

Datum: 10 februari 2021
Onderwerp: Internetconsultatie Volkshuisvestingsfonds

We zijn blij met de intentie van het rijk om middels het Volkshuisvestingsfonds te investeren in de woonkwaliteit en leefbaarheid van kwetsbare gebieden. Dat is hard nodig omdat de leefbaarheid in verschillende gebieden steeds verder onder druk staat. Wel vragen wij graag aandacht voor de specifieke opgaven waar de gemeente Peel en Maas, en de regio Noord Limburg voor staan de komende tijd.

1. Minimaal 250 woningen of een minimum investering van 10 mln

Voor een regio als Noord-Limburg, met veel kleinere gemeenten met kleine kernen, is dit een te grote drempel. Ook op het moment dat projecten in verschillende gemeenten gekoppeld kunnen worden. Dit vereist namelijk dat een groot aantal kleinere projecten gekoppeld worden en dat deze projecten al een zekere mate van concreetheid moeten hebben. Een drempelwaarde van 50 is meer voor de hand liggend. Juist in kleinere kernen heb je te maken met getalsmatig kleine ingrepen, maar die grote impact hebben op de leefbaarheid.

2. 30 % cofinanciering

Dit vergt een te grote inspanning van partijen

3. Inponden

In de regeling zijn de verwervingskosten subsidiabel, de aankoopkosten niet. Juist dit is een grote kostenpost, zeker op het moment dat er geen of minder woning teruggebouwd kunnen worden. De terugverdienmogelijkheden zouden ook mee kunnen wegen bij het toekennen subsidie.

4. Start uitvoering binnen 2 jaar en gereed in 10 jaar

Dit lijkt lang, maar bij herstructurering van de particuliere voorraad is dit toch nog krap. Zeker in een regio waar sprake is van veel versnipperd particulier bezit.

5. Tijdspad

Gezien de korte tijd waarbinnen de aanvraag ingediend moet worden (eind mei wordt het aanvraagloket geopend), is deze regeling alleen geschikt voor plannen die al redelijk concreet zijn, terwijl het vraagstuk van de aanpak van de particuliere voorraad vaak een lange adem heeft. Die pleit voor structureel geld ipv een eenmalig fonds.

Ook de aard van de opgaven in Noord-Limburg, met kwetsbaar versnipperd particulier bezit, vergt een aanpak met een lange aanlooptijd. Dit past niet in een eenmalige regeling, maar vraagt juist om commitment voor een langere periode zodat ook met enige mate van zekerheid gerekend kan worden op een rijksbijdrage (mits het goede plannen zijn). Juist deze zekerheid kan een vliegwiel vormen om herstructureringsopgaven op te pakken.