



Betreft: Reactie internetconsultatie Volkshuisvestingsfonds

Algemeen

Wij zijn blij met het initiatief van het Rijk om met een Volkshuisvestingsfonds te komen voor het verbeteren van de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming in de meest kwetsbare gebieden in onze steden. Wij hopen dat zich dit ook echt vertaalt naar concrete inzet op de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden. Het Volkshuisvestingsfonds is een mooie eerste stap om te komen tot een brede, integrale gebiedsgerichte aanpak waaraan we samen in partnerschap werken. We zijn ook blij met de programmatische insteek en de beoogde doelstelling om de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden te doorbreken door een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving.

Ondanks deze positieve houding ten aanzien van het fonds, hebben wij echter ook een aantal kanttekeningen of aandachtspunten, die wij (na een gebiedstypering van Woensel Zuid) puntsgewijs behandelen. Met name de complexiteit van de regeling en de toch wat eenzijdig 'fysieke' insteek baart ons zorgen.

Gebiedstypering Woensel Zuid

Woensel Zuid is een stadsdeel met een sterk stedelijk karakter, zowel in bebouwing, ontsluiting, functie en bevolking. Het is na het centrum het stadsdeel met de hoogste adrestdichtheid en veel meergezinswoningen in de vorm van flats, appartementen en etagewoningen. Het gebied wordt begrensd en doorsneden door een raster van grote verkeerswegen met daaraan hoogbouw van woningen, kantoren en voorzieningen. Binnen het raster liggen kleinschalige woongebieden met een diversiteit aan woonmilieus en relatief veel sociale woningbouw.

Vooraf in Oud Woensel zijn wonen en bedrijvigheid gemengd. Als een as door Woensel Zuid loopt het winkelgebied Kruisstraat/Woenselse Markt met de grootste weekmarkt van de stad. Dit maakt Oud Woensel een levendige buurt. Het stadsdeel huisvest veel groot- en kleinschalige stedelijke voorzieningen voor gezondheidszorg, onderwijs, maatschappelijk opvang, etc. De bevolking is kleurrijk en multicultureel en vooral eenpersoonshuishoudens zijn ruim vertegenwoordigd. Daarnaast zien we ook een sterk multicultureel karakter in bijvoorbeeld de buurt Woenselse Watermolen.

Woensel Zuid scoort op bijna alle sociaaleconomische thema's laag ten opzichte van de stad en de andere stadsdelen. Van alle stadsdelen heeft Woensel Zuid de minst economisch actieven, de laagste inkomens, de meeste uitkeringen en het minste mensen met een hogere opleiding. De laagste scores zien we vooral geclusterd in de buurten Hemelrijken, Gildebuurt, Woensel West, Mensfort en Rapenland. Voor heel Woensel Zuid geldt dat er iets meer mensen zijn met een laag en middelbaar opleidingsniveau dan het stedelijk gemiddelde. Overigens zien we binnen het stadsdeel op de sociaaleconomische scores ook grote verschillen tussen buurten.



Het gebied kenmerkt zich verder door een clustering van een aantal zorginstellingen, waardoor veel (ex-)cliënten hier uiteindelijk blijven om te wonen of te verblijven. In het gebied rondom de Kruisstraat/Woenselse Markt is sprake van ondermijning en malafide verhuurpraktijken, criminaliteit en overlast, leegstand en van de verschraling en achteruitgang van de kwaliteit van het aanbod van de winkels in het gebied.

Puntsgewijze reactie op concept regeling Volkshuisvestingsfonds

1. De regeling is erg complex

De gevraagde MKBA is een zwaar instrument en het toelatingscriterium dat de energieprestatie van de woningen ten minste 3 energielabelstappen moet verbeteren of een verbetering van de energieprestatie tot ten minste label B moet zorgen, maakt de regeling complex. Voor het gebied Woensel Zuid hebben wij net een impactanalyse gemaakt, maar de indruk is dat die niet één-op-één bruikbaar is als MKBA voor de aanvraag voor het VHF, omdat in de impactanalyse de doorrekening niet (enkel) is gefocust op fysieke ingrepen. Mogelijk zou BZK kunnen ondersteunen in de toepassing van onze impactanalyse.

