

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Drs. K.H. Ollongren
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum
9 februari 2021

Ons kenmerk
W&H2021.01

Uw kenmerk
-

Betreft
Inbreng consultatie
Regeling
Woningbouwimpuls 2020

Bijlagen
-

Excellentie,

Op 26 januari jl. heeft u de consultatieversie van de regeling Volkshuisvestingsfonds gepubliceerd. Met de regeling Volkshuisvestingsfonds creëert u de grondslag voor het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten om de woonkwaliteit en leefomgeving in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren om zo te komen tot een leefbare en duurzame woonomgeving.

De inzet van de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds richten zich primair op het verbeteren van het slechtste deel van de particuliere voorraad. Ook kunnen bijdragen worden verstrekt aan de herstructurering van de sociale huurvoorraad, indien woningcorporaties aantonen onvoldoende draagkrachtig te zijn voor de uitvoering van maatregelen. Het Volkshuisvestingsfonds ondersteunt gemeenten om bij opgaven in kwetsbare gebieden en zorgt voor (financiële) slagkracht om de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden te doorbreken.

Vanuit de regio Parkstad Limburg ben ik verheugd met de regeling, zowel met het doel, als ook de inhoudelijke focus op de aanpak van de slechte delen van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden. De regeling sluit hiermee erg goed aan op de opgaven in de regio, die met name te vinden zijn in de herstructurering van de slechte delen van de particuliere voorraad in combinatie met sociaaleconomische achterstanden.

Ik wil u oproepen om deze focus vast te houden. De opgave in de slechte delen van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden vereist een bijzondere aanpak, te meer omdat hierin massa gemaakt dient te worden om écht het verschil te maken.

Op basis van onze eigen ervaringen in de aanpak van de slechte delen van de particuliere voorraad wil ik u nog enkele zaken in overweging geven, om te regeling te optimaliseren.

Urgentie

In de regeling geeft u aan dat aanvragen uit de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en de 13 grens- en krimpregio's prioriteit krijgen. Omdat de leefbaarheid in deze gebieden het sterkst onder druk staat, krijgen deze gebieden een extra puntenscore toegewezen binnen het hoofdcriterium 'urgentie'. Ik zou u er graag op willen wijzen, dat er binnen deze gebieden óók grote verschillen zijn.

De aard en omvang van de leefbaarheidsopgave in de (stedelijke) regio Parkstad Limburg is van een ongekende omvang en wijkt sterk af van de andere grens- en

**STADSREGIO
PARKSTAD LIMBURG**

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
IBAN: NL85 BNGH
0285006649

**Bestuurscommissie
Wonen en
Herstructurering**

Behandeld door
J. Rademaker

Doorkiesnummer
06 - 50 86 41 55

E-mail
j.rademaker@parkstad-
limburg.nl

In afschrift aan
Bestuurscommissie Wonen
en Herstructurering

krimpregio's (zie ook uw eigen recente onderzoeken naar de woningmarkt en leefbaarheid in krimpgebieden (ABF, 2019) en de woningmarkttopgave in krimpregio's (RIGO, 2020). Met de Regio Deal Parkstad Limburg én het stedelijke vernieuwingsgebied Heerlen Noord heeft u reeds erkenning gegeven aan de hardnekkige problematiek die in onze regio speelt.

Ik zou er dan ook voor willen pleiten om er voor te zorgen dat de financiële middelen daar terecht komen, waar deze het hardste nodig zijn, en u daarbij willen oproepen om binnen de prioritaire gebieden goed te kijken naar de omvang en de schaalgrootte van de opgave.

Aanvragende partij

In artikel 2, eerste lid, geeft u aan dat u op basis van een aanvraag van een college een eenmalige specifieke uitkering kunt verstrekken. Uit de nota van toelichting (II artikelsgewijs) blijkt dat gemeenten kunnen kiezen om gezamenlijk een aanvraag in te dienen, waarbij één gemeente kan optreden als hoofdaanvrager.

In de regio Parkstad Limburg werken gemeenten in de Stadsregio Parkstad Limburg samen in een Gemeenschappelijke Regeling van colleges. De colleges van B&W van de Parkstadgemeenten hebben bevoegdheden overgedragen, onder andere op het gebied van wonen en herstructurering.

