waar ze terecht kunnen met zowel schriftelijke als mondelinge vragen, het liefst zo laagdrempelig mogelijk.
- Stel voor de verantwoording een lijst met toegestane wijzigingen en een lijst met veelgestelde vragen op zodat gemeenten weten hoe ze om moeten gaan met de jaarlijkse Sisa-verantwoording.
- We bevelen aan een kennissessie te organiseren voorafgaand aan een nieuwe ronde van de regeling. Hier is behoefte aan bij gemeenten. Het is ook een mogelijkheid om de projectbegroting te introduceren en het zorgt ervoor dat er minder vragen binnen komen tijdens de indieningsprocedure.

3. Nut van de regeling

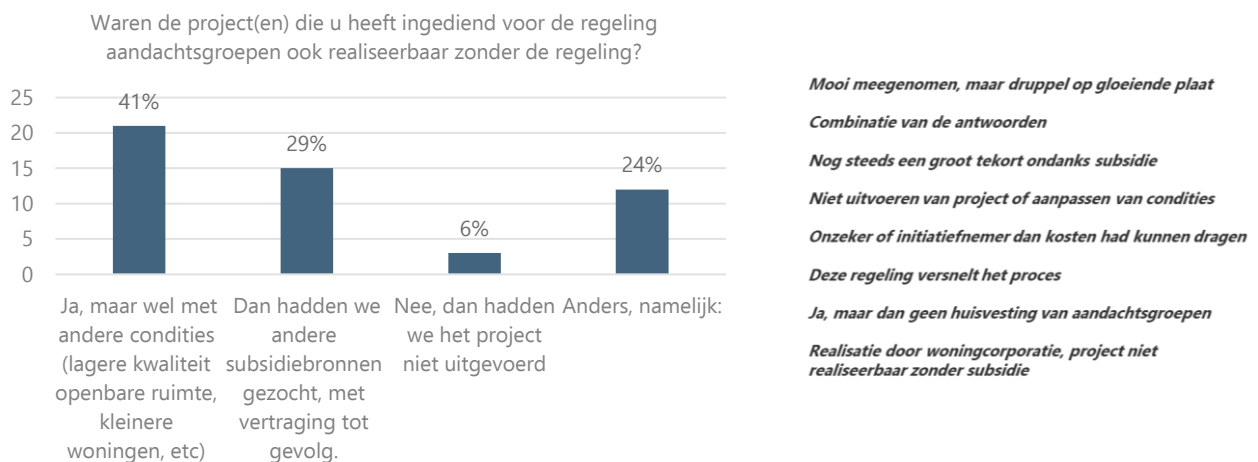
3.1 Doel van de regeling

Het doel van de regeling is het vergroten van het woningaanbod voor aandachtsgroepen. De bijdrage kan worden aangevraagd door gemeenten, waarbij de bijdrage financiële belemmeringen kan wegnemen, waardoor de huisvesting gemakkelijker kan worden gerealiseerd.

3.2 Analyse

Het animo voor de regeling bleek groot: het beschikbare budget is volledig toegekend aan de gemeenten die een aanvraag hebben gedaan. Uit de enquêtes en interviews is gebleken dat de subsidie een zeer welkome bijdrage is maar in de meeste gevallen niet het totale tekort dekt.

Als uitkomst uit de enquête kwam naar voren dat in de meeste gevallen de projecten wel realiseerbaar geacht worden, maar onder andere condities (41%) of dan zouden de gemeenten gezocht hebben naar andere subsidiebronnen (30%). Slechts 6% verwacht dat het project dan helemaal niet zou worden gerealiseerd. De resterende 23% van de respondenten geeft een (andere) toelichting: men geeft aan dat het bijdraagt om projecten eenvoudiger of sneller te realiseren, dat het niet het tekort wegneemt maar wel helpt of dat het een combinatie van de mogelijke antwoorden is.



Figuur 1. Enquêtevraag over realiseerbaarheid van de projecten

De geïnterviewde gemeenten bevestigden het beeld uit de enquêtes. Als het gaat om zorg gerelateerde projecten geven zij aan dat de subsidie helpt om verschillende partijen (woningcorporatie, zorginstelling en gemeente) bij elkaar te brengen, bijvoorbeeld om afspraken te maken voor sociaal beheer. Daarnaast kan het helpen om keuzes eenvoudiger te maken, bijvoorbeeld om een gezamenlijke ruimte op een hoger niveau op te leveren. Een andere gemeente geeft aan dat het een hulpmiddel is om beleidsdoelstellingen van de gemeente te halen. De subsidie dient dan als extra slagkracht voor aandachtsgroepen. Specifiek over tijdelijke huisvesting gaf de gemeente Rotterdam aan dat de businesscase knelt, dus dat het een welkom hulpmiddel is.

3.3 Conclusies en aanbevelingen

De analyse laat zien dat gemeenten blij zijn met de regeling: woningen worden sneller gerealiseerd of er wordt een betere kwaliteit behaald. Het doel om meer woningen te realiseren wordt niet per se behaald door de komst van de regeling. Slechts 6% van de respondenten geeft aan dat het project niet wordt uitgevoerd als de regeling er niet zou zijn.

Aanbevelingen

- Vraag gemeenten in de aanvraag: welke toegevoegde waarde (additionaliteit) levert de subsidie op? Levert dit bijvoorbeeld meer woningen op, of sneller, of betere kwaliteit openbare ruimte, etc? Dit kan door middel van een meerkeuze of open vraag en helpt BZK om de toegevoegde waarde van de regeling uit te leggen. De kans is wel groot dat deze vraag gewenste antwoorden oplevert.

4. Doelgroepen

4.1 Doelgroepen van de regeling

Conform de beleidsdoelstellingen van het Rijk heeft BZK de volgende doelgroepen aangemerkt als aandachtsgroepen: arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners, dak- en thuisloze mensen en studenten. Ouderen zijn, ondanks dat zij onderdeel zijn van de beleidsdoelstellingen, uitgezonderd van deze regeling. Voor ouderen zijn andere regelingen waar projecten gebruik van kunnen maken (Stimuleringsregeling Wonen en Zorg en Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting). Ten slotte is er een categorie overige spoedzoekers toegevoegd, waar gemeenten de vrijheid krijgen om ook voor andere doelgroepen subsidie aan te vragen. Voorwaarde is dat deze doelgroepen onderdeel zijn van hun gemeentelijk woonbeleid.

4.2 Analyse

Wanneer we kijken naar de spreiding tussen de verschillende doelgroepen valt op dat er tussen de aanvragen het aantal projecten per doelgroep redelijk gelijkmatig zijn verdeeld. Gekeken naar het aantal eenheden zijn er grote verschillen: er worden veel eenheden voor arbeidsmigranten en studenten gerealiseerd. Dit zijn ook vaak projecten waar grotere aantallen tegelijkertijd worden gerealiseerd. In een interview werd dit bevestigd: bij arbeidsmigranten is het van belang om voldoende volume te realiseren voor een haalbare businesscase. Dit komt onder andere doordat de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en sociale veiligheid over meer eenheden verspreid kunnen worden. Projecten voor dak- / thuislozen en woonwagenbewoning zijn vaak projecten met kleinere aantallen, zie ook onderstaande tabel.

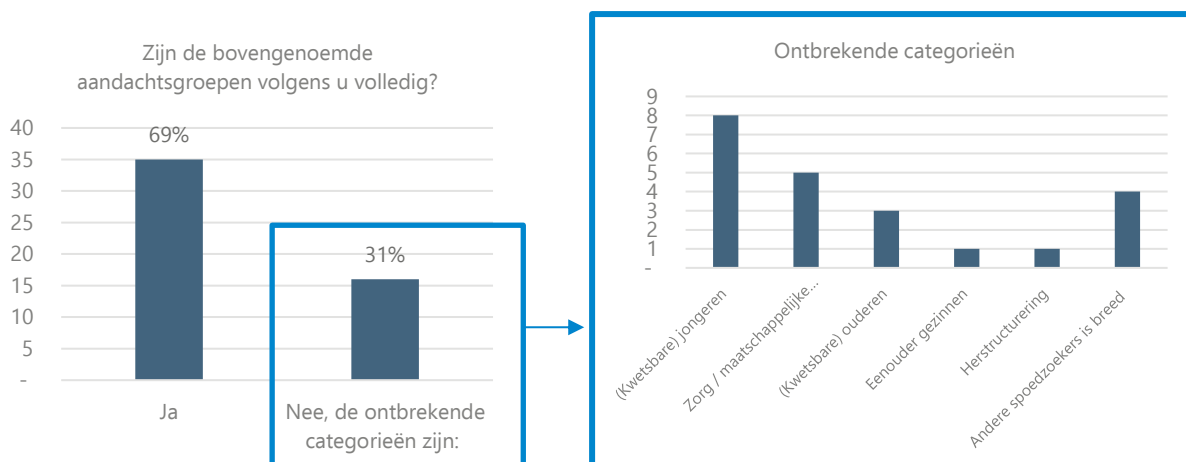
	Aantal projecten	Aantal eenheden	Gemiddeld aantal eenheden per project
Arbeidsmigranten - VR	11	1.751	159
Arbeidsmigranten - WR	10	652	65
Dak- en thuislozen	20	617	31
Statushouders	29	963	33
Studenten	24	2.012	69
Woonwagenbewoners	31	378	12
Overige spoedzoekers	41	1.713	42

Figuur 2. Overzicht van toegekende aanvragen naar projecten

Uit de enquête blijkt dat ongeveer 70% van de respondenten de genoemde aandachtsgroepen volledig vindt. Als ontbrekende categorieën worden (kwetsbare) jongeren en uitstroom uit zorg- en opvanglocaties vaak genoemd. Dit werd in de interviews bevestigd. Gemeente Zeist gaf bijvoorbeeld aan veel vraag voor uitstroom uit de zorg te krijgen, dus zou hier graag een aparte categorie voor zien. Gemeente Rotterdam richt zich ook veel op jongeren (als verbreding van studenten) en zou het logisch vinden als deze doelgroep wordt toegevoegd.

