



drs. S.A. Kurvers MPA
*Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie
Gebouwde Omgeving*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: informatiebeheer@rotterdam.nl

Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS21/00178 / 21bb001866

Datum: 10 februari 2021

Betreft: Reactie voorstel 'Regeling specifieke uitkering
herstructurering volkshuisvesting' - Rotterdam

Aan: De Minister van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties, K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Geachte minister Ollongren,

In deze brief vindt u de reactie van gemeente Rotterdam op uw voorstel voor de 'Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting'. Rotterdam is verheugd met de komst van een volkshuisvestingsfonds en de aandacht die het Rijk daarmee schenkt aan de problematiek van kwetsbare wijken. De nood is in deze wijken hoog. Rotterdam steunt van harte de focus van het fonds op de particuliere woningvoorraad. De opgaven in de particuliere woningvoorraad zijn groot en andere financiële bronnen voor deze noodzakelijke en urgente uitdaging zijn niet beschikbaar.

Op een aantal onderdelen sluit de regeling nog niet goed aan bij de praktijk van het werken in de herstructureringswijken. Vanuit NPRZ hebben we veel ervaring. In deze reactie schets ik de Rotterdamse context. Vervolgens ga ik in op gesignaleerde knelpunten in de regeling en doe ik voorstellen voor aanscherping van de regeling zodat deze nog doeltreffender wordt.

Rotterdamse context

Om de Rotterdamse woningvoorraad toekomstbestendig te krijgen zijn grote investeringen noodzakelijk. De gestapelde opgaven van verduurzaming, aardgasvrije wijkaanpakken, renovatie en funderingsherstel leiden tot gebieden die onder druk komen te staan doordat eigenaren deze investeringen niet zelf kunnen dragen. Ons onderzoek naar de vitaliteit van de Rotterdamse woningvoorraad toont dat aan. Het overgrote deel van deze kwetsbare wijken bevindt zich in Rotterdam-Zuid, maar ook op de noordoever is een opgave. Denk aan de wijk Oud-Mathenesse die met Schiedam-Noord uit onze buurgemeente een geografische eenheid vormt. Voor Oud-Mathenesse komt deze regeling wat planvoorbereiding betreft te vroeg. Ik hoop dat de regeling een vervolg krijgt, zodat we deze opgave in samenhang kunnen oppakken.

Sinds 2011 werken de rijksoverheid, de gemeente Rotterdam en andere partners samen in het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). Het NPRZ is één van de 16 door het Rijk aangewezen gebieden voor stedelijke vernieuwing. Vanwege zijn omvang is het het meest kwetsbare gebied in Nederland. Het NPRZ richt zich op onderwijs, werk en wonen en heeft als doel dit gebied op het gemiddelde niveau van de G4 te krijgen.

De pijler Wonen binnen het NPRZ omvat drie sporen: 1. Basiskwaliteit; 2. Ingrijpende aanpak en 3. Sociale woningvoorraad. Het volkshuisvestingsfonds richt zich wat ons betreft op het



tweede spoor, de herstructurering van particuliere woningvoorraad. In onze kwetsbare wijken is sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. De grote druk op de woningmarkt heeft een prijsopdrijvend effect en maakt herstructurering duur. Stadsbreed is er grote behoefte aan woningen. In de te herstructureren wijken is toevoeging van grotere, kwalitatief betere woningen nodig ter vervanging van de eenzijdige voorraad kleine woningen. Zo maken we deze wijken veerkrachtig, divers wat woningtype betreft en aantrekkelijk voor starters, doorstromers en sociale stijgers. Deze ingrepen leiden eveneens tot hogere kosten wat de aanpak als geheel zeer onrendabel maakt. Daarbij komt de ingewikkelde eigendomsstructuur van veelal kleine VvE's met een mix van eigenaar- bewoners, particuliere verhuurders en soms een woningcorporatie. Een gezamenlijke renovatie-aanpak door al deze partijen is complex. De zwakste schakel in de VvE bepaalt de te realiseren ambitie. De Rotterdamse aanpak bestaat uit een combinatie van sloop / nieuwbouw en renovatie/woningvergroting. De aankoopkosten moeten bij deze aanpak vrijwel geheel worden afgeboekt. Renovatie in combinatie met woningvergroting of samenvoegen kan gerealiseerd worden via aankopen van panden en/of subsidiëren van de particuliere eigenaren.

