

Gemeente Breda, 10 februari 2021

Reactie internetconsultatie Volkshuisvestingsfonds Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Algemeen

We zijn blij met de betrokkenheid van de Rijksoverheid, in veel gevallen via het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bij de complexe maatschappelijke opgaven waar gemeenten voor staan. De afgelopen periode heeft de gemeente Breda door middel van Rijksinzet via o.a. de woningbouwimpuls en het programma Leefbaarheid en Veiligheid een versnelling aan kunnen brengen in het realiseren van opgaven in zowel het fysieke als het sociale domein. Breda onderschrijft als ondertekenaar van het Manifest zeer de focus op de 16 meest kwetsbare gebieden binnen de huidige regeling.

We zien het Volkshuisvestingsfonds als we zeer welkome vervolgstap in deze samenwerking en een wenselijke eerste aanzet om te komen tot een integrale, brede gebiedsaanpak gericht op kwetsbare wijken en de complexe opgaven die hier samenkomen. De inzet op duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid herkennen en omarmen we. Via deze consultatie willen wij onze steun uitspreken voor deze regeling, maar ook enkele aandachtspunten vanuit ons lokale perspectief onder de aandacht brengen.

Gebiedstypering Breda

Achter gunstige gemiddelden van Breda zitten groeiende sociaaleconomische verschillen en een toenemende ruimtelijke tweedeling. Met name de buurten met veel sociale huurwoningen in een aantal stadsdelen, vormen meer en meer het verzamelpunt van kwetsbare bewoners met vergelijkbare problematiek. Onder de noemer 'Verbeter Breda' is daarom in 2020 gestart met een programmatische aanpak gericht op een kansrijke jeugd en een veerkrachtige, leefbare stad. Kansen om het tij te keren in de kwetsbare buurten zien we, i.r.t. het volkshuisvestingsfonds in de voorgestelde opzet, met name in de energietransitie van de woningen in de kwetsbare wijken. Daar is een hoge concentratie corporatiebezit, maar ook substantieel privaat bezit. Het volkshuisvestingsfonds maakt het daarmee mogelijk om een gezamenlijke verbeterslag te maken door een koppeling met de lopende plannen van gemeente en corporaties m.b.t. verduurzaming te koppelen. Daarnaast zijn er in deze buurten vele complexe uitdagingen die veelal buiten fysieke domein liggen. Een project m.b.t. verduurzaming is een goede aanleiding om voor een aanpak, met maatwerk achter de voordeur, van diverse maatschappelijke problemen.

Definitie Leefbaarheid en Kwetsbaar gebied

In uw consultatie vraagt u naar onze definitie van leefbaarheid. Uit onderzoek blijkt dat verslechtering van leefbaarheid zich uit in meer overlast en minder veiligheid, die onder andere wordt veroorzaakt door een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners. Een andere factor is de afname van samenredzaamheid als gevolg van verdringing van middeninkomens vanwege de hoge waarde van woningen.

Voor de laagste inkomens bieden de corporaties een betaalbare woning in een weliswaar kwetsbare wijk. Dat geldt niet voor de middeninkomens. Wat dreigt is een stad waar kinderen of opgroeien bij de multiculturele sociale minima of als kind van de welvarende hogere klassen. Terwijl juist de groep daar tussenin – de 'sociale stijgers' die zich ontwikkelen in opleiding en inkomen - de brug kan slaan. Samen met hun kinderen zijn zij het cement van de stad. Het zijn de politieagenten en de leraren, de vaklieden in de bouw en medewerkers in de zorg die gewend zijn met iedereen om te gaan en aan te spreken, ongeacht afkomst. Zij zijn belangrijk voor het verenigingsleven, de scholen en de binding in de stad, maar ze vinden steeds moeilijker een woning.

In uw consultatie vraagt u tevens suggesties op wat 'een meetbare definitie voor een kwetsbaar gebied'. Wij sluiten in Breda aan bij het onderzoek 'Veerkracht corporatiebuurten', dat leert dat een concentratie van kwetsbare bewoners gemiddeld genomen samengaat met meer overlast en minder veiligheid. De onderzoekers laten zien dat een te eenzijdige samenstelling van een buurt met mensen met een verminderde zelfredzaamheid ook leidt tot een verminderde samenredzaamheid. De veerkracht gaat over de mate waarin een buurt een verdere toename van bewoners kan opvangen. Dat is in het belang van alle bewoners van die buurt, zowel de sterke als de zwakke schouders.

Wij vinden het goed dat de veerkrachtbenadering niet alleen kijkt naar de leefbaarheid (overlast en veiligheid zijn goede indicatoren van hoe het in zijn totaliteit gaat met een buurt), maar zeker ook wat de achtergrond is bij die ontwikkeling. Inzicht in de veerkracht van een buurt helpt Breda om problemen op tijd in het vizier te krijgen en geeft aanknopingspunten voor een effectieve wijkaanpak. Veerkracht wordt door bewoners, door onszelf en door de professionals van de partijen in de buurt, herkend en erkend als goede maatstaf voor kwetsbaarheid.