In de huidige opzet van de regeling is de gemeente vrij om permanente of tijdelijke projecten in te dienen, zolang ze voldoen aan de randvoorwaarde van minimaal 10 jaar beschikbaar. In het overzicht

van de aanvragen is niet direct duidelijk of het om permanente of tijdelijke bouw gaat, dit kan enkel in de projectomschrijving worden teruggevonden.



Figuur 3. Enquêtevraag over doelgroepen

4.3 Conclusies en aanbevelingen

Er kan worden geconcludeerd dat de lijst van doelgroepen logisch is. Alle aandachtsgroepen worden aangevraagd, vaak ook in gemengde projecten. Uit de analyse blijkt dat gemeenten zich grotendeels herkennen in de lijst. Wel is opvallend dat er een aanzienlijk deel van de aanvragen zijn gedaan voor overige spoedzoekers, dit duidt erop dat gemeenten in hun beleid nog meer aandachtsgroepen hebben opgenomen dan in de regeling specifiek worden benoemd. Uit de enquêtes blijkt dat gemeenten met name kwetsbare jongeren en zorggerelateerde doelgroepen graag toegevoegd zien.

Aanbevelingen

- De lijst doelgroepen kan worden uitgebreid met (kwetsbare) jongeren (breder dan alleen studenten) en zorggerelateerde doelgroepen.
- Daarnaast is er nu geen zicht op het onderscheid tussen permanente bouw en tijdelijke bouw. Dit hoeft niet als extra doelgroep te worden opgenomen, maar het is voor analysedoeleinden wel zinvol om te weten voor BZK en kan opgenomen worden als vraag in de regeling.

5. Subsidiebedragen

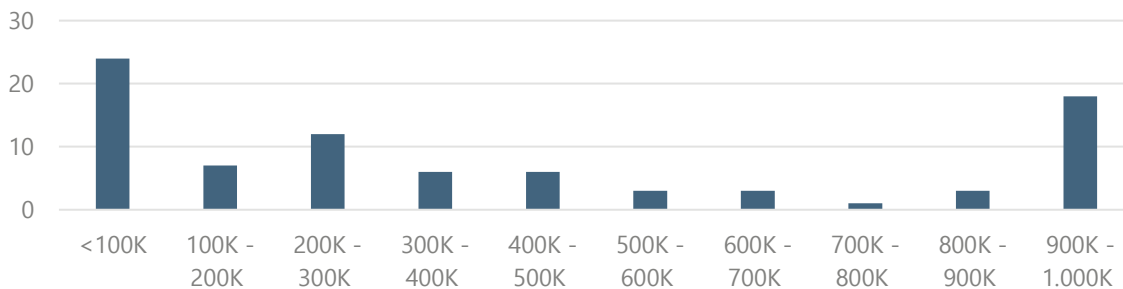
5.1 Hoogte subsidiebedragen

Per woonruimte is er een maximum subsidiebedrag van € 5.000 aan te vragen en voor verblijfruimtes is dit € 2.500 per ruimte. Deze bedragen zijn op basis van gesprekken met betrokkenen vastgesteld, met het uitgangspunt dat de beschikbare bedragen per eenheid niet te hoog zijn. Het totale subsidiebedrag zou dan snel op zijn terwijl het Rijk meerdere gemeenten wil ondersteunen. Aanvullend daarop is een maximum van € 1 miljoen aan te vragen subsidie per gemeente vastgesteld. Dit om te voorkomen dat een paar grote gemeenten aanspraak maken op een groot deel van de gehele subsidiepot en er geen ruimte overblijft voor de rest.

5.2 Analyse

Aangevraagde subsidiebedragen

De regeling stelt maximaal € 1 miljoen aan subsidie per gemeente beschikbaar. De hoogte van de aangevraagde subsidiebedragen zijn zeer gespreid. Van de 83 gemeenten die een aanvraag hebben ingediend valt het overgrote deel dan wel in de hoogste categorie, dan wel in de laagste categorie. In totaal hebben 13 gemeenten het maximale bedrag van 1 miljoen aangevraagd. Hieruit kunnen we concluderen dat er een heel aantal gemeenten het maximale subsidiebedrag opzoekt, maar dat ook veel gemeenten kleine projecten indienen. Gemeenten vinden het dus ook de moeite waard om voor die kleinere projecten een aanvraag te doen. De rest van de aanvragen ligt verspreid over het spectrum, zie onderstaande figuur.

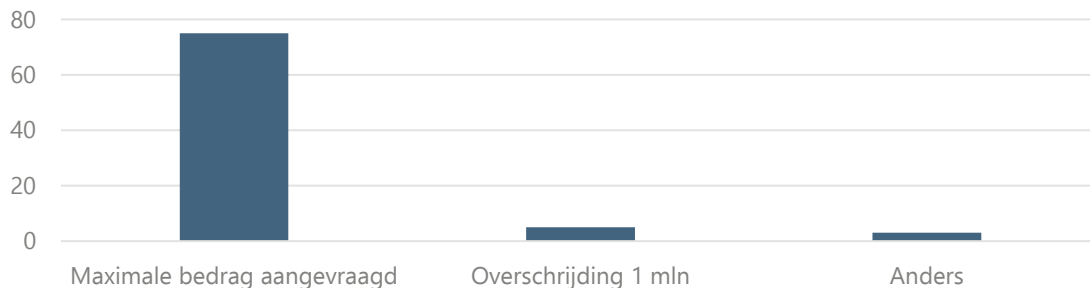


Figuur 4. Spreiding van de toegekende bedragen

Uit de enquête bleek dat 65% van de respondenten het maximale subsidiebedrag van € 1 miljoen voldoende vindt, 30% van de respondenten vindt het bedrag te laag. Dit nader bekeken hebben alle zeer grote gemeenten (>250.000 inwoners) aangegeven het bedrag te laag te vinden. De kleinere, middelgrote en grote gemeenten vinden het bedrag over het algemeen goed. Opvallend is dat er ook een aantal kleine gemeenten (<50.000 inwoners) het maximale subsidiebedrag te laag vinden. In het interview met de gemeente Rotterdam werd dit bevestigd, zij vinden het maximale bedrag van € 1 miljoen een aandachtspunt en zouden het logisch vinden als er meer differentiatie tussen gemeenten mogelijk is.

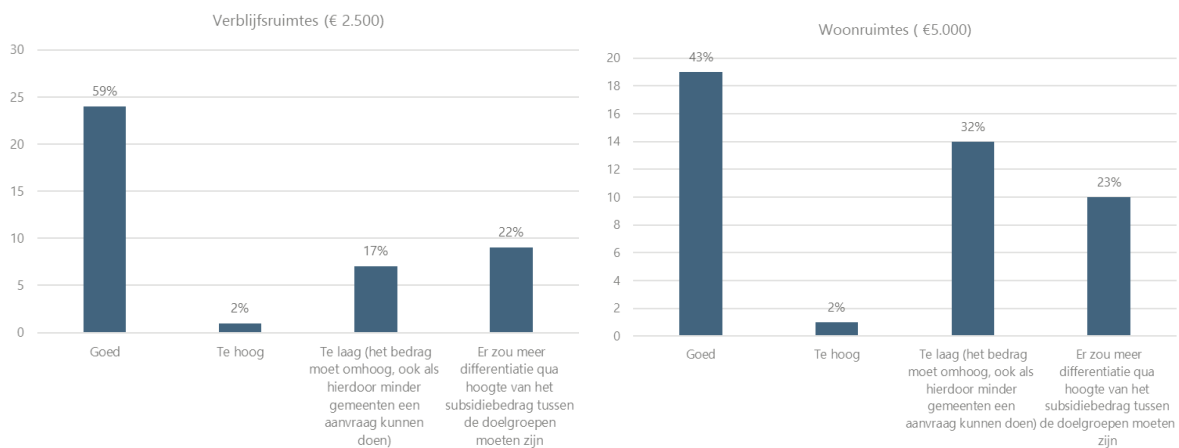
Wanneer we kijken naar het totale aan te vragen subsidiebedrag per verblijfruimte (€ 2.500) of woonruimte (€ 5.000) zien we dat dit bedrag in bijna alle gevallen maximaal wordt aangevraagd. Dit is logisch door de insteek van de regeling met een relatief laag maximaal subsidiebedrag ten opzichte van

het verwachte projecttekort. Gemeenten mogen alleen kosten opvoeren die nog niet met andere middelen gedekt zijn, maar dit kan met de beschikbare info uit de aanvraag nauwelijks getoetst worden door RVO. In een enkel geval is dit bedrag niet volledig aangevraagd omdat de gemeente dan het bedrag van € 1 miljoen totaal overschrijdt.



Figuur 5. Maximale subsidiebedrag per verblijf/woonruimte aangevraagd

De enquête bevestigt het beeld dat gemeenten de beschikbare subsidiebedragen per woning minimaal gewenst vinden. Ongeveer 60% van de respondenten vindt dat het maximale subsidiebedrag voor verblijfruimtes goed is. Daarnaast vindt 17% het te laag en 22% vindt dat er meer differentiatie aanwezig zou moeten zijn. Ongeveer 43% van de respondenten vindt dat het maximale subsidiebedrag voor woonruimtes goed is. Daarnaast vindt 31% het te laag en 22% vindt dat er meer differentiatie aanwezig zou moeten zijn.



