

Betreft: Consultatie Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting

Vorig jaar is besloten tot het instellen van een Volkshuisvestingsfonds van 450 miljoen, een mooi initiatief waar we als Rochdale blij mee zijn. We vinden het ook goed dat de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden prioriteit krijgen in het Volkshuisvestingsfonds. Rochdale is zelf in drie van deze gebieden actief: Zaandam Oost, Amsterdam Nieuw-West en Amsterdam Zuidoost. In deze wijken staat de leefbaarheid al langer onder druk, bewoners zijn hier de dupe van. Wij geloven dat er een aanpak van de lange adem nodig is om de problemen in deze buurten op te lossen, dan gaat het al snel over 20 jaar. Hierbij zetten we in op een integrale aanpak op het gebied van wonen, werk, onderwijs, veiligheid en zorg. Fysieke investeringen in de buurt werken alleen wanneer deze samengaan met een sociale aanpak. Wat dat betreft moeten we constateren dat de conceptregeling voor het Volkshuisvestingsfonds veel kansen laat liggen. Onze suggesties voor verbeteringen hebben we puntsgewijs bijgevoegd op de laatste pagina.

Het valt op dat de regeling voor het Volkshuisvestingsfonds behoorlijk dichtgetimmerd is. Zo geeft de regeling prioriteit aan de particuliere woningen, terwijl in gebieden als Amsterdam Nieuw-West en Zuidoost ongeveer een kwart van de woningen slechts in handen is van eigenaar-bewoners. Hierdoor hebben deze gebieden nauwelijks profijt bij de regeling, terwijl uit onderzoek is gebleken dat er juist ingrepen nodig zijn in gebieden met veel corporatiebezit. In de regeling voor het Volkshuisvestingsfonds worden corporaties als belangrijke partner gepresenteerd, maar dit komt verder niet tot uiting in de regeling. Dit zien we graag anders, afhankelijk van de samenstelling van bezit zouden zowel corporatiewoningen als particuliere woningen benut moeten kunnen worden voor de regeling.

De regeling focust zich op fysieke investeringen en dan voornamelijk verduurzaming van particuliere woningen. Daarmee wordt een grote kans gemist om de sociale aanpak in kwetsbare gebieden te versterken. Corporaties doen veel meer dan stenen stapelen. Zo wil Rochdale in de kwetsbare buurten voorzieningenhubs gaan ontwikkelen, samen met de gemeente en maatschappelijk partners. Denk aan een centrum waar je zowel terecht kan bij de huisarts als de schuldhulp. Of een plek waar activiteiten voor jongeren worden georganiseerd, maar waar ze ook huiswerkbegeleiding en onderwijsadvies kunnen krijgen. Dit soort laagdrempelige voorzieningen zijn essentieel in het versterken van kansengelijkheid en het weerbaar maken van de buurt. De regeling voor het Volkshuisvestingsfonds erkent het belang van zo'n sociaal plan, helaas wordt het geld er niet bijgeleverd. Juist het Volkshuisvestingsfonds zou dit soort ambitieuze projecten die zowel inzet van wonen als vanuit andere domeinen vragen de laatste zet kunnen geven die nodig is om van de grond te komen.

Een ander voorbeeld is de woonvorm die Rochdale heeft opgezet voor studentmoeders van het ROC van Amsterdam. Een uniek project waarbij woningen worden ingezet om schooluitval en dakloosheid te voorkomen. Het laat precies zien waar het als corporaties voor doen, we gebruiken vastgoed om onze sociale impact te vergroten. Toch vergt zo'n woonconcept al snel onrendabele investeringen om de moeders goed te begeleiden en de huur betaalbaar te houden. Nu zijn het nog maar tien woningen die we beschikbaar hebben kunnen stellen en moet er door de begeleidende partij worden bijgelegd om de financiering voor huisvesting rond te krijgen. Met hulp van het Volkshuisvestingsfonds zouden we de woonvorm bestendig kunnen maken voor een langere periode.

In de toelichting op het Volkshuisvestingsfonds worden corporaties als belangrijke partners erkend. Ook wordt onderschreven dat een sociale aanpak essentieel is naast de fysieke investeringen. Desondanks biedt

het Volkshuisvestingsfonds weinig mogelijkheden voor Rochdale om de integrale wijkaanpak te versterken. Verbetering van de leefbaarheid was een belangrijk doel van het Volkshuisvestingsfonds, maar daar is een fonds voor nodig met meer mogelijkheden voor een integrale inzet. Rochdale werkt hard aan sterke buurten en kan daar alle hulp bij gebruiken. Een aangepast Volkshuisvestingsfonds met meer mogelijkheden zou die hulp zeker kunnen bieden.

