

6. Gevolgen voor burgers en bedrijven

Het moderniseren van projectsteun zorgt ervoor dat (vragende) woningcorporaties eerder duidelijkheid krijgen over de mogelijkheden voor onderlinge vrijwillige solidariteit en de inzet van projectsteun. (Afdragende) Woningcorporaties werkzaam in de regio of de provincie krijgen eerder opheldering over de mogelijke aanspraak op hen. Gemeenten verkrijgen meer inzicht in de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties en de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven. Huurders behouden de mogelijkheid om een zienswijze te geven op de voorgenomen aanvraag van projectsteun.

De totaalkosten voor administratieve lasten (AL) en nalevingslasten (NL) voor bedrijven (in dit geval woningcorporaties) worden geraamd op ca. € 540.000 structurele kosten per jaar bij X aanvragen en € 34.300 eenmalige kosten voor bedrijven (woningcorporaties) en op ca. € 510 voor burgers (huurdersorganisaties). De structurele kosten zijn de kosten die worden gemaakt door woningcorporaties die het aanvraagproces voor projectsteun starten. Als er geen aanvragen worden gedaan, zijn er geen structurele kosten. De eenmalige kosten zijn de kosten die door alle woningcorporaties worden gemaakt om kennis te nemen van de gewijzigde regelgeving.

Voor de woningcorporatie die een aanvraag tot collectieve of onderlinge projectsteun doet, worden een aantal kosten verwacht. In de eerste plaats worden er kosten verwacht voor de afweging die woningcorporaties maken om projectsteun aan te vragen, bijvoorbeeld voor het voorbereiden en het voeren van overleg daarover in het bestuur en de Raad van Commissarissen. Daarnaast zullen er kosten worden gemaakt voor het voorbereiden en het voeren van overleg over de mogelijkheden van onderlinge solidariteit met woningcorporaties die in dezelfde solidariteitsregio werkzaam zijn. Daarna zal er informatie worden verzameld voor de financiële onderbouwing van de aanvraag. Dat betekent dat de woningcorporatie die overweegt projectsteun aan te vragen financiële kostenkengetallen dient te verzamelen en een regionale doorrekening dient te maken. Ook hiervoor zijn de kosten in beeld gebracht, waarbij het uitgangspunt is dat in de praktijk de regionale doorrekening vrijwel altijd door een extern bureau wordt uitgevoerd. Het blijft voor woningcorporaties mogelijk om de regionale doorrekening zelf uit te voeren, maar dat ligt vanwege de complexiteit van de doorrekening minder voor de hand. Ook wordt van woningcorporaties gevraagd om een projectplan op te stellen en de kernmerken van het project of de projecten te duiden. Hoewel woningcorporaties waarschijnlijk al over een gedeelte van deze gegevens beschikken, wordt verwacht dat er kosten worden gemaakt voor de verwerking van deze gegevens in de aanvraag. De interne kosten en de voorbereidingskosten van de financiële onderbouwing, het projectplan en de solidariteitsverkenning voor een aanvraag tot collectieve projecten worden geraamd op € 53.900 per woningcorporatie. Voor een aanvraag tot onderlinge projectsteun worden de kosten geraamd op € 3.500 per woningcorporatie. Het significante verschil in kosten is te verklaren door de regionale doorrekening die bij collectieve projectsteun gevraagd wordt en die vanwege de complexiteit van die doorrekening naar verwachting door een extern bureau uitgevoerd wordt. In situaties van onderlinge projectsteun vragen we die regionale doorrekening niet en is het aannemelijk dat de woningcorporaties die onderlinge projectsteun met elkaar afspreken zelf voor een doorrekening zorgen.

Diverse partijen, te weten de Autoriteit woningcorporaties, de gemeenten waarin de projecten waarvoor projectsteun wordt aangevraagd worden gerealiseerd, de huurdersorganisatie en een organisatie die de belangen van woningcorporaties vertegenwoordigt en de woningcorporaties werkzaam in de solidariteitsregio geven een zienswijze op de aanvraag van collectieve en onderlinge projectsteun. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geeft alleen een zienswijze op de aanvraag van onderlinge projectsteun. De administratieve lasten en nalevingskosten hiervan voor (semi-)overheidsorganen als de Autoriteit woningcorporaties, gemeenten en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden buiten beschouwing gelaten. Voor de woningcorporaties (bedrijven) worden de kosten voor het uitvragen en verwerken van zienswijzen op de aanvraag tot collectieve projectsteun, en het voeren van overleg met partijen daarover, geraamd op € 1.100 per woningcorporatie. Voor onderlinge projectsteun worden de kosten geraamd op € 1.500 per woningcorporatie. Voor de huurdersorganisaties (lasten burgers) is geraamd dat de bestudering van de aanvraag, de raadpleging van huurders en de formulering van de zienswijze 3 personen 5 uur à € 17 per uur ofwel € 255.

Per geval zijn de extra lasten voor woningcorporaties (bedrijven) die collectieve projectsteun aanvragen € 48.900 en voor woningcorporaties die onderlinge projectsteun aanvragen € 7.500. Voor de huurdersorganisatie (burgers) worden de extra lasten geraamd op € 255. Projectsteun is tot nu toe zeer beperkt aangevraagd en wordt met de voorgestelde wijzigingen hervormd. Daarom is het lastig te voorspellen hoeveel woningcorporaties gebruik maken van het instrument. In de berekeningen is verondersteld dat jaarlijks 10 woningcorporaties onderzoeken of zij een aanvraag voor collectieve projectsteun willen indienen. Er wordt verwacht dat een deel van de woningcorporaties er gedurende het proces voor kiest om van projectsteun af te zien, bijvoorbeeld omdat er een andere oplossing is gevonden of zij niet aanmerking blijken te komen voor projectsteun. Van de 10 woningcorporaties die overwegen een aanvraag tot collectieve projectsteun in te dienen, wordt verondersteld dat uiteindelijk 1 woningcorporatie tot een daadwerkelijke aanvraag komt.

Bovenstaande berekening is een modelmatige benadering van hoe het proces om projectsteun aan te vragen in de praktijk zou kunnen werken. Hierbij is er rekening mee gehouden dat woningcorporaties werkzaam in dezelfde solidariteitsregio tot een projectsteunaanvraag komen, waardoor zij gebruik kunnen maken van dezelfde doorrekening en solidariteitsverkenning. Dat zou tot lagere administratieve lasten leiden. Woningcorporaties kunnen tijdens het proces om te komen tot een aanvraag voor collectieve projectsteun constateren dat een aanvraag tot onderlinge projectsteun. Het ligt voor de hand dat de kosten die woningcorporaties voor collectieve en onderlinge projectsteun maken deels overlappen. Hier is in de modelmatige benadering van de administratieve lasten geen rekening mee gehouden omdat het niet mogelijk is om te voorspellen hoe vaak dit voorkomt.