Figuur 6. Enquêtevraag over maximale subsidiebedrag per verblijfruimte (links) of woonruimte (rechts)

Check op hoogte subsidiebedragen middels businesscases

Uit de data, de enquêtes en interviews komt naar voren dat de subsidie een welkome bijdrage is, maar het tekort niet wegneemt. Veel gebruikers vinden het subsidiebedrag te laag of willen meer differentiatie tussen de doelgroepen zien. Om een aanbeveling rond dit thema te vormen hebben we een aantal businesscases op hoofdlijnen uitgewerkt. De uitkomsten van deze businesscases geven een indicatie van het tekort per type eenheid. Deze uitkomsten kunnen worden gezien als een gemiddelde uitkomst (per regio kan dit bijvoorbeeld verschillen). Daarnaast hebben enkele parameters grote invloed op de uitkomst van de businesscase. In de tabel hieronder laten we door middel van een gevoeligheidsanalyse zien wat het effect is van bepaalde parameters op de uitkomst. We hebben onderscheid gemaakt in vijf type eenheden: verblijfsruimtes, eenpersoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens, tijdelijk / flex en

woonruimtes inclusief sociaal beheer. In de bijlage is de uitwerking van deze businesscases te vinden welke is samengevat in figuur 7.

De cases die zijn uitgerekend kunnen worden gezien als voorbeeldcases, die een goed algemeen beeld geven van het tekort per type. Tegelijkertijd zijn de uitkomsten van de businesscases erg gevoelig voor de gekozen aannames (woninggrootte, huuropbrengsten, tijdelijkheid etc.) en dus op de vraag of er een tekort is of niet. Dit blijkt uit de gevoeligheidsanalyse (onderste regels van figuur 7) waarbij met het aanpassen van één parameter significant andere uitkomsten resulteren.

	Verblijfsruimte	Eenpersoonshuishouden	Meerpersonshuishouden	Tijdelijk / flex	Inclusief sociaal beheer
Opp. (GBO) / eenheid	23 m2	30 m2	70 m2	30 m2	30 m2
Huur per wk / mnd	€ 100 (wk)	€ 450 (mnd)	€ 679 (mnd)	€ 450 (mnd)	€ 450 (mnd)
Leegstand	25%	5%	5%	5%	5%
Verplaatsingskosten per eenheid na 15 jaar	-	-	-	€ 22.500	-
Sociaal beheer (p.j.)	-	-	-	-	€ 6.000
Tekort per eenheid	Geen	€ 6.000	€ 75.500	€ 23.000	€ 26.500
Gevoeligheidsanalyse	Leegstand: 30%	Huurprijs: € 500 (mnd)	Opp: 60 m2	Exploitatietermijn: 20 i.p.v. 15 jaar	Sociaal beheer: € 4.000 (p.j)
Tekort per eenheid obv gevoeligheidsanalyse	€ 6.000	Geen	€ 36.500	€ 16.000	€ 19.500

Figuur 7. Uitkomsten businesscases

Verblijfsruimtes

Voor de verblijfsruimte gaan we uit van een kleine woonruimte als onderdeel van een gedeelde woning (type meergezinswoning). Omdat de voorzieningen worden gedeeld zijn de stichtingskosten per m2 lager dan bij een zelfstandige ruimte. De bewoners zijn vaak seizoensarbeidsmigranten, met veel wisselingen en periodes van afwezigheid. Daardoor hanteren we een hoger leegstandpercentage. Bij een leegstandspercentage van 25% is er geen tekort, als dit percentage hoger wordt wel.

Eenpersoonshuishoudens

Voor eenpersoonshuishoudens gaan we uit van een zelfstandige woonruimte met daarbij passende hogere stichtingskosten. De huurprijs ligt lager dan de lage aftoppingsgrens, passend bij de WWS-puntensystematiek. De base case komt neer op een tekort van € 6.000 per eenheid. Als de huur nog hoger vastgesteld kan worden dan is het mogelijk om dit type woning zonder tekort te realiseren.

Meerpersoonshuishoudens

Voor meerpersoonshuishoudens knelt de businesscase het hardste. Om een gezin te huisvesten is minimaal 70 m² nodig, dit resulteert in hoge stichtingskosten. In verhouding kan je een relatief lage huur (per m²) vragen voor deze eenheid, om te blijven binnen de hoge aftoppingsgrens. In totaal komt dit neer op een tekort van € 75.500 per eenheid. Wanneer je het oppervlak zou terugdringen met 10 m² dan halveert dit tekort bijna. Dit laat zien hoe gevoelig de businesscase is, tegelijkertijd is een woning van 60 m² voor een gezin erg krap.

Tijdelijke / flex woningen

De tijdelijke / flex woning hebben we conform een eenpersoonshuishouden benaderd, maar met toegevoegde verplaatsingskosten. Door de toegevoegde verplaatsingskosten loopt het tekort op tot € 23.000. In de basis casus zijn we uitgegaan van een woning die qua kwaliteit en levensduur gelijk is aan een eenpersoonshuishouden. Normaliter heeft de exploitatietermijn nauwelijks invloed op de uitkomst van de businesscase, omdat het vastgoed aan het einde van deze termijn een eindwaarde heeft die past bij de exploitatietermijn. Voor de tijdelijke woning geldt dat een langere exploitatietermijn wel een positief effect heeft op de businesscase, er is namelijk meer tijd om de kosten van het verplaatsen terug te verdienen. Hoe langer de tijdelijke woning blijft staan, hoe gunstiger de uitkomst van de businesscase. Zie ook de bijlage voor een nadere toelichting.

Woningen inclusief sociaal beheer

Een eenheid inclusief sociaal beheer is ook conform een eenpersoonshuishouden, met daarbij jaarlijkse kosten voor sociaal beheer. Het tekort is hierdoor € 26.500 per eenheid.

5.3 Conclusies en aanbevelingen

De gekozen subsidiebedragen dragen bij aan de doelstelling om zoveel mogelijk gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van woningen voor aandachtsgroepen. Alle (goedgekeurde) aanvragen pasten binnen de beschikbare subsidiepot. Het maximale subsidiebedrag van € 1 miljoen heeft daar ook aan bijgedragen, omdat er 13 gemeenten dit maximale bedrag hebben aangevraagd. Zonder of met hogere bovengrens was er waarschijnlijk een hoger bedrag aangevraagd en waren er aanvragen van andere gemeenten afgevallen.

Uit de businesscases blijkt dat er veel verschillen bestaan in het tekort per woning of verblijfsruimte. Voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten verwachten we dat er sprake is van geen tekort of een klein tekort. Voor een volgende regeling kan BZK overwegen om de subsidie voor verblijfsruimten van arbeidsmigranten iets te verlagen of zelfs helemaal af te schaffen. Voor woningruimte voor de andere aandachtsgroepen concluderen we dat de tekorten voor verschillende typen woonruimten inderdaad fors kunnen verschillen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door verschillen in woninggrootte, het al dan niet nodig zijn van sociaal beheer en of het tijdelijke of permanente bouw is.

- Woonruimten voor gezinnen beneden de aftoppingsgrens hebben bijvoorbeeld een aanzienlijk groter tekort dan kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens. Logischerwijs kan hier een hoger subsidiebedrag aan worden toegerekend (bijv. voor een woning van minimaal 65 m² (GBO) met een huur onder de hoge aftoppingsgrens). Een praktisch aandachtspunt is dat het hogere tekort in de meeste gevallen bij de woningcorporatie ligt en niet bij de gemeente, terwijl de subsidie aangevraagd wordt door de gemeente.

- Een andere factor die een hoger tekort verklaart is het al dan niet nodig zijn van sociaal beheer. We vinden het minder logisch om op basis hiervan de subsidie te variëren omdat tekorten als gevolg van sociaal beheer wat ons betreft vooral een exploitatievraag betreffen die je niet oplost met een eenmalige subsidie.
- Ten slotte is de businesscase van tijdelijke bouw ongunstiger dan van permanente bouw vanwege de kortere terugverdientijd en/of verplaatsingskosten. Dit zou een argument kunnen zijn om tijdelijke projecten een hogere subsidie te geven. Vanuit beleidsdoelstellingen vinden we het echter niet zo logisch om een tijdelijke oplossing meer subsidie te geven dan een permanente oplossing. Indien BZK dit toch overweegt zou als randvoorwaarde moeten worden opgenomen dat het om een demontabele verplaatsbare woonruimte gaat die na een periode van (minimaal) 10 jaar elders opnieuw ingezet kan worden als woonruimte.

Aanbevelingen

- We bevelen aan om het maximale subsidiebedrag van € 1 miljoen per gemeente te behouden om te voorkomen dat het budget snel op is en gemeenten te laat zijn met hun aanvraag. Bij eventuele differentiatie tussen gemeenten zouden de verschillen beperkt gehouden moeten worden.
- We bevelen aan om de subsidie voor verblijfsruimtes te heroverwegen. Het tekort op deze projecten is vaak klein, of in sommige gevallen zelfs afwezig. Dat betekent dat het subsidiebedrag omlaag kan danwel zelfs geheel kan vervallen.
- We bevelen aan om de subsidie voor woonruimten te behouden. Een bedrag van circa € 5.000 is een logisch bedrag, in lijn met het door ons berekende tekort op sociale woningen voor eenpersoonshuishoudens van € 6.000. Indien BZK overweegt om een differentiatie aan te brengen is het zinvol om woningen voor meerpersoonshuishoudens beneden de hoge aftoppingsgrens een hogere subsidie toe te kennen. Er moet dan wel geborgd worden dat dit geld op de juist plek terecht komt, het tekort zit naar verwachting bij de woningcorporaties terwijl de gemeente de subsidie ontvangt. Verder is een hogere subsidie voor tijdelijke woningen te verantwoorden vanuit de businesscase. Belangrijk is om dan wel te borgen dat het gaat om demontabele verplaatsbare woonruimte die na een periode van (minimaal) 10 jaar elders opnieuw ingezet kan worden als woonruimte.

