Evaluatie Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)

Auteurs:
Ben Bresser MSc
Sonja Kleter MSc
Adriaan Smeitink MSc
Ir. Jasper Veldman

dialogic
innovatie • interactie

In opdracht van: Ministerie van VWS
Publicatienummer: 2023.126-2340
Datum: 13 december 2023

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting 5

1 Introductie 7

1.1 Aanleiding onderzoek 7
1.2 Achtergrond SWZ 7
1.3 Onderzoeksvragen 7
1.4 Onderzoeksmethoden 7
1.5 Leeswijzer 9

2 Achtergrond en context SWZ 10

2.1 Beleidstheorie van de SWZ 10
2.2 Aanpalende stimuleringsregelingen voor woonvormen 12
2.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt 13

3 Gebruik van de SWZ 15

3.1 Initiatieffase 15
3.2 Planontwikkelfase 18
3.3 Bouw- en nafinancieringsfase 22
3.4 Reflectie op het gebruik 22

4 Inzet en effectiviteit van de SWZ 24

4.1 Initiatieffase 24
4.2 Planontwikkelfase 27
4.3 Bouw- en nafinancieringsfase 29
4.4 Reflectie op de inzet en effectiviteit van de SWZ 30

5 Uitvoering van de SWZ 32

5.1 Initiatieffase 32
5.2 Planontwikkelfase 33
5.3 Reflectie op de uitvoering van de SWZ 34

6 Conclusies en aanbevelingen 35

6.1 Conclusies 35
6.2 Aanbevelingen 36

Bijlage 1. Interviewrespondenten 37

Bijlage 2. Overzicht provinciale regelingen 38

Managementsamenvatting

Dialogic Innovatie & Interactie heeft in opdracht van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) de evaluatie van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) uitgevoerd.

Achtergrond

De SWZ helpt particuliere initiatiefnemers en sociale ondernemers bij de financiering van kleinschalige innovatieve woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. Het doel van de SWZ is de ontwikkeling en totstandkoming van woonzorgarrangementen voor ouderen, waarbij een latere zorgvraag kan worden verminderd en/of een overgang naar een instelling kan worden uitgesteld of voorkomen. Een belangrijk aspect van de SWZ is daarmee ook om te komen tot vernieuwing van aanbod van woonvormen voor mensen die nog zelfstandig willen wonen, maar niet afhankelijk willen zijn van mantelzorgers.

De SWZ bestaat uit drie onderdelen:

- Subsidie in de initiatieffase om de haalbaarheid van het initiatief te toetsen. De Staat verstrekt een subsidie voor de initiatieffase van het woonzorgarrangement. De subsidie bedraagt € 1.000 per wooneenheid met een maximum van € 20.000[1].
- Lening in de planontwikkelfase: de periode waarin het projectplan voor een woonzorgarrangement wordt ontwikkeld en de bouw voorbereid. De Staat verstrekt, nadat 1/3 van de planontwikkelkosten zijn ingelegd, op aanvraag een lening tot een maximum van € 200.000.
- Borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase: de periode waarin het woonzorgarrangement wordt gerealiseerd en aansluitend wordt verhuurd/gehuurd of verkocht/gekocht. De Staat stelt zich borg voor een lening van maximaal 15% van de stichtings- of verwervingskosten in deze fase. Per plan is de borging maximaal € 1.600.000 (80% van € 2.000.000).

Onderzoeksopzet.

Voor de uitvoering van het onderzoek zijn de volgende onderzoeksmethoden ingezet:

- Een analyse van de administratieve data om inzicht te krijgen in het aantal aanvragen en toekenningen van de SWZ.
- Een enquête onder succesvolle aanvragers voor zowel de initiatieffase als de planontwikkelfase om zicht te krijgen op de ervaringen met de SWZ en de mogelijke effectiviteit.
- Een uitvraag onder niet-toegekende aanvragers van de initiatieffase om zicht te krijgen op de effectiviteit van de SWZ.
- Een interviewronde onder succesvolle aanvragers, procesbegeleiders en andere experts vanuit het veld om een breder beeld op te halen van de SWZ.

We hebben twee enquêtes gemaakt, één voor personen met een toegekende aanvraag in de initiatieffase en één voor personen met een toegekende aanvraag in de planontwikkelfase. De complexiteit hierbij is dat één persoon meerdere toegekende aanvragen gedaan kan hebben. Uiteindelijk heeft 48% van de 'aanvragers' (84 van de 176 toegekende aanvragen) uit

[1] De subsidie was eerst afhankelijk van de kosten van het haalbaarheidsonderzoek maar dit is in 2020 gewijzigd

de initiatieffase de enquête ingevuld. De enquête voor de planontwikkelfase is ingevuld door 38% van de personen met een toegekende aanvraag (6 van de 16).

Voor de uitvraag onder niet-toegekende aanvragers geldt dat wij vier organisaties hebben benaderd. Dit waren degenen wiens aanvraag niet om een procedurele reden (zoals het ontbreken van een verklaring van de gemeente) was afgewezen. Van de aangeschreven organisaties heeft uiteindelijk niemand gereageerd.

Voor de interviewronde hebben we negen personen gesproken waarbij één respondent de input schriftelijk heeft aangeleverd.

Conclusies

De SWZ levert een bijdrage aan de bouw van woonvormen voor senioren. Het is lastig om aan te geven hoe groot de bijdrage van de SWZ is. Dit komt doordat het bouwen van een woonzorgarrangement een langdurig proces is dat afhankelijk is van meerdere factoren. Wij zien de grootste meerwaarde bij de subsidie in de initiatieffase. Met 176 toegekende aanvragen is hier ook het meest gebruik van gemaakt. Meer dan de helft van de respondenten in onze enquête gaf aan dat ze de woonzorgarrangementen niet had kunnen opzetten zonder de subsidie.

Voor de planontwikkelfase geldt dat er slechts 16 toegekende aanvragen zijn en dat het budget tot nu toe slechts voor 16% is toegekend. Voor degenen die er gebruik van hebben gemaakt lijkt er sprake te zijn van een meerwaarde, maar dit is wel gebaseerd op een enquête die door slechts zes respondenten is ingevuld. Eén van de redenen die in onze ogen voor het beperkte gebruik van de planontwikkelfase zorgt, is dat er in deze fase ook gebruik gemaakt wordt van andere financieringsmethoden zoals eigen kapitaal.

De minste toegevoegde waarde zien wij bij de bouw- en nafinancieringsfase. Daar is tot nu toe slechts één aanvraag voor gedaan (die aanvraag is toegekend). Het beeld komt naar voren dat projecten die in die fase terechtkomen vaak al financiering hebben verworven, waardoor ze de borgstelling niet nodig hebben. Het kan nog zijn dat het aanvragen voor de borgstelling op gang moet komen; dit zit namelijk aan het einde van het bouwproces. Bovendien kan in ons onderzoek de focus (qua respondenten) hebben gelegen op koopwoningen, terwijl de borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase is bedoeld voor de verhuur van woningen. Tegelijkertijd blijft het zo dat er maar één aanvraag is gedaan voor deze fase. In onze ogen is dat wel een duidelijk signaal dat de borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase niet effectief is.

Tenslotte geldt dat de uitvoering van de SWZ als positief wordt ervaren. Het is een eenvoudige en begrijpelijke aanvraagprocedure, er wordt helder gecommuniceerd vanuit RVO en de toegevoegde waarde van de initiatieffase en planontwikkelfase weegt op tegen de tijdsinvestering voor de aanvraag.

1 Introductie

1.1 Aanleiding onderzoek

De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) is in april 2019 gestart voor een periode van 5 jaar. [2] Indien het gewenst is om de SWZ te verlengen, zal er eerst een evaluatie van de SWZ plaatsvinden. Middels dit rapport wordt deze evaluatie vormgegeven. Dialogic Innovatie & Interactie heeft deze evaluatie uitgevoerd.

1.2 Achtergrond SWZ

De SWZ helpt particuliere initiatiefnemers en sociale ondernemers bij de financiering van kleinschalige innovatieve woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. Het doel van de SWZ is de ontwikkeling en totstandkoming van woonzorgarrangementen voor ouderen, waarbij een latere zorgvraag kan worden verminderd en/of een overgang naar een instelling kan worden uitgesteld of voorkomen. Een belangrijk aspect van de SWZ is daarmee ook om te komen tot vernieuwing van aanbod van woonvormen voor mensen die nog zelfstandig willen wonen, maar niet afhankelijk willen zijn van mantelzorgers.

De SWZ bestaat uit drie onderdelen:

- Subsidie in de initiatieffase om de haalbaarheid van het initiatief te toetsen. De Staat verstrekt een subsidie voor de initiatieffase van het woonzorgarrangement. De subsidie bedraagt € 1.000 met een maximum van € 20.000[3].
- Lening in de planontwikkelfase: de periode waarin het projectplan voor een woonzorgarrangement wordt ontwikkeld en de bouw voorbereid. De Staat verstrekt, nadat 1/3 van de planontwikkelkosten zijn ingelegd, op aanvraag een lening tot een maximum van € 200.000.
- Borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase: de periode waarin het woonzorgarrangement wordt gerealiseerd en aansluitend wordt verhuurd/gehuurd of verkocht/gekocht. De Staat stelt zich borg voor een lening van maximaal 15% van de stichtings- of verwervingskosten in deze fase. Per plan is de borging maximaal € 1.600.000 (80% van € 2.000.000).

1.3 Onderzoeksvragen

Voor deze evaluatie zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- In hoeverre wordt met de SWZ het doel bereikt van een bijdrage aan de bouw van woonvormen voor senioren?
- In hoeverre dragen daar de drie afzonderlijke onderdelen van de SWZ aan bij?
- In hoeverre zijn er mogelijkheden om de SWZ te verbeteren?

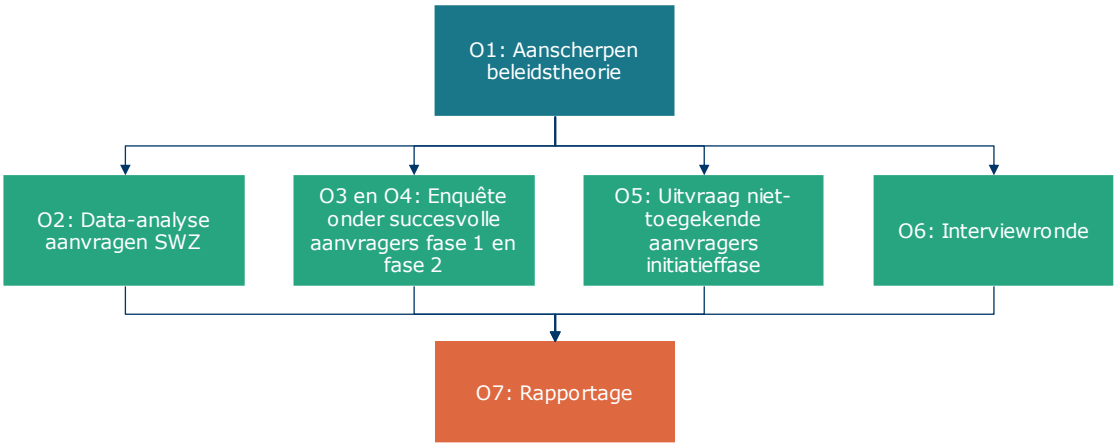
1.4 Onderzoeksmethoden

De uitvoering van het onderzoek bestaat uit zeven onderdelen. Er is gekozen voor een mix van kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden om een zo breed mogelijk beeld te

[2] Zie: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2022-1798.html

[3] De subsidie was eerst afhankelijk van de kosten van het haalbaarheidsonderzoek maar dit is in 2020 gewijzigd

krijgen van de SWZ. In Figuur 1 is een visualisatie van de onderzoeksstappen weergegeven. Wij hebben bewust gekozen om zoveel mogelijk (type) partijen te spreken zodat wij de SWZ vanuit verschillende invalshoeken kunnen evalueren. Door bovendien de enquêtes op te splitsen per fase kunnen wij ook gerichter uitspraken doen over elk van de instrumenten van de SWZ. In de volgende paragrafen lichten we onderzoeksstappen 2 tot en met 6 kort toe.



Figuur 1. Plan van aanpak.

1.4.1 Data-analyse

RVO houdt administratieve data bij van de aanvragen van de SWZ. Deze data is gebruikt om onder andere de mate van gebruik van de SWZ en de doorstroom van aanvragers naar opvolgende fases in kaart te brengen. Daarnaast is op basis van de (geanonimiseerde) bron-data de mate van doorstroom binnen de SWZ in kaart gebracht. We kijken hierbij in hoeverre partijen na het doorlopen van de initiatieffase een aanvraag hebben gedaan voor de plan-ontwikkelfase en/of de bouw- en nafinancieringsfase.

1.4.2 Enquêtes onder succesvolle aanvragers

Tijdens het onderzoek zijn enquêtes uitgezet onder (1) succesvolle aanvragers in de initia-tieffase en (2) succesvolle aanvragers in de planontwikkelfase. Er is voor gekozen om de twee enquêtes te scheiden omdat er in de planontwikkelfase een aantal verschillen zijn t.o.v. de initiatieffase. Het gaat in eerste instantie om een andere fase binnen het proces waardoor er andere outcomes gelden (zie ook de beleidstheorie in paragraaf 2.1). Daarnaast gaat het bij de planontwikkelfase om een beperkt aantal succesvolle aanvragen (16). Door middel van deze enquêtes zijn inzichten verkregen in de toegevoegde waarde (doeltreffendheid) en in de impact (effectiviteit) van de SWZ.

Box 1. Respons enquête

Respons enquête

De subsidie in de initiatieffase is 176 keer toegekend. Onder de aanvragers voor de initi-atieffase bevonden zich 5 'multi-aanvragers'. Deze organisaties of personen zijn verantwoordelijk voor meer dan 2 aanvragen. Het was onzes inziens niet efficiënt om deze aanvragers separaat voor elk initiatief te benaderen. Deze multi-aanvragers zijn één keer benaderd en gevraagd om de enquête gecombineerd voor alle initiatieven in te vullen. In totaal representeren deze 5 multi-aanvragers 39 succesvolle aanvragen. Daarnaast is de enquête aan 137 succesvolle aanvragers gestuurd.

Van de 5 multi-aanvragers hebben 2 aanvragers de enquête ingevuld. Deze twee respondenten vertegenwoordigen samen 13 initiatieven. Daarnaast hebben 71 van de 137 initiatieven de enquête voor de initiatieffase afgerond. De totale response in termen van initiatieven is daarmee 48%.

In de planontwikkelfase zijn 16 aanvragen voor de lening toegekend. Elk van deze aanvragers is uitgenodigd om deel te nemen aan een enquête over de lening in de planontwikkelfase, waarvan 6 aanvragers de enquête hebben ingevuld. De response voor de enquête in de planontwikkelfase is 38%.

1.4.3 Uitvraag onder niet-toegekende aanvragers initiatieffase

Wij hebben daarnaast een uitvraag gedaan onder **vier** organisaties die wel een aanvraag hebben gedaan voor de initiatieffase, maar die geen subsidie hebben ontvangen. Het gaat hier wel om een specifieke subset van de aanvragers, namelijk degenen wiens aanvraag niet is afgewezen omdat een verklaring van de gemeente ontbrak. Het gaat dan om degene waar bijvoorbeeld op eigen verzoek de aanvraag is afgewezen of omdat er geen haalbaarheidsonderzoek werd uitgevoerd.