Knelpunten en voorstellen voor aanscherping

1. Definitie 'renovatie'

Bij de omschrijving van het begrip renovatie missen wij funderingsproblematiek. Een deel van de te herstructureren woningvoorraad betreft panden met een houtenpaalfundering of een fundering 'op staal'. Waar dit panden met cultuurhistorische waarde betreft die funderingsherstel behoeven betekent dit een significantie kostenpost die als onderdeel van de renovatieaanpak tot een forse onrendabele top leidt. Voor het toekomstbestendig maken van deze woningen kan funderingsherstel niet aan de aanpak ontbreken.

Voorstel: Aan artikel 1.a toevoegen: - het aanpakken van funderingsproblematiek.

2. Activiteiten waarvoor uitkering kan worden verstrekt

a. Ontbreken aankoopkosten

De regeling voorziet niet in een uitkering voor de aankoop van woningen. Wij pleiten voor het opnemen van deze kosten, omdat in de praktijk hier forse onrendabele toppen ontstaan. Bij het aankopen van bezit staat dit weliswaar op onze balans, maar wanneer dit wordt gesloopt moet dit worden afgeboekt. De grondopbrengsten van nieuwbouw staan daarbij niet in verhouding tot de kosten van verwerving. Dit speelt ook in het geval van het vergroten en/of samenvoegen van woningen. De verkoop of verhuurwaarde van de samengevoegde woning is onvoldoende om aankoopkosten af te dekken. Wij pleiten voor het subsidiëren van de onrendabele top van de aan te kopen woningen.

Voorstel: Bij artikel 2.2a het schrappen van de tekst: 'niet zijnde de aankoopkosten van een woning.'

b. Ontbreken subsidiemiddelen particuliere woningeigenaren

Onder artikel 2.2 wordt niet expliciet genoemd dat het mogelijk is om subsidies te verstrekken aan particulieren om tot kwaliteitsverbetering en verduurzaming van woningen over te gaan. Wij zien dat in kwetsbare wijken de particuliere eigenaren veelal niet in staat zijn regulier onderhoud te bekostigen, laat staan achterstallig onderhoud en de verduurzaming van hun bezit. In de uitvoering van particuliere woningverbetering zien wij dat subsidiëring een noodzakelijk instrument is om particuliere eigenaren te bewegen over te gaan tot renovatie.

Voorstel: Wij adviseren het subsidiëren van particuliere eigenaren op te nemen onder artikel 2.2, zodat het mogelijk wordt renovatieprojecten uit te voeren.



3. Criteria voor de beoordeling van aanvragen

a. Urgentie

Wij onderschrijven de focus van de regeling op de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden. De leefbaarheid staat hier het sterkst onder druk wat inzet in deze gebieden urgent maakt. De definitie van urgentie focust zich nu exclusief op 'leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek'. Wij stellen voor hier de kwaliteit van de particuliere voorraad als criterium aan toe te voegen. In Rotterdam zien we een toenemende stapeling van fysieke opgaven in kwetsbare wijken. Deze opgaven zoals verduurzaming, aardgasvrij, onderhoud en funderingsherstel zijn niet op te brengen door betreffende eigenaren. De kwaliteit van de gebouwde omgeving komt hierdoor op termijn op nog grotere afstand te staan.

Voorstel: aan artikel 7 onderdeel urgentie toevoegen: 'omvang van de fysieke, leefbaarheids- en veiligheidsproblematiek.'

b. Voorrang van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden

De regeling is met name bestemd voor de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 krimpregio's. In de huidige regeling is weinig zekerheid geboden dat de middelen daar ook daadwerkelijk terecht komen. Wij pleiten ervoor het budget te verdelen in drie delen: de 16 gebieden, de 13 krimpregio's en overige gebieden.

c. Aandeel particuliere eigen woningen

De regeling focust zich op de particuliere woningen van eigenaar-bewoners. Projectvoorstellen met relatief veel woningen van deze doelgroep krijgen een hogere score. Wij begrijpen de focus op de eigenaar-bewoners, maar de huidige opzet van de scoreberekening zal bij Rotterdamse projecten tot problemen leiden. De afgelopen jaren zien wij in toenemende mate dat de eigenaar-bewoner buitenspel staat bij het kopen van een woning. Het aantal particuliere verhuurders is stevig toegenomen. In wijken zoals Carnisse komt het aandeel al boven de 50 procent uit en de verwachting is dat dit percentage de komende jaren nog zal toenemen. Met de versnipperde eigendomsverhoudingen in kwetsbare wijken bestaan bouwblokken uit diverse kleine VvE's met zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders. Wij willen met deze regeling meer balans brengen in de woningvoorraad en de kansen van eigenaar-bewoners vergroten, maar bij aanvang zullen onze projecten voor een groot deel uit eigendom van particuliere verhuurders bestaan