6. Randvoorwaarden

6.1 Randvoorwaarden om deel te nemen aan de regeling

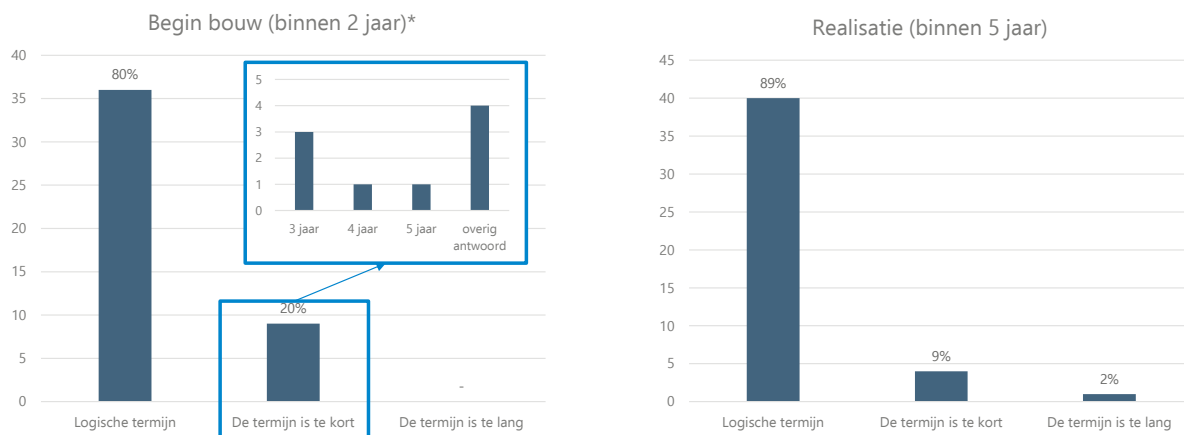
Er zijn diverse randvoorwaarden gesteld aan projecten die in aanmerking komen voor de RHA. Enkele belangrijke randvoorwaarden zijn:

- De gemeente moet altijd de indienende partij zijn.
- De subsidie mag alleen besteed worden aan nog niet (volledig) gedekte kosten. Voor zover dit geen gemeentelijke kosten betreffen (bijvoorbeeld van corporaties) is de gemeente verantwoordelijk voor het naleven van staatssteunregels.
- Projecten waar bestaande woningen omgebouwd worden tot woningen voor aandachtsgroepen zijn uitgesloten van de regeling.
- De woningen moeten minimaal 10 jaar beschikbaar blijven voor de aandachtsgroepen
- De huur voor woonruimtes moet onder de hoge aftoppingsgrens liggen en voor verblijfruimtes mag de huur maximaal € 100 per week zijn
- Binnen 2 jaar dienen er onomkeerbare stappen gezet ten aanzien van de bouw of transformatie van het project
- Het project dient binnen 5 jaar gereed te zijn.

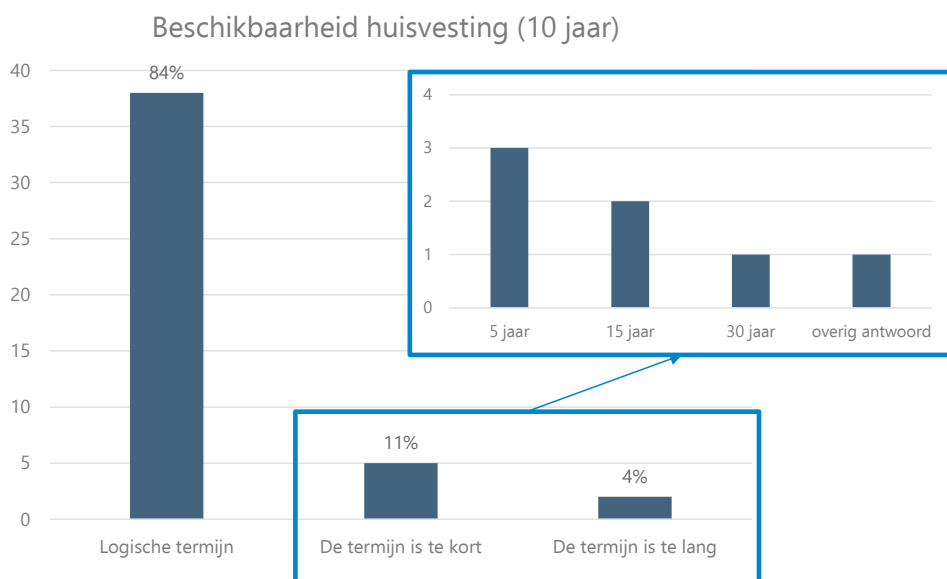
Via deze randvoorwaarden wil BZK borgen dat het woningaanbod voor aandachtsgroepen op relatief korte termijn vergroot wordt zonder ongewenste neveneffecten zoals het ombouwen van reguliere woningen, het na een paar jaar weer uit de voorraad verdwijnen van de woningen, of het verstrekken van ongeoorloofde staatssteun.

6.2 Analyse

Op de randvoorwaarden hebben de gebruikers van de regeling over het algemeen weinig aan te merken. Van de respondenten vindt 80% de randvoorwaarde van start bouw (onomkeerbare stappen) binnen 2 jaar een logische termijn en 90% vindt de realisatietermijn van 5 jaar een logische termijn. Ten slotte vindt 85% van de respondenten de randvoorwaarde van een beschikbaarheid van 10 jaar een logische termijn. In de interviews werd aangegeven dat het voor de haalbaarheid van een project van belang is om langdurige afspraken over de huur af te spreken en dat dit vaak minimaal 10 jaar betreft. Dit sluit goed aan bij de randvoorwaarde.



Figuur 8. Enquêtevraag over start bouw (links) of realisatietermijn (rechts)



Figuur 9. Enquêtevraag over termijn van beschikbaarheid van de huisvesting voor de aandachtsgroepen

6.3 6.3 Conclusies en aanbevelingen

De voorwaarden worden als logisch en realistisch gezien en dragen bij aan de doelstelling om binnen een afzienbare termijn woningen voor een minimale periode van 10 jaar beschikbaar te hebben voor de doelgroep.

Aanbevelingen

- We bevelen aan om de huidige randvoorwaarden te handhaven, omdat deze als logisch en haalbaar worden gezien door gemeenten.

7. Aan te leveren informatie

7.1 Aan te leveren informatie

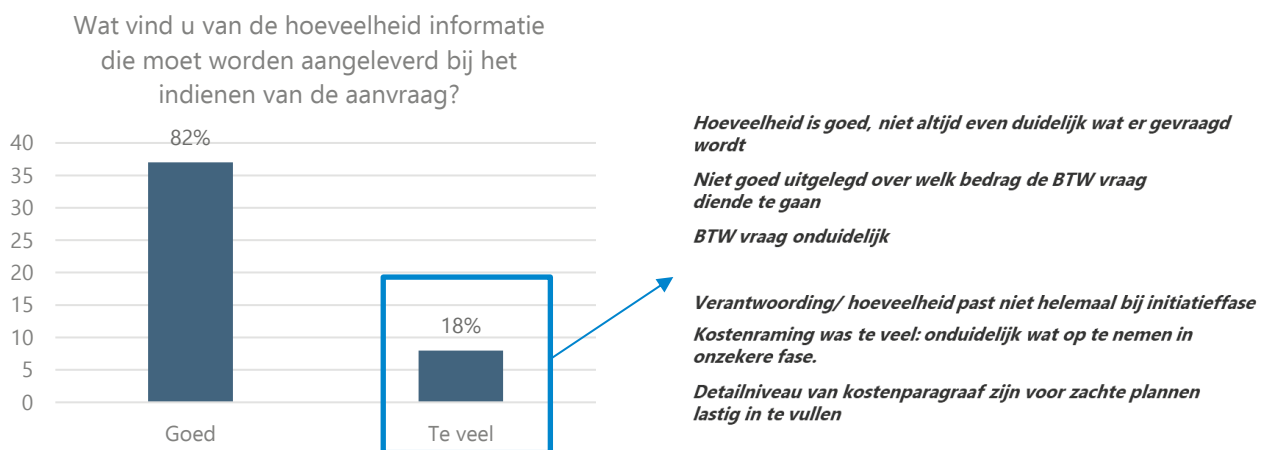
Bij de indiening van een aanvraag vult de gemeente een standaardaanvraagformulier in. Het gaat onder andere om een projectomschrijving, het aantal te realiseren woningen, een lijst met vragen of het project voldoet aan de randvoorwaarden en een overzicht van niet volledig gedekte kosten die aantoonbaar bijdragen en noodzakelijk zijn voor het project. RVO toetst de volledigheid van de aanvraag en of het project voldoet aan de randvoorwaarden.

7.2 Analyse

Informatielevering

De regeling is door het ministerie van BZK bewust eenvoudig ingericht, omdat dit past bij de vastgestelde subsidiebedragen en om de regeling voor iedereen toegankelijk te maken. Dit betekent dat er is gekozen voor een klein aantal randvoorwaarden en een indieningsprocedure met een lage tijdsbelasting.

Uit de enquête blijkt dat deze insteek grotendeels is gelukt: ongeveer 80% van de respondenten vindt de hoeveelheid aan te leveren informatie goed. Als reacties kwam naar voren dat het niet altijd duidelijk was wat er werd gevraagd (met name bij de BTW vraag) en dat het niveau soms een slag te diep was voor de initiatieffase.



Figuur 10. Enquêtevraag over informatie indiening

BZK en RVO zijn zich bewust dat er soms onduidelijkheid bestond over de aan te leveren informatie, met name als het gaat om de BTW-vraag. Uit de interviews met de gemeente werd dit nogmaals bevestigd, het was soms moeilijk in te schatten welk (minimum)niveau voor de aan te leveren informatie nodig was en dat iets meer toelichting bij het aanvraagformulier nuttig zou zijn.

In de huidige opzet is ervoor gekozen om enkel (een deel van) de kostenkant door de gemeente toe te lichten. De lijst van mogelijke subsidiabele kosten wordt door de aanvragers grotendeels als voldoende toereikend ervaren. Ontbrekende kosten worden door de respondenten van de enquête in de hoek van duurzaamheid, externe inhuur, risico van restwaarde bij tijdelijke ruimtes, interne gemeentelijke kosten of extra beheerskosten gezocht. Het merendeel van de genoemde kosten vallen wel degelijk onder de

subsidieerbare kosten, uitgezonderd restwaarde en beheerkosten op langere termijn (> 5 jaar) omdat ze buiten de looptijd van de subsidieregeling vallen. De beperkte hoeveelheid financiële informatie die wordt opgevraagd maakt het voor RVO en BZK wel onmogelijk om het project financieel te beoordelen (is het logisch dat het project een tekort heeft, zijn de opgevoerde kosten inderdaad niet al gedekt met andere opbrengsten).