We hebben deze vier organisaties een aantal specifieke vragen voorgelegd per mail, als het ware een schriftelijk interview. Uiteindelijk heeft er geen enkele organisatie gereageerd op onze vragen.

1.4.4 Interviews

Naast de kwantitatieve onderzoeksmethoden zijn kwalitatieve resultaten opgehaald door middel van gesprekken met betrokkenen. Het doel van de interviews is om een breder beeld te krijgen van de SWZ bij verschillende partijen. Hiervoor hebben we gesproken met organisaties die woonzorgarrangementen ontwikkelen, organisaties die burgerinitiatieven begeleiden bij de ontwikkeling van woonzorgarrangementen en leden van burgerinitiatieven. In Bijlage 1 is een overzicht van de gesprekspartners terug te vinden.

1.5 Leeswijzer

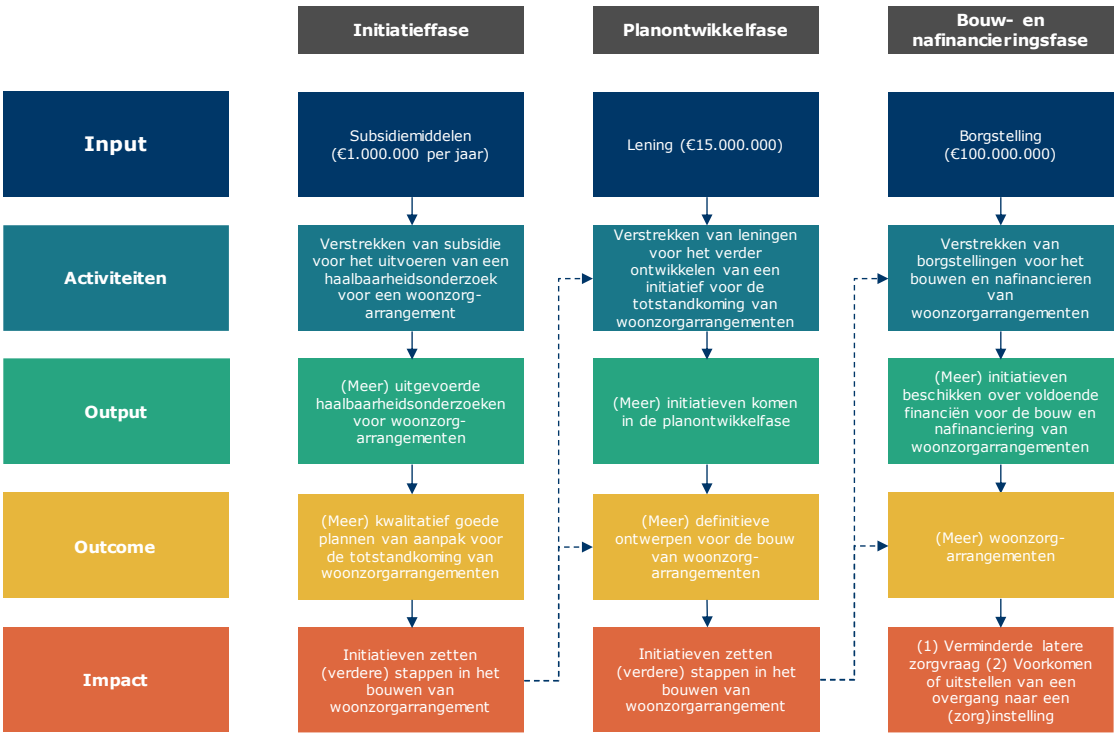
In hoofdstuk 2 gaan we in op de achtergrond en context van de SWZ. Vervolgens bespreken we in hoofdstuk 3 het gebruik van de SWZ. Daarna gaan we in hoofdstuk 4 in op de inzet en effectiviteit van de SWZ. Tenslotte behandelen we in hoofdstuk 5 de uitvoering van de SWZ om in hoofdstuk 6 af te sluiten met conclusies en aanbevelingen.

2 Achtergrond en context SWZ

In dit hoofdstuk beschrijven we in meer detail de achtergrond van de SWZ middels een beleidstheorie en gaan we in op de bredere context van het stimuleren van collectieve woon-initiatieven.

2.1 Beleidstheorie van de SWZ

De beleidstheorie van de SWZ omvat een beschrijving van het beleid, de doelen van dit beleid en de middelen en activiteiten om deze doelen te bereiken (inclusief hun onderlinge samenhang). De kern van de beleidstheorie wordt weergegeven in de vorm van een pijlenschema waarin de relaties tussen middelen (inputs), activiteiten (throughputs), prestaties (outputs) en de beoogde impact (outcomes/impacts) visueel worden getoond in een doelenboom. Voor het evalueren van een stimuleringsregeling is het wenselijk dat duidelijk is hoe de beleidstheorie eruit ziet omdat hiermee inzichtelijk wordt gemaakt welke doelen dienen te worden bereikt (en op welke manier). Voor het daadwerkelijk uitvoeren van de evaluatie dient te worden bepaald of de doelen zijn bereikt (en of die ook worden bereikt dankzij de stimuleringsregeling). In Figuur 2 hebben we de beleidstheorie voor de SWZ gereconstrueerd.



Figuur 2. De beleidstheorie van de SWZ. Bron: herleid door Dialogic o.b.v. de Staatscourant, Nr. 15558, 22 maart 2019. Toelichting.

De eerste twee onderdelen van de beleidstheorie zijn vergelijkbaar voor de drie fasen. De financiële middelen (subsidie, lening en borgstelling) worden beschikbaar gesteld (input), en verstrekt (activiteiten). Het leidt per fase wel tot andere uitkomsten (*output*); van meer uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken tot meer initiatieven die in de planontwikkelfase komen. De outcomes en de relatie tot impact vertonen meer verschillen per fase. In de komende paragrafen gaan we daar nader op in.

Initiatieffase

De impact van de initiatieffase ligt initieel in het zetten van concrete vervolgstappen in het onderzoeken van de haalbaarheid van woonzorgarrangementen. Er is echter ook een meer indirecte impact en die loopt via de planontwikkelfase en bouw- en nafinancieringsfase. Zo kan een van de vervolgstappen na de initiatieffase het uitwerken van een definitief bouwplan zijn. Hier kan dan nog een aanvraag voor de planontwikkelfase voor worden gedaan, maar dat is niet noodzakelijk (omdat er bijvoorbeeld eigen kapitaal wordt gebruikt). Vandaar dat we in Figuur 2 ook twee stippellijnen hebben getekend. Later in het rapport gaan we nog in op de doorstroom vanuit de initiatieffase naar de planontwikkelfase (zie specifiek Box 3 op pagina 19).

Planontwikkelfase

In de planontwikkelfase wordt een plan van aanpak doorontwikkeld tot een definitief plan voor de bouw van woonzorgarrangementen (*outcome*). Ook deze ondersteuning (in de vorm van leningen) hoeft niet noodzakelijk direct tot meer woonzorgarrangementen te leiden. De impact van de planontwikkelfase ligt, net als bij de initiatieffase, initieel in het zetten van concrete vervolgstappen in het bouwen van woonzorgarrangementen (namelijk het ontwikkelen van het projectplan en het voorbereiden van de bouw). Net als voor de initiatieffase geldt dat er vervolgens nog een aanvraag gedaan kan worden voor de volgende fase, in dit geval de bouw- en nafinancieringsfase. Het is echter de vraag of dit voor alle initiatieven even relevant is. Vandaar dat we in Figuur 2 ook twee stippellijnen hebben getekend. Een lijn naar het verstrekken van borgstellingen en een lijn naar woonzorgarrangementen. In de volgende paragraaf gaan we dieper in op het nut en de noodzaak van de bouw- en nafinancieringsfase.

Bouw- en nafinancieringsfase

De bouw- en nafinancieringsfase van de SWZ is bedoeld voor de initiatieven die niet voldoende eigen financiering hebben voor de stichtings- en verwervingskosten. [4] Het uitgangspunt van het ministerie is dat indien woonzorgarrangementen worden gebouwd voor een stichting, vereniging of marktpartij een bank in de regel niet bereid is meer dan ca. 70% van de stichtingskosten te financieren.[5] De overige 30% dienen uit eigen middelen of ander risicodragend kapitaal te worden ingebracht. Vanuit de SWZ een borgstelling worden aangevraagd voor een lening voor maximaal 15% van de stichtings- of verwervingskosten in deze fase.

Het is wel de vraag welke partijen hier profijt van hebben. Personen die zelf in de woning gaan wonen krijgen waarschijnlijk wel 100% financiering vanuit de bank (indien dat noodzakelijk is). Bij die groep speelt ook nog mee dat ze vaak over (voldoende) eigen vermogen beschikken omdat ze al een koopwoning (al dan niet met overwaarde en zonder hypotheek) bezitten.

Uit contact met het ministerie kwam naar voren dat de borgstelling vooral van waarde kan zijn voor partijen die de woningen gaan verhuren omdat de bank in die gevallen vaak niet 100% van de stichtingskosten wil financieren. In die gevallen zou de borgstelling er toe moeten leiden dat meer initiatieven beschikken over voldoende financiering (*output*) om te komen tot de realisatie van meer woonzorgarrangementen (*outcome*). Deze fase leidt daarmee direct tot het beoogde doel van de SWZ:

1. Een verminderde latere zorgvraag en

[4] Zie ook: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-15558.html

[5] Ditzelfde geldt bij verwerving van een woonzorgarrangement door deze partijen

2. Het voorkomen of uitstellen van een overgang naar een (zorg)instelling (impact).

De verschillende fasen vertonen een zekere mate van volgordelijkheid. Hoewel het niet noodzakelijk is om alle fasen te doorlopen heeft de SWZ hierdoor wel te maken met een tijdseffect. Tussen de afronding van de initiatieffase en de daadwerkelijke bouw van woonzorgarrangementen zit de nodige tijd.

Reflectie

Het uiteindelijke doel van de SWZ is om tot meer woonzorgarrangementen te komen, maar niet elke fase leidt daar direct toe. Voor de uitvoering van het onderzoek hebben we hier ook rekening mee gehouden. Zo hebben we in de enquête onder de succesvolle aanvragers niet alleen gevraagd naar het effect van de betreffende fase op het realiseren van woonzorgarrangementen, maar ook op de impact op hun plannen (zoals de kwaliteit en doorlooptijd).

Een ander aandachtspunt, ook ten behoeve van de uitvoering van een goede evaluatie, is dat kwantitatieve informatie over het aantal woonzorgarrangementen in Nederland (over de tijd) ontbreekt. Hierdoor is niet bekend hoeveel woonzorgarrangementen er waren bij de start van de SWZ en is het ook moeilijker om een effect (van de SWZ) over de tijd te meten. Wij moeten ons dus baseren op hetgeen door de respondenten zelf wordt aangegeven.

2.2 Aanpalende stimuleringsregelingen voor woonvormen

In deze paragraaf gaan we in op aanpalende stimuleringsregelingen voor woonvormen. Diverse provincies hebben namelijk stimuleringsregelingen om de ontwikkeling van collectieve wooninitiatieven te stimuleringen. Verder geldt dat vanuit RVO zelf de (SOO) ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting beschikbaar is geweest tot 31 oktober 2023.

In Tabel 1 is een overzicht te zien van de aanpalende stimuleringsregelingen. In Bijlage 2 hebben we een uitgebreide beschrijving gegeven van de verschillende provinciale regelingen. Wij gaan onder andere in op de doelgroep, de voorwaarden en het beschikbare budget.

Tabel 1. Overzicht overige stimuleringsregelingen collectieve woonvormen

Organisatie	Regeling
Provincie Drenthe	Subsidie collectieve wooninitiatieven [website]
Provincie Gelderland	Subsidie collectieve wooninitiatieven [website]
Provincie Limburg	Subsidie Stimulering Wonen 2020-2023 [website]
Provincie Noord-Brabant	Subsidie collectieve wooninitiatieven [website]
Provincie Zuid-Holland	Subsidie plankosten collectieve wooninitiatieven [website] Subsidie woonvormen senioren Zuid-Holland (alleen voor gemeenten) [website]
RVO	Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO) [website] Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) [website]

Voor de provinciale regelingen geldt dat zij sterke raakvlakken kennen met de SWZ. Bij zowel de provincie Drenthe, Gelderland, Limburg als Noord-Brabant wordt op hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar (1) een subsidie om de haalbaarheid van initiatieven te onderzoeken en (2) het initiatief te ontwikkelen. Voor de provincie Zuid-Holland geldt dat de subsidie

plankosten collectieve wooninitiatieven alleen gericht is op het onderzoeken van de haalbaarheid. Het grote verschil met de SWZ is dat deze hiervoor genoemde subsidieregelingen gericht zijn op alle (collectieve) wooninitiatieven, dus niet specifiek op de doelgroep van 55-jarigen. Voor de provincie Limburg geldt daarbij zelfs dat de regeling zelfs niet gericht is op collectieve wooninitiatieven. Het doel van hun regeling is om te komen tot voldoende woningaanbod in het sociale en middeldure huursegment.

Verder zien wij ook accentverschillen in specifieke elementen zoals de hoogte van het subsidiebedrag, het beschikbare budget en de duurzaamheidseisen. Zo heeft de provincie Zuid-Holland €15.000 per project beschikbaar in de initiatief-/haalbaarheidsfase met een budget van €75.000 voor 2023. Bij de provincie Noord-Brabant gaat het om een bedrag van €20.000-€23.000 voor die fase, maar is er wel een budget van €600.000 beschikbaar. Verder geldt voor de provincie Limburg dat hun stimuleringsregeling gericht is op het realiseren van huurwoningen en wordt er niet gesproken over koopwoningen.

Wij willen verder nog kort stilstaan bij andere subsidieregelingen. De provincie Zuid-Holland heeft nog de subsidie woonvormen senioren Zuid-Holland. Het doel van deze subsidieregeling is het versnellen van de realisatie van zelfstandige woningen voor de doelgroep senioren binnen een project met een centrale ontmoetingsruimte. Gemeenten kunnen bij de provincie een bijdrage aanvragen zodat het financieel tekort op het woningbouwproject kleiner wordt en het project gerealiseerd kan worden. In tegenstelling tot de andere regeling van de provincie Zuid-Holland is deze regeling wel gericht op ouderen. Er worden daarbij ook strenge voorwaarden gesteld aan de prijzen (koopwoningen hebben een vrij op naamprijs van €255.000).

Verder is er ook de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting (SOO). De gedachte achter de SOO is dat de meeste 55-plussers tevreden zijn met hun woning, maar dat een deel wil verhuizen naar een woning waar ze de buren makkelijker ontmoeten. Zo blijven ze samen op een plezierige manier langer zelfstandig wonen. Middels de SOO wordt de bouw van een ontmoetingsruimte bij woonvormen waar 55-plussers samen wonen gefinancierd. Het geldt zowel voor nieuwe woonvormen als bestaande complexen.[6] De focus van de SOO is gericht op de ontmoetingsruimten terwijl de SWZ gericht is op de woningen zelf. Wij zien desalniettemin een zekere samenhang omdat een ontmoetingsruimte een onderdeel *kan* zijn van een woonzorgarrangement. Het is ook mogelijk om voor één project bij beide regelingen een aanvraag te doen.

Tenslotte is er nog de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW). De SZGW staat wel verder af van de SWZ. De SZGW is gericht op woningcorporaties en zorgaanbieders die geclusterde, zorggeschikte woningen voor sociale huur willen realiseren. Het gaat dus expliciet om sociale huurwoningen waarbij minimaal 30% van de wooneenheden wordt verhuurd aan bewoners met een Wlz-indicatie. De subsidieregeling staat dus ook niet open voor particuliere initiatieven. Het is desalniettemin goed om de SZGW in het achterhoofd te houden.