Om zeker te stellen dat de Stadsregio Parkstad Limburg namens een aantal gemeenten een aanvraag kan doen, verzoek ik u om op voorhand kenbaar te maken dat een aanvraag van een gezamenlijke regeling van colleges (zoals die van de Stadsregio Parkstad Limburg) ook ontvankelijk wordt verklaard.

Op deze manier zou ik willen borgen dat de gemeenten waarvoor de Stadsregio Parkstad Limburg de aanvraag kan indienen, er van op aan kunnen dat zij voldoen aan het toelatingscriterium voor aanvragende partijen. Daarmee wordt dan tevens verondersteld dat deze gemeenten in gezamenlijkheid met één aanvraag kunnen voldoen aan het toelatingscriterium van een minimale omvang van het aantal (250) woningen c.q. de minimale investering (€10 miljoen). Dit is ook in lijn met de Regio Deal, waarin ook de Stadsregio Parkstad Limburg - namens de gemeenten - een deal is aangegaan met de Rijksoverheid.

MKBA

Uit artikel 5, tweede lid, geeft u aan welke elementen een aanvraag dienen te bevatten, waaronder een MKBA. In de aanvraag voor de Regio Deal Parkstad Limburg is reeds zo'n MKBA opgesteld en met u gedeeld. In 2019 is in het kader van de Regio Deal een meerjarenprogrammering opgesteld, van 40 projecten op het gebied van wonen en leefbaarheid. Hiervan hebben ongeveer 15 projecten via de Regio Deal financiering ontvangen en zijn reeds tot uitvoering zijn gekomen.

Ik zie meerwaarde in instrumenten, die maatschappelijke baten meewegen in een investeringsbeslissing. Omdat in onze regio reeds deze cijfers in beeld zijn, zou ik u willen verzoeken om in overweging te nemen om reeds bestaande MKBA-onderzoeken te gebruiken als onderbouwing van de fysieke ingrepen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds en in een vroegtijdig stadium bespreken of deze MKBA-onderzoeken voldoen aan uw verwachtingen.

Toelatingscriteria

In de toelatingscriteria in artikel 4, tweede lid, noemt u enkele randvoorwaardelijke criteria. Op een aantal van deze randvoorwaardelijke criteria zou ik u willen vragen om nogmaals te beoordelen, te weten:

d. de afronding binnen 10 jaar: de afgelopen jaren heeft de regio Parkstad een aanpak ontwikkeld voor de herstructurering van de slechte delen van de particuliere woningvoorraad. Eén van de ingrepen daarvan betreft het aankopen, tijdelijk

exploiteren, en vervolgens slopen van slechte particuliere woningen. Deze methodiek heeft tot voordeel dat een deel van de investeringen kan worden terugverdiend door huuropbrengsten. De methodiek vraagt wel een exploitatie van > 10 jaar, waardoor de sloop (en sloopkosten) dan buiten de termijn van afronding van de 10 jaar van het Volkshuisvestingsfonds vallen. Het betreft bijvoorbeeld de sloop van flats (een half aangekochte flat kan immers nog niet worden gesloopt). Binnen deze 10 jaar worden wel al onomkeerbare stappen gezet. Ik zou u willen verzoeken om binnen dit criterium de ruimte te zoeken voor dit soort casussen.

Daarnaast merk ik op dat onze regio reeds de ervaring heeft met financiële arrangementen rondom businesscases, waarbij tussen partijen de mogelijkheid afgesproken is om risico's die in de loop van de tijd ontstaan, af te dekken in de tijd, door de looptijd van de businesscase te verlengen. Op zo'n manier kan de dynamiek van een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling op een innovatieve manier worden afgedekt.

e. bijdrage van betrokken partijen van minimaal 30%: u vraagt betrokken partijen om minimaal 30% van de totale onrendabele top te bekostigen. Een bijdrage van 30% aan de totale onrendabele top betreft gelet op de financiële positie van gemeenten, een grote opgave voor de Parkstadgemeenten. De gemeenten in Parkstad hebben óók al veel cofinanciering geleverd in de projecten van gemeenten en woningcorporaties in de Regio Deal Parkstad Limburg.

