Tussenevaluatie Woonfonds Nijmegen 2025

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen op 26 augustus 2025

Inhoudsopgave

Tussenevaluatie Woonfonds Nijmegen 2025	**1**
Inhoudsopgave	**3**
Doel van dit rapport	**4**
Werkwijze	**4**
Effectiviteit	**5**
Doelen	5
Woningbouwopgave – subsidie voor 767 woningen	5
Betaalbaarheid – Alleen huur waarvan 82% sociaal	5
Doelgroepen – Geen studentenwoningen en cpo's, wel veel zorggeschikt.	6
Leefbaarheid wijken	7
Efficiëntie	**8**
Bevindingen doelmatigheid - Per betaalbare woning € 9.383,= subsidie	8
Regeling en aanvraagprocedure	**9**
Regeling	9
Aanvraagprocedure	10
Vervolgstappen	**11**

Doel van dit rapport

Op 3 juli 2024 besloot de raad het instrument Woonfonds in te zetten conform de Notitie Woonfonds 2024. Hierin is aangegeven dat er na volledige uitvoering een evaluatie plaats vindt. Om daarmee te leren voor eventuele toekomstige inzet van een Woonfonds.

Dit rapport is een tussenevaluatie na uitvoering van de eerste tranche van het Woonfonds Nijmegen 2025. Het doel daarvan is om te komen tot concrete verbeteringen en aanpassingen van de subsidieregeling, de aanvraagprocedure, de beoordelingsprocedure en bijbehorende documenten. Om daarmee vanaf oktober 2025 een tweede tranche van het Woonfonds open te stellen.

Werkwijze

Deze tussenevaluatie is opgesteld door de ambtelijke beoordelingstafel Woonfonds. Daarbij is samengewerkt met de financieel adviseurs van deze tafel.[1]

Ook is feedback vanuit betrokken ambtelijk projectleiders/ontwikkelaars en externe aanvragers van de eerste tranche gebruikt. Aan de aanvragers is gevraagd wat men vond van de informatieverstrekking, de aanvraagprocedure en de regeling. Aan interne collega's is gevraagd wat men vond van de effectiviteit en doelmatigheid van de regeling.

Hieronder wordt per onderdeel gekeken naar de doelbereiking, waarbij tevens adviezen of aandachtspunten voor de tweede tranche worden meegegeven.

[1] De beoordelingstafel is ingesteld om het college te adviseren over alle aanvragen voor het Woonfonds Nijmegen. De tafel heeft zich bij haar werkzaamheden laten bijstaan door interne en externe deskundigen. Daarbij gaat het tenminste om juridische, plan-economische en bouwkostendeskundigheid.

Effectiviteit

Hier kijken we naar de mate waarin de doelen van de regeling zijn bereikt. Althans voor zover daar nu al iets over is te zeggen.[2]

Doelen

Doelen vanuit het kader van de gemeenteraad:

- De woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 te realiseren;
- Voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van woonruimte te hebben;
- Voldoende goede woningen voor studenten en starters te hebben; we zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken op orde is.

Woningbouwopgave – subsidie voor 767 woningen

De woningbouwprojecten die een subsidie krijgen vertegenwoordigen in totaal 767 woningen. Aanvragers hebben verklaard dat met de bijdrage uit het Woonfonds er een positieve investeringsbeslissing ligt, waardoor de bouw in 2025 of 2026 kan worden gestart.
De stand van zaken op dit moment is indicatief want de feitelijke realisatie moet nog plaats vinden. Wel kunnen we verwachten dat het tempo van woningbouw in 2025 en 2026 omhoog gaat omdat de haalbaarheid van de business cases is verbeterd, de financiële tekorten op de projecten zijn verkleind en het risico op vertraging of stilstand is voorkomen. Voorwaarde voor het uiteindelijk verkrijgen van de subsidie is een daadwerkelijk start bouw vóór 2027.

Betaalbaarheid – Alleen huur waarvan 82% sociaal

Onder betaalbaarheid vallen verschillende categorieën woningen die alle onder bepaalde maximale prijsgrenzen vallen. Van de 767 woningen is 100% betaalbaar. Maar niet alle categorieën zijn vertegenwoordigd:

- 640 sociale huurwoningen (82%)
- 136 middeldure huurwoningen (18%)
- Geen goedkope en betaalbare koopwoningen.