Planning

De openstelling van de regeling werd in 2021 vijf weken van tevoren bekendgemaakt. Vervolgens stond de regeling voor vier weken open. De geïnterviewde gemeenten gaven aan dat dit best een strakke planning was, mede doordat niet altijd direct duidelijk is welke projecten ingediend kunnen worden en doordat er diverse interne procedures doorlopen moeten worden voorafgaand aan de indiening. Een langere termijn tot aan de openstelling zou daarom gewenst zijn. Uit de data-analyse kwam naar voren dat veel gemeenten op de laatste dag een aanvraag hebben ingediend. Dit is duidelijke indicatie dat er sprake was van een krappe planning. Gemeenten hadden een incentive om sneller in te dienen vanwege het 'wie het eerst komt die het eerst maalt' principe maar dat was voor veel gemeenten blijkbaar lastig.

7.3 Conclusies en aanbevelingen

Uit de huidige informatievoorziening kan eenvoudig worden opgemaakt of de inschrijvende gemeente voldoet aan de randvoorwaarden, behalve ten aanzien van of de opgevoerde kosten inderdaad 'ongedekt' zijn. De huidige insteek van het kostenoverzicht zegt namelijk wel iets over de kostenkant maar niet over de opbrengsten. Hierdoor wordt het daadwerkelijke tekort van het project niet inzichtelijk gemaakt.

Aanbevelingen

- We bevelen aan om de simpele insteek regeling handhaven, dus zonder uitgebreide informatieverzameling en toetsing van de aanvragen.
- Het opvragen van een eenvoudige projectbegroting, conform een vast en simpel format helpt om beter inzicht te krijgen in de kosten en opbrengsten van het project. Het is wel van belang om te voorkomen dat gemeenten veel informatie nodig hebben van hun partners (corporaties en zorginstellingen), omdat gemeenten niet altijd beschikken over die informatie.

8. Procedure van de regeling

8.1 Procedure bekendmaking, beoordeling, toewijzing en verantwoording

BZK streeft naar een breed toegankelijke regeling waar veel gemeenten gebruik van maken. Onderdeel daarvan is een beperkte hoeveelheid aan te leveren informatie (zie voorgaande hoofdstuk) met een beperkte toetsing en verantwoording. Er is voor gekozen om geen toetsingssysteem op te zetten zoals bij bijvoorbeeld de Woningbouwimpuls waarbij een beoordelingscommissie een uitgebreide inhoudelijke toetsing uitvoert van alle aangeleverde informatie. Er is ook geen 'weging' van projecten, bijvoorbeeld naar urgentie van het project. RVO toetst vooral op de volledigheid van de aanvraag en op evidente fouten bij de indiening. Als er informatie ontbreekt of niet klopt krijgen gemeenten (binnen de deadline) de kans om deze fouten te corrigeren.

8.2 Analyse

Vooraf

Het ministerie van BZK en RVO vinden dat de bekendmaking van de regeling voldoende aandacht heeft gekregen, het feit dat er 83 verschillende gemeenten een aanvraag hebben ingediend is een teken dat de regeling voldoende bekend is.

De enquête laat zien via welke kanalen er over de regeling is gehoord. De meeste respondenten hebben aangegeven via een collega van eigen of een andere gemeente of via de website van BZK of RVO gehoord te hebben van de regeling. Als andere bronnen wordt hoofdzakelijk verwezen naar een ontvangen nieuwsbrief.

Beoordeling

Nagenoeg alle aanvragen zijn gehonoreerd. Dit komt door de insteek van de regeling: eenvoudig in te dienen door een beperkte informatie uitvraag, en een beperkte check op de ingediende stukken zonder uitgebreide inhoudelijke toetsing. Het nadeel van deze aanpak is dat subsidiegeld waarschijnlijk soms terecht komt bij projecten die het niet nodig hebben. Het alternatief zou een maatwerkregeling zijn waarmee meer informatie aangeleverd moet worden en daarna een zwaardere toetsing plaatsvindt. Onze aanbeveling is om de simpele insteek te handhaven. De subsidiebedragen zijn niet heel hoog en de laagdrempeligheid is een belangrijke reden voor het succes van de regeling. Omdat de regeling gericht is op aandachtsgroepen geldt bovendien dat de ingediende projecten in veruit de meeste gevallen een tekort hebben zodat toetsing minder noodzakelijk is dan bij een regeling als de Woningbouwimpuls.

Wellicht kan wel een (simpele) projectbegroting toegevoegd worden conform een vast en simpel format, zodat er meer inzicht komt in de kosten en opbrengsten. Het aanleveren van een eenvoudige projectbegroting zou BZK en RVO meer inzicht geven in het totale beeld van een ingediend project: de kosten en opbrengsten. De geïnterviewde gemeenten hebben aangegeven dat het aanleveren van een projectbegroting in de meeste gevallen wel wat extra werk betekent, omdat dit niet altijd voorhanden is, met name daar waar het informatie van partners betreft.

Toewijzing

In de huidige opzet van de regeling wordt de systematiek 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' gehanteerd. In deze tranche is dat geen belemmering gebleken, omdat er voldoende budget beschikbaar was om alle goedgekeurde aanvragen toe te kennen. De geïnterviewde gemeenten hadden een eenduidige kijk op deze systematiek. Hoewel een deel het op het eerste gezicht logisch vond om een ranking of weging te hanteren bij de regeling, realiseerden ze zich ook dat het moeilijk is om projecten of gemeenten met elkaar te vergelijken. Daarmee is een weging in de praktijk niet haalbaar zonder de eenvoudige insteek van de regeling los te laten.

Verantwoording

De verantwoording zal door RVO uitgevoerd worden middels een SiSa-verantwoording (single informatie, single audit). Onlangs is uitgewerkt hoe dit eruit gaat zien, een achtergrond document met meer toelichting komt beschikbaar.

Gemeenten zijn over het algemeen tevreden met SiSa-verantwoording ten opzichte van andere verantwoordingssystemen. RVO heeft ook voldoende ervaring met SiSa verantwoording van andere regelingen om hier op een goede manier invulling aan te geven. Met name voor de eindverantwoording zijn heldere procedures bij RVO, wat betreft de tussenverantwoordingen is het bij RVO bekend dat dit nog wat extra aandacht verdient.

Bij gemeenten is veel onduidelijkheid over hoe dit in de praktijk gaat werken. Bij de ingediende projecten - en bij bouwprojecten in zijn algemeenheid - is het te verwachten dat de realisatie op onderdelen gaat afwijken van wat is ingediend. Gemeenten hebben behoefte om te begrijpen hoe ze wijzigingen moeten verantwoorden, wat mag en niet mag, en wanneer ze in overleg moeten met RVO als controlerende instantie. Op hoofdlijnen is er behoefte aan:

- Basisinformatie over de SiSa-verantwoording (inmiddels beschikbaar),
- Een lijst met toegestane wijzigingen (nog op te stellen),
- Een lijst met veelgestelde vragen en antwoorden daarop (nog op te stellen).
- Toegankelijk aanspreekpunt voor gemeenten, liefst met zowel mogelijkheden voor schriftelijke (formele) vragen als mondelinge (verkennende) vragen.

Nieuwe tranche

Het ministerie van BZK is voornemens om ook in 2022 weer een nieuwe tranche voor de RHA beschikbaar te stellen. De verwachting is dat hier wederom gebruik van wordt gemaakt. Ongeveer 80% van de respondenten geeft namelijk aan dit jaar nogmaals gebruik te willen maken van de regeling. Overige respondenten geven aan dat het afhangt van de beschikbaarheid van passende projecten of dat zij enkel meedoen wanneer de subsidiebedragen omhoog gaan. Uit de enquêtes blijkt dat er grote behoefte is aan een kennissessies of extra informatievoorziening voorafgaand aan een nieuwe regeling. Ongeveer 90% van de respondenten geeft aan hier gebruik van te willen maken.



Figuur 11. Enquêtevraag over de behoefte aan een nieuwe ronde van de RHA

8.3 Conclusies en aanbevelingen

De regeling is benut door 83 verschillende gemeenten. Nagenoeg alle aanvragen zijn gehonoreerd. Dit komt door de insteek van de regeling: eenvoudig in te dienen door een beperkte informatie uitvraag, en een beperkte check op de ingediende stukken zonder uitgebreide inhoudelijke toetsing. Het nadeel van deze aanpak is dat subsidiegeld waarschijnlijk soms terecht komt bij projecten die het niet nodig hebben. De businesscases (zie H5) laten zien dat sommige type eenheden wel rendabel te realiseren zijn. Het alternatief zou een maatwerkregeling zijn waarmee meer informatie aangeleverd moet worden en een zwaardere toetsing plaatsvindt. Onze aanbeveling is om de simpele insteek te handhaven. De subsidiebedragen zijn niet heel hoog en de laagdrempeligheid is een belangrijke reden voor het succes van de regeling. Omdat de regeling gericht is op aandachtsgroepen geldt bovendien dat de ingediende projecten in veruit de meeste gevallen wel een tekort hebben. Toetsing is daarom minder noodzakelijk dan bij een regeling als de Woningbouwimpuls. Wellicht kan wel een (simpele) projectbegroting toegevoegd worden conform een vast en simpel format, zodat er meer inzicht komt in de kosten en opbrengsten.

