

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Dhr. de Jonge
Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum
26 april 2022

Ons kenmerk
BCW&H20230426-087

Uw kenmerk
-

Betreft
Consultatiereactie op
Meerjarige regeling
specifieke uitkering
herstructurering
volkshuisvesting

Bijlagen
-

**STADSREGIO
PARKSTAD LIMBURG**

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
IBAN: NL85 BNGH
0285006649

**Bestuurscommissie
Wonen en
Herstructurering**

Behandeld door
Suzanne Lipsch
Jan Rademaker

Doorkiesnummer
06 - 25 71 19 46
06 - 50 86 41 55

E-mail
s.lipsch@parkstad-
limburg.nl
j.rademaker@parkstad-
limburg.nl

In afschrift aan
Bestuurscommissie Wonen
en Herstructurering

Excellentie,

Op 6 april jl. heeft u de consultatieversie van de meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting gepubliceerd. Met deze meerjarige regeling wordt de grondslag gecreëerd voor het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten voor herstructureringsactiviteiten die bijdragen aan de leefbaarheid en de veiligheid in kwetsbare gebieden.

Vanuit de Stadsregio Parkstad Limburg zijn wij verheugd met de regeling, zowel met het doel, als ook de inhoudelijke focus op de aanpak van de slechte delen van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden. De regeling sluit hiermee erg goed aan op de opgaven in onze regio: de herstructurering van de slechte delen van de particuliere voorraad in combinatie met sociaaleconomische achterstanden.

Wij willen u dan ook verzoeken om deze focus in uw meerjarige regeling vast te houden. De opgave in de slechte delen van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden vereist een bijzondere aanpak, te meer omdat hierin structureel geïnvesteerd dient te worden om écht het verschil te maken.

Op basis van onze eigen ervaringen willen wij u nog enkele zaken in overweging geven, om de regeling te optimaliseren.

Aanvragende partij

In uw Kamerbrief van 17 januari jl. inzake 'ondersteunen van gemeenten bij het aanpakken van kwetsbare gebieden met het Volkshuisvestingsfonds 2023' heeft u aangekondigd dat er sprake is van een verlaging van het minimumaantal te herstructureren woningen in een aanvraag, zodat gemeenten met kleinere kwetsbare gebieden meer ruimte krijgen om een aanvraag in te dienen. U gaf aan dat 'samenwerken tussen gemeenten gewenst blijft, maar het samenvoegen van aanvragen enkel en alleen om een getalsmatige ondergrens te halen kan hierdoor achterwege blijven'.

In de Stadsregio Parkstad Limburg werken gemeenten samen in een Gemeenschappelijke Regeling van colleges. De colleges van B&W van de Parkstadgemeenten hebben bevoegdheden overgedragen aan de GR en wordt onder andere op het gebied van wonen, herstructurering en woningbouw regionaal regie gevoerd en zoeken we ook telkens aansluiting bij landelijke regelingen als de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en de Regio Deal(s) en hebben we onze regionale, integrale aanpak ook onderdeel gemaakt van de Woondeal Limburg.

In de consultatieversie van de Regeling geeft u in artikel 3, eerste lid, aan dat u op basis van een aanvraag van een college een specifieke uitkering kunt verstrekken. Ook uit de nota van toelichting (2.4 artikelsgewijs) blijkt dat het college van burgemeester en wethouders aanvragen kan indienen voor projecten die voldoen aan de voorwaarden die in deze regeling zijn gesteld.

Op grond van de (vorige) Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvestingsfonds van 11 maart 2021 was het mogelijk om een regionale aanvraag in te dienen. Er was expliciet opgenomen in de toelichting van de Regeling, dat een aanvraag kan worden ingediend die betrekking heeft op meerdere gemeenten. Zo'n aanvraag kan worden ingediend door één gemeente namens de andere gemeenten, of door een formeel juridisch bestuursorgaan, zoals op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen. Deze systematiek is momenteel ook mogelijk in de 5^e tranche van de Woningbouwimpuls, op grond van het document 'Gestelde vragen Woningbouwimpuls Tranche 5'.

Om zeker te stellen dat de Stadsregio Parkstad Limburg namens een aantal gemeenten een aanvraag kan doen, verzoeken wij u om op voorhand kenbaar te maken dat een aanvraag van een gemeenschappelijke regeling van colleges (zoals die van de Stadsregio Parkstad Limburg) ook ontvankelijk wordt verklaard.

Op deze manier zouden wij willen borgen, dat de gemeenten waarvoor de Stadsregio Parkstad Limburg de aanvraag kan indienen, er van op aan kunnen dat zij voldoen aan de toelatingscriteria voor aanvragende partijen.

Aanvraag

In artikel 4.1. wordt bepaald dat een aanvraag niet in behandeling wordt genomen als de gemeente eerder een toekennende uitkeringsbeschikking heeft gekregen voor dezelfde woningen. Wij gaan er vanuit dat u bedoelt, dat het gaat over woningen die al een subsidie ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds en wij zouden u willen verzoeken om dit in de formulering te verduidelijken, dan wel om betreffend artikel eenduidig te formuleren.

Gespikkeld bezit

In artikel 5.2.a wordt bepaald, dat woningcorporaties een bijdrage kunnen krijgen voor herstructureringsactiviteiten die betrekking hebben op corporatiewoningen in gespikkeld bezit. Volgens de definitie van gespikkeld bezit onder artikel 1 moet minimaal 70% van de woningen in een gebied in eigendom zijn van de corporatie. Verder moet de corporatie voornemens zijn om over te gaan tot herstructurering van het geheel.

In de consultatieversie van de regeling en de toelichting wordt gesproken over 'maximaal 30% niet in bezit van een toelaten instelling' en 'minimaal 70% in bezit van een woningcorporatie'. Wellicht goed één manier van formuleren te hanteren.

Verder bemerken wij, dat deze richtlijn anders is dan die van de eerste tranche, waarbij er geen