Wij hopen van harte dat de regeling voor het Volkshuisvestingsfonds nog wordt aangepast, zodat het geen fonds van gemiste kansen wordt. Wij staan in ieder geval klaar om aan de slag te gaan.

Opsomming input voor VHF:

Regeling is te veel dichtgetimmerd en daardoor nauwelijks toepasbaar

- De urgentie is er, dat mag duidelijk zijn, maar door de toelatingscriteria wordt de aanvraag minder doelmatig en minder effectief. Wij vragen het Rijk om meer ruimte te bieden voor lokaal maatwerk. Zodat juist die enorme sociale en economische opgave, die zo indringend in o.a. het manifest van de 15 burgemeesters beschreven werd en aanleiding was voor deze regeling, aan te pakken.
- Wat in Zaandam Oost werkt, werkt niet in Rotterdam Zuid of in Schiedam. Timmer regelingen dan ook niet dicht, maar biedt ruimte. En vertrouw erop dat zij die in de haarvaten van het gebied zitten, weten wat nodig is en de juiste keuzes maken. De regeling van het VHF is wél dichtgetimmerd. Voor een groot deel van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden, is de regeling niet toepasbaar.

De regeling komt voort uit versnippering, en slaat daarmee de plank mis

- De regeling ligt pijnlijk bloot waar het vaak mis gaat. De regeling is vanuit één domein opgezet, terwijl er juist (financiële) gaten vallen daar waar verschillende domeinen samen komen. Dit leidt tot versnippering en maakt dat de regeling haar initiële doel mist. Juist in de gecombineerde aanpak van wonen-werk-onderwijs-veiligheid, vallen de gaten en zou een regeling welkom zou zijn.
- Bij een aanvraag moet wel onderbouwd worden wat de sociale aanpak in de wijk is, maar hier is geen financiële steun voor beschikbaar. Extra bureaucratie zonder boter bij de vis.
- Fysieke ingrepen zijn juist ook een kans om impact te hebben op het vergroten van kansen van bewoners. Denk aan ontmoetingsplekken, woonconcepten, samenwerking wonen met onderwijs/werk/veiligheid tbv werkgelegenheid, opleiding, jongeren, etc.

Grootste opgave in gebieden met veel corporatiebezit, niet alleen bij particulieren

- De regeling richt zich voornamelijk op de particuliere voorraad. Het verschilt per gebied in hoeverre de grootste problemen (op leefbaarheid) in de particuliere woningvoorraad zitten. Daarbij zijn er bij merendeel van de 16 gebieden buurten met grotendeels corporatiewoningen. Het zou mooi zijn als er ruimte is om meer te focussen op corporatiebezit, mocht dat nodig zijn in een gebied. Daarbij: uit onderzoek (veerkracht in corporatiebezit) blijkt dat juist in gebieden met veel corporatiebezit ingrepen nodig zijn. Deze vallen nu buiten de boot.
- Besef dat in de particuliere woningvoorraad in de stedelijke vernieuwingsgebieden zo'n kwart eigenaar-bewoners zijn, en zo'n drie kwart bonafide verhuurders, die maar 1 doel hebben. En dat is niet de buurt versterken. Draag zorg dat de middelen verantwoord en duurzaam worden ingezet. Dat is nu niet goed opgenomen, met alle risico's van dien.
- Gezegd wordt dat corporaties een belangrijke partner zijn. Voeg de daad bij het woord, en laat ook in de regeling zien dat de corporatie deze belangrijke partner is in de regeling.

Grootstedelijke problematiek kenmerkt zich in kleinschaligheid

- De grootstedelijke problematiek concentreert zich in de 16 gebieden in buurten en hotspots. Daarbij kan grootstedelijke problematiek ook in kleine kernen problematisch zijn. Het vereiste volume van 250 woningen in één keer oppakken, is fors. Het organiseren van voldoende massa vergt veel energie, juist omdat iedere buurt zijn eigen aanpak vereist. Dat geldt niet alleen voor de fysieke aanpak, maar ook voor de sociale aanpak in domeinen werk, participatie, onderwijs, veiligheid, etc.

De regeling dient niet haar doel - dat wat is bedacht zal onvoldoende effectief zijn voor het doel waarom deze in het leven is geroepen, namelijk: verbeteren van de leefbaarheid in zwakke wijken.