2.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Voordat wij dieper ingaan op de SWZ is het belangrijk om rekening te houden met de ontwikkelingen die zich sinds 2019 hebben voorgedaan op de woningmarkt. Een van de belangrijkste punten is dat de prijzen van bestaande koopwoningen tussen januari 2019 en oktober 2023 met bijna 42% zijn gestegen.[7] Verder geldt dat tussen het eerste kwartaal van

[6] Zie ook: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/soo

[7] Zie: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table?dl=9BAD3

2019 en het tweede kwartaal van 2023 de bouwkosten van nieuwbouwwoningen met meer dan 32% zijn gestegen.[8]

Een andere belangrijke factor is dat de hypotheekrente in de afgelopen periode fors is gestegen (na een jarenlange daling).[9] De rente is van rond de 1%-1,5% gestegen naar tegen de 4% waardoor er minder geleend kan worden (bij gelijkblijvende maandlasten). Op het gebied van gebiedsontwikkeling speelt het Didam-arrest een belangrijke rol. Met het Didam-arrest heeft de Hoge Raad het voor een overheid een stuk lastiger gemaakt om een stuk grond één-op-één te verkopen.[10] Dit kan een rol spelen bij collectieve wooninitiatieven die het wellicht eerder van de gunfactor moeten hebben dan van de financiële inbreng.

Tenslotte is de wereld in 2020 getroffen door corona en de bijbehorende maatregelen om de verspreiding van het virus in te dammen. Het is lastig te stellen op welke manier dat een effect heeft gehad. Door de maatregelen konden mensen niet goed bij elkaar komen (wel digitaal) maar tegelijkertijd hadden mensen ook meer tijd om andere initiatieven te ontplooien. Dat laatste kwam doordat bepaalde activiteiten (zoals vakanties) minder makkelijk konden maar ook doordat thuiswerken steeds meer ingeburgerd raakte waardoor mensen minder reistijd hadden.

[8] Zie: https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/80334ned/table?dl=9BAD8

[9] Zie: https://www.hypotheker.nl/media/e0ulx5mp/historische-rentestanden1-tm-2022.jpg

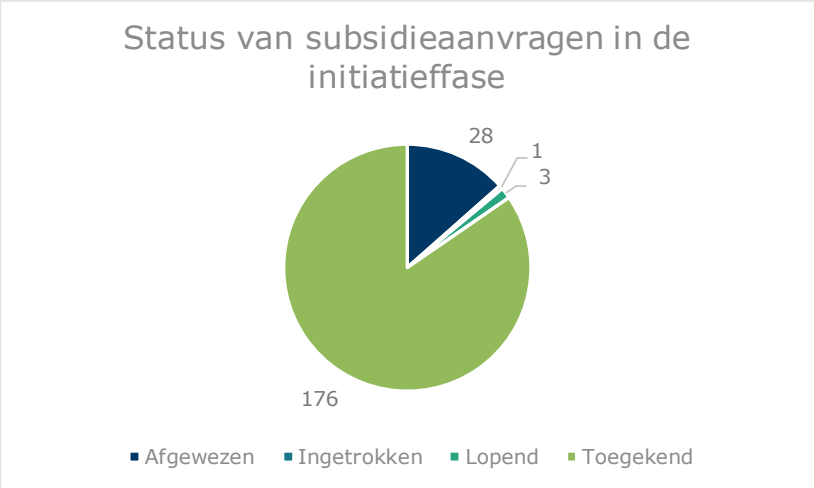
[10] Zie: https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hoge-raad-zet-streep-door-een-op-een-verkoop-onroerend-goed-door-overheden/

3 Gebruik van de SWZ

In dit hoofdstuk wordt het gebruik van de SWZ beschreven aan de hand van de administratieve gegevens van RVO en de enquêtes over de initiatieffase en planontwikkelfase. De enquête over de initiatieffase is door 73 respondenten ingevuld en wordt gebruikt om de doorstroom van de initiatieffase naar de planontwikkelfase in kaart te brengen.

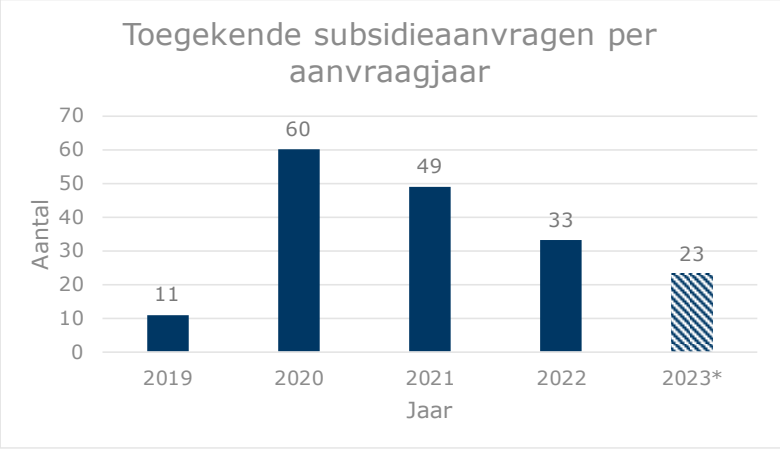
3.1 Initiatieffase

In de initiatieffase van de SWZ zijn in totaal 208 aanvragen gedaan in de periode 2019 tot en met augustus 2023, waarvan 176 aanvragen zijn toegekend, zie Figuur 3.



Figuur 3. Status van alle aanvragen voor de subsidie in de initiatieffase in de periode 2019 tot en met augustus 2023 (Bron: data RVO)

In Figuur 4 is het aantal toegekende aanvragen per aanvraagjaar weergegeven. Het kan namelijk voorkomen dat een aanvraag aan het eind van het jaar wordt gedaan en pas het volgende jaar wordt toegekend.



*Figuur 4. Aantal toegekende subsidieaanvragen per aanvraagjaar. *De cijfers van 2023 zijn nog niet definitief. (Bron: data RVO)*

Deze figuur toont een piek in 2020 gevolgd door een afname tot en met 2022. De cijfers van 2023 zijn nog niet definitief. Aanvragen kunnen ingediend worden tot 31 december 2023 en de toekenning kan dan zelfs nog in 2024 plaatsvinden. Zo waren er in 2020 16 toegekende

aanvragen in december en in 2021 waren het er in de maand december 13. Op het moment van schrijven zijn er drie aanvragen in behandeling.

Tabel 2 geeft een overzicht van de status van aanvragen voor de initiatieffase en het honoreringspercentage per jaar. Elk jaar worden enkele aanvragen afgewezen, in Box 2 gaan we dieper in op de niet-toegekende aanvragers.

Tabel 2. Status en honoreringspercentage van de aanvragen voor de initiatieffase per jaar tot en met augustus 2023. (Bron: data RVO)

	2019	2020	2021	2022	2023*
Totaal aanvragen	**19**	**69**	**58**	**36**	**26**
Afgewezen	*8*	*8*	*9*	*2*	*1*
Ingetrokken		*1*			
In behandeling				*1*	*2*
Toegekend	*11*	*60*	*49*	*33*	*23*
Honoreringspercentage[11]	58%	88%	85%	94%	96%

*De cijfers van 2023 zijn nog niet volledig/definitief.

Box 2. Niet-toegekende aanvragers

Niet-toegekende aanvragers

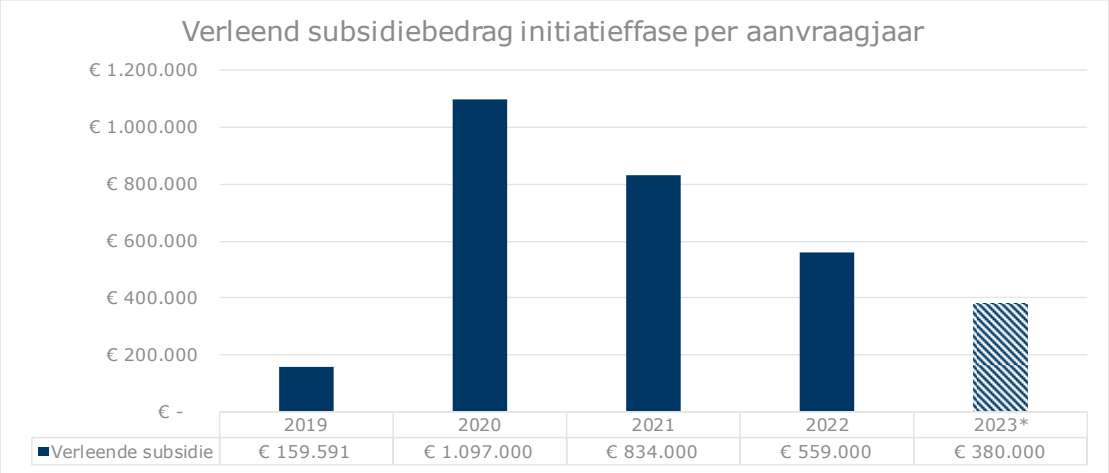
Voor de initiatieffase zijn er in totaal 28 afgewezen aanvragen. Van deze 28 hebben er acht op een later moment nog een succesvolle aanvraag ingediend voor hun project (al dan niet onder een andere naam). Verder is er nog één aanvrager geweest die drie keer een aanvraag heeft ingediend voor hetzelfde project en drie keer is afgewezen. Feitelijk houden we dus maar 18 afgewezen aanvragen over. In veruit het grootste gedeelte van deze gevallen ontbreekt de verklaring van de gemeente[12] (13 keer). Deze aanvragen zijn dus op formele gronden afgewezen. Het sluit aan bij de beelden die wij ophaalden uit de interviews. Ook daar werd namelijk aangegeven door diverse respondenten dat het verkrijgen van grond een uitdaging is en dat er een afhankelijkheid is van de medewerking van gemeenten. Voor de overige afgewezen aanvragen geldt dat de reden divers zijn, van activiteiten die reeds zijn aangevangen tot een afwijzing op eigen verzoek. Bij nadere bestudering van openbare informatie konden wij achterhalen dat van de 18 initiatieven er inmiddels drie zijn afgebouwd.

In totaal is in de initiatieffase een bedrag van € 3.029.591 aan subsidies verleend sinds de start in 2019. In Figuur 5 is het verleende subsidiebedrag en het verbruikte budget per jaar

[11] Het honoreringspercentage is berekend op basis van het aantal toegekende en afgewezen aanvragen. Lopende aanvragen en ingetrokken aanvragen zijn buiten beschouwing gelaten omdat er nog geen definitieve beslissing is genomen over het toekennen van de aanvraag.

[12] In de verklaring van de gemeenten moet staan dat: dat er een locatie is voor de ontwikkeling van het woonzorgarrangement, of dat zij zich inspant een locatie beschikbaar te stellen, of dat zij zich inspant het mogelijk te maken dat het woonzorgarrangement op de verworven of eigen locatie gerealiseerd kan worden, of dat de locatie wordt aanbesteed en het woonzorgarrangement naar verwachting zal passen binnen de voorwaarden van aanbesteding.

weergegeven, de grafiek volgt logischerwijs eenzelfde trend als het aantal toegekende aanvragen (zie Figuur 4).[13]



*Figuur 5. Verleend subsidiebedrag en verbruikt budget in de initiatieffase per jaar. (Bron: data RVO). *De cijfers van 2023 zijn nog niet volledig/definitief.*

Het is belangrijk om op te merken dat het budget voor 2022 en afwijkt van de andere jaren. In dat jaar bedroeg het budget €1.500.000 in plaats van €1.000.000.

Een van de punten die naar voren kwam in de gesprekken is het regionale aspect van de SWZ. Een van de voorwaarden die geldt is dat minimaal 25% van de wooneenheden onder de huurtoeslaggrens moet worden verhuurd of verkocht beneden de grens van de NHG. Mede door de gestegen huizenprijzen werd aangegeven dat het mogelijk niet eenvoudig is om aan de SWZ te voldoen voor de initiatieven die in de randstad zitten, omdat daar de huizen duurder zijn ten opzichte van andere gebieden (ook al is de NHG-grens in de tussentijd ook gestegen). In Tabel 3 hebben wij aangegeven wat de gemiddelde woningprijs in de twaalf provincies was in het tweede kwartaal van 2023.[14] Daarnaast hebben we een vergelijking gemaakt tussen het percentage van de 45+[15] inwoners in Nederland per provincie, ten opzichte van het aandeel van een provincie in de toegekende aanvragen voor de initiatieffase[16].

Tabel 3. Vergelijking aantal 45+ inwoners per provincie met locatie toegekende aanvragers initiatieffase (Bron: data RVO, data CBS[17], data Calcasa[18])

[13] Het lijkt er op alsof het budget van €1.000.000 euro in 2020 is overschreden met bijna 10%. De gebruikte jaartallen zijn echter gebaseerd op de aanvraagdatum en wij zien dat er in december 2020 nog 16 aanvragen zijn ingediend en dat die ook allemaal zijn toegekend. Het verleende subsidiebedrag ligt ieder jaar wel onder het plafond.

[14] Het is nog het overwegen waard om te corrigeren voor de omvang van de woning maar die data was bij ons niet direct voorhanden.

[15] Bij het CBS is er geen aparte uitsplitsing beschikbaar voor 55+, wel voor 45 – 65 en 65+. Wij hebben nog gekeken of het zinvoller was om de data voor 65+ te tonen maar de leeftijdsverdeling voor die groep was vrijwel vergelijkbaar met die van 45+.

[16] Wij hebben hierbij niet gecorrigeerd voor het aantal woningen waarvoor een aanvraag is gedaan.

[17] Bron: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072NED/table?dl=9A6D8 (peildatum 1 januari 2023)

[18] Calcasa (2023) *The WOX Quarterly Q2 2023*. https://www.eigenhuis.nl/kontent-assets/0a476483-b2ac-0128-c5e1-a80361083e05/15db4020-db68-485d-8ff4-2961bb0aef92/Calcasa_WOX_2023K2.pdf

Provincie	Gemiddelde woning-prijs (2023Q2)	Inwoners 45+ (%)	Aandeel SWZ (%)
Drenthe	€ 392.000	3%	5%
Flevoland	€ 356.000	2%	2%
Friesland	€ 363.000	4%	10%
Gelderland	€ 434.000	12%	11%
Groningen	€ 319.000	3%	7%
Limburg	€ 331.000	7%	13%
Noord-Brabant	€ 442.000	15%	25%
Noord-Holland	€ 544.000	16%	7%
Overijssel	€ 322.000	7%	9%
Utrecht	€ 546.000	7%	3%
Zeeland	€ 326.000	2%	0%
Zuid-Holland	€ 427.000	20%	7%

Uit de data blijkt dat er wel een aantal verschillen zit tussen het aandeel van een provincie binnen de aanvraag voor de SWZ en het aandeel van de 45+ inwoners dat ze hebben. In een aantal provincies wordt er meer aangevraagd t.o.v. het aantal 45+-inwoners, zoals in Friesland (10% vs. 4%), Groningen (7% vs. 3%), Limburg (13% vs. 6%) en Noord-Brabant (25% vs. 15%). Tegelijkertijd is het voor de provincies Noord-Holland (7% vs. 16%), Utrecht (3% vs. 7%) en Zuid-Holland (7% vs. 20%) juist andersom. Opvallend is ook dat er in de provincie Zeeland geen enkele toegekende aanvraag is.

