



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de Minister van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties  
K.H. Ollongren  
Postbust 20011  
2500 EA Den Haag

Datum 10 februari 2021  
Behandeld door D. Konings, d.konings@amsterdam.nl  
Onderwerp Reactie internetconsultatie Regeling specifieke uitkering herstructurering  
volkshuisvesting

Geachte minister Ollongren,

Met veel interesse heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam kennisgenomen van uw voornemen om, door middel van een Volkshuisvestingsfonds van € 450 miljoen, wezenlijk bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van de kwetsbare wijken in Nederland. Met deze brief reageer ik, namens het college, op de internetconsultatie van deze Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting waarmee uitvoering gegeven wordt aan het Volkshuisvestingsfonds.

Allereerst wil het college grote waardering uitspreken voor de rol die u oppakt bij het gezamenlijk identificeren van de opgaven die er liggen in Amsterdam Nieuw-West en Zuidoost. De ondertekening, onder andere door het Rijk, van de Intentieverklaring Alliantie Zuidoost op 4 februari 2021 betekent dat we een langjarige verbintenis aangaan om het Masterplan Zuidoost 2021-2040 uit te gaan voeren. Voor Nieuw-West is, in samenspraak met uw ministerie, een vergelijkbare aanpak in ontwikkeling onder de naam Aanpak Nieuw-West. Het Volkshuisvestingsfonds is een welkom antwoord op onze Woondeal Metropoolregio Amsterdam en op het manifest dat vijftien burgemeesters van de meest kwetsbare wijken in Nederland in juni 2020 aan u hebben aangeboden. Het college waardeert het dat u hiermee deze uitgestoken hand aanneemt en de stap zet om samen met gemeenten en belanghebbenden te gaan investeren in de fysieke aanpak van deze wijken. Het voorgestelde fonds is dan ook uitvoerig onderdeel van gesprek geweest tussen de verschillende manifestgemeenten. De gemeenten zullen, mede vanwege de korte consultatieperiode afzonderlijk reageren, maar we hebben daarbij grotendeels dezelfde suggesties en kanttekeningen.

Het Volkshuisvestingsfonds komt er vanwege de terechte behoefte van het Rijk om gemeenten te ondersteunen bij het investeren in onze kwetsbaarste wijken. Tegelijkertijd bestaat dit fonds naast verschillende andere regelingen die ook moeten bijdragen aan de aanpak van deze wijken en de

woningbouw in algemene zin. Het gaat hierbij onder meer om de Woningbouwimpuls en de daaraan verwante regelingen voor flexwonen en geclusterd wonen voor ouderen. Tevens ligt er een sterke relatie met de heffingsmindering voor woningcorporaties. Het college heeft haar zorgen over deze versnippering van middelen. Investeren in nieuwbouw en bestaande woningen en het verbeteren van leefbaarheid zijn gebaat bij samenhang, zekerheid en een lange adem. Het college is daarom voorstander van het in elkaar schuiven van de verschillende fondsen en te komen tot een breed Rijksfonds voor Wonen en Leefomgeving. Gemeenten zijn goed in staat om op basis van analyses met u het gesprek te voeren waar de grootste kansen liggen voor nieuwbouw, de bestaande voorraad en het verbeteren van de leefbaarheid, daarover investeringsdoelen af te spreken en hieraan middelen te koppelen. Het college spreekt dan ook de aanbeveling uit om de werkwijze op termijn te heroverwegen. Wij vrezen dat de huidige regelingen, die uitgaan van een competitie of ranking tussen gemeenten in combinatie met strikt omschreven kaders en een flinke administratieve last, hun doelen voorbij schieten. Er is bovendien een groot risico dat gemeenten geen of weinig middelen krijgen, ondanks dat de urgentie hoog is en zonder hulp van het Rijk de aanpak niet door kan gaan.

Hierna zal ik ingaan op de verschillende onderdelen van de regeling.