Het is daarnaast de vraag of binnen 2 jaar starten en 10 jaar afronden een realistische termijn is bij zulke majeure opgaven. Grootchalige projecten vereisen veel voorbereidingstijd. De termijn van twee jaar na toekenning starten (onderdeel c) zou opgerekt moeten worden naar bijvoorbeeld 3 of 5 jaar, waarna het project na 15 jaar afgerond dient te zijn in plaats van 10 jaar.

2. Integraal programma is nodig waarbij de opgave van het gebied leidend is

Ieder gebied kent zijn eigen opgave en inkleuring. Wij pleiten voor meer ruimte voor lokaal maatwerk in de regeling. We zouden graag zien dat de financiering van sociale maatregelen die direct te koppelen zijn aan de fysieke maatregelen mogelijk gemaakt wordt binnen het Volkshuisvestingsfonds. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de verloederende van een buurt, waarvan het effect bijvoorbeeld te zien is in de staat van woningen, niet alleen aangepakt kan worden door een herstructurering. Hierin ligt een meer omvattende sociologische oorzaak achter die aandacht moet krijgen om het effect te krijgen dat wordt beoogd. Met andere woorden: concrete investering op tegengaan en voorkomen van strafbare feiten die direct het veiligheidsgevoel aantasten, zoals drugsproductie en -dealeractiviteiten, maar ook de soort verhuur (malafide verhuur), misbruik van vastgoed (ook gerelateerd aan drugsproductie, maar ook ten behoeve van huisvesting illegale arbeidsmigranten / mensenhandel / arbeidsuitbuiting / illegale prostitutie). Om de herstructuringsopgave duurzaam te laten zijn, zijn daarnaast ook aan de sociaal-maatschappelijke kant duurzame investeringen nodig. Denk aan het tegengaan van onderwijsachterstanden en schooluitval en het creëren van stageplekken en banen. We zouden graag een breed rijksfonds voor wonen en leefomgeving zien op basis van een integraal programma.

3. Zorg voor een evenredige balans tussen particulier eigendom en woningcorporatiebezit



De regeling focust zich op de particuliere woningen van eigenaar-bewoners. Projectvoorstellen met relatief veel woningen van deze doelgroep krijgen een hogere score. Wij juichen de mogelijkheid om in te zetten op particuliere woningen toe, maar wij zouden hier geen aparte score aan willen hangen. De focus moet liggen op de kwaliteit van de individuele voorstellen en opgaven en daarvoor is het wenselijk om ook eigenaar-verhuurders en corporaties te betrekken bij de wijkaanpak. Woningcorporaties kunnen een vliegwiel zijn om de vereiste massa te realiseren bij particulieren. Corporaties hebben vaak zelf al verduurzamingsplannen voor hun eigen bezit waarop eenvoudig aangehaakt kan worden door bewoners van omliggende (koop)woningen. De rol van woningcorporaties zou ook vergroot kunnen worden door meer in te zetten op stimulering van inponden. Verloederde panden kunnen dan opgekocht worden door woningcorporaties en opgeknapt worden, om ze daarna bijvoorbeeld weer te verhuren of verkopen. De nieuwe 8% overdrachtsbelasting voor niet-bewoners helpt daar niet in mee.