Eerder in dit rapport (zie paragraaf 2.2) hebben we nog een beschrijving gegeven van diverse provinciale regelingen voor collectieve wooninitiatieven. Die waren er in Drenthe, Gelderland, Limburg, Noord-Brabant en Zuid-Holland. Het is lastig om te bepalen of die regelingen er nu toe leiden dat er in die provincies minder gebruik wordt gemaakt van de SWZ. In de provincie Drenthe wordt weliswaar meer aangevraagd dan het aandeel 45-plussers, maar zij scoren wel minder goed dan de aanpalende provincies Friesland en Groningen (waar het verschil tussen het aandeel 45+ en deelname aan de SWZ nog groter is). Tegelijkertijd wordt er in Noord-Brabant en Limburg relatief veel aangevraagd ten opzichte van het aantal 45-plus-sers. Wij kunnen hier geen eenduidig antwoord over geven.

3.2 Planontwikkelfase

In de planontwikkelfase van de SWZ zijn in de periode 2019 tot en met augustus 2023 27 aanvragen gedaan, waarvan er 16 zijn toegekend. Van de 12 niet-toegekende aanvragen zijn 8 aanvragen ingetrokken door de aanvrager, 2 afgewezen en 2 nog lopend. Tabel 4 geeft een overzicht van de status van aanvragen in de planontwikkelfase per jaar. Voor de plan-ontwikkelfase lijkt het aantal aanvragen gemiddeld zo rond de 5-6 per jaar te liggen met 2021 als uitschieter (11 aanvragen). De uitschieter in 2021 komt mede doordat er twee aanvragers waren die ieders twee aanvragen hebben ingediend. Wat verder opvalt is dat er relatief vaak aanvragen worden ingetrokken (laatste jaren 2-3 per jaar).

Tabel 4. Status en honoreringspercentage van de aanvragen voor de planontwikkelfase per jaar (Bron: data RVO)

	2020	2021	2022	2023*
Totaal aanvragen	**5**	**11**	**6**	**5**
Afgewezen	*1*	*1*		
Ingetrokken	*1*	*2*	*3*	*2*
Lopend				*1*
Toegekend	*3*	*8*	*3*	*2*
Honoreringspercentage[19]	75%	89%	100%	100%

*De cijfers van 2023 zijn nog niet definitief

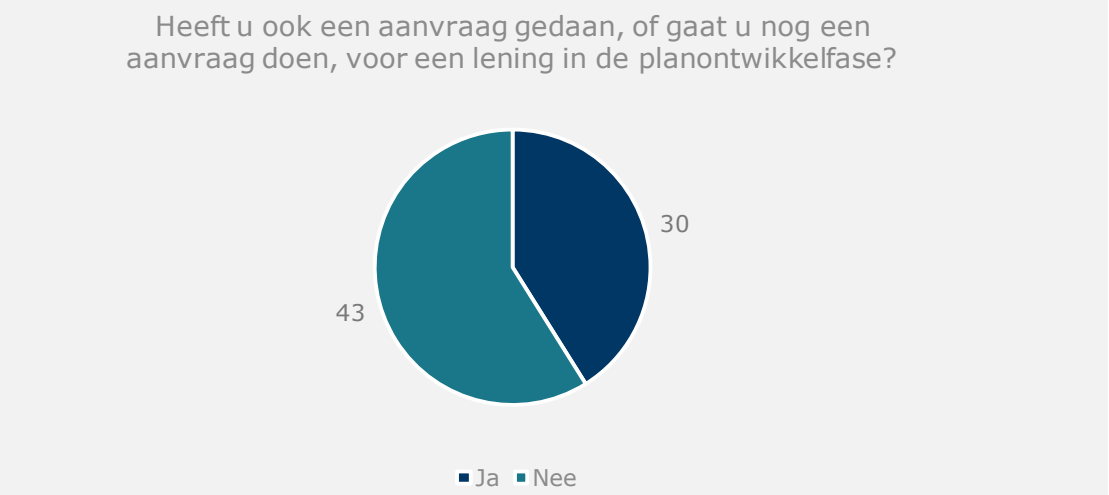
Box 3. Doorstroom van de initiatieffase naar de planontwikkelfase

Doorstroom van de initiatieffase naar de planontwikkelfase

Uit de data-analyse blijkt dat 20 initiatieven die een subsidie in de initiatieffase hebben gekregen ook een aanvraag hebben gedaan voor de planontwikkelfase. Twaalf daarvan waren succesvol en één initiatief is afgewezen, zes aanvragen zijn ingetrokken en één aanvraag is nog in behandeling.

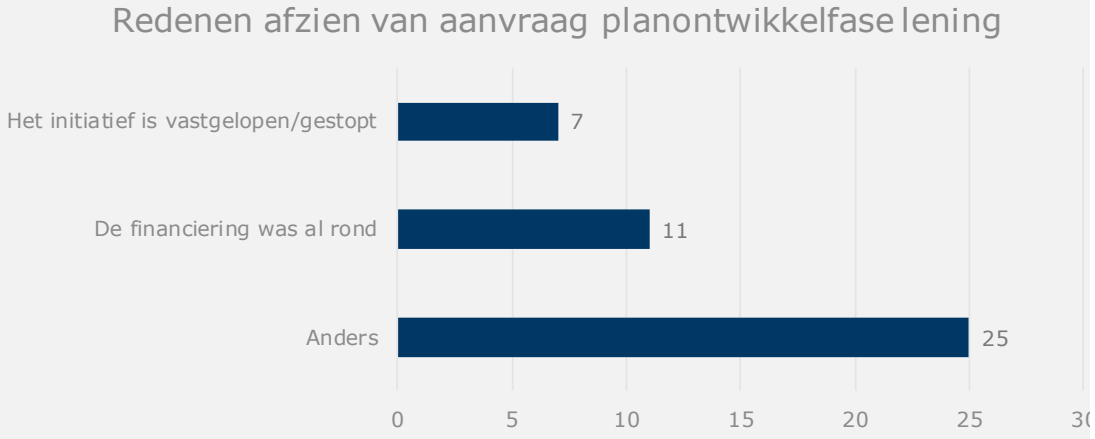
We hebben in onze enquête onder de succesvolle aanvragers van de initiatieffase ook gevraagd of zij een aanvraag hebben gedaan, of van plan zijn om een aanvraag te doen voor de planontwikkelfase. In Figuur 6 is te zien dat 30 respondenten hebben aangegeven ook gebruik te (willen) maken van de lening in de planontwikkelfase van de SWZ. Dit aandeel ligt hoger dan uit de data-analyse is op te maken. Waarschijnlijk komt dit doordat een deel van de geïnteresseerden de aanvraag voor de planontwikkelfase nog moet doen.

[19] Het honoreringspercentage is berekend op basis van het aantal toegekende en afgewezen aanvragen. Lopende aanvragen en ingetrokken aanvragen zijn buiten beschouwing gelaten omdat er nog geen definitieve beslissing is genomen over het toekennen van de aanvraag.



Figuur 6. Mate waarin toegekende aanvragers uit de initiatieffase een aanvraag hebben gedaan voor de planontwikkelfase of voornemens zijn dit te doen. (Bron: enquête onder succesvolle aanvragers initiatieffase, n = 73)

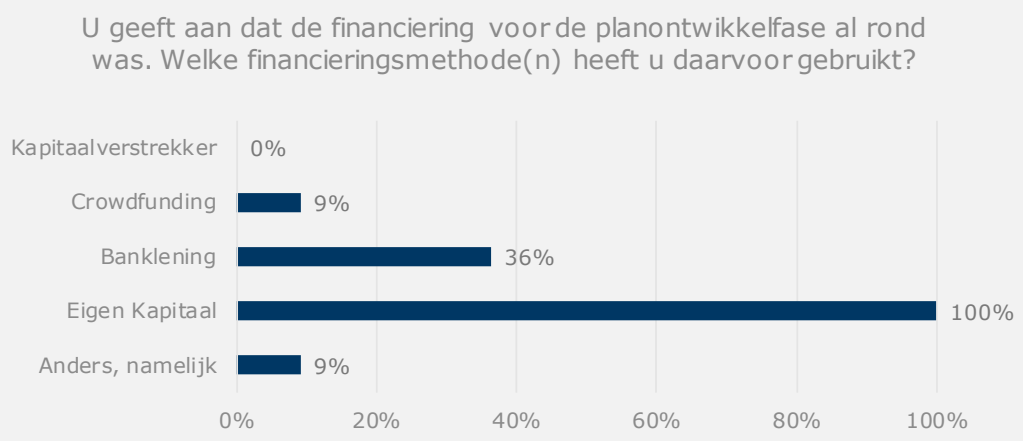
Uit de enquête komt ook naar voren dat er 43 respondenten zijn die geen aanvraag hebben gedaan (of dat gaan doen) voor de planontwikkelfase. Er worden verschillende redenen gegeven om geen aanvraag in te dienen in de planontwikkelfase blijkt uit Figuur 7. Zo geven zeven respondenten aan dat het initiatief is gestopt, terwijl bij elf respondenten de financiering al rond was. Bij de respondenten die 'Anders' aangaven wordt een variëteit aan redenen genoemd: de financiering is overgenomen door een andere partij (7), het initiatief valt niet in de doelgroep[20] (4) of de rente op de lening is te hoog (2). Onder de groep anders vallen ook de respondenten die nog overwegen om een aanvraag te doen voor de planontwikkelfase (4). Deze laatste groep had allicht beter *Ja* kunnen antwoorden op de enquêtevraag.



Figuur 7. Redenen om geen aanvraag in te dienen voor de lening in de planontwikkelfase van de SWZ (Bron: enquête onder succesvolle aanvragers initiatieffase, n=43).

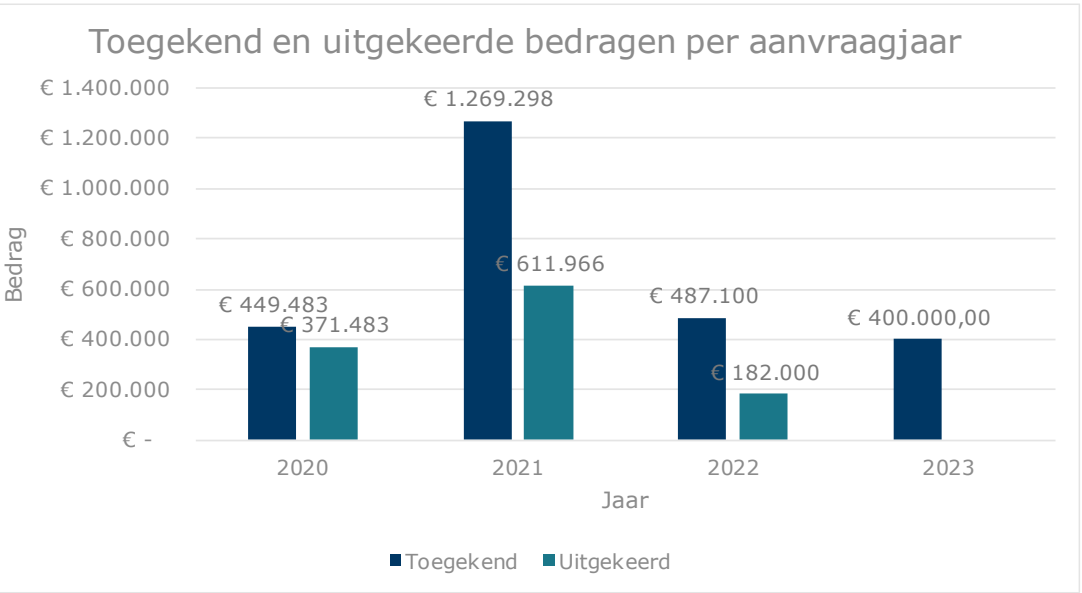
Aan de groep respondenten (n=11) die heeft aangegeven dat de financiering voor de planontwikkelfase al rond was, hebben wij nog gevraagd welke financieringsmethoden ze daarvoor hebben gebruikt. Hierbij konden de respondenten meerdere antwoorden

aangeven. Zoals te zien is in Figuur 8 maakten alle respondenten gebruik van eigen kapitaal, al dan niet aangevuld met andere middelen zoals een banklening.



Figuur 8. De gebruikte financieringsmethoden door de succesvolle aanvragers waarvoor de financiering voor de planontwikkelfase al rond was (Bron: enquête onder succesvolle aanvragers initiatieffase, n=11, meerdere antwoorden mogelijk).

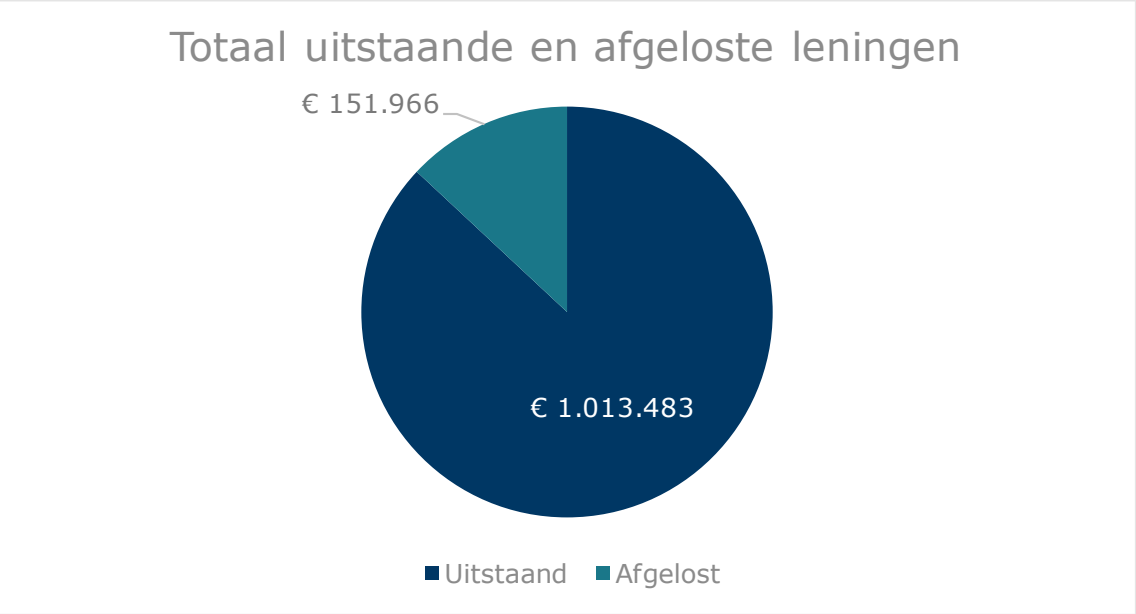
In totaal is in de planontwikkelfase € 2.405.881 aan leningen toegekend (16% van het totale budget), echter is maar € 1.165.449 daadwerkelijk aan organisaties uitgekeerd. Het kan zijn dat de initiatieven niet alle middelen nodig hebben die ze hebben aangevraagd en doordat een deel van het geld in tranches wordt uitgekeerd. Figuur 9 geeft het toegekende en daadwerkelijk uitgekeerde bedrag per jaar aan. Opvallend is dat vanaf 2021 minder dan de helft van de toegekende leningen daadwerkelijk is uitgekeerd. Het is mogelijk dat organisaties dit geld nog niet nodig hebben gehad maar dit wel nog gaan opvragen.



[20] Het gaat dan bijvoorbeeld om initiatieven die na het haalbaarheidsonderzoek hebben besloten hun project anders vorm te geven waardoor ze niet meer aan bepaalde eisen (zoals de focus op een andere doelgroep).

Figuur 9. Toegekende en uitgekeerde bedragen per aanvraagjaar (Bron: data RVO)

Figuur 10 toont het totaal uitgekeerde bedrag opgesplitst in een deel wat al afgelost is (€ 151.966) en een deel wat momenteel nog uit staat (€ 1.013.483).