#### *Maak de opgave leidend*

Het verbeteren van de woonkwaliteit en leefomgeving hangt onlosmakelijk samen met de mensen die er wonen en de specifieke staat van de woningvoorraad. Daarvoor is maatwerk nodig en kan niet elke aanpak hetzelfde zijn. Elk gebied of gemeente bevindt zich in een andere fase. Soms ligt er al een lopende aanpak en op andere momenten bevindt het programma zich nog in de verkenningsfase. De regeling zoals die nu is vormgegeven, stelt de lokale opgave niet voorop. Om te beginnen verzoeken wij daarom om de lijst met subcriteria in bijlage I aanzienlijk in te korten en vooral te toetsen op verbetering van de leefbaarheid. Schrap de subcriteria 'aandeel/aantal particuliere eigen-woningen', 'kosten per geherstructureerde woning', 'WOZ-waarde/en of WWS-punten' en 'technische levensduur'. Laat het aan gemeenten om een deugdelijke onderbouwing aan te leveren waarmee zij aantonen wat het effect van de beoogde herstructureringsaanpak op de leefbaarheid van de wijk is en hanteer vervolgens een verdeelsleutel voor het verdelen van de middelen. Met de voorgestelde subcriteria sorteert de regeling te veel voor op specifieke aanvragen en sluit u aanvragen met een mogelijk grotere impact op de leefbaarheid uit.

#### *Cofinanciering*

In de regeling wordt een cofinancieringseis voorgesteld van 30% van de totale onrendabele kosten van de activiteit. De budgettaire ruimte voor gemeenten is beperkt. Een hoge cofinancieringseis voor gemeenten betekent minder beschikbare financiële middelen voor andere opgaven in deze wijken, zowel in het fysieke als in het sociale domein. De cofinancieringseis zou daarom lager moeten worden vastgesteld. Onduidelijk is bovendien of hierbij ook bestaande en reeds geplande investeringen als cofinanciering mee mogen tellen. We adviseren om cofinanciering uit andere bronnen, bijvoorbeeld van corporaties, mee te tellen en indien dit al toegestaan is, hierover duidelijkheid te bieden.

### *Gericht op eigenaar-bewoners*

Als doel stelt u in de toelichting dat elke aanvraag gericht moet zijn op ingrepen in woningen van eigenaar-bewoners. Hiermee benadert u de problematiek in deze kwetsbare gebieden te eenzijdig. Zeker als het gaat om investeren in woningkwaliteit en verduurzaming gaat het ook om het activeren van particuliere verhuurders en niet uitsluitend eigenaren van woningen die er ook daadwerkelijk wonen. Een aantal van deze verhuurders is gestart als eigenaar-bewoner of heeft in deze gebieden verschillende woningen gekocht om als huurwoning te exploiteren. De gemeente Amsterdam overweegt mogelijk om particuliere woningen aan te kopen waar sprake is van ondermijning, prostitutie en zware overlast. Wij stellen daarom voor om hier niet te spreken van eigenaar-bewoners, maar van particuliere eigenaren in brede zin, zoals dat ook op andere onderdelen van de regeling gebeurt. Daarnaast adviseren wij uitdrukkelijk om bij inponing ook aankoopkosten toe te staan als onderdeel van de aanvraag.

### *Rol woningcorporaties*

Woningcorporaties mogen een rol hebben in de aanpak. De regeling beschrijft dat synergie met de aanpak van het corporatiebezit nadrukkelijk gewenst is, juist waar sprake is van gespikkeld bezit. In de toelichting wordt een rol voor corporaties gesuggereerd die in de regeling zelf niet voldoende tot uiting komt. Als corporaties onvoldoende kapitaalkrachtig zijn, dan kunnen de kosten die deze corporaties moeten maken voor de kwaliteitsverbetering van hun bezit ook meegenomen worden in een aanvraag voor de regeling. Echter daar tegenover staat in de criteria dat een aanvraag met een hoog aandeel particulier bezit beter scoort. Dit biedt onvoldoende houvast. Een groot deel van de woningvoorraad van de betreffende gebieden in Amsterdam Nieuw-West en Zuidoost bestaat uit corporatiewoningen. Wij adviseren om ruimte te maken voor een integrale benadering, zonder een benadeling van een aanpak met een grote rol voor corporatiebezit en de middelen ten goede te laten komen voor de volkshuisvesting in de breedste zin van het woord.

### *Openbare ruimte*

Primair is de regeling gericht op investeringen in herstructurering en mag de koppeling gelegd worden met het verbeteren van de openbare ruimte. In dit verband wordt gesproken over noodzakelijke activiteiten gericht op de inrichting van de openbare ruimte. Er is verder in de regeling weinig aandacht voor het verbeteren van de openbare ruimte. Wij verzoeken u te verduidelijken waar u precies op doelt.