Verder valt op dat van alle toegekende projecten steeds 100% van het programma betaalbaar is. Geen enkel project bevat ook een deel vrije sector. Terwijl die vrije sector juist kan helpen om een onrendabele top te financieren en daarmee een project financieel meer haalbaar te maken.
Hoewel zich onder de aanvragers zowel woningcorporaties als commerciële ontwikkelaars bevonden zijn de toegekende allemaal van woningcorporaties.

Adviezen en/of aandachtspunten

[2] In de notitie Woonfonds Nijmegen 2024 worden enkele onderwerpen voor evaluatie gegeven die verder in de toekomst liggen en pas na eerste bewoning kunnen worden gemeten. Genoemd worden de volgende onderwerpen: impactmeting voor doelgroepen en sociaal-economische impact. Voor beide geldt dat de effecten pas waarneembaar zijn vanaf bewoning.

- De criteria en weging voor goedkope en betaalbare koop en middeldure huur aan te passen om deze categorieën hoger te waarderen.
- Het criterium over het percentage betaalbaar zodanig aan te passen dat het aandeel betaalbaar boven de 66% en/of 75% niet langer extra wordt beloond.

Doelgroepen – Geen studentenwoningen en cpo's, wel veel zorggeschikt.

Studenten en **starters** komen als doelgroep respectievelijk niet of beperkt naar voren in de ingediende projecten voor de eerste tranche van het Woonfonds. Voor studentenwoningen is geen enkel project ingediend, hoewel hier specifiek € 1 miljoen voor beschikbaar was. In de markt zijn er wel verschillende projecten in voorbereiding. Voor starters zijn er wel projecten met betaalbare koopwoningen ingediend, maar onder de toegekende aanvragen is deze categorie niet vertegenwoordigd.

Het aanbod voor **ouderen (en mensen met een beperkte mobiliteit)** is wel heel positief:

- 758 woningen zijn levensloopbestendig
- 552 woningen zijn rolstoel- of zorggeschikt.

Gemeenschapsvorming is gestimuleerd door het toekennen van extra punten voor een gemeenschappelijke ruimte, gemeenschapsvorming en **collectieve woonvormen** (CPO, woonvereniging). Van die laatste variant waren er geen ingediende projecten. Wel hebben alle projecten een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners. Maar geen enkel project heeft bijdrage gevraagd om gemeenschapsvorming actief te stimuleren.

Voor **aandachtsgroepen** was een geoormerkt bedrag van € 1,2 miljoen beschikbaar. Voor deze projecten was het nodig dat tenminste 25% van de woonruimten wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, niet zijnde studenten, voor ten minste een periode van 10 jaar. Daarbij geldt dat het deel van de woonruimten dat bestemd is voor aandachtsgroepen sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens betreft.
Hoewel er extra punten waren voor de projecten die zich richten op een van de drie **geprioriteerde aandachtsgroepen** van Nijmegen ((dreigend)daklozen, uitstromers uit jeugdzorg en statushouders) kwam er daarvoor geen subsidieaanvraag binnen. Wel voor **overige aandachtsgroepen**:

- Mensen met een ernstige psychiatrische beperking.
- Mensen met dementie.
- Jongeren met autisme en hun begeleiders

Adviezen en/of aandachtspunten

- De 25 punten voor de drie geprioriteerde aandachtsgroepen te verlagen naar 10 punten.
- De wijze waarop gemeenschapsvorming aandacht krijgt in de regeling te behouden.
- Overwogen kan worden om voor collectieve woonvormen een aparte geoormerkte categorie te hanteren, zoals dat nu ook voor studentenwoningen gebeurt.

Leefbaarheid wijken

Reguliere woningbouwprojecten scoren extra punten wanneer deze gerealiseerd worden in een wijk waar zich een minder groot aandeel sociale huurwoningen bevindt. Dit om de diversiteit van de woningvoorraad te bevorderen.
Dit resulteert in woningbouwprojecten in de volgende wijken:

- 3 projecten in Lent – aandeel sociale huur 27,8% - 10 punten
- 1 project in Neerbosch-Oost – aandeel sociale huur 50,4% - 0 punten
- 1 project in Dukenburg/Aldenhof - aandeel sociale huur 61,4% - 0 punten
- 1 project in Goffert – aandeel sociale huur 63% - 0 punten

De punten blijken nu dus vooral gegeven te worden aan huurprojecten (bijna geheel sociale huur) in wijken met weinig sociale huurwoningen. Omgekeerd zou ook het realiseren van koopwoningen in wijken met veel sociale huur kunnen worden beloond. Mede gezien het meer willen stimuleren van betaalbare koop.
Daarbij kan wel een kanttekening worden geplaatst. Het woonfonds steunt nu projecten die reeds in ontwikkeling zijn en waarvan het streven is dat de bouw wordt versneld en zo spoedig mogelijk start. De sturing op evenwichtige wijkverdeling zou op een eerder moment vanuit de gemeente plaats moeten vinden. In relatie tot het woonfonds zijn het min of meer toevalstreffers en de sturende werking ervan is nihil.

