

# **Input Gemeente Arnhem consultatie regeling Volkshuisvestingsfonds (VHF)**

**Consultatietermijn: 26 januari 2021 t/m 9 februari 2021**

## **Vooraf**

We zijn blij met dit nieuwe Volkshuisvestingsfonds en kunnen ons, gezien een aantal kansrijke lobbylijnen richting de kabinetsformatie (structureel budget stedelijke vernieuwing, meer investeringsruimte voor corporaties), de focus van BZK goed voorstellen. Wij zien in de voorlopige opzet van de regeling mogelijkheden voor een doelgerichte aanvulling op de aanpak voor Arnhem Oost. We zijn met elkaar een langjarige samenwerking aangegaan om de sociale vraagstukken in Arnhem oost integraal en ontkokerd aan te pakken. Het VHF is een goede eerste stap in die richting en wij beraden ons ook op een aanvraag.

T.a.v. de regeling zien wij een viertal onderwerpen die we graag in de consultatie terug te geven.

De 4 punten zijn:

### **1. Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA)**

De regeling stelt dat een positieve MKBA een vereiste is. Een integrale aanpak waarbij breed wordt gekeken naar maatschappelijke impact op alle fronten is een essentieel onderdeel van Arnhem Oost-aanpak. Een MKBA is daarbij een goed instrument.

Om te komen tot goede MKBA's vraagt echter veel doorlooptijd en procestijd met partners in de stad. Dit is eigenlijk niet realistisch gezien de beschikbare tijd voor het maken en indienen van een aanvraag.

We zien zelf veel kansen in een MKBA of vergelijkbaar instrument als het gaat om in beeld brengen van effecten, maar dan ook zorgvuldig en te gebruiken gedurende het maken van de aanvraag (voortdurend kunnen toetsen of maatregelen effectief zijn) en vooral ook in uitvoeringsfase (monitoren en bijsturen).

### **2. Activiteiten waarvoor een financiering/uitkering kan worden verstrekt**

De regeling richt zich in het bijzonder op de particuliere woningvoorraad. In vrijwel al onze wijken die vallen onder Arnhem Oost is meer dan 50% in bezit van corporaties. Dat vraagt samenwerking en afstemming met deze corporaties. Op basis van de regeling zien we relatief weinig speelruimte voor de inzet van corporaties. Onze vragen:

#### a) Financiering onrendabele top herstructureringskosten

In de regeling is sprake van inponing door de gemeente en/of corporaties en door sloop/nieuwbouw door gemeenten dan wel door corporaties.

Er is niet gekozen om de onrendabele top van herstructurering op te nemen in de regeling. Waarom en hoe kijkt u aan tegen alternatieven om te komen tot financiering hiervan. En aanvullend hierop: hoe bepalen we wat onrendabel is, als het gaat om maatregelen om particuliere woningen te verbeteren? Snijdt bijvoorbeeld de volgende redenering hout: een maatregel is onrendabel als de eigenaar geen eigen middelen heeft om te investeren, en ook niet kan lenen, omdat de eigenaar de extra maandlasten niet kan dragen.

#### b) Financiering flankerend beleid i.r.t. cofinanciering

Uiteraard is er meer nodig om de leefbaarheid te vergroten dan enkel de genoemde fysieke ingrepen. Zo zijn ook flankerende beleidsmatige ingrepen (bijvoorbeeld de toewijzing van woningen en het aanpakken van malafide verhuurders en excessen) nodig en moet er aandacht zijn voor de sociale kant van leefbaarheid. Wij maken in de aanvraag dan ook duidelijk op welke wijze de opgevoerde fysieke maatregelen onderdeel uitmaken van een bredere (sociale) aanpak om de leefbaarheid in deze gebieden te vergroten. En fysieke ingrepen zijn juist vaak een mooie kans om tegelijkertijd sociaal maatschappelijk ook aan de slag te gaan. Er is echter geen ruimte om deze kosten op te voeren, daarmee komen die bovenop de 30% cofinanciering die nu genoemd staat en wordt het percentage bijdrage van de gemeenten hoger.

### **3. Termijn afronding**

In de paragraaf toelatingseisen wordt onder artikel 2 lid d gesteld dat binnen tien jaar na toekenning van de bijdrage afgerond kan worden.

Hoe ziet u deze termijn? Volledige afronding of mogelijkheid tot fasering? En maatregelen die de particuliere voorraad betreffen zijn niet altijd afdwingbaar, waardoor het moeilijk is resultaatsverplichtingen aan te gaan en de doelen te behalen. Hoe kijkt u hier tegenaan?

### **4. Cofinanciering**

In de regeling wordt gesproken van 30% cofinanciering. Wij pleiten er voor om dit percentage naar beneden bij te stellen; danwel investeringen in overige maatregelen wel mee te kunnen nemen in de cofinanciering. Dit geldt ook voor reeds geplande werkzaamheden/maatregelen waarvoor financiering beschikbaar is. Het is een forse bijdrage zeker ook in het licht bezien dat de overige maatregelen die bijdragen aan een integrale aanpak niet kunnen worden meegenomen in deze regeling voor financiering (denk aan maatregelen die gericht zijn op sociaal/maatschappelijke, excellent onderwijs en veiligheid en daarmee integraal onderdeel uitmaken van de aanpak voor kwetsbare wijken). Wij graag zien dat dit percentage naar beneden wordt bijgesteld.

Wij zouden graag zien dat in de regeling wordt opgenomen dat 'investeringen in de openbare ruimte die samenhangen met de herstructureringsactiviteiten en logischerwijs bijdragen aan de gewenste impuls op het gebied van leefbaarheid en veiligheid' onderdeel uitmaken van het programma en derhalve ook als cofinanciering kunnen dienen. Nadere toelichting: Een door gemeenten aangejaagde wijkvernieuwing vanuit een aantrekkelijk vormgegeven openbaar gebied vormt vaak de aanzet tot een algehele verbetering van het vastgoed en vergroot de kans op private investeringen en de financiering daarvan. De publieke investeringen in het verbeteren van het openbaargebied en de ontwikkelmogelijkheden van de wijk zijn als randvoorwaarde te zien voor het uitlokken en slagen van particuliere investeringen.

=====