Figuur 10. Uitstaande en afgeloste lening in de planontwikkelfase. (Bron: data RVO)

3.3 Bouw- en nafinancieringsfase

Voor de bouw- en nafinancieringsfase is in 2020 één aanvraag voor een borgstelling ingediend en verleend. Hiervoor is een borgstelling van €462.000 toegekend. Per kwartaal wordt de borgstelling ingeperkt (synchroon aan de aflossing van de lening). Tot en met augustus 2023 is deze borgstelling inmiddels ingeperkt tot €409.500.

Box 4. Doorstroom van de planontwikkelfase naar de bouw- en nafinancieringsfase.

Doorstroom van de planontwikkelfase naar de bouw- en nafinancieringsfase

Uit de data-analyse blijkt dat geen van de initiatieven die een lening in de planontwikkelfase hebben gekregen ook een aanvraag hebben gedaan voor de bouw- en nafinancieringsfase.

We hebben in onze enquête onder de succesvolle aanvragers van de planontwikkelfase ook gevraagd of zij een aanvraag hebben gedaan, of van plan zijn om een aanvraag te doen voor de bouw- en nafinancieringsfase. Drie respondenten hebben "Ja" geantwoord op de vraag of ze een aanvraag hebben gedaan, of nog gaan doen, voor de borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase. Bij twee van de respondenten is dit wel opvallend omdat hun initiatief of al reeds afgerond is of gestopt is. In het laatste geval zou er nog sprake kunnen zijn van een tijdelijke stop. De overige drie respondenten geven aan geen aanvraag in te dienen omdat de financiering niet nodig was of niet was overwogen.

3.4 Reflectie op het gebruik

Hoewel het gebruik van een stimuleringsregeling niet direct iets zegt over de effectiviteit, kan het wel een indicatie bieden. Wij zien dat er veel aanvragen worden gedaan voor de

initiatieffase en veel minder voor de planontwikkelfase en bouw- en nafinancieringsfase. Zo is nog maar 16% van het budget van de planontwikkelfase toegekend (en het daadwerkelijke gebruik is nog minder) en is er maar één aanvraag gedaan voor de bouw- en nafinancieringsfase. Het gebrek aan aanvragen geeft in onze ogen een eerste indicatie dat de SWZ voor wat betreft die fasen mogelijk niet of minder effectief is. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de initiatiefnemers voldoende eigen kapitaal ter beschikking hebben (planontwikkelfase) en/of dat het überhaupt gaat om een kleine doelgroep (bouw- en nafinancieringsfase). Anderzijds kunnen de ontwikkelingen op de woningmarkt die in paragraaf 2.3 zijn geschetst, zoals een hogere rente en gestegen bouwkosten ook een rol spelen. Het kan hierdoor moeilijker zijn om de businesscase rond te krijgen waardoor organisaties überhaupt niet in de positie komen om een aanvraag te doen.

4 Inzet en effectiviteit van de SWZ

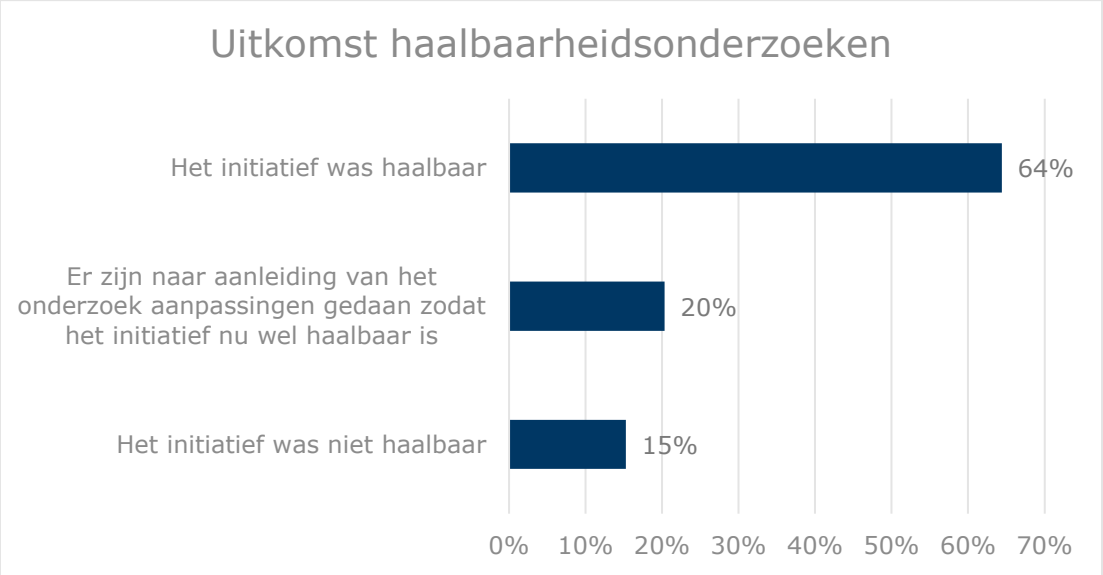
In dit hoofdstuk worden de effecten van de SWZ beschreven op basis van de enquêtes en de interviews. De enquête over de initiatieffase is door 73 respondenten ingevuld. De enquête over de planontwikkelfase is door 6 initiatieven ingevuld.

4.1 Initiatieffase

Bij het in kaart brengen van de effectiviteit van de subsidie in de initiatieffase maken we onderscheid tussen activiteiten en effecten. Paragraaf 4.1.1 beschrijft de activiteiten die succesvolle aanvragers hebben uitgevoerd in de initiatieffase en in hoeverre deze activiteiten zouden zijn uitgevoerd wanneer zij geen subsidie hadden ontvangen. Paragraaf 4.1.2 beschrijft het effect dat het verkrijgen van subsidie heeft gehad op de realisatie en de kwaliteit van het woonzorgarrangement.

4.1.1 Activiteiten

Eén van de doelen van de subsidie in de initiatieffase is het vaststellen van de haalbaarheid van woonzorginitiatieven. Uit de enquête onder toegekende subsidieaanvragers in de initiatieffase blijkt dat 78% van de respondenten de haalbaarheid inmiddels heeft onderzocht. Hiervan geeft 64% aan dat het initiatief direct haalbaar is gebleken en 20% heeft aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het onderzoek zodat het initiatief haalbaar is. Slechts 9 initiatieven (15%) geven aan dat het initiatief niet haalbaar is gebleken.

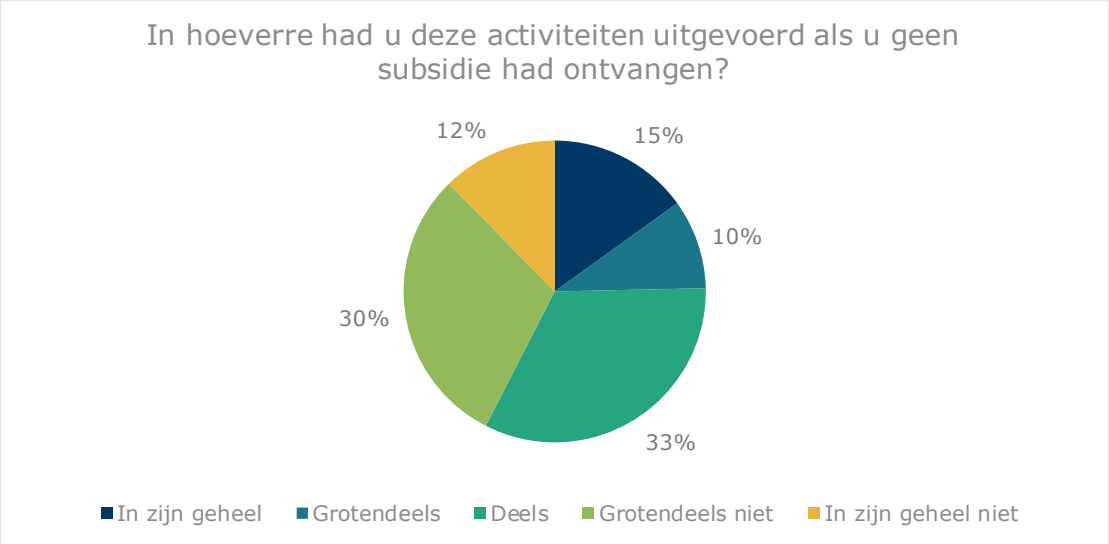


Figuur 11. Uitkomst haalbaarheidsonderzoek (n=59).

Naast de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek zijn initiatieven vrij om het subsidiebedrag aan andere activiteiten uit te geven, mits deze samenhangen met het onderzoeken van de haalbaarheid. In de enquête zijn respondenten gevraagd welke activiteiten zij hebben uitgevoerd met behulp van de verkregen subsidie in de initiatieffase. De meeste respondenten geven aan dat zij de subsidie hebben gebruikt voor het inschakelen van professionele projectondersteuning (26) of het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek (32). Met betrekking tot het haalbaarheidsonderzoek noemen respondenten bijvoorbeeld dat zij de subsidie hebben gebruikt om advies in te winnen van onder andere architecten en notarissen.

Ook wordt een enkele keer genoemd dat de subsidie is gebruikt voor het verder uitwerken van een ontwerp of voor ontwikkelkosten in de planontwikkelfase.

Wij hebben aan de succesvolle aanvragers uit de initiatieffase ook gevraagd in welke mate zij de activiteiten hadden uitgevoerd als ze geen subsidie hadden ontvangen. In Figuur 12 zijn daarvan de resultaten te zien.

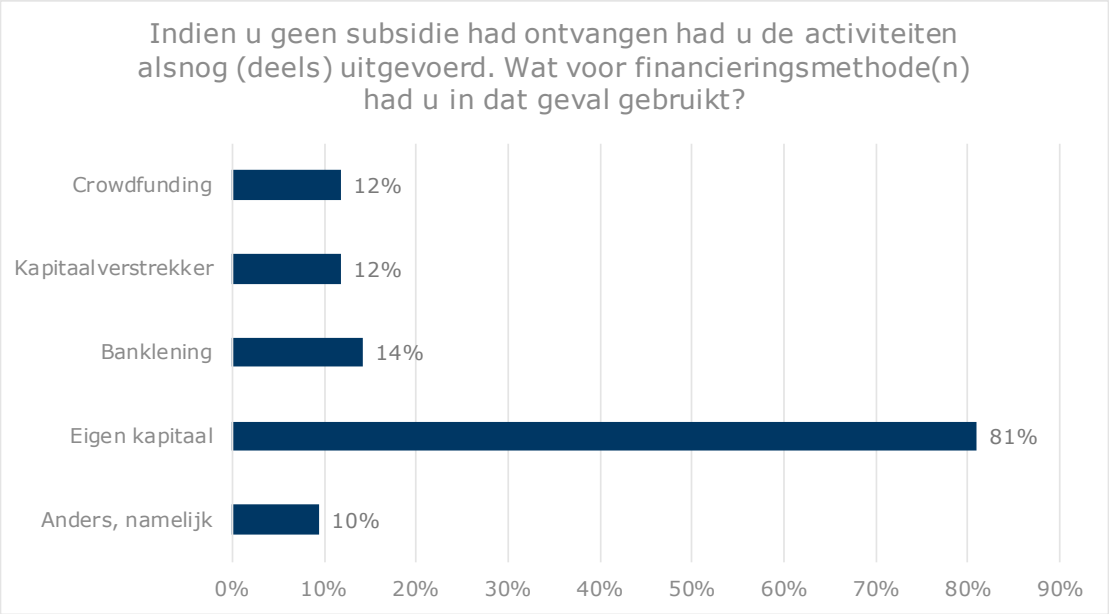


Figuur 12. Uitvoering van activiteiten zonder subsidie (n = 73)

Slechts een kwart van de respondenten geeft aan dat zij deze activiteiten in zijn geheel of grotendeels had uitgevoerd zonder de subsidiemiddelen. Ruim 40% van de respondenten geeft aan dat zij deze activiteiten grotendeels of in zijn geheel niet had uitgevoerd, terwijl een derde aangeeft dat ze het deels hadden uitgevoerd.

Respondenten zijn gevraagd hierop een toelichting te geven. Zij geven aan dat er zonder de subsidie geen toereikende financiële middelen beschikbaar zouden zijn geweest, met name in de opstartfase wanneer het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek nog niet bekend is. De uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek wordt gezien als noodzakelijk voor het aantrekken van andere financiële middelen. De subsidie wordt gezien als een stimulans in het voortraject van het haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast geeft een deel van de respondenten aan dat het dankzij de subsidie mogelijk was om onmisbare professionele projectondersteuning in te huren. Enkele respondenten geven aan dat zij zonder de subsidie dezelfde activiteiten hadden uitgevoerd, maar dat het traject langer had geduurd of het woonzorgarrangement anders was opgezet. Vier respondenten geven aan dat zij zonder de subsidie in de initiatieffase niet waren gestart met het ontwikkelen van een woonzorgarrangement.

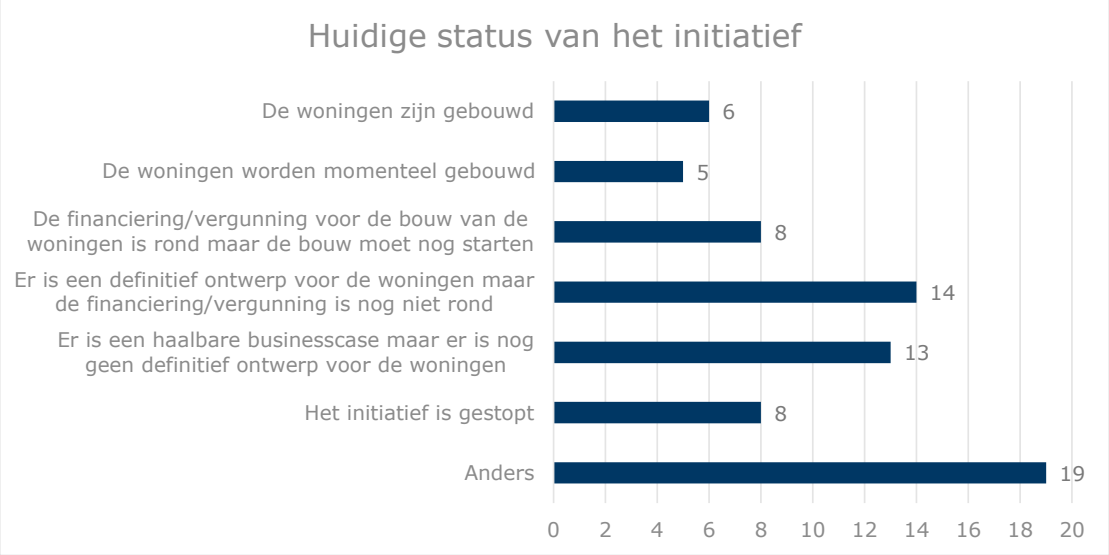
Respondenten die hebben aangegeven dat ze de activiteiten ook (deels) zonder subsidie hadden uitgevoerd (58%), is gevraagd naar de financieringsmogelijkheden die in dat geval waren aangesproken. Figuur 13 toont dat eigen kapitaal in dat geval het meest genoemde alternatief is. Voor een deel van de partijen was de subsidie dus niet noodzakelijk om de activiteiten (al dan niet deels) te kunnen uitvoeren.



Figuur 13. Alternatieve financieringsmogelijkheden voor de subsidie in de initiatieffase (n=42, meerdere antwoorden mogelijk).

