



Meerjarige regeling uitkering herstructurering volkshuisvesting Reactie van Aedes op consultatie 26 april 2023

Betreft: Reactie op de meerjarige regeling uitkering herstructurering volkshuisvesting

Naar aanleiding van de consultatie meerjarige regeling uitkering herstructurering volkshuisvesting (VHF), maakt Aedes graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren.

Opmerkingen op de voorgestelde regeling:

Algemeen

Aedes vindt het in belangrijke mate positief dat er als vervolg op het huidige VHF wederom gelden beschikbaar worden gesteld die tot doel hebben om als onderdeel van een bredere aanpak de leefbaarheid in kwetsbare gebieden te verbeteren, door in het bijzonder particuliere woningen te herstructureren, de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren en de realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van de woningen te bevorderen.

De voorgestelde regeling focust zich in het bijzonder op het herstructureren van de particuliere voorraad in de stedelijke focusgebieden en de 13 grens-en krimpregio's. In artikel 2 wordt in de doelstelling aangegeven een integrale aanpak voor te staan.

Ook vanuit de gedachte van het nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt aangegeven dat het meest ideaal is als de fondsen en middelen meer integraal kunnen worden ingezet in de wijken die onder het nationale programma vallen in plaats van ze sectoraal te begrenzen. Dit wordt als volgt benoemd: *(..) in de uitvoeringspraktijk wordt nog vaak sectoraal gewerkt. Dat maakt de aanpak minder effectief. Binnen de breedte van de sociaal-fysieke aanpak stuiten professionals in de wijk op schurende stelsels, financiële regelingen waar gemeenten voor 'gewone' wijken wel mee uit de voeten kunnen, maar die onvoldoende aansluiten bij de opgaven die zich in een stedelijk focusgebied voordoen (..).*

Vanuit deze visie van integraliteit staat Aedes voor een aanpak die verder gaat dan de particuliere voorraad. Dit biedt ook mogelijkheden om andere projecten in te mogen dienen.

De rol van de regio's

Corporaties zijn een belangrijke partij in kwetsbare wijken. Zij zetten zich in om mensen goed en veilig te laten wonen in leefbare wijken. Het is wat ons betreft dan ook van belang dat corporaties hierin hun rol kunnen spelen. Met het voorbehoud van bovenstaande vindt Aedes het positief dat corporaties als mede-aanvrager aanspraak kunnen maken op het Volkshuisvestingsfonds bij de aanpak van gespikkeld bezit in herstructureringsgebieden.

Wat de regio's betreft geeft Artikel 4 2 f aan *"dat de gemeente ten minste 100 woningen herstructureert in het geval het project ziet op herstructurering van woningen in de Stedelijk Focusgebieden als bedoeld in bijlage 2, of ten minste 50 woningen in het geval het project ziet op herstructurering van woningen in de Regio's aan de Grens en de overige gebieden in Nederland"*

Als we naar het beoordelingskader kijken dan is het duidelijk dat deze regeling de overige gebieden in Nederland duidelijk onderwaardeert.

Hoewel we niets willen onderdoen aan het belang om in de stedelijke focusgebieden en gebieden in de grensregio's extra middelen beschikbaar te stellen pleit Aedes er voor om meer oog te hebben voor de gebieden die als overig worden beschreven. Ook in gemeenten met dorpen en kernen kan er sprake zijn van verminderde leefbaarheid door grootstedelijke problematiek zoals criminele ondermijning. Gebieden die net buiten de focusgebieden liggen zouden wat Aedes betreft ook onderdeel kunnen uitmaken van het VHF.

Aedes stelt voor om bij de prioritering ook aan deze gebieden punten toe te kennen.



Financiële positie van gemeenten

In artikel 4 Toelatingscriteria 2 e staat als vereiste dat: *door de gemeente en andere medeoverheden een financiële bijdrage wordt geleverd van ten minste 30 procent van het totale financiële tekort van de aanvraag*. Ons bereiken signalen dat de 30 procent voor gemeenten en andere medeoverheden tot problemen kan leiden.

Aedes vraagt nog eens kritisch te kijken naar de grens van 30% en deze aan te passen, naar bijvoorbeeld 20%.

Overdrachtsbelasting

Net als in de vorige internetconsultatie pleiten we ook nu voor de aanpak van de overdrachtsbelasting. Sinds 1 januari 2021 is het basistarief van de overdrachtsbelasting verhoogd naar 8%. De enige uitzondering is de verkrijging van een woning door een natuurlijk persoon, die de woning zelf gaat bewonen; een dergelijke verkrijging wordt belast tegen 2%. In de hoofdregel zijn corporaties dus fors duurder uit bij de verkrijging van woningen. Dit is in het bijzonder onwenselijk als corporaties woningen aankopen om bij te dragen aan de herstructurering van wijken. Dit is soms ook expliciet het verzoek dat wordt gedaan aan corporaties door gemeenten zoals de gemeente Rotterdam. In het kader van stedelijke herstructurering is het mogelijk om woningen vrij van overdrachtsbelasting in te brengen door de deelnemende entiteiten (vrijstelling wijkontwikkelingsmaatschappij). Echter, de verkrijging van particuliere woningen door die entiteiten (lees: woningcorporaties) blijft nog steeds belast tegen 8% overdrachtsbelasting. In de meeste gevallen zal de wijkontwikkelingsmaatschappij-vrijstelling dus onvoldoende soelaas bieden bij dergelijke herstructureringen. Wij pleiten er daarom voor om voor corporaties een uitzonderingspositie te creëren.

Vennootschapsbelasting (VPB)

In de regeling en toelichting is niet uitgewerkt hoe de financiële bijdrage aan corporaties exact is vormgegeven. De manier waarop de bijdrage aan corporaties wordt vormgegeven en de bestedingen van deze middelen hebben grote impact op de fiscale verwerking voor de vennootschapsbelasting. Het kan niet de bedoeling zijn dat een deel van deze subsidiemiddelen direct weer weglekt via de VPB. De meest voor de hand liggende oplossing is dan ook alle uitgaven en investeringen die worden gedaan in het kader van het VHF fiscaal aftrekbaar te maken.

Aedes verzoekt daarom de regeling zo vorm te geven dat er geen sprake van fiscale weglek kan zijn voor corporaties en hier aan de voorkant zekerheid over te bieden, zodat corporaties voortvarend aan de slag kunnen met het VHF.

Voor vragen kunt u terecht bij Pieter van Hulten, belangenbehartiger afdeling belangenbehartiging publieke zaak Aedes, via p.vanhulten@aedes.nl.