Ik zou u in het kader van de cofinanciering daarom willen verzoeken om:

- de cofinanciering breder te zien dan sec de bijdrage in de onrendabele top;
- gelet op de ervaringen uit de Regio Deal Parkstad Limburg, gezamenlijk het gesprek aan te gaan met de Provincie Limburg om de mogelijkheden van provinciale bijdragen te onderzoeken;
- gezamenlijk te verkennen of de bestaande Regio Deal projecten met een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen worden opgeschaald en daarbij te verkennen of middelen die worden ingezet bij de Regio Deal projecten óók worden gezien als cofinanciering in de opschaling van de betreffende projecten.

f. verbetering van de energieprestatie met minimaal 3 labelstappen c.q. minimaal label 'B': u vraagt in het programma om een verbetering van de energieprestatie van minimaal 3 labelstappen of tenminste label B. Ik wil u daarbij om aandacht vragen voor twee onderdelen:

- hoe wordt de energieprestatie van een gesloopte woning (zonder terugbouw) gekwalificeerd in het programma? Als er géén woningen worden teruggebouwd, is dit positief in het kader van de CO2-reductie doelstellingen, maar deze kunnen niet worden uitgedrukt in energielabelstappen.
- uit de praktijk blijkt het erg lastig te zijn om woningen in beschermde stads- en dorpsgezichten tot minimaal label 'B' te renoveren. Een groot aantal kwetsbare woningen in Parkstad betreft een woning in een beschermd dorps- en stadsgezicht (vmlg. mijnkoloniën).

Beoordelingscriteria

In artikel 7, eerste lid, geeft u aan dat de aanvragen worden beoordeeld op basis van de criteria 'effectiviteit'; 'doelmatigheid' en 'urgentie'. Deze beoordelingscriteria zijn nader uitgewerkt in subcriteria in bijlage 1. Ik zou u met betrekking tot deze subcriteria willen verzoeken om de subcriteria 'aandeel / aantal particuliere eigen-woningen' en de 'sociaaleconomische situatie van wijk/buurt' tot de belangrijkste criteria te benoemen. In de subcriteria geeft u een belangrijke status aan de Leefbarometer, en verzoekt u om middels een MKBA het programma te toetsen op een verbetering van de leefbaarheid op basis van de Leefbarometer. Ik vraag me af of de Leefbarometer wel voor het

gebied in Nederland het juiste instrument is om het maatschappelijke effect van het beoogde programma op sociaaleconomische opgaven te meten en zou u willen oproepen om in deze toets indicatoren te laten meewegen die ook aansluiten op de regionale problematiek (bijv. lage woZ-waarde per woning per m² gecombineerd met sociaaleconomische indicatoren als bijvoorbeeld inkomen, gezondheid en opleidingsniveau).

Subsidiabele onderdelen ingrepen

In artikel 2 van de regeling heeft u bepaald dat u met de specifieke uitkering een bijdrage kunt doen aan limitatief aantal fysieke ingrepen. Uit het tweede lid blijkt dat één van deze ingrepen 'inponding' betreft. U heeft wel aangegeven dat de een beperkt aantal maatregelen rondom het inponden als 'subsidiabele' kosten kunnen worden opgevoerd; de verwervingskosten (niet zijnde de verwerving); advieskosten en compensatie van verhuiskosten. Op basis van onze ervaringen met betrekking tot 'inponden' zou ik u het volgende willen meegeven:

- inponding kan een rendabele activiteit zijn, als over een langere exploitatieperiode de totale aankoop- en renovatiekosten worden gedekt uit de huurexploitatie. Dit is echter niet altijd het geval. Hierdoor kan sprake zijn van een onrendabele investering, zeker als er directe sanering of sanering binnen een exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar. Hiermee wordt bijgedragen aan het verminderen van overschotten in de markt, maar is tegelijkertijd sprake van een onrendabele investering. Ik wil u verzoeken óók het onrendabel deel van het aankoopbedrag van inponding in kwetsbare gebieden in aanmerking te laten komen voor een Rijksbijdrage.