Omdat de onderliggende data van het veerkrachtonderzoek betrouwbaar zijn (microdata CBS) en voor heel Nederland op gedetailleerd niveau beschikbaar, stelt deze definitie van kwetsbaarheid het Rijk en gemeente in staat de urgentie van lokale situaties geobjectiveerd te vergelijken en monitoren.

Aandachtspunten

Onderstaand tref u onze aandachtspunten met betrekking de voorgestelde specifieke uitkering.

Algemeen

- a. De naam Volkshuisvestigingsfonds suggereert een fonds primair voor de volkshuisvesting. De nadruk ligt nu wel heel erg op de particuliere woningvoorraad. Vanuit een integrale gebiedsaanpak zouden wij graag zien dat de aanpak van de totale woningvoorraad aanspraak kan maken op middelen uit deze specifieke uitkering.
- b. Ook ligt de nadruk wel erg op de verduurzamingsopgave, graag zouden wij dit breder zien. Hiermee is de aanpak ook vooral gericht op de fysieke aspecten. We zouden graag zien dat de financiering van sociale maatregelen die direct te koppelen zijn aan de fysieke maatregelen mogelijk gemaakt wordt binnen het Volkshuisvestigingsfonds.

Cofinanciering

- a. Het is wenselijk dat ook de uitgaven van de woningcorporaties bijdragen in de aanpak van de verduurzaming in het kader van de 30% cofinanciering. De corporaties hebben een eigen verduurzamingsprogramma. De verschillende partijen willen hierin graag gezamenlijk optrekken. Hierdoor is het mogelijk om bijvoorbeeld gezamenlijk in te kopen en daarmee meer volume of massa te maken. Inbedding in het Volkshuisvestigingsfonds van corporaties ondersteund dit proces.
- b. Het is wenselijk dat ook de mankracht die gemeentes inzetten binnen deze regeling bijdragen als cofinanciering.
- c. Het is wenselijk als ook investeringen in de openbare ruimte meegeteld mogen worden bij de cofinanciering van een gemeente.
- d. Het is wenselijk als in deze regeling rekening gehouden kan en mag worden met het ontzorgen van inwoners. Inwoners met een kleine beurs uit deze wijk zijn zelf onvoldoende in staat om, als gevolg van beschikbare en benodigde middelen, stappen te kunnen zetten. Veel van deze inwoners zullen geen extra lening aan willen gaan om hun woning te verduurzamen. Terwijl in veel gevallen dergelijke ingrepen zeer rendabel zijn. Daardoor wordt niet alleen de woning verduurzaamd, maar ook de inwoners kapitaalkrachtiger.

Verduurzaming

- a. Het verbeteren van de energieprestatie van de woningen van tenminste 3 energielabelstappen of een verbetering van de energieprestatie tot ten minste label B, past voor Breda ook op de wijk Hoge Vught!
- b. De meest kwetsbare mensen in deze gebieden wonen veelal in een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Om juist effect te hebben op deze doelgroep zouden wij graag de mogelijkheid zien om ook een verdere verduurzaming van het corporatiebezit mogelijk te maken met deze maatregel. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om het mogelijk maken van alleen nieuwe maatregelen. Meer mogelijkheden voor woningcorporaties binnen deze regeling kan bijvoorbeeld ook bijdragen aan het inponden van woningen door hen.

Aanpak

- a. Stel de regeling niet alleen open voor eigenaar-bewoners, maar ook voor particuliere verhuurders. Anders wordt dit de volgende groep die niet mee kan in de verduurzaming. De huurders van deze woningen zullen daar de dupe van zijn. Dat is niet handig als we een wijk integraal op willen pakken.
- b. Voorgestelde ingrepen en tijdspad sluit goed aan op traject Transitievisie warmte.
- c. We juichen het toe dat de regeling mede is gericht op transformatie en sloop/nieuwbouw. In Breda werken we vanuit een transformatieaanpak (On)Benut Breda onder meer aan het transformeren van bestaand vastgoed. Hiermee wordt ook een belangrijke bijdrage geleverd aan het realiseren van de woningbouwopgave. Met deze voorgestelde maatregel kunnen wij het leegstaand vastgoed verder terugdringen en daarbij een verdere versnelling van de woningbouwproductie mogelijk maken.
- d. Het Volkshuisvestigingsfonds zijn incidentiele middelen om een versnelling aan te brengen op een programmatische aanpak. Dit is alleen zinvol als de betrokkenheid van het Rijk bij de opgaven in deze gebieden structureel van aard is.