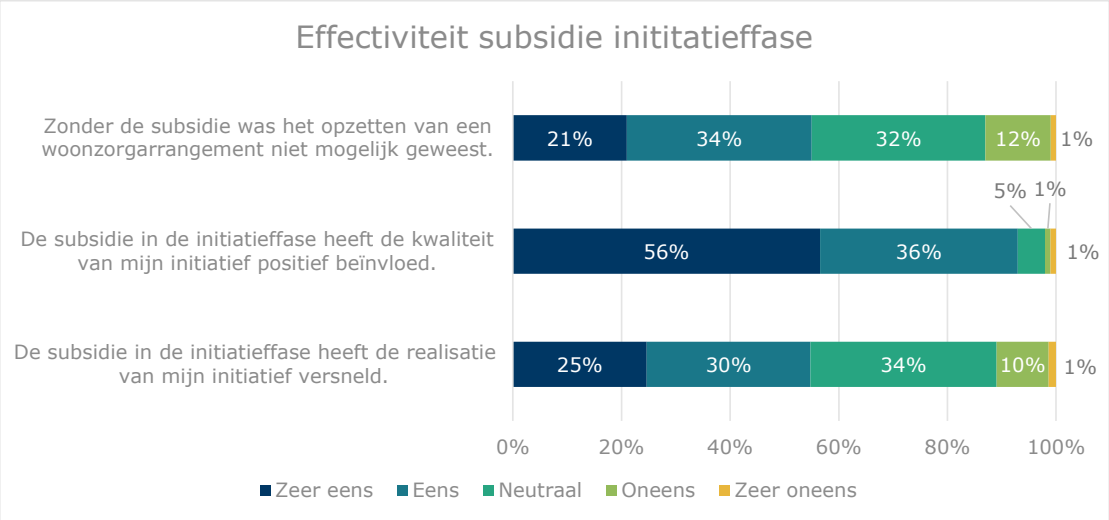
4.1.2 Effecten

Om een beeld te vormen van de context waarin respondenten de enquête hebben ingevuld zijn zij gevraagd naar de status van hun initiatief. Figuur 14 toont dat het gros van de woonzorginitiatieven momenteel bezig is met het uitwerken van een definitief ontwerp of het rond krijgen van de financiering. Daarnaast zijn elf initiatieven gerealiseerd of worden deze momenteel gerealiseerd. Acht respondenten geven aan dat het initiatief is gestopt. Negentien respondenten maakten gebruik van de 'anders' categorie om een eigen antwoord te formuleren. Zij gaven veelal aan dat zij bezig zijn met de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek of met het verkrijgen van een geschikte locatie voor het woonzorgarrangement.



Figuur 14. Overzicht status van de woonzorgarrangementen (n=73).

Respondenten zijn gevraagd naar het effect dat de subsidie in de initiatieffase heeft gehad op de realisatie van het woonzorgarrangement. Ruim de helft van de respondenten (55%) is het (zeer) eens met de stelling dat het opzetten van het woonarrangement niet mogelijk was geweest zonder de subsidie in de initiatieffase (zie Figuur 15). Bijna alle respondenten (92%) zijn het (zeer) eens met de stelling dat de subsidie in de initiatieffase de kwaliteit van het initiatief positief heeft beïnvloed. Zoals eerder benoemd geven initiatieven aan dat zij met behulp van de subsidie zowel inhoudelijke als procesmatige expertise konden inschakelen wat de kwaliteit van het initiatief positief heeft beïnvloed. Daarnaast geeft 55% van de respondenten aan dat ze het (zeer) eens zijn met de stelling dat de realisatie van het woonzorgarrangement is versneld door de subsidie in de initiatieffase. Zij wijden dit aan de mogelijkheid om in een vroeg stadium professionele begeleiding in te schakelen. Van de respondenten is 11% het er (zeer) mee oneens dat de subsidie in de initiatieffase de realisatie van het initiatief heeft versneld. Bij de toelichting werd onder andere aangegeven dat de subsidie geen invloed heeft op de doorlooptijd bij de gemeenten (o.a. voor het aanvragen van de relevante vergunningen).



Figuur 15. De effectiviteit van de subsidie in de initiatieffase (n=73).

4.2 Planontwikkelfase

Bij het in kaart brengen van de effectiviteit van de lening in de planontwikkelfase gaan we in paragraaf 4.2.1 eerst in op de huidige situatie van de initiatieven. Paragraaf 0 beschrijft het effect dat het verkrijgen van de lening heeft gehad op de realisatie en de kwaliteit van het woonzorgarrangement.

Zoals benoemd in paragraaf 1.4.2 is de enquête voor de planontwikkelfase verstuurd naar 16 succesvolle aanvragers, waarvan slechts 6 aanvragers de enquête hebben ingevuld. De analyses in deze paragraaf zijn op deze beperkte *sample* berekend.

4.2.1 Huidige situatie

Volgens de beleidstheorie zoals beschreven in Paragraaf 2.1 is de outcome van de planontwikkelfase dat meer initiatieven tot een definitief ontwerp komen voor het woonzorgarrangement. In de enquête onder succesvolle aanvragers van de lening in de planontwikkelfase zijn respondenten eerst gevraagd naar de status van hun initiatief. De resultaten daarvan zijn in Tabel 5 terug te vinden.

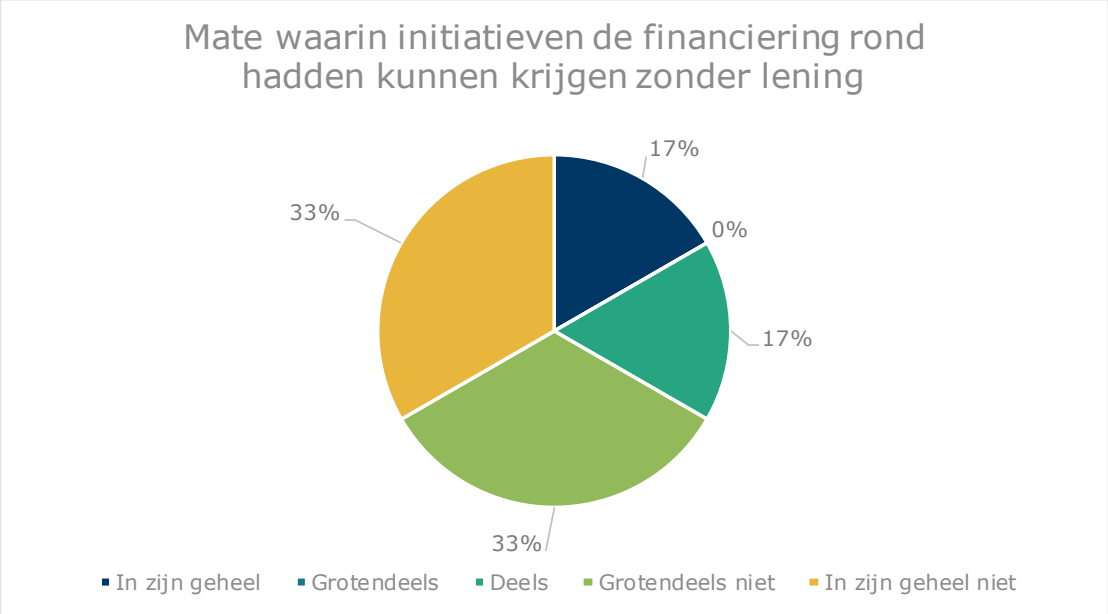
Tabel 5. Fases van de initiatieven van de respondenten bij de enquête over de planontwikkelfase.

Fase	Aantal
Het initiatief is gestopt	1
Er is een haalbare business case maar er is nog geen definitief ontwerp voor de woningen	0
Er is een definitief ontwerp voor de woningen maar de financiering/vergunning is nog niet rond	1
De financiering/vergunning voor de bouw van de woningen is rond maar de bouw moet nog starten	1
De woningen worden momenteel gebouwd	1
De woningen zijn gebouwd	1
Anders	1

Van de zes respondenten heeft er één aangegeven dat het initiatief is gestopt. In één geval is er sprake van woningen die zijn gebouwd en ook in één geval worden de woningen nu nog gebouwd. De casus 'Anders' valt tussen die twee categorieën in, een deel van de woningen is gebouwd terwijl een deel nog wordt gebouwd.

4.2.2 Effecten

Respondenten zijn gevraagd in hoeverre zij de financiering voor de planontwikkelfase rond hadden kunnen krijgen zonder de lening van de SWZ. In Figuur 16 zijn daarvan de resultaten te zien.



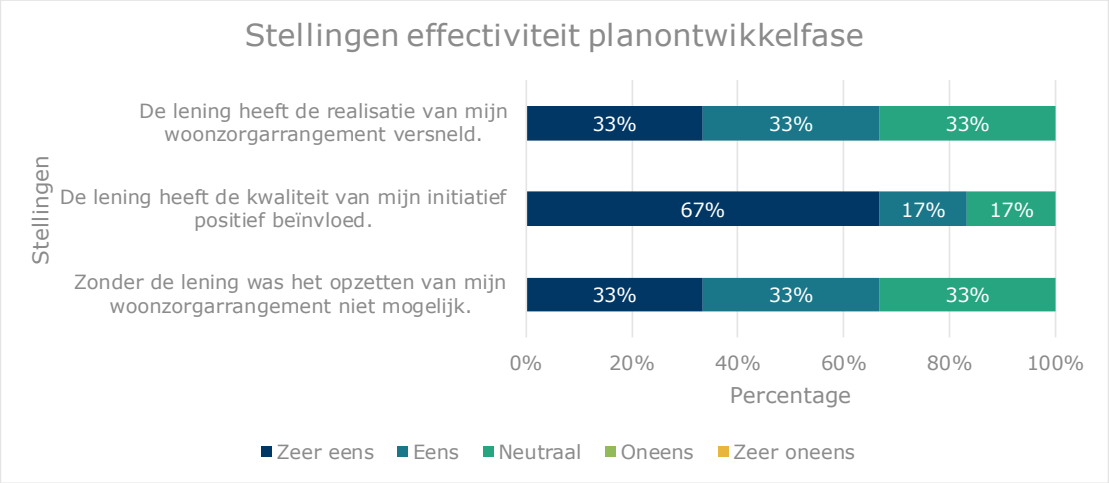
Figuur 16. Mate waarin initiatieven de financiering rond hadden kunnen krijgen zonder lening (n = 6)

Twee derde van de respondenten geeft aan dat dit grotendeels of helemaal niet mogelijk was geweest. Dit is een indicatie dat de lening effectief is geweest in het verhogen van het aantal initiatieven dat verdere stappen zet in het bouwen van een woonzorgarrangement. De respondenten die zonder de lening deels of volledig de financiering rond hadden kunnen krijgen (2) zouden dit middels een belegger of crowdfunding hebben gedaan.

Met betrekking tot de effectiviteit van de lening in de planontwikkelfase zijn respondenten gevraagd in hoeverre zij het eens zijn met de volgende stellingen: 1) De lening heeft de realisatie van het woonzorgarrangement versneld; 2) De lening heeft de kwaliteit van het initiatief positief beïnvloed; 3) Zonder lening was het opzetten van het woonzorgarrangement niet mogelijk geweest.

Geen enkele respondent was het (zeer) oneens met deze stellingen, zie daarvoor ook Figuur 17. Twee derde van de respondenten is van mening dat de lening de realisatie van het woonzorgarrangement heeft versneld. Daarnaast geeft 83% van de respondenten aan het (zeer) eens te zijn met de stelling dat de lening een positieve invloed heeft op de kwaliteit van het initiatief. Ten slotte is 67% van de respondenten het (zeer) eens met de stelling dat het opzetten van het woonzorgarrangement niet mogelijk was geweest zonder de lening.

De respondenten hebben daarbij hun antwoorden nog toegelicht. Zo benoemen ze als voordelen van de lening de mogelijkheid tot voorfinancieren en het sneller en beter kunnen uitwerken van de plannen. Respondenten benoemen daarbij het psychologische effect van het gevoel van ondersteuning krijgen. Als laatste wordt aangegeven dat de goedkeuring van een overheidsorgaan het vertrouwen van derde partijen in het initiatief verbetert.



Figuur 17. Reacties op de stellingen met betrekking tot de effectiviteit van de lening in de planontwikkelfase (n=6).

Overigens geldt dus bij één van de respondenten wel dat het initiatief is gestopt. Voor die casus heeft de lening uit planontwikkelfase dus niet geholpen om het woonzorgarrangement te realiseren.

4.3 Bouw- en nafinancieringsfase

Zoals benoemd in paragraaf 3.3 is maar 1 aanvraag gedaan in de bouw- en nafinancieringsfase. Wij maken voor deze paragraaf gebruik van de interviews die we hebben afgenomen.

De meeste interviewrespondenten zijn van mening dat de borgstelling niet effectief is. Diverse respondenten geven aan dat projecten die in deze fase belanden regelmatig al financiering hebben verworven en daardoor de borgstelling niet meer nodig hebben. Eén van de respondenten gaf ook aan dat het geen invloed heeft op de rente die de bank verstrekt, wat zeker in deze tijd nog een verschil had kunnen maken (al is de borgstelling daar dus niet op gericht). Dit is voorstelbaar in de situatie dat een bank als eis stelt dat er voor maximaal 70% van de stichtings- of verwervingskosten financiering wordt verleend. In die gevallen zal het voor hen niet veel uitmaken hoe de overige 30% wordt vormgegeven (via eigen

middelen, risicodragend kapitaal, een lening met borgstelling en/of een combinatie van voorgaande).[21] De borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase kan er wel voor zorgen dat er een hoger bedrag geleend kan worden.

Voorgaande kan er mee te maken dat de gesprekken die wij hebben gevoerd en de respondenten die onze enquête hebben beantwoord gericht zijn op de verkoop van woningen. Dit terwijl de borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase gericht is op de partijen die zich bezig houden met de verhuur van woningen. Aan de andere kant zegt het feit dat er maar één aanvraag is gedaan ook wat over de effectiviteit van de bouw- en nafinancieringsfase. Het is de vraag of er wel een (voldoende grote) doelgroep is voor dit instrument.

Een suggestie om deze fase te verbeteren is om de borgstelling een groter percentage van de stichtings- of verwervingskosten te maken en/of de looptijd van de borgstelling te verlengen. Door een hoger borgstellingspercentage of door een langere looptijd van de borgstelling (wat het herfinancieringsrisico verlaagt) zou het kunnen dat banken een lagere rente in rekening brengen (al is dat laatste dus niet het doel van de bouw- en nafinancieringsfase).

4.4 Reflectie op de inzet en effectiviteit van de SWZ

Voor zowel de subsidie uit de initiatieffase als de lening uit de planontwikkelfase geldt dat ze positief lijken bij te dragen aan de realisatie van woonzorgarrangementen. Een grote groep (ca. 40%) van de respondenten geeft aan dat zij de activiteiten (grotendeels) niet hadden kunnen uitvoeren zonder subsidie uit de initiatieffase. Een nog grotere groep (meer dan 50%) geeft aan dat het opzetten van een woonzorgarrangement niet mogelijk was geweest zonder subsidie in de initiatieffase. Voor de planontwikkelfase is een vergelijkbaar beeld te zien, al zijn de aantallen respondenten in de enquête lager. Tegelijkertijd zijn er op bepaalde vlakken wel vraagtekens te stellen bij de effectiviteit van de SWZ. Zo geeft een kwart van de respondenten aan dat zij de activiteiten in de initiatieffase grotendeels of in zijn geheel had kunnen uitvoeren.