- Deze onrendabele investering is overigens sinds 1 januari 2021 een stuk groter geworden door de verhoging van de overdrachtsbelasting. Tegenover deze extra investering staan geen extra inkomsten. Ik wil u verzoeken om de onrendabele top – de mede wordt veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting – voor het inponden van woningen in kwetsbare buurten en wijken óók subsidiabel te verklaren.

- Ingrijpen in de slechte delen van de particuliere voorraad is noodzakelijk, echter door de economische conjunctuurwisselingen stijgen en dalen vastgoedwaarden. De afgelopen tijd zijn de prijzen van kwetsbaar particuliere vastgoed meegestegen met de algehele positieve prijsontwikkeling in de woningmarkt. De woningen worden hierdoor duurder om te verwerven, maar tegelijkertijd niet minder kwetsbaar en overbodig. Woningen in een woningcomplex in eigendom van meerdere particuliere eigenaren kan vaak niet in één keer aangekocht worden. Enkele projecten in Parkstad kennen een doorlooptijd van 10 tot 15 jaar. Vanuit maatschappelijk belang zijn we niet altijd in de positie om wachten op de laagste woningwaarde. Indien aankoopbedragen te laag worden ingeschat, kan dit gevolgen hebben voor de doeltreffendheid. Echter, tekorten wordt daardoor groter. Ik zou u willen verzoeken om de mogelijkheid te bieden om in een beschikking afspraken te maken over de gevolgen van veranderende marktomsomstandigheden.

Tevens wil ik u verzoeken om een flankerend instrumentarium (onteigening, tegengaan van speculanten) te ontwikkelen voor gemeenten en woningcorporaties dat afdoende is om projecten gericht op de slechte delen van de particuliere voorraad tot uitvoering te brengen.

Impact overdrachtsbelasting op Regio Deal Parkstad Limburg

In de brief 'impact overdrachtsbelasting op de Regio Deal Parkstad Limburg' heb ik de problematiek van de verhoging van de overdrachtsbelasting op de Regio Deal Parkstad Limburg bij u onder de aandacht gebracht en reeds verzocht te onderzoeken hoe wij gecompenseerd kunnen worden voor de negatieve gevolgen van deze regeling voor onze gezamenlijke ambities (de aanpak van 1600 particuliere woningen). Indien dit niet gebeurt, vrees ik dat projecten, die gericht zijn op het verbeteren van kwetsbare buurten en wijken in de regio Parkstad Limburg geen doorgang zullen vinden. Ik zou deze problematiek nogmaals bij u onder de aandacht willen brengen, ook in relatie tot de (doelstellingen) uit het Volkshuisvestingsfonds.

Capacity building / uitvoeringskosten

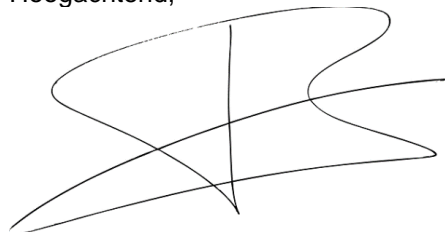
Blad
5 van 5

In uw regeling biedt u de mogelijkheid tot extra ondersteuning om te komen tot een goede aanvraag. Daarnaast geeft u aan, dat ten hoogste 10% van de gevraagde Rijksbijdrage besteed mag worden aan de door de gemeenten te maken noodzakelijke projectkosten.

De uitvoeringscapaciteit bij gemeenten is ook in onze regio een punt van zorg. Door de projecten van de Regio Deal hebben gemeenten en woningcorporaties hun grenzen met uitvoeringscapaciteit reeds in zicht. Het Volkshuisvestingsfonds is voor onze regio – met deze opgave - een unieke kans, die wij niet aan ons voorbij willen laten gaan. Ik zou u daarom willen uitnodigen voor een gesprek om de uitvoering van het volkshuisvestingsfonds structureel goed te kunnen inrichten.

Tot slot, wil ik u alvast aangeven dat vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg wij willen ingaan op uw aanbod voor professionele ondersteuning bij het opstellen van de aanvraag.

Hoogachtend,



Wethouder T. Weijers

voorzitter Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Stadsregio Parkstad Limburg

Stadsregio Parkstad Limburg is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Beekdaelen, Brunssum, Voerendaal en Simpelveld