Aanbevelingen

- De bekendmaking van de regeling kan via dezelfde kanalen als in 2021. We bevelen aan om een langere termijn te hanteren tussen bekendmaking en openstelling van de regeling (bijv. van 5 weken naar circa 8 weken). Hierdoor geef je gemeenten de kans om ook daadwerkelijk direct bij openstelling in te dienen.
- We bevelen aan om meer toelichting te geven bij de aanvraag over wat er wordt verwacht van de indiener.
- De systematiek voor toewijzing, 'wie het eerst komt die het eerst maalt', past bij de regeling en kan worden gehandhaafd.
- De communicatie over hoe de verantwoording werkt moet op korte termijn vormgegeven worden. Het moet voor gemeenten duidelijk zijn waar ze terecht kunnen met zowel schriftelijke als mondelinge vragen, het liefst zo laagdrempelig mogelijk.
- Stel voor de verantwoording een lijst met toegestane wijzigingen en een lijst met veelgestelde vragen op zodat gemeenten weten hoe ze om moeten gaan met de jaarlijkse Sisa-verantwoording.
- Ten slotte bevelen wij aan een kennissessie te organiseren voorafgaand aan de regeling. Hier is behoefte aan, is een mogelijkheid om de projectbegroting te introduceren en dit zorgt ervoor dat er minder vragen binnen komen tijdens de indieningsprocedure.

Appendix 1 Businesscases

Inleiding

In deze bijlage tonen we de uitkomsten van vijf verschillende businesscases. We hebben onderscheid gemaakt in vijf type eenheden: verblijfsruimtes, eenpersoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens, tijdelijk / flex en woonruimtes inclusief sociaal beheer.

Het uitgangspunt van deze businesscases is dat het gaat om voorbeelden die een indicatie geven van het tekort per type eenheid. De gevoeligheid van aannames voor bepaalde paramaters kan grote invloed hebben op de uitkomsten. We hebben getracht uit te komen op een gemiddelde uitkomst. Middels een gevoeligheidsanalyse laten we zien wat het effect is van andere aannames binnen een realistische bandbreedte. Het is in de praktijk ook mogelijk dat individuele projecten ver boven of onder dit gemiddelde uitkomen.

Voor woonwagens zijn er tijdens de uitvoering van deze evaluatie signalen vanuit gemeenten gekomen dat deze eenheden een groot tekort kennen. We hebben hier geen aparte case van gemaakt omdat dit atypisch projecten zijn die niet goed passen in de benadering die we hanteren voor de overige casussen. We kunnen hier daarom op basis van onze eigen analyse geen uitspraken over doen.

Aannames

De vijf businesscases zijn berekend in hetzelfde rekenmodel met variaties op een beperkt aantal parameters. De berekening is uitgevoerd over een exploitatieperiode van 15 jaar met een eindwaarde in het laatste jaar. Gedurende de exploitatieperiode zijn de investeringen, exploitatiekosten en huuropbrengsten in beeld gebracht. De eindwaarde is bepaald op de kasstromen in het 15^{de} en laatste exploitatiejaar (huur en exploitatiekosten) en op basis van een *exit yield* (marktconforme rendementseis). Omdat de kasstromen in jaar 15 uitgaan van verhuur in het sociale segment (onder de eerste of tweede aftoppingsgrens) is de aanname impliciet dat de woningen ook na 15 jaar in het sociale segment blijven. Bij commerciële uitpolding van het vastgoed zou de businesscase positiever uitkomen.

De belangrijkste aannames in de verschillende varianten zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Vanzelfsprekend variëren de projecten voor aandachtsgroepen in de praktijk sterk. Daarom hebben we naast deze *base case* ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd met aangepaste aannames die inzicht geven in hoe gevoelig de uitkomsten zijn voor andere aannames.

	Verblifruimte	Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden	Tijdelijk / flex	Inclusief sociaal beheer
Opp. (GBO) / eenheid	23 m2	30 m2	70 m2	30 m2	30 m2
GBO / BVO	0,70	0,70	0,72	0,70	0,70
Bouwkosten per m2 BVO (ex BTW ex 30% bijkomend)	1371/m2	1524/m2	1371/m2	1371/m2	1524/m2
Huur per wk / mnd	€ 100 (wk)	€ 450 (mnd)	€ 679 (mnd)	€ 450 (mnd)	€ 450 (mnd)
Leegstand	25%	5%	5%	5%	5%
Verplaatsingskosten per eenheid na 15 jaar	-	-	-	€ 22.500	-
Sociaal beheer (p.j)	-	-	-	-	€ 6.000
Verwerving en grondkosten (per m2 BVO ex BTW)	484/m2	441/m2	336/m2	441/m2	441/m2
Rekenrente disontering (tbv contante waarde)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Exit yield (NAR tbv eindwaarde)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Samenvatting uitkomsten businesscases

	Verblifruimte	Eenpersoonshuishouden	Meerpersoonshuishouden	Tijdelijk / flex	Inclusief sociaal beheer
Tekort per eenheid	Geen	€ 6.000	€ 75.500	€ 23.000	€ 26.500
Gevoeligheidsanalyse	Leegstand: 30%	Huurprijs: € 500 (mnd)	Opp: 60 m2	Exploitatietermijn: 20 i.p.v. 15 jaar	Sociaal beheer: € 4.000 (p.j)
Tekort per eenheid o.b.v. gevoeligheidsanalyse	€ 6.000	Geen	€ 36.500	€ 16.000	€ 19.500

De bedragen in bovenstaande overzicht zijn afgerond op 500 euro. De uitkomsten geven aan dat er grote verschillen zijn tussen de verschillende woningtypen.

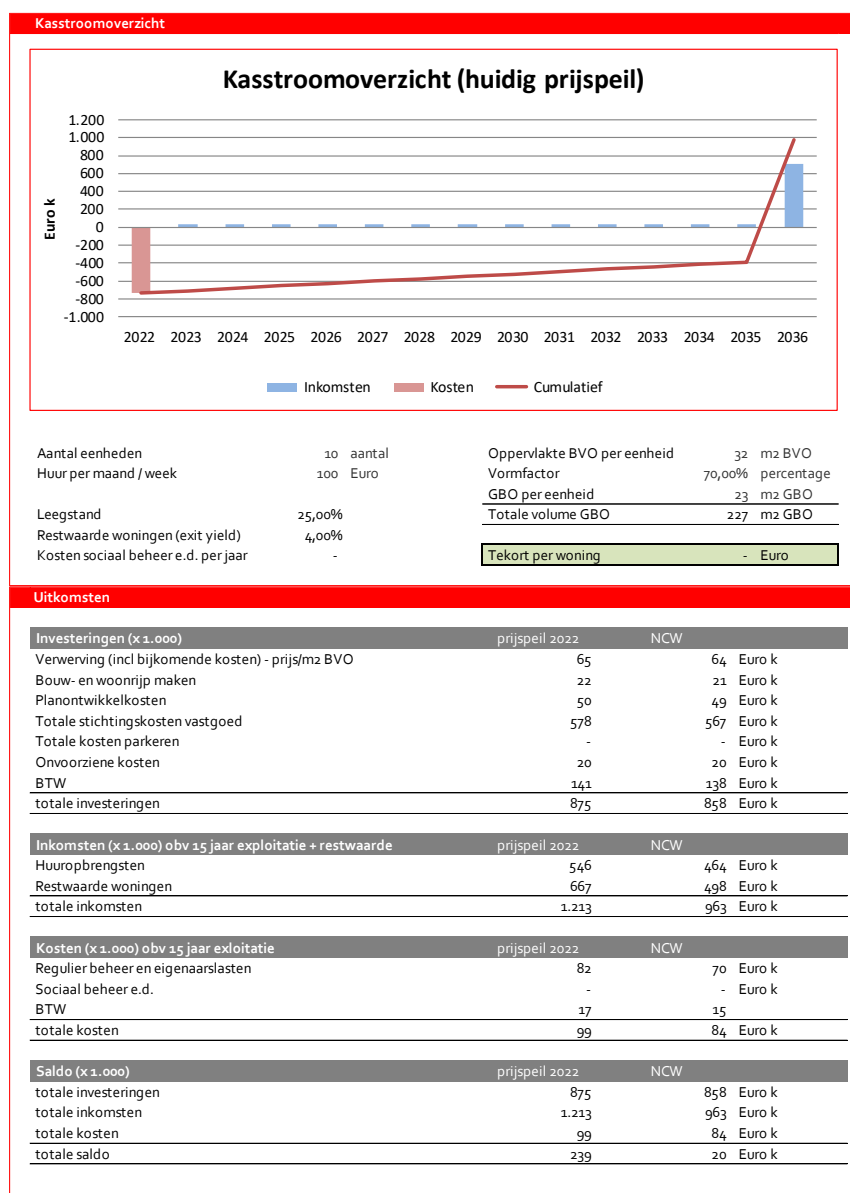
- Verblijfsruimten kennen geen tekort of een beperkt tekort.
- Eenpersoonshuishoudens kennen een relatief beperkt tekort die voor een significant deel af te dekken is met het huidige subsidiebedrag van € 5.000.
- Tijdelijke woningen kennen een hoger tekort omdat onze aanname is dat deze woningen vergelijkbare bouwkosten en huuropbrengsten kennen maar een kortere exploitatiehorizon (in de businesscase verwerkt door in jaar 15 verhuiskosten op te nemen waardoor de eindwaarde lager is).
- Woningen met sociaal beheer kennen een hoger tekort omdat er hogere exploitatiekosten zijn bij gelijkblijvende huuropbrengsten.
- Woningen voor meerpersoonshuishoudens hebben het grootste tekort omdat deze woningen significant groter en dus duurder zijn dan voor eenpersoonshuishoudens (onze aanname: ruim 2x zo groot) maar de huur moet beneden de 2^e aftoppingsgrens blijven.

De gevoeligheidsanalyse geeft aan dat er naast de verschillen tussen categorieën ook significante verschillen kunnen bestaan binnen een categorie. De verschillen ontstaan zelfs bij beperkte aanpassing van de aannames. Dit soort verschillen tussen projecten herkennen we ook uit de praktijk.