4. Cofinanciering

Het huidige voorstel van 30% cofinanciering via nieuwe middelen van de gemeente, legt een te zware last bij de gemeenten. We pleiten ervoor om een lager percentage te hanteren en om voor de onderbouwing van de cofinanciering ook een ruim begrip te hanteren. Dat wil zeggen dat het ook mogelijk moet zijn om niet enkel 'nieuwe middelen' als cofinanciering op te voeren, maar (ook) bestaande en reeds gereserveerde middelen. Bovendien zouden die middelen ook afkomstig moeten kunnen zijn van partners die investeren in het gebied, zoals woningcorporaties. Maak het mogelijk om ook andere rijksmiddelen (incidentele middelen zoals BOTO) in te zetten als cofinanciering in het kader van een integrale aanpak, zodat je kunt stapelen om echt integraal te werken.

5. Verduurzamingsopgave minder primair en breder gedefinieerd

Het Volkshuisvestigingsfonds zou primair een fonds moeten zijn voor volkshuisvesting. Nu ligt de nadruk wel erg op een specifiek onderdeel van de verduurzamingsopgave; het realiseren van energielabel-sprongen per woning. Wij stellen voor om dat algemener te maken. Het aanleggen en aansluiten op een warmtenet valt nu bijvoorbeeld niet onder de regeling. Wij pleiten ervoor dat er meer ruimte zou moeten zijn om, ten behoeve van de gebouwde omgeving, ook in te zetten op de energie-infrastructuur. De ontwikkeling van onze energie- en fysieke infrastructuur is een cruciaal aspect van het Klimaatakkoord en tevens een noodzakelijke voorwaarde voor de uitvoering van veel afspraken uit het akkoord. Voor de Generalenbuurt in Woensel Zuid hebben wij bijvoorbeeld startkapitaal nodig voor de infrastructuur om de restwarmte uit de Riool Waterzuiveringsinstallatie (RWZI) in de wijk te krijgen om vervolgens de gebouwde omgeving daarop aan te sluiten en aardgas uit te faseren. Dat kunnen we combineren met onder andere het isoleren van de woningen en maatregelen rondom klimaatadaptatie. Zonder tijdige beschikbaarheid van infrastructuur worden de doelen met betrekking tot de verduurzaming van de gebouwde omgeving niet gehaald. De transitie naar een warmtenet kan bovendien een kans zijn omdat alle bewoners (inclusief particuliere eigenaren) daar makkelijker op (kunnen) aanhaken. Een relatie met de gemeentelijke warmtevisie zou dan in de plaats kunnen komen van het toelatingscriterium van minimaal 3 labelstappen of transformatie tot label B (artikel 3.2.f).



Er doet zich een kans voor om via individuele subsidie particuliere koopwoningen te verduurzamen. De acties moeten zich volgens de regeling richten op *'herstructurering van de slechtste, met name particuliere, woningen in de kwetsbaarste gebieden'*. Daarmee hebben we voor die doelgroep een compleet 'ontzorgingsprogramma' nodig, met de mogelijkheid dat mensen tijdelijk ergens anders moeten wonen e.d. Dat is een grote, complexe opgave. Wij pleiten ervoor de regeling op dit punt zo ruim mogelijk te formuleren, dus naast fysieke maatregelen ook kosten voor herhuisvesting binnen de regeling te laten vallen. Daarbij moeten we wel kunnen borgen dat juist de kwetsbare bewoners (huiseigenaren) ook daadwerkelijk deze energiestap kunnen maken (en niet voor de kapitaalkrachtigen die handig gebruik gaan maken van de regeling) en energiearmoede voorkomen.

6. Beoordeling/puntentelling

Wij pleiten ervoor in de regeling minder gewicht op beoordelingscriterium efficiency te leggen en meer gewicht toe te kennen aan het beoordelingscriterium urgentie/noodzaak. Ook het principe van hoe lager de bijdrage per woning, hoe hoger de score, is tegenstrijdig met het principe om juist de slechtste woningen aan te pakken.

Vragen

- In de regeling staat onder artikel 3, lid 2, sub c dat een maatregel waarvoor een bijdrage wordt ontvangen, binnen twee jaar na het toekennen van de middelen van opgestart kan worden. Wat wordt bedoeld met "opgestart kan worden"?