Adviezen en/of aandachtspunten

- Overwegen om het criterium voor leefbaarheid en diversiteit van de woningvoorraad anders te formuleren door het stimuleren van koop in huurwijken.

Efficiëntie

In de regeling is op verschillende manieren geprobeerd om efficiëntie of doelmatigheid van de besteding van de Woonfonds middelen te stimuleren. Zo is er een bovengrens gesteld aan de subsidie per project en per woning. Tevens wordt er bij de berekening van het financiële tekort een maximale opslag voor winst en risico van 5% gehanteerd. Tenslotte worden er meer punten gegeven als een project een minder grote financiële bijdrage per woning vraagt.

Bevindingen doelmatigheid - Per betaalbare woning € 9.383,= subsidie

De maximale bijdrage per woning vanuit het Woonfonds was € 25.000,= . Het maximum per project was € 1 miljoen. Van alle toegekende aanvragen was de gemiddelde bijdrage per betaalbare woning € 9.383,=. Dit gemiddelde is overigens in lijn met de gemiddelde bedragen vanuit de rijksregelingen Woningbouwimpuls en Startbouwimpuls. Het bedrag is echter hoger dan die van de Realisatiestimulans.
Van de acht toekende aanvragen hebben vijf projecten een beschikking voor het maximum van € 1 miljoen. Eén van deze projecten met € 1 miljoen had tevens de laagste bijdrage van € 5.556,= per woning.

Gezien deze uitkomsten kan overwogen worden om het maximale bedrag per woning te verlagen zodat meer projecten ondersteund kunnen worden.

Hoewel het gemiddelde financiële tekort in lijn is met de ervaringen uit de rijksregelingen valt wel op dat de onderliggende variabelen van de ingediende aanvragen betrekkelijk grote verschillen vertonen. Dit is vermoedelijk niet alleen het gevolg van project-specifieke omstandigheden, maar ook van verschillende werkwijzen per organisatie bij het berekenen van investeringsvoorstellen. Meer uniformiteit zou kunnen helpen om onzekerheid te verminderen en zakelijk sneller tot overeenstemming te komen.

Adviezen en/of aandachtspunten

- Subsidieplafond van maximaal € 12.500,= of € 15.000,= per zelfstandige woning.
- De overige maxima handhaven.
- De wijze waarop doelmatigheid in de regeling wordt gestimuleerd voortzetten. Eventueel een ondergrens van bijvoorbeeld € 5.000,= hanteren.

Regeling en aanvraagprocedure

Hieronder wordt ingegaan op de regeling en de procedure waarbij zowel de feedback als de bevindingen van de beoordelingstafel zijn weergegeven. Onderaan staan de adviezen en aandachtspunten voor de tweede tranche. Van de mogelijkheid om feedback te geven is overigens maar beperkt gebruik gemaakt.

Regeling

Externe feedback:

- “De toetsingscriteria en prioritering zijn helder geformuleerd. Hier heb ik geen op- of -aanmerkingen op.”

Interne feedback:

- “Het helpt heel erg dat de scoringscriteria transparant en duidelijk zijn.”
- “Eén corporatie heeft nu wel veel gekregen, en de andere corporaties dus niet. Dat roept de suggestie op om te overwegen om een maximum in te stellen per partij (in € of in aantal projecten).”
- “Start bouw van de projecten is nu zeer korte termijn. Daar meermaals reactie, ook van de corporaties, op gekregen dat deze projecten met start bouw in 2025 en 2026 eigenlijk al rond zijn. Ik ben dan ook benieuwd naar de onderbouwingen van de onrendabele top van de projecten. Dit is wel heel interessant.”

In reactie op het idee van een maximale subsidiëring per aanvrager: de beoordelingstafel is daar geen voorstander van. Het doel is immers het bedienen van de woningzoekenden in Nijmegen door het stimuleren van de juiste woningen tegen zo laag mogelijke subsidiëring. En niet primair het ‘eerlijk’ verdelen van de subsidies over de aanvragers.

