



**Regeling specifieke uitkering  
herstructurering volkshuisvesting**  
Reactie van Aedes op consultatie concept  
8 februari 2021

**Betreft:** Reactie op de gehele regeling, de bijlage met de beoordelingscriteria, en de toelichting.

Naar aanleiding van de consultatie Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, maakt Aedes, vereniging van woningcorporaties, graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren.

Opmerkingen op de voorgestelde regeling:

Algemeen

Allereerst willen we beginnen met de constatering dat het goed is dat er een Volkshuisvestingsfonds komt. Met elkaar hebben we geconstateerd dat het slecht gaat in bepaalde gebieden en dat er een langdurige en integrale aanpak nodig is om het tij te keren. Corporaties zijn in deze aanpak een onmisbare partij gezien het woningbezit dat zij in deze wijken hebben en hun ervaring met de gezamenlijke langdurige aanpak van leefbaarheid. Dit laatste zien we niet terug in de uitwerking van de regeling.

De regeling is te eenzijdig

We constateren dat de regeling de focus legt op de fysieke kant en dat eerdere gedachten van een fonds gericht op 'leefbaarheid en veiligheid' en dan in de praktijk met name in corporatie-wijken veel minder aan de orde is. Wij pleiten voor een sterkere samenhang tussen fysiek en sociaal om de leefbaarheid in zwakke wijken een echte impuls te geven. Hierbij hoort ook meer ruimte voor maatwerk en de corporatie zodat er recht wordt gedaan aan de lokale situatie.

Dat de regeling zich alleen richt op de particuliere voorraad in zwakke wijken maakt dat de zwakke wijken met veel corporatiebezit zeer beperkt tot geen gebruik kunnen maken van deze regeling, terwijl uit onderzoek ('Veerkracht in het corporatiebezit') juist blijkt dat dáár ingrepen nodig zijn. Het is noodzakelijk de regeling hierop aan te passen. De regeling is teveel dichtgetimmerd en daardoor nauwelijks toepasbaar voor corporaties. Bovendien ontbreekt het perspectief van de huurders.

Meer nadruk op de onderlinge samenhang fysiek-sociaal

Het is goed dat er extra geld beschikbaar komt voor het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid in kwetsbare wijken en dorpen, maar wat ons betreft is de regeling teveel gericht op de particuliere voorraad en de fysieke ingrepen. Er wordt wel aangegeven dat gemeenten moeten aangeven hoe de fysieke aanpak onderdeel uitmaakt van de bredere (sociale) aanpak om de leefbaarheid in deze gebieden te vergroten, maar wat ons betreft zou er meer nadruk op de onderlinge samenhang fysiek-sociaal moeten komen te liggen. Stel dit als voorwaarde bij bijvoorbeeld artikel 3 Toelatingscriteria. Tekstvoorstel: 3 i: 'Fysieke ingrepen moeten duidelijk aantoonbaar in samenhang met een sociaal programma worden opgepakt.' Immers, we kunnen de particuliere woningen wel opknappen, maar deze worden wederom verwaarloosd als de inwoner achter de opgeknapte voordeur geen (financiële) mogelijkheden heeft dit bij te houden. Naast investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen zijn er investeringen nodig in intensief beheer, handhaving en extra zorg en welzijn. In



de particuliere woningvoorraad én in de corporatievoorraad. Het zal nodig zijn om hier stevige projectorganisaties op te zetten om vervolgens gerealiseerde verbeteringen structureel te borgen in de dagelijkse werkprocessen van betrokken organisaties.

#### Inponding

Corporaties worden als een belangrijke partij gezien bij inponding. Echter alleen de kosten voor verwerving, advies en verhuiskosten komen hierbij in aanmerking voor een bijdrage. Wij pleiten voor een ruimere vergoedingsmogelijkheid en een meer integrale aanpak samen met de corporatie. Ook voor de inzet van middelen ten bate van werkzaamheden die de corporatie uitvoert/op zich neemt omwille van een herstructureringsprogramma. Denk aan het onrendabel aankopen én opknappen van vaak sterk verwaarloosd particulier bezit in combinatie met een integrale aanpak van het hele woonblok (incl. corporatiebezit). Ook kan gekozen worden voor een aanpak waarbij de corporatie aankoopt, achterstallig onderhoud aanpakt en verduurzaamt en de woning vervolgens in de middenhuur (max. 850/900 euro) verhuurt en zo bijdraagt aan prijsdifferentiatie. De huidige bewoner kan zo mogelijk blijven en stel een bijdrage beschikbaar om het onrendabele deel (uitgaande van verhuren in genoemd middensegment) van aankoop en investering al dan niet deels te dekken.

#### Overdrachtsbelasting

Ook pleiten we voor de aanpak van de overdrachtsbelasting. Sinds 1 januari 2021 is het basistarief van de overdrachtsbelasting verhoogd naar 8%. De enige uitzondering is de verkrijging van een woning door een natuurlijk persoon, die de woning zelf gaat bewonen; een dergelijke verkrijging wordt belast tegen 2%. In de hoofdregel zijn corporaties dus fors duurder uit bij de verkrijging van woningen. In het kader van stedelijke herstructurering is het mogelijk om woningen vrij van overdrachtsbelasting in te brengen door de deelnemende entiteiten (vrijstelling wijkontwikkelingsmaatschappij). Echter, de verkrijging van de woningen door die entiteiten (lees: woningcorporaties) blijft nog steeds belast tegen 8% overdrachtsbelasting. In de meeste gevallen zal de wijkontwikkelingsmaatschappij-vrijstelling dus onvoldoende soelaas bieden bij dergelijke herstructureringen. Wij pleiten er daarom voor om voor corporaties een uitzonderingspositie te creëren.