Businesscase verblijfsruimte

Voor de verblijfsruimte gaan we uit van een kleine woonruimte als onderdeel van een gedeelde woning (type meergezinswoning, wel met privé-slaapkamer). Omdat de voorzieningen worden gedeeld zijn de stichtingskosten per m² lager dan bij een volledig zelfstandige ruimte. Hiertegenover staat een redelijke huur (maximaal € 100 per week). Een bepalende factor is het leegstandspercentage. De bewoners zijn vaak seizoensarbeidsmigranten, met veel wisselingen en periodes van afwezigheid. In de basis zijn we uitgegaan een leegstandpercentage van 25%, dit resulteert in een sluitende businesscase. Bij een leegstandpercentage van 30% stijgt het tekort naar € 6.000 per eenheid. Dat verblijfsruimten voor arbeidsmigranten een beperkt tekort of geen tekort hebben is ook het beeld dat we herkennen vanuit de markt. Uiteraard bestaan er ook projecten die wel een groter tekort kennen, bijvoorbeeld door hogere kosten van de inrichting van de openbare ruimte. In dit geval hebben de gemeenten ook moeten aangeven welke kosten er nog niet zijn gedekt.

Gevoeligheid	Tekort per woning
Base case	Geen
Leegstand naar 30%	€ 5.951

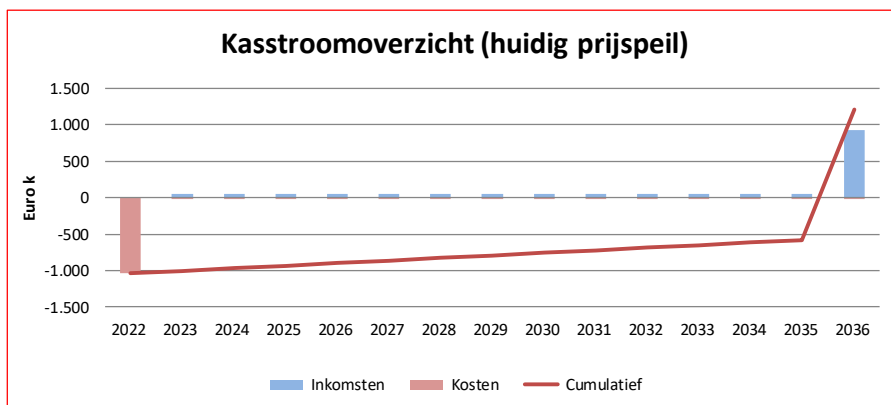


Businesscase eenpersoonshuishoudens

Voor *eenpersoonshuishoudens* gaan we uit van een zelfstandige woonruimte met daarbij passende hogere stichtingskosten. Voor de huurprijs gaan we uit van een huur van € 450 per maand. Deze huur past binnen de normen van het WWS-puntenstelsel, komt niet boven het niveau van de markt uit (per m²) en is betaalbaar voor de doelgroep door de huurtoeslag. Met deze uitgangspunten komt dit neer op € 6.000 tekort per eenheid. Een huur van € 500 neemt het tekort per woning weg maar het is in grote delen van Nederland niet haalbaar om € 500 te vragen voor een studio van 30 m².

Gevoeligheid	Tekort per woning
Base case	€ 5.973
Huur naar € 500	Geen

Kasstroomoverzicht



Aantal eenheden	10 aantal	Oppervlakte BVO per eenheid	43 m ² BVO
Huur per maand / week	450 Euro	Vormfactor	70,00% percentage
Leegstand	5,00%	GBO per eenheid	30 m ² GBO
Restwaarde woningen (exit yield)	4,00%	Totale volume GBO	300 m ² GBO
Kosten sociaal beheer e.d. per jaar	-	Tekort per woning	(5.973) Euro

Uitkomsten

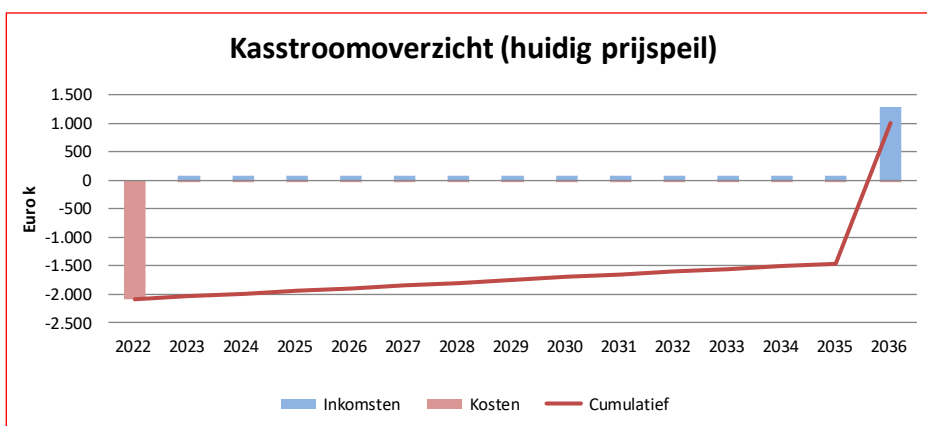
Investerings (x 1.000)	prijspeil 2022	NCW
Vererving (incl. bijkomende kosten) - prijs/m ² BVO	86	84 Euro k
Bouw- en woonrijp maken	29	28 Euro k
Planontwikkelkosten	50	49 Euro k
Totale stichtingskosten vastgoed	849	833 Euro k
Totale kosten parkeren	-	- Euro k
Onvoorziene kosten	25	24 Euro k
BTW	200	196 Euro k
totale investeringen	1.238	1.214 Euro k
Inkomsten (x 1.000) obv 15 jaar exploitatie + restwaarde	prijspeil 2022	NCW
Huuropbrengsten	718	611 Euro k
Restwaarde woningen	876	655 Euro k
totale inkomsten	1.594	1.265 Euro k
Kosten (x 1.000) obv 15 jaar exploitatie	prijspeil 2022	NCW
Regulier beheer en eigenaarslasten	108	92 Euro k
Sociaal beheer e.d.	-	- Euro k
BTW	23	19 Euro k
totale kosten	130	111 Euro k
Saldo (x 1.000)	prijspeil 2022	NCW
totale investeringen	1.238	1.214 Euro k
totale inkomsten	1.594	1.265 Euro k
totale kosten	130	111 Euro k
totale saldo	226	(60) Euro k

Businesscase meerpersoonshuishoudens

Voor *meerpersoonshuishoudens* knelt de businesscase het hardste. Om een gezin te huisvesten achten wij ten minste 70 m2 nodig. Dit resulteert in hoge stichtingskosten. In verhouding kan je een relatief lage huur (per m2) vragen voor deze eenheid om te blijven binnen de hoge aftoppingsgrens. In totaal komt dit neer op een tekort van ruim € 75.500 per eenheid. Wanneer je het oppervlak zou terugdringen met 10 m2 dan halveert dit tekort bijna. Dit laat zien hoe gevoelig de businesscase is, tegelijkertijd is een woning van 60 m2 voor een gezin erg krap.

Gevoeligheid	Tekort per woning
Base case	€ 75.649
Oppervlakte naar 60 m2 (GBO)	€ 36.598

Kasstroomoverzicht



Aantal eenheden	10	aantal	Oppervlakte BVO per eenheid	97	m2 BVO
Huur per maand / week	679	Euro	Vormfactor	72,00%	percentage
Leegstand	2,00%		GBO per eenheid	70	m2 GBO
Restwaarde woningen (exit yield)	4,00%		Totale volume GBO	700	m2 GBO
Kosten sociaal beheer e.d. per jaar	-		Tekort per woning	(75.649)	Euro