Voorstel: (Artikel 7, bijlage 1 / sub criteria) wij stellen voor dit artikel te schrappen. De verschillende wijken in de stedelijke vernieuwingsgebieden laten zich onvoldoende met elkaar vergelijken om te scoren op het aantal eigenaar-bewoners. De focus moet liggen op de kwaliteit van de individuele projectvoorstellen en bijbehorende problematiek.

d. Kosten per geherstructureerde woning

De regeling kent een hogere score toe aan bijdragen met lagere kosten per geherstructureerde woning. Het effect van deze manier van scoren is dat de meest kwetsbare en complexe gebieden lager zullen scoren. Zoals eerder beschreven kenmerkt de Rotterdamse context zich door: versnipperde eigendomsverhoudingen, de noodzaak om gebiedsgericht te verdunnen, een stapeling van fysieke problemen en als gevolg van de druk op de woningmarkt extra hoge aankoopkosten. Deze problemen doen de kosten van uitvoering stijgen. **Voorstel:** (Artikel 7, bijlage 1 / sub criteria) wij stellen voor het onderdeel 'kosten per geherstructureerde woning' in zijn geheel te schrappen.

Concluderende opmerking

Wij merken op dat het waarden van de verschillende voorstellen niet goed mogelijk is met de huidige criteria. Ranking zou eigenlijk niet aan de orde moeten zijn; de stedelijke vernieuwingsgebieden hebben elk een eigen problematiek en focus en verschillen daardoor



teveel van elkaar. Wij pleiten voor een verdeling van de middelen over de gebieden op basis van een verdeelsleutel met toetsing van de ingediende plannen.

4. Overige artikelsgewijze opmerkingen

Artikel 2.3 geeft aan dat maximaal 10 procent van de bijdrage gebruikt mag worden voor proceskosten. Ervaring uit eerder particuliere woningverbetering trajecten leert dat het toegestane percentage voor procesbegeleiding van 10 procent laag is. Gegeven de meervoudige problematiek en lastige eigendomsverhoudingen van kleinere VvE's komen onze proceskosten in huidige trajecten op een veelvoud van 10 procent uit.

Artikel 3.1 suggereert dat meer dan er niet meer dan één aanvraag per gemeente kan worden ingediend. Binnen Rotterdam zijn er meerdere kwetsbare gebieden die in aanmerking komen voor de regeling. Wij vragen verduidelijking of indiening van aanvragen uit meerdere gebieden van één gemeente wordt gezien als één totale aanvraag of als afzonderlijke aanvragen.

Artikel 5. Een MKBA is een zwaar instrument dat druk zet op de beschikbare middelen en het proces. Wij pleiten voor een minder arbeidsintensieve aanpak om de meerwaarde van projecten te duiden.

Cofinanciering

De cofinanciering van 30 procent zal zwaar wegen op de gemeentelijke financiën. Gemeenten worden al aangesproken voor cofinanciering in diverse projecten, zoals in het kader van de woningbouwimpuls en de regiodeal. Daar bovenop komen nog de onvoorziene kosten als gevolg van de Coronacrisis. Cofinanciering zou in theorie ook uit de corporatiesector kunnen komen. Echter, zoals is gebleken uit het sectorbrede onderzoek Opgaven en Middelen, is er in onze regio sprake van een fors tekort aan investeringsruimte bij de corporaties. Deze tekorten zijn in onze woningmarktregio het hoogst, terwijl hier ook de grootste opgaven liggen. In de praktijk zullen de corporaties in onze regio daardoor niet wezenlijk kunnen bijdragen aan de benodigde cofinanciering.

Tot slot

Hierboven heb ik onze opmerkingen op de regeling benoemd. Samenvattend zijn het schrappen van scoringscriteria efficiency en aandeel eigen woningbezit, het mogelijk maken van aankoop van woningen en het opnemen van subsidiemiddelen voor particuliere eigenaren in de regeling van groot belang voor Rotterdam.

De gemeente Rotterdam kijkt uit naar de komst van het Volkshuisvestingsfonds. Wij zijn bereid nadere toelichting te geven op de consultatie mocht dit gewenst zijn. Graag onderbouwen wij een aantal van onze suggesties met praktijkvoorbeelden vanuit bijvoorbeeld het NPRZ.

Met vriendelijke groet,

Bas Kurvers,
Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde omgeving