Ook in de interviews waren de respondenten grotendeels positief over de subsidie in de initiatieffase. Het meest voorkomende argument hiervoor is de mogelijkheid om professionele partijen te betrekken bij het initiatief om de kwaliteit van de plannen te verbeteren, zeker aangezien een deel van de aanvragers burgerinitiatieven zijn zonder inhoudelijke kennis over de bouw van een woonzorgarrangement. Daarnaast biedt de subsidie financiële ademruimte zodat initiatiefnemers minder eigen kapitaal in hoeven te leggen. De subsidie geeft initiatiefnemers ook vertrouwen om door te zetten bij hun project ("een duwtje in de goede richting") en verhoogt de overtuigingskracht richting de gemeentes en andere partijen (zoals financiers). De subsidie wordt daarnaast ook als laagdrempelig gezien; hij is makkelijk aan te vragen en in te zetten.

Uit de interviews blijkt dat de lening in de planontwikkelfase heel waardevol kan zijn voor initiatiefnemers maar dat dit in de praktijk slechts een kleine groep is. Sommige respondenten benoemen dat de lening essentieel was om de voorfinanciering van het project te regelen. Echter geeft een ander deel van de respondenten aan dat op dit punt in het traject

[21] In theorie kan de borgstelling wel voor een verlaging van de rente zorgen. Stel dat een bank besluit om 85% van de stichtings- of verwervingskosten te financieren en dat de overige 15% met eigen kapitaal wordt gefinancierd. Als er dan een lening met borgstelling wordt aangevraagd (voor 15% van de stichtings- of verwervingskosten) dan hoeft een bank nog maar 70% te financieren (ervan uitgaande dat 15% eigen kapitaal nog steeds wordt ingezet). De kans is dan aanwezig dat er dan een lager rentepercentage zal worden gerekend door de bank.

vaak al financiering is geregeld (via het eigen kapitaal van de initiatiefnemers of via derde partijen die wellicht gunstigere voorwaarden bieden, zoals een provincie).

Voor de bouw- en nafinancieringsfase geldt dat wij weinig toegevoegde waarde zien. Er is maar één aanvraag gedaan en de interviewrespondenten zien ook maar een beperkt nut. Zo wordt er aangegeven dat projecten die in de bouw- en nafinancieringsfase terecht komen vaak al financiering hebben verworven waardoor ze de borgstelling niet nodig hebben. Een verklaring kan zijn dat de respondenten in de interviews gericht zijn op koopwoningen, hetgeen waarvoor de borgstelling dikwijls niet nodig is. Echter, zelfs in dat geval zegt het feit dat er maar één aanvraag is gedaan in onze ogen ook wel dat interesse beperkt is.

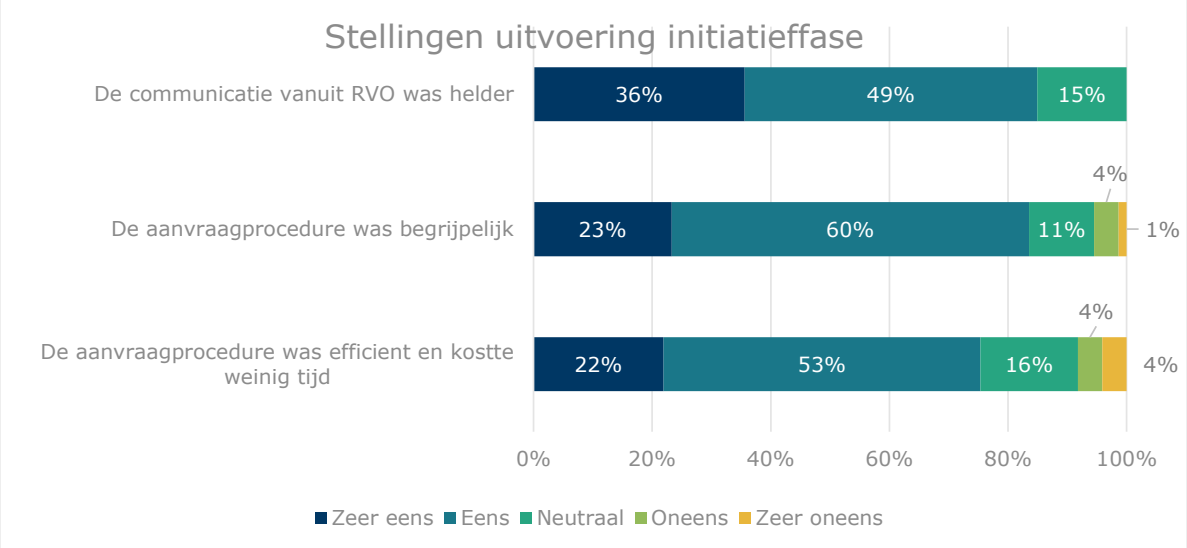
Los van de effectiviteit van de SWZ om de financiële problemen op te lossen hebben bijna alle interviewrespondenten aangegeven dat de grootste knelpunten niet op dit punt liggen. Het verkrijgen van grond en alle bijbehorende processen zoals de intentieverklaring van de gemeente en het aanpassen van het bestemmingsplan zijn de grote bottlenecks die het realiseren van woonzorgarrangementen bemoeilijken en vertragen.

5 Uitvoering van de SWZ

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitvoering van de SWZ. Hiervoor maken we gebruik van de resultaten uit de enquêtes en de interviews. De enquête over de initiatieffase is door 73 initiatieven ingevuld. De enquête over de planontwikkelfase is door 6 initiatieven ingevuld.

5.1 Initiatieffase

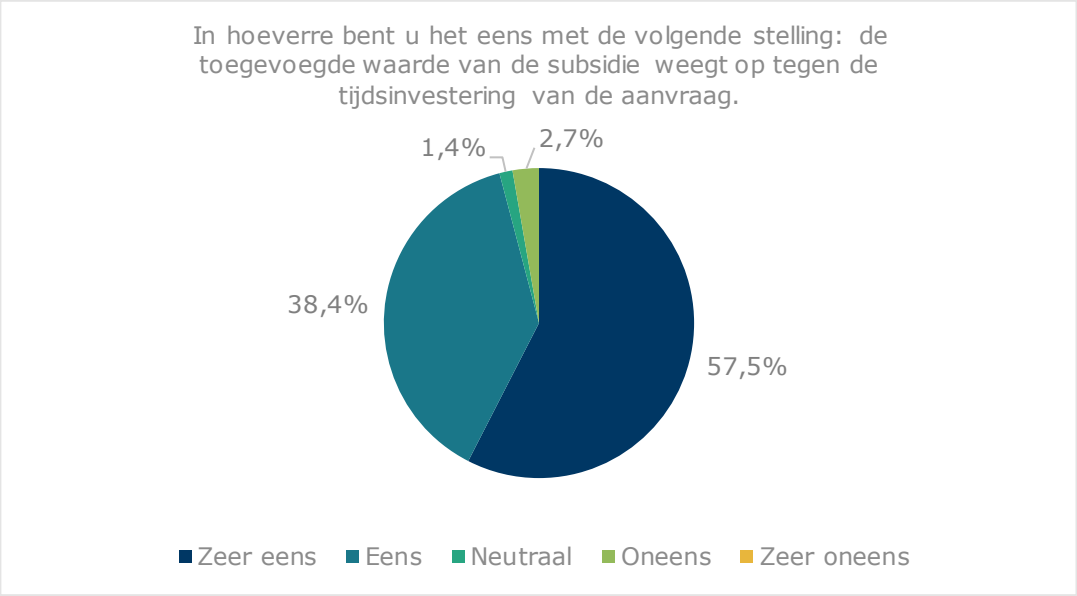
Uit de enquête blijkt dat de aanvragers in brede zin positief zijn over de uitvoering van de initiatieffase. Zo is er weinig op te merken op de communicatie vanuit RVO; geen enkele respondent is het (zeer) oneens met de stelling dat RVO helder communiceert. Het grootste deel van de respondenten is het (zeer) eens met de stelling dat de aanvraagprocedure begrijpelijk was en slechts 5% was het hier (zeer) mee oneens. Op de stelling dat de aanvraagprocedure efficiënt en weinig tijd in beslag nam reageren respondenten positief. Drie kwart van de respondenten was het hier (zeer) mee eens. Figuur 18 toont per stelling de resultaten van de enquête.



Figuur 18. Stellingen uitvoering initiatieffase (n = 73).

De positieve houding van de respondenten wordt ook gereflecteerd in de stelling over de waarde van de subsidie ten opzichte van de tijdsinvestering. Meer dan 95% van de respondenten is het (zeer) eens met deze stelling (zie Figuur 19 op de volgende pagina).

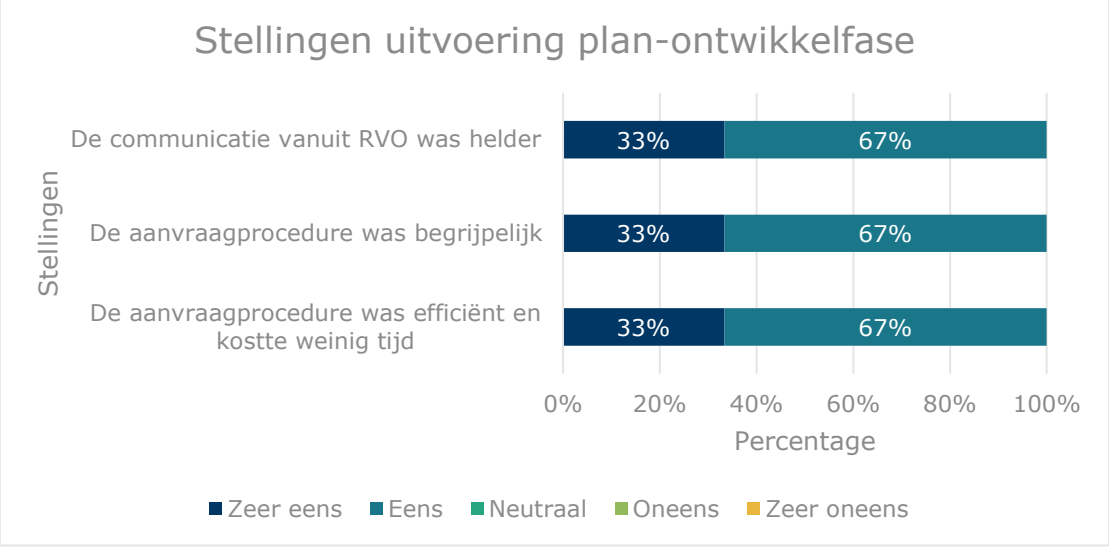
In de toelichting benoemen respondenten dat de samenwerking met RVO zeer prettig is, dat de subsidieaanvraag relatief makkelijk is en weinig tijd kostte. Sommige respondenten benoemen dat de aanvraagprocedure veel tijd in beslag neemt, maar opweegt tegen het verkregen subsidiebedrag. Een aantal respondenten geeft aan dat de subsidieaanvraag voor mensen zonder ervaring te lastig is en daarom adviseurs moeten inhuren waardoor minder geld overblijft voor het initiatief. Als verbeterpunt is door een aantal respondenten benoemd dat de benodigde E-herkenning voor het indienen van een aanvraag een nieuw concept is voor stichtingen, hierover zou meer informatie verstrekt kunnen worden.



Figuur 19. Toegevoegde waarde van de subsidie ten opzichte van de tijdsinvestering

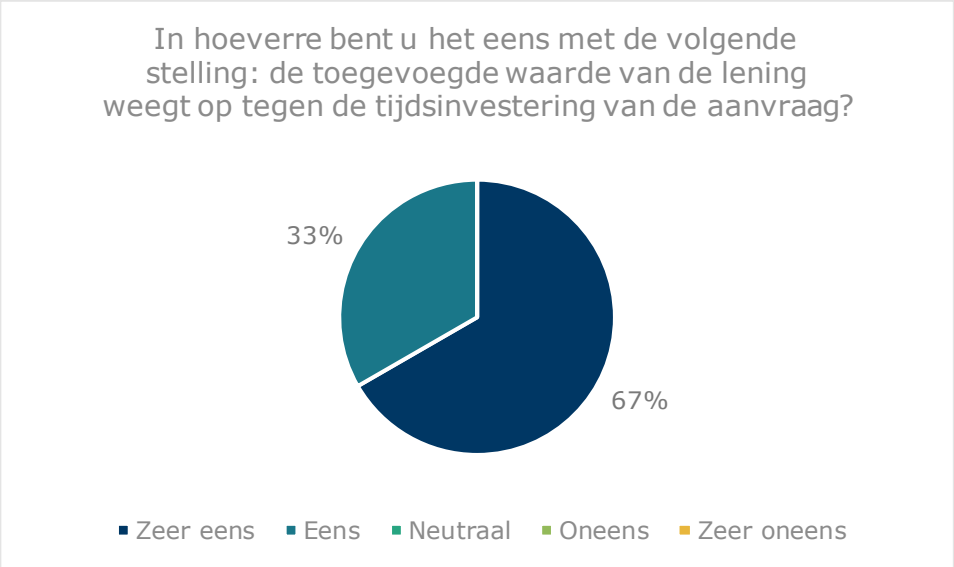
5.2 Planontwikkelfase

Alle respondenten zijn positief over de uitvoering van de SWZ in de planontwikkelfase (zie Figuur 20): alle respondenten zijn het (zeer) eens met de stellingen over de helderheid vanuit RVO, de begrijpelijkheid van de aanvraagprocedure en de efficiëntie en doorlooptijd van de aanvraagprocedure.



Figuur 20. Stellingen uitvoering planontwikkelfase.

Alle respondenten zijn het ook het (zeer) eens met de stelling dat de tijdsinvestering in de aanvraagprocedure opweegt tegen de toegevoegde waarde van de lening, zoals te zien is in Figuur 21.



Figuur 21. Toegevoegde waarden van de lening ten opzichte van de tijdsinvestering

5.3 Reflectie op de uitvoering van de SWZ

Voor de uitvoering van de SWZ geldt dat de organisaties met een toegekende aanvraag zeer positief zijn in de enquête. De communicatie vanuit RVO wordt als helder ervaren en de aanvraagprocedure is ook begrijpelijk, efficiënt en kost weinig tijd. Men vindt de toegevoegde waarde van de subsidie/lening ook opwegen tegen de tijdsinvestering die ermee gemoeid is.

Deze opvattingen worden ondersteund door de interviews waar respondenten de betrokkenheid van RVO hebben geprezen. Een van de suggesties die nog uit de interviews naar voren kwam is om (via RVO) meer kennis te delen over de succesverhalen en *best practices.* Zo kunnen de initiatieven ook van elkaar leren.

In de interviews is daarnaast nog een aantal specifieke suggesties gedaan rondom de uitvoering en vormgeving van de SWZ. Wij lichten er hier een aantal uit: (1) De uitvoering van de SWZ via de gemeenten laten verlopen zodat die ook belang hebben bij de uitvoering. Dit kan de doorlooptijd van de projecten versnellen. (2) Heroverweeg de eis voor de NHG-grens voor de planontwikkelfase en de bouw- en nafinancieringsfase. Door de gestegen bouwkosten en de hoge rente is het lastig om hier aan te voldoen terwijl het gaat om geld dat terugbetaald moet worden.

6 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we een antwoord op de onderzoeksvragen. Daarvoor gaan we eerst in op de vragen over de effectiviteit van de SWZ. Vervolgens bespreken we mogelijk verbeterpunten.

6.1 Conclusies

In hoeverre wordt met de SWZ het doel bereikt van een bijdrage aan de bouw van woonvormen voor senioren? In hoeverre dragen daar de drie afzonderlijke onderdelen van de SWZ aan bij?