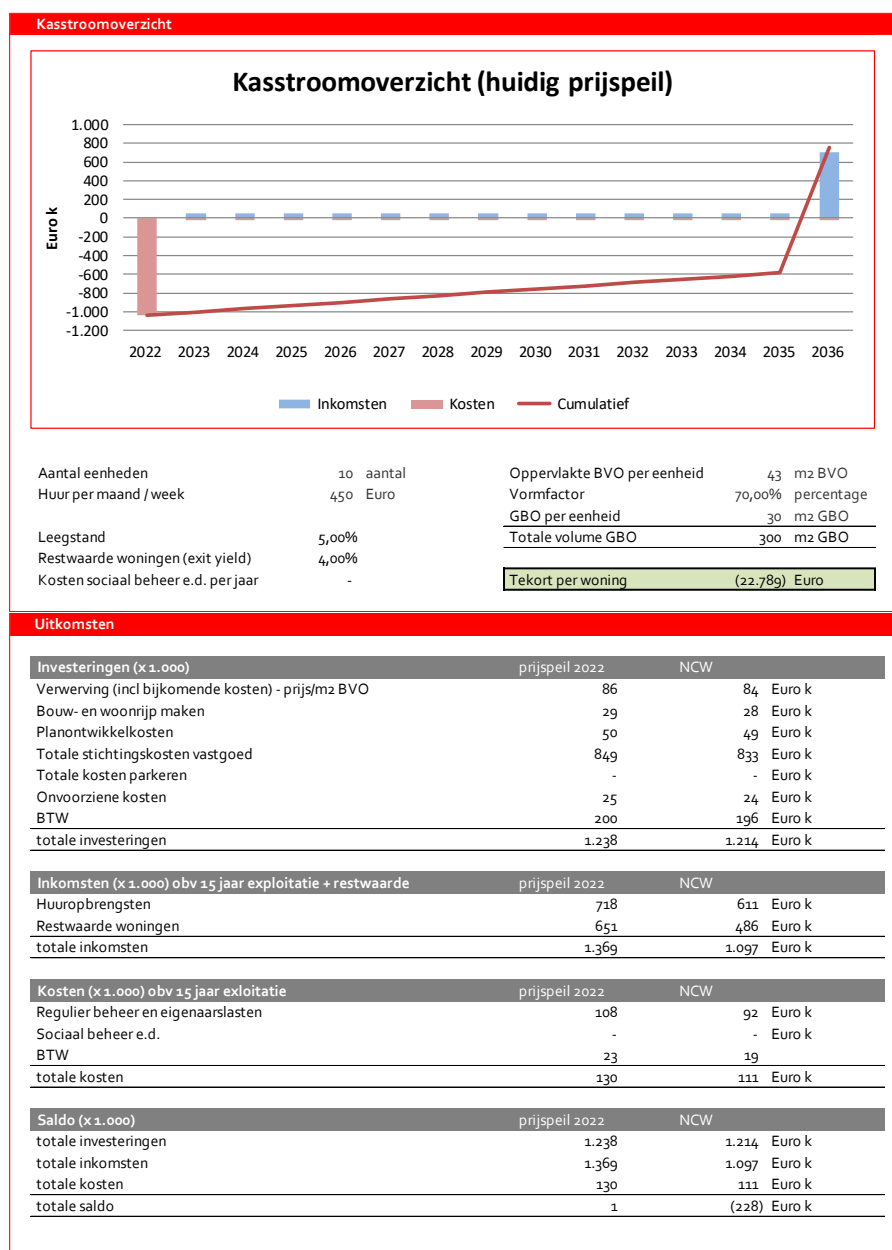
Uitkomsten

Investeringen (x 1.000)	prijspeil 2022	NCW	
Verwerving (incl bijkomende kosten) - prijs/m2 BVO	194	191	Euro k
Bouw- en woonrijp maken	65	64	Euro k
Planontwikkelkosten	50	49	Euro k
Totale stichtingskosten vastgoed	1.733	1.700	Euro k
Totale kosten parkeren	-	-	Euro k
Onvoorziene kosten	46	45	Euro k
BTW	398	390	Euro k
totale investeringen	2.486	2.438	Euro k
Inkomsten (x 1.000) obv 15 jaar exploitatie + restwaarde	prijspeil 2022	NCW	
Huuropbrengsten	1.117	950	Euro k
Restwaarde woningen	1.210	904	Euro k
totale inkomsten	2.327	1.854	Euro k
Kosten (x 1.000) obv 15 jaar exploitatie	prijspeil 2022	NCW	
Regulier beheer en eigenaarslasten	168	143	Euro k
Sociaal beheer e.d.	-	-	Euro k
BTW	35	30	Euro k
totale kosten	203	172	Euro k
Saldo (x 1.000)	prijspeil 2022	NCW	
totale investeringen	2.486	2.438	Euro k
totale inkomsten	2.327	1.854	Euro k
totale kosten	203	172	Euro k
totale saldo	(362)	(756)	Euro k

Businesscase tijdelijk / flex woningen

De *tijdelijke / flex woning* hebben we conform een eenpersoonshuishouden benaderd, maar met toegevoegde verplaatsingskosten na 15 jaar. Hierdoor schiet het tekort omhoog naar € 23.000 per eenheid. Een langere exploitatieduur van een tijdelijke woning heeft een positieve invloed op het tekort per eenheid. Dit heeft er mee te maken dat er een langere terugverdiensperiode tegenover de te maken verplaatsingskosten staan. In het basisscenario is uitgegaan van een exploitatietermijn van 15 jaar, wanneer dit wordt verlengd naar 20 jaar resulteert dit in een tekort van € 16.000 per eenheid.

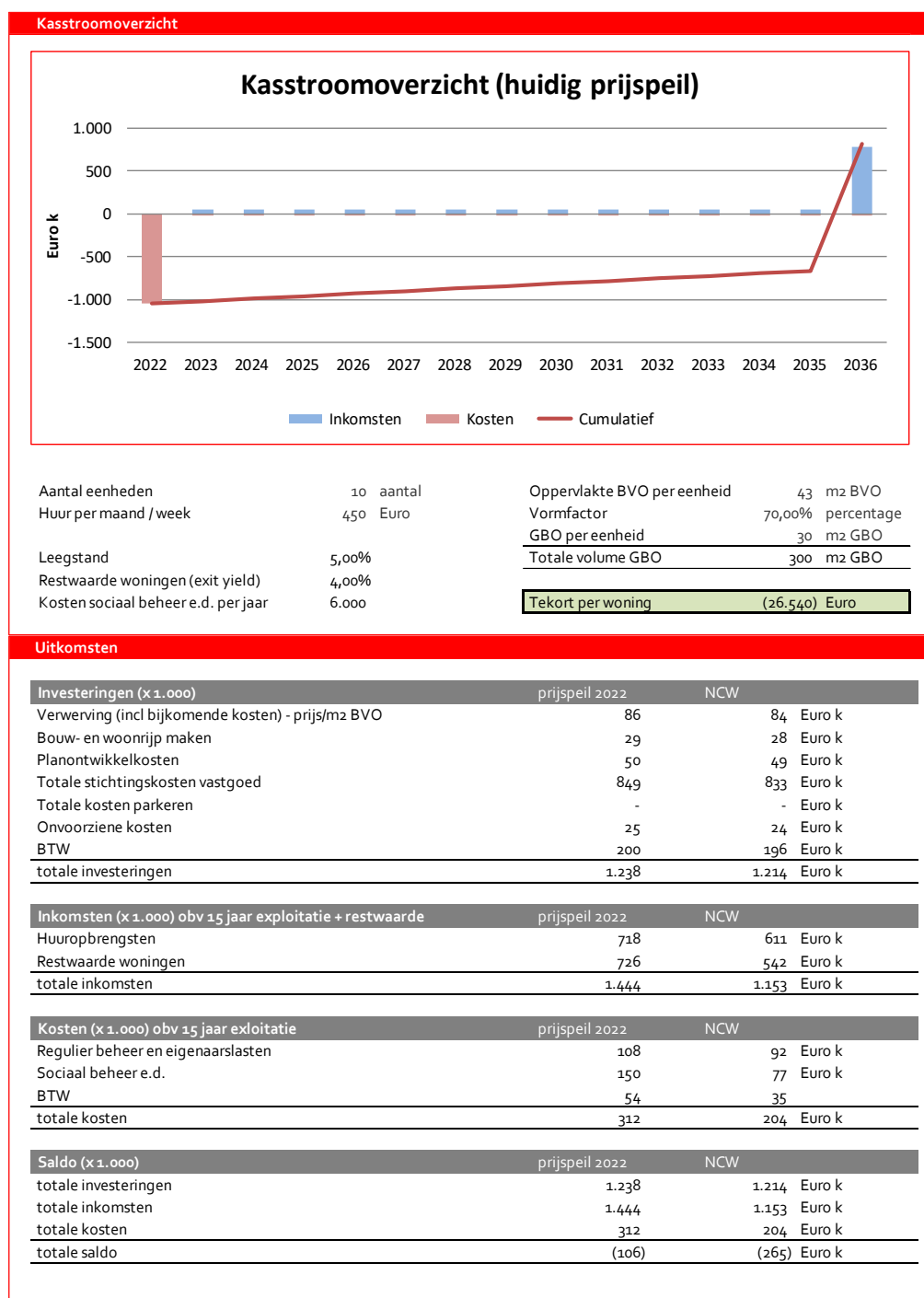
Gevoeligheid	Tekort per woning
Base case	€ 22.789
Exploitatietermijn van 15 naar 20 jaar	€ 15.798



Businesscase inclusief sociaal beheer

Een eenheid *inclusief sociaal beheer* is ook conform een eenpersoonshuishouden, met daarbij jaarlijkse kosten voor sociaal beheer. Deze jaarlijkse kosten komen neer op € 600 per jaar per eenheid. Vergelijkbaar met een tijdelijke woning is het tekort hierdoor € 26.500 per eenheid. Er zijn verschillende referenties van de kosten van sociaal beheer, wanneer deze verlagen naar € 400 per eenheid, gaat het totale tekort per woning naar € 19.500.

Gevoeligheid	Tekort per woning
Base case	€ 26.540
Sociaal beheer naar € 4.000 (€ 400 per eenheid)	€ 19.685



Over Rebel

No change without a Rebel

Rebels werken aan de vraagstukken van de toekomst op het gebied van duurzaamheid, transport, gebiedsontwikkeling, zorg en de sociale sector. Wij maken impact, niet alleen als adviseur maar ook als investeerder. Want wie gelooft in zijn eigen adviezen, investeert mee. Toegewijd aan het creëren van verandering, initiëren en realiseren we ook onze eigen projecten. We leveren kwaliteit op het gebied van o.a. strategisch advies & ontwikkeling, beleidsanalyses & evaluatie, partnership consulting & contracten, financieel advies & modellering en investeren & fondsbeheer.

Samen buiten de lijntjes kleuren

Het Rebel-avontuur begon in 2002 met tien stoelen. Aan een grote ronde tafel besloten de eerste Rebels – na een carrière bij adviesbureaus – een eigen onderneming te starten. Eentje zonder kaders, hiërarchie en bazen. Een plek waarbinnen iedereen zijn beste zelf kan zijn. Alles wat we in ons hebben, leggen we op tafel. Intrinsieke motivatie, de drang om verandering te brengen, inhoud en één focus: impactvolle projecten realiseren, wereldwijd. Inmiddels werken we met meer dan 180 Rebels vanuit onze kantoren in Rotterdam, Amsterdam, Antwerpen, Düsseldorf, Londen, Washington D.C., Nairobi, Johannesburg, Mumbai, Manila en Jakarta.

Hoe we op die dag met elkaar begonnen, is hoe we vandaag werken voor en met onze samenwerkingspartners: op basis van vertrouwen. In alles wat we doen – en dat is veel – is ons streven om een positieve impact op de wereld te hebben. Op het raakvlak van publiek en privaat, omdat ons Rebel-rode hart daar ligt waar maatschappelijke waarden en privaat ondernemerschap samenkomen. Een ambitieuze doelstelling misschien, maar wel één die uitdaagt. We nodigen iedereen uit aan te schuiven en onderdeel te worden van de verandering. Samen buiten de lijntjes kleuren. Als overheid, bedrijf en individu.

Anne-Floor Blonk

anne-floor.blonk@rebelgroup.com

Koen Mulder

koen.mulder@rebelgroup.com



Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com