### *Duurzaamheid*

De gemeente Amsterdam ziet een belangrijke koppeling tussen de duurzaamheidsambities en de aanpak in de stadsdelen Nieuw-West en Zuidoost, juist om particulieren met een kleine beurs de mogelijkheid te geven om mee te doen. Dit sluit, zoals het nu uitgewerkt is in de regeling (1. het verbeteren van de energieprestatie van een gebouw; 2. het aanpakken van achterstallig onderhoud; en 3. het aanpakken van schimmelproblematiek), goed aan bij deze ambities. Maar ook hier is samen optrekken met de corporaties essentieel. Juist in gespikkelde complexen met verkocht corporatiebezit stokt de duurzaamheidsaanpak, omdat particuliere woningbezitters vaak niet de middelen hebben om te verduurzamen. De problematiek is het grootst bij bestaande bouw zonder renovatieplannen (zowel van corporaties als VVE/particulier bezit).

*Fysieke herstructurering is meer dan investeren in 'stenen'.*

Herstructurering gaat niet alleen om de 'stenen', maar ook om het wegnemen van de oorzaken die er toe geleid hebben dat er voorheen te weinig geïnvesteerd werd en het borgen dat het na de aanpak goed blijft gaan. Het betreft tevens het bestrijden van woonfraude, het aanpakken van criminele activiteiten en het terugdringen van tijdelijke huurcontracten en verkamering. Vaak zijn het juist de bewoners die voor lange tijd op deze plekken wonen, die willen investeren in hun huis en leefomgeving, ongeacht of zij kopen of huren. Kortlopende contracten zijn hiervoor niet bevorderlijk. In Amsterdam is er daarnaast, mede vanwege de druk op de woningmarkt, veel sprake van woonfraude. Dit leidt niet zelden tot criminele activiteiten en heeft een zeer negatieve uitwerking op de leefbaarheid in de buurt. De handhaving van woonfraude is een intensieve bezigheid, waarvoor eigenlijk structureel middelen te kort zijn. Bovendien heeft herstructurering alleen kans van slagen als er ook sociale maatregelen worden genomen op het gebied van bijvoorbeeld onderwijs, werk en sociale cohesie. U vraagt ons bij een aanvraag wel te onderbouwen wat onze sociale aanpak in de wijk is, maar steun hiervoor blijft achterwege. Het advies is daarom om ruimte te bieden om met behulp van deze regeling ook maatregelen te financieren die direct verband houden met het slagen van de herstructurering.

*Meetbare definitie voor leefbaarheid en kwetsbaar gebied*

U stelt in de internetconsultatie twee extra vragen: Wat is een meetbare definitie voor leefbaarheid en dezelfde vraag voor een kwetsbaar gebied. Voor leefbaarheid is de Leefbarometer op dit moment het enige middel dat landelijk voor handen is. Dit is daarmee volgens ons het meest geëigende en actuele instrument. Voor kwetsbare gebieden is er geen landelijk dekkende monitor. Binnen de gemeente Amsterdam hebben we de Kwetsbaarheidsscore ontwikkeld ten behoeve van ons eigen beleid. Daarmee kan op buurtniveau inzicht gekregen worden waar kwetsbare Amsterdammers wonen en oververtegenwoordigd zijn. De bronnen hiervoor zijn de landelijk beschikbare CBS-cijfers. Wij zijn bereid de kennis achter deze score met u te delen zodat deze cijfers landelijk toegepast kunnen worden.

Wat de gemeente Amsterdam betreft is deze regeling de eerste aanzet om samen met u en andere belanghebbende partijen en niet het minst de bewoners, te investeren in de woonkwaliteit en leefomgeving van de kwetsbare wijken. Er is onder leiding van de burgemeester een intensieve samenwerking opgezet tussen bewoners, maatschappelijke partners en de gemeente om met elkaar aanvullende maatregelen te formuleren voor deze gebieden. Dit gebeurt aan de hand van verschillende thema's zoals onderwijs, jeugd, werk, kansengelijkheid, wonen, leefbaarheid en veiligheid. De samenhang tussen de onderwerpen is groot en zo moet ook de financiering vorm worden gegeven. Wij waarderen de totstandkoming van het Volkshuisvestingsfonds, maar wat uiteindelijk nodig is, is een volgende stap waarbij we beschikbare budgetten bundelen, versnippering van middelen voorkomen en daarbij de administratieve last voor alle belanghebbenden beperken.

Indien dit gewenst is, is de gemeente Amsterdam bereid om een nadere toelichting te geven en mee te denken over de verdere vormgeving van de regeling. Ik verwacht u met deze reactie voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Ivens', written in a cursive style.

Laurens Ivens,  
Wethouder Ontwikkelbuurten