In reactie op de krappe eis voor start bouw (uiterlijk eind 2026). De subsidie in zijn huidige vorm, zoals meegegeven in het raadsbesluit over de notitie Woonfonds 2024 richt zich op het laatste duwtje bij financiële tegenvallers in de fase van de vastgoedontwikkeling. Een te ruime periode voor start bouw betekent dat een project nog in de fase zit dat er allerlei optimalisaties plaats vinden waardoor ook een eventueel financieel tekort nog significant kan verminderen of er zelfs een positieve case ontstaat. Bij een te krappe periode ontstaat het beeld dat een woningbouwproject toch wel was doorgegaan, zeker als er al een definitief investeringsbesluit en misschien ook al een aanneemovereenkomst is vastgesteld.
Graag verhelderen we nog het volgende. Zonder uitzondering was er in alle toegekende aanvragen van de eerste tranche sprake van significant financiële tekorten. Het woonfonds is daarmee een bijdrage voor het verminderen van deze tekorten. Onder de voorwaarde dat er nog geen aanneemovereenkomst is afgesloten en met de toezegging van de aanvragende ontwikkelaar dat met deze extra ondersteuning de start bouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

In de gebruikte excel voor de onderbouwing van het financiële tekort alsmede de gevraagde bijlagen geven we nog de volgende aandachtspunten mee:

- Vierkante meters Gebruiksoppervlakte (GBO) als invulveld meenemen in de excel.
- Als aanvullende bijlage: het laatste formele investeringsbesluit binnen de organisatie van de ontwikkelaar plus onderlegger(s).

- Overwegen om aanvullende toelichting op de recente financiële tegenvallers in een project.
- Met betrekking tot de inbrengwaarde overwegen om meer uniformiteit te verlangen in de berekening daarvan. Dit om een meer vergelijkbare onrendabele top te krijgen. Ook kan ervoor gekozen worden om de inbrengwaarde niet mee te nemen. En in plaats daarvan een exploitatie berekening met een residuele grondwaarde en onrendabele top als variabelen.

Aanvraagprocedure

Extern:

- “Het doel, de eisen en voorwaarden en tijdspad zijn helder geformuleerd. Hier heb ik geen op- of aanmerkingen op.”
- “De benodigde bijlagen en het Excel-formulier zijn overzichtelijk en eenduidig. Eenmaal heb ik telefonisch contact met de gemeente om een vraag over dit formulier te laten beantwoorden. Deze vraag werd adequaat beantwoord.”

Intern:

- “Kun je het indienen van een aanvraag ook aantrekkelijker maken voor andere partijen/partijen die minder expertise over subsidies hebben?”

In reactie op het laatste punt. De aanvragers waren alle professionele partijen die bekend zijn met de door de gemeente opgevraagde informatie. De regeling richt zich echter ook op collectieve woonvormen waarbij die expertise niet vanzelfsprekend aanwezig is. Hoewel het ook bij dat soort kleinschalige particuliere woningbouwplannen aan te bevelen is om zich te laten begeleiden door professionele adviseur. Het werken met een informatiebijeenkomst, de informatie op de website van de gemeente en de mogelijkheid van het stellen van vragen via een mailadres zijn was ons betreft voldoende. Wel is het goed in de communicatie extra aandacht te geven aan de initiatiefnemers van collectieve woonvormen.

Contacten met de aan de specifieke projecten gekoppelde interne projectleiders en planeconomen verliepen goed, maar enigszins ad hoc en variabel qua planning. Maar in het vervolg adviseren we om deze collega’s volgende een duidelijke planning te betrekken.

Adviezen en/of aandachtspunten

- In de tweede tranche de periode voor start bouw met een half jaar te verlengen. Dat wil zeggen tweeëneenhalf jaar vanaf de datum beschikking. Dat zou een start bouw zijn van uiterlijk medio 2028.
- Extra moeite doen om in de voorlichting en informatieverstrekking de initiatiefnemers van collectieve woonvormen te bereiken.
- Aandachtspunten voor de regeling: GBO, Inbrengwaarde, investeringsbesluit en meer structuur geven voor de tekstuele en financiële onderbouwing van de recente financiële tegenvallers.
- De aan de specifieke projecten gekoppelde interne projectleiders en planeconomen volgens een duidelijke planning te betrekken.

Vervolgstappen

Na de vaststelling door het college van burgemeester en wethouders:

1. Informeren gemeenteraad.
2. Adviezen gebruiken voor het opstellen van de subsidieregeling Woonfonds Nijmegen 2025 tweede tranche.
3. Na uitvoering van de tweede tranche stelt het college een eindevaluatie op.