De SWZ levert een bijdrage aan de bouw van woonvormen voor senioren. Het is lastig om aan te geven hoe groot de bijdrage van de SWZ is. Dit komt doordat het bouwen van een woonzorgarrangement een langdurig proces is dat afhankelijk is van meerdere factoren.

Wij zien de grootste meerwaarde bij de subsidie in de initiatieffase. Met 176 toegekende aanvragen is hier ook het meest gebruik van gemaakt. Meer dan de helft van de respondenten in onze enquête gaf aan dat ze de woonzorgarrangementen niet had kunnen opzetten zonder de subsidie. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat veel van de woonzorgarrangementen nog niet gerealiseerd zijn. Wij zien verder dat deelname aan de initiatieffase initiatiefnemers vertrouwen geeft om door te zetten met hun project ("een duwtje in de goede richting") en de overtuigingskracht richting andere partijen (zoals gemeenten en financiers) vergroot (mede door het haalbaarheidsonderzoek dat ze hebben uitgevoerd).

Voor de planontwikkelfase geldt dat er slechts 16 toegekende aanvragen zijn en dat het budget tot nu toe slechts voor 16% is toegekend. Voor degenen die er gebruik van hebben gemaakt lijkt er sprake te zijn van een meerwaarde, maar dit is wel gebaseerd op een enquête die door slechts zes respondenten is ingevuld. Een van de reden die in onze ogen voor het beperkte gebruik van de planontwikkelfase zorgt, is dat er in deze fase ook gebruik gemaakt wordt van andere financieringsmethoden zoals eigen kapitaal.

Voor zowel de initiatieffase als planontwikkelfase geldt dat er vanuit een aantal provincies ook stimuleringsregelingen zijn opgezet voor het realiseren van collectieve wooninitiatieven. Dit is dan niet per se gericht op woonzorgarrangementen maar sluit wel goed aan bij de SWZ. Ze zijn qua opzet/fasering vergelijkbaar met de SWZ. Zo wordt er onderscheid gemaakt naar een initiatief-/haalbaarheidsfase en planontwikkelfase en zijn er vergelijkbare bedragen beschikbaar. Wij kunnen geen eenduidige conclusie trekken of de SWZ nu concurreert met de provinciale regelingen of dat de SWZ er additioneel aan is. Het is vooral van belang om er van bewust te zijn dat er op provinciaal niveau vergelijkbare regelingen bestaan.

De minste toegevoegde waarde zien wij bij de bouw- en nafinancieringsfase. Daar is tot nu toe slechts één aanvraag voor gedaan (die aanvraag is toegekend). Het beeld komt naar voren dat projecten die in die fase terechtkomen vaak al financiering hebben verworven, waardoor ze de borgstelling niet nodig hebben. Het kan nog zijn dat het aanvragen voor de borgstelling op gang moet komen; dit zit namelijk aan het einde van het bouwproces. Bovendien kan in ons onderzoek de focus (qua respondenten) hebben gelegen op koopwoningen, terwijl de borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase van meerwaarde is bij de verhuur van woningen. Tegelijkertijd blijft het zo dat er maar één aanvraag is gedaan voor deze fase. In onze ogen is dat wel een duidelijk signaal dat de borgstelling in de bouw- en nafinancieringsfase niet effectief is.

Tenslotte geldt dat de uitvoering van de SWZ als positief wordt ervaren. Het is een eenvoudige en begrijpelijke aanvraagprocedure, er wordt helder gecommuniceerd vanuit RVO en de toegevoegde waarde van de initiatieffase en planontwikkelfase weegt op tegen de tijdsinvestering voor de aanvraag.

6.2 Aanbevelingen

In hoeverre zijn er mogelijkheden om de SWZ te verbeteren?

In generieke zin geldt dat men positief is over de (uitvoering van de) SWZ. Er is een aantal mogelijkheden voor verbeteringen die uit het onderzoek naar voren komen.

- Overweeg de NHG-grens te laten vallen voor de subsidie in de initiatieffase. Door de gestegen huizenprijzen (en bouwkosten) is het niet altijd mogelijk om aan de NHG-grens te voldoen, zeker in bepaalde regio's. Wij zien een sterke meerwaarde van de subsidie in de initiatieffase ondanks dat een deel van de respondenten ook aangaf dat zij eigen middelen konden inzetten. De subsidie in de initiatieffase zorgt voor "een duwtje in de rug" van initiatiefnemers die een beter haalbaarheidsonderzoek kunnen uitvoeren. Voor de planontwikkelfase en de bouw- en nafinancieringsfase zien wij deze noodzaak minder.
    - Een ander alternatief is differentiëren naar regio maar dat zorgt in onze ogen voor teveel (extra) complexiteit bij de regeling terwijl die juist geroemd wordt om de laagdrempeligheid.
- Verhoog de ter beschikking gestelde bedragen (voor zowel de subsidie, lening als borgstelling) in het licht van de inflatie en de gestegen huizenprijzen.
- Heroverweeg de voorwaarden/inzet van de planontwikkelfase. De huidige voorwaarden lijken er toe te leiden dat er (te) weinig gebruikt van wordt gemaakt. Bijvoorbeeld een lagere rente of een lagere eigen inleg.
- Kijk kritisch naar de noodzaak en de inzet van de bouw- en nafinancieringsfase. Er wordt op dit moment weinig gebruik van gemaakt. Het is onduidelijk of dit komt doordat de regeling niet bekend genoeg is bij de doelgroep of dat de voorwaarden niet aansluiten bij de wensen van de doelgroep.
- Behoud de eenvoud van de aanvraagprocedure en stel een routekaart/overzichtsdocument op voor de initiatieven om te zien welke stappen zij moeten ondernemen voor het aanvragen van ondersteuning.

Bovenstaande aanbevelingen moeten wel in de volledige context worden bezien. Het is namelijk niet zo dat wanneer alle aanbevelingen worden doorgevoerd er direct meer woonzorgarrangementen worden gebouwd. Het verkrijgen van grond en alle bijbehorende processen zijn de grote bottlenecks die het realiseren van woonzorgarrangementen bemoeilijken en vertragen. Voor een groot deel ligt dit buiten de reikwijdte van het ministerie van VWS en RVO. Voorgaande staat nog los van de huidige woningmarkt die er totaal anders uitziet dan in 2019, met fors gestegen huizenprijzen maar ook een sterk gestegen rente.

Bijlage 1. Interviewrespondenten

Tabel 6. Overzicht gesprekspartners.

Gesprekspartner	Organisatie
Gerben Kamphorst	Genoeg Ruimte
Jasper Klapwijk	Kantelingen
Robert Hellings	Cedrus Vastgoed
Kitty Hesen	KilimanjaroWonen
Hermien Miltenburg	LVGO
Bert Pathuis	Pathuis en Partners
Oscar Schoenmakers (Schriftelijk)	Rabobank
Karel van Berk	Het Ouden Huis
Henk Verheesen	Holikiday

Bijlage 2. Overzicht provinciale regelingen

In deze bijlage geven we een korte beschrijving van de provinciale regelingen op het gebeid van collectieve wooninitiatieven. De informatie op deze pagina is zoveel mogelijk overgenomen van de websites van de diverse provincies. Wij hebben daarom bij elke provincie ook een link opgenomen naar de subsidieregeling op de website.

Provincie Drenthe

Bron: https://www.provincie.drenthe.nl/loket/producten-diensten/subsidie-collectieve-wooninitatieven/

Voor wie: Subsidie wordt uitsluitend verstrekt aan een wooncollectief.

Looptijd: 1 december 2021 **-** 31-12-2023

Achtergrond: Subsidie kan worden verleend voor activiteiten in de plan- en ontwikkelfase van een woningbouwproject. Voor de planfase van een woningbouwproject kan een startsubsidie worden verleend voor de volgende activiteiten: (1) procesbegeleiding, (2) het opstellen van een projectplan voor de realisatie van een woningbouwproject inclusief een conclusie over de haalbaarheid van het project

Voor de ontwikkelfase van een woningbouwproject kan een renteloze lening worden verleend voor één of meerdere van de volgende activiteiten: (1) het opstellen van een programma van eisen (2) het opstellen van een voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en een bestek (3) de procesbegeleiding

Budget: De maximale subsidie voor een startsubsidie in de planfase van een project bedraagt € 10.000,00. De hoogte van de renteloze lening bedraagt 100% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 2.500,-- per wooneenheid of gemeenschappelijke leefruimte en een totaal subsidiebedrag per aanvraag van € 50.000.

Het subsidieplafond is €150.000 voor startsubsidies en voor renteloze leningen €500.000.

Provincie Gelderland

Bron: https://www.gelderland.nl/subsidies/collectieve-wooninitiatieven

Voor wie: Collectieve wooninitiatieven in de vorm van rechtspersoon, vereniging, wooncooperatie of stichting kunnen subsidie aanvragen.

Looptijd: tot en met 31-12-2023

Achtergrond: Er kan in de haalbaarheidsfase subsidie worden aangevraagd om een collectief wooninitiatief op te richten en de subsidieaanvraag voor de volgende fase te laten voorbereiden door een onafhankelijke begeleider van het proces. Subsidie is ook mogelijk voor het opstellen van een duurzaam projectplan om te onderzoeken of het plan haalbaar is, inclusief begeleiding van dit proces.

In de ontwikkelfase kan er subsidie in de vorm van een lening zonder rente worden aangevraagd voor: (1) het opstellen van een programma van eisen; (2) een voorlopig ontwerp; (3) een definitief ontwerp; (4) een bouwkundig bestek; (5) het begeleiden van het proces.

Budget: De subsidie in de haalbaarheidsfase is in totaal € 15.000 of € 17.500 (afhankelijk van het type woningen). De lening zonder rente met een looptijd van maximaal 2 jaar, voor een bedrag van maximaal 65% van de kosten is maximaal: (1) € 7.500 per woning tot een maximum van € 150.000 per woningbouwproject bij nieuwbouw; (2) € 10.000 per woning tot een maximum van € 200.000 per woningbouwproject als het gaat om bestaande bouw of sloop met vervolgens nieuwbouw.

Voor de subsidie is een totaalbedrag van €250.000 beschikbaar.[22]

Provincie Limburg

Bron: https://www.limburg.nl/@5851/subsidie-stimulering/

Voor wie: Organisaties zoals stichtingen, bedrijven, coöperaties, verenigingen etc., gemeenten, maatschappen en vennootschappen onder firma. Om voor deze regeling in aanmerking te komen geldt als voorwaarde dat de investeringsbeslissing voor het project nog niet is genomen en dat de opdracht aan een aannemer nog niet is verstrekt.

Looptijd: tot en met 31-12-2023

Achtergrond: Het doel van deze regeling is het stimuleren van projecten die tegemoetkomen aan de vraag naar voldoende woningaanbod in het sociale en middeldure huursegment in de Nederlandse provincie Limburg, waarbij rekening wordt gehouden met de plankwaliteit en de behoefte van de verschillende specifieke doelgroepen.

Binnen deze regeling kunnen projecten in twee verschillende fasen worden gesubsidieerd: (1) de planvormingsfase van projecten en (2) de realisatiefase van projecten.

In de planvormingsfase zijn alle planvormingskosten subsidiabel met uitzondering van eigen uren die de aanvrager ten behoeve van het project maakt. Het gaat om projecten die bestemd zijn voor of ontwikkeld worden door. (1) Passend wonen, (2) Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, voor koop en huurwoningen, (3) Wooncoöperaties, (4) Flexwonen, (5) Innovatief Instrument of (6) Internationale werknemers.

In de realisatiefase zijn de kosten subsidiabel voor de onrendabele top. Het gaat daarbij om projecten die bestemd zijn voor / of voldoen aan: (1) Specifieke doelgroep: begeleid wonen, internationale werknemer, personen met een beperking, jongeren 18-28 jaar, (2) Passend wonen, (3) Flexwonen, (4) Innovatief bouwconcept, (5) Verbetering leefbaarheid (herbestemming / kwaliteitsimpuls), (6) Duurzaam bouwen, (7) Bijdrage aan meerdere provinciale doelen

Budget: Voor de planvormingsfase bedraagt het subsidiebedrag maximaal 50% van de kosten, met een maximum van € 10.000,00 per project en per aanvrager. Voor de realisatiefase bedraagt het subsidiebedrag maximaal € 12.500,00 per woning en maximaal € 200.000,00 per project en per aanvrager.

Het subsidieplafond bedraagt €1.250.000,

Provincie Noord-Brabant

Bron: https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-en-wonen/subsidie-collectieve-wooninitiatieven

[22] Dit is gebaseerd op de informatie die op de website van de provincie Gelderland staat. Zie hier: https://www.gelderland.nl/subsidies/collectieve-wooninitiatieven

Voor wie: Collectieve wooninitiatieven en sociale ondernemingen, in de vorm van rechtspersoon, zoals (coöperatieve) vereniging of stichting.

Looptijd: tot en met 1 december 2024.

Achtergrond: Er zijn subsidiebedragen beschikbaar voor (1) de initiatief- en haalbaarheidsfase, en een renteloze lening voor de (2) ontwikkelfase van woningbouwprojecten.

Subsidiabele activiteiten voor de initiatieffase zijn het oprichten van een collectief wooninitiatief, inclusief de eventueel benodigde project- en procesbegeleiding. Voor de haalbaarheidsfase gaat het om het opstellen van een duurzaam woningbouwplan, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding.

Voor de ontwikkelfase is er een renteloze lening voor het opstellen van een programma van eisen, een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een bestek, voor het realiseren van een woningbouwproject, inclusief de benodigde project- en procesbegeleiding.

Budget: voor het oprichten van een collectief wooninitiatief is €3.000 beschikbaar. Voor de haalbaarheidsfase gaat het om een bedrag van €17.000 voor een nieuwbouwproject en €20.000 als het gaat om bestaande bouw of sloop van bestaande bouw gevolgd door nieuwbouw.

De renteloze lening die beschikbaar is gaat om een bedrag van maximaal € 10.000 per woning tot een maximum van € 250.000 voor een nieuwbouwproject. Het gaat om maximaal € 12.500 per woning tot een maximum van € 312.500 als het gaat om bestaande bouw of sloop van bestaande bouw gevolgd door nieuwbouw.

Voor de initiatief- en haalbaarheidsfase is een bedrag van €600.000 beschikbaar en voor de planontwikkelfase €5.000.000.

Provincie Zuid-Holland

Bron: https://www.zuid-holland.nl/online-regelen/subsidies/subsidies/subsidieregeling-plankosten-collectieve

Voor wie: verenigingen, wooncoöperaties en stichtingen

Looptijd: 1 oktober 2023 tot en met 1 december 2023.

Achtergrond: De regeling biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor de inhuur van een professioneel begeleider bij het opstellen van een projectplan waarin de haalbaarheid van het project wordt onderzocht.

Er zitten wel diverse voorwaarden aan, zoals: (1) het woningbouwproject bestaat uit minimaal 5 woningen, (2) minimaal de helft van de woningen moet voldoen aan voorwaarden van betaalbaarheid (huurprijs onder de €1.000 per maand en/of koopprijs onder grens Nationale Hypotheek Garantie (NHG)).

Budget: initiatiefnemers kunnen €15.000 aanvragen. In de provinciale begroting is er in totaal €75.000 beschikbaar gesteld voor deze subsidieregeling in 2023.

Contact:
Dialogic innovatie & interactie
Hooghiemstraplein 33
3514 AX Utrecht
Tel. +31 (0)30 215 05 80
www.dialogic.nl

Afbeelding kaft via DALL-E