#### Eis om 250 woningen tegelijk aan te pakken is te hoog

De eis om 250 woningen tegelijk aan te pakken of een bedrag van 10 miljoen te besteden is vaak niet haalbaar in de wijken en dorpen in krimpgebieden. Deze zijn vaak niet zo groot dat men eenvoudig 250 woningen in een keer zou kunnen oppakken. Het organiseren van voldoende massa vergt dan heel veel energie, omdat iedere wijk/ buurt/dorp een eigen aanpak vergt. Dat geldt niet alleen voor de fysieke aanpak maar ook voor de sociale aanpak in de domeinen inkomen/ werk/ participatie/ school/ ondersteuning/ handhaving et cetera. Dit allemaal nog los van de vraag wat de draagkracht (financieel en mentaal) van de eigenwoningbezitters is. Daarom pleiten we voor het loslaten van deze eis en de focus meer te leggen op een schaal passend bij het gebied. Biedt ruimte voor maatwerk.

**Aanvangstermijn** De eis dat binnen twee jaar na toekenning van de bijdrage opgestart kan worden is begrijpelijk vanuit het oogpunt om snelheid te maken. In de praktijk is deze niet werkbaar bij dergelijke complexe vraagstukken. Voorgesteld wordt een periode van 5 jaar te hanteren.

## Reactie van Aedes op consultatie concept 8 februari 2021



### Toelatingscriteria

Bij de toelatingscriteria staat geformuleerd: Als een woningcorporatie bijvoorbeeld voldoende kapitaalkrachtig is om herstructureringsmaatregelen zelf te financieren (al dan niet de herstructurering van het eigen corporatiebezit), dan valt dat buiten de aanvraag voor een Rijksbijdrage. Zo wordt in de aanvraagdocumentatie gevraagd om een onderbouwing voor het ontbreken van de kapitaalkracht, bijvoorbeeld aan de hand van de IBW. We pleiten ervoor niet te kijken naar de kapitaalkracht van de corporatie als uitsluitingsgrond, want investeringen die fors onrendabel zijn - maar vanuit leefbaarheid noodzakelijk - hebben extra geld nodig, ongeacht de beschikbare kapitaalkracht. Bovendien is de vraag of de IBW hierbij werkbaar is omdat dit cijfer puur theoretisch is en daarmee geen maatstaf voor de financierbaarheid van een herstructurering in de praktijk.

Bij de criteria staat ook geformuleerd dat partijen minimaal 30% van totale onrendabele kosten moeten dragen. Voor de overige 70% is rijksbijdrage mogelijk. Dit is lastig voor armere gemeenten zoals Vlaardingen (in 2019 grotendeels onder financieel toezicht van de Provincie) t.o.v. rijkere gemeenten. We pleiten ervoor deze verdeling los te laten.

### De 16 stedelijke gebieden en 13 grens- en krimpregio's

De focus op de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's (anticipeergebieden) biedt geen tot weinig mogelijkheden voor gemeenten in de rest van Nederland. Met name voor gemeenten uit de Woondealgebieden en gemeenten met dorpen en kernen waar sprake is van verminderde leefbaarheid door grootstedelijke problematiek zoals criminele ondermijning. Maak daarom in de regeling een vaste verdeling tussen deze gebieden en/of tussen categorieën naar ernst van de problematiek zodat een reële kans bestaat voor een uitkering uit dit fonds voor integrale aanpakken uit gemeenten van de rest van Nederland.

Nu is het in de regeling zo geformuleerd dat corporaties die het grootste deel van hun bezit in (zeer) kwetsbare gebieden hebben, maar in een 'gemeente die niet op de kaart staat' werken, nauwelijks rijksondersteuning hebben met deze opzet.

### Leefbaarometer

In de consultatie wordt aan gemeenten gevraagd na te denken over een meetbare definitie voor leefbaarheid. Onze ervaring met het vervolg op het rapport 'Veerkracht in het corporatiebezit' maakt duidelijk dat basiskaarten mede gebaseerd op leefbaarometer een eerste goede stap zijn voor het gesprek met de gemeente en dat het leefbaarheidsvraagstuk per gebied verschilt. Echter alleen uitgaan van de leefbaarometer is niet voldoende omdat de ervaring leert dat groene gebieden niet altijd probleemloze gebieden zijn. Wij pleiten dan ook voor lokaal maatwerk met eigen onderbouwingen met lokale monitorinstrumenten/wijkprofielen/indexen etc.

Voor vragen kunt u terecht bij: Pieter van Hulten ([p.vanhulten@aedes.nl](mailto:p.vanhulten@aedes.nl)) belangenbehartiger afdeling belangenbehartiging publieke zaak Aedes.