

MEMO

Onderwerp : Consultatiereactie op Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen
Van : Jeroen de Leede
Aan : BZK
Datum : 12 augustus 2021

Gezien de vakantieperiode en de korte reactietermijn hebben wij deze regeling niet kunnen terugleggen bij onze ambtelijke achterban en hebben onze bestuurders niet naar deze reactie kunnen kijken. Niettemin plaatsen wij enkele opmerkingen bij deze regeling. Maar eerst gaan wij nader in op hoe financiële steun van het rijk aan gemeenten in de toekomst beter zou kunnen worden geregeld.

Rijkssubsidies voor woningbouwprojecten

In 2019 is door het rijk 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de woningbouwimpuls. Deze is bedoeld voor dekking van onrendabele toppen bij de bouw van woningen. In 2020 is nog eens 450 miljoen uitgetrokken voor het volkshuisvestingsfonds. Dit is bestemd voor investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden. Gemeenten zijn hier erg mee geholpen.

Veel bouw- en verbeterprojecten kunnen dankzij deze regelingen worden gerealiseerd. Helaas zijn de regelingen incidenteel en wordt van gemeenten zelf ook een flinke eigen bijdrage gevraagd. Wij hopen dat er na de kabinetsformatie een structurele ondersteuning door het rijk komt.

Besteding woningbouwimpuls en volkshuisvestingsfonds

De besteding van eerdergenoemde 1 miljard roept wel vragen op. In drie tranches is respectievelijk 336 miljoen, 266 miljoen en 250 miljoen te verdelen (totaal 852 miljoen). Er is twee keer een bedrag van 50 miljoen uit het budget gehaald ten behoeve van aandachtsgroepen – in strijd met de oorspronkelijke bedoeling (totaal 100 miljoen). Wij vragen ons af waar het resterende bedrag van 48 miljoen aan wordt besteed.

De eerste 50 miljoen voor aandachtsgroepen is op een voor ons willekeurige wijze toegekend aan specifieke projecten in 59 gemeenten. Van de tweede 50 miljoen wordt 46 miljoen gebruikt voor de voorliggende regeling. Daarnaast wordt 3 miljoen euro uitgegeven aan tussenvoorzieningen – het is ons niet duidelijk hoe dit geld wordt verdeeld. De resterende 1 miljoen wordt nergens genoemd.

Voor zowel 2021 als 2022 is € 20 miljoen beschikbaar voor het stimuleren van geclusterde woningen voor ouderen via een financiële tegemoetkoming voor algemene voorzieningen zoals de ontmoetingsruimte. Waar die totaal 40 miljoen uit komt is ons niet helder. Er lijkt ook sprake te zijn van mogelijke overlap met de voorliggende regeling.

Van het volkshuisvestingsfonds wordt 412,6 miljoen toegekend aan 33 plannen in 29 gemeenten. Ook hier de vraag: waaraan wordt de resterende 37,4 miljoen besteed?

Naar een structurele regeling

Gemeenten hebben groot belang bij structurele rijkssteun. Afgezien van investeringen in de bereikbaarheid / mobiliteit gaat het om verschillende doelen:

1. Onrendabele toppen op gebiedsontwikkelingsprojecten (vergelijkbaar met de doelen van de woningbouwimpuls);
2. Maatregelen om de leefbaarheid in kwetsbare wijken te verbeteren (vergelijkbaar met de doelen van het volkshuisvestingsfonds);
3. Onrendabele toppen op goedkope woningen (hebben corporaties voldoende middelen om de nieuwbouwpoging te financieren);
4. Onrendabele meerkosten voor specifieke woningen of woningen voor specifieke doelgroepen.

De eerste twee zijn gebiedsgerichte maatregelen, de laatste twee betreffen woninggebonden maatregelen. Voor alle vier geldt: het gaat om structurele en langdurig noodzakelijke ingrepen.

Relatie met de voorliggende subsidieregeling

In artikel 3.2 wordt ingegaan op het soort kosten. Je zou verwachten dat de regeling is bedoeld om de meerkosten te dekken van specifieke voorzieningen ten behoeve van de onderscheiden aandachtsgroepen. Bijvoorbeeld: gemeenschappelijke ruimten, afwijkende woningindeling, aanpassingen aan de woning, extra geluidsisolatie; en specifiek voor woonwagens grotere kavels, nutsaansluitingen en sanitaire voorzieningen, extra parkeergelegenheid. Plus de financiële consequenties hiervan voor de stichtingskosten en dus de betaalbaarheid. Zoals nu omschreven is de subsidie bedoeld als bijdrage in de totale kosten van de woonruimte (niet alleen de meerkosten) plus sommige kosten in de openbare ruimte. Maar andere onrendabele kosten in de gebiedsontwikkeling tellen niet mee. Wat ons betreft is dit nu niet goed afgebakend. Dit zou in een structurele regeling wel het geval moeten zijn.

Opmerkingen per artikel

Artikel 1

In de definitie van 'verblijfsruimte voor arbeidsmigranten' staat twee keer maximaal.

Artikel 2

In artikel 2.1.c: staat 'onomkeerbare stappen'. De in de toelichting genoemde voorbeelden zijn in principe nog steeds omkeerbaar. Waarom niet aansluiten bij het in de woningbouwimpuls gehanteerde begrip 'binnen afzienbare tijd'?

Bij artikel 2.3: De nu voorgestelde regeling is vergeleken met de woningbouwimpuls en het volkshuisvestingsfonds eenvoudig, maar het is de vraag of het bedrag per woonruimte niet veel te laag is. Zo blijkt uit het rapport 'Een thuis voor iedereen' (8 juli 2021) dat de stichtingskosten voor een sociale huurwoning gemiddeld boven de € 200.000 liggen en dat aanvangshuren van circa € 610 zorgen voor een onrendabele investering van gemiddeld € 120.000! De woningbouwimpuls, die bedoeld is voor subsidiëring van onrendabele toppen voor grotere woningbouwprojecten resulteert in een rijkssubsidie van gemiddeld € 5.690 per woning (eerste tranche) en € 5.955 per woning (tweede tranche). En daarbij gaat het om projecten met ook middeldure en dure woningen en de voorwaarde dat de gemeente minimaal de helft van het onrendabel op een andere wijze financiert. De in deze regeling genoemde € 5.000 steekt daar mager bij af. Kenmerkend voor woonvormen voor aandachtsgroepen is nou net dat de hiervoor benodigde aanpassingen tot extra kosten leiden.

Naar de stichtingskosten van standplaatsen en woonwagens zal later dit jaar een onderzoek worden uitgevoerd, maar op voorhand verwachten wij daarvoor een nog hogere onrendabele top, alleen al door de benodigde kavelgrootte. Het is de vraag of deze regeling voor woonwagenbewoners niet op een te vroeg moment komt.

Opmerkingen bij de toelichting

In de eerste alinea van I.2 zouden wij willen toevoegen dat het gaat om lagere inkomensgroepen.

Gebruikte bronnen:

Interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen Een thuis voor iedereen (8 juli 2021)

Kamerbrief van de minister van BZK over Huisvesting aandachtsgroepen (31 mei 2021)

Kamerbrief van de minister van BZK over Toekenning aanvragen Volkshuisvestingsfonds (15 juli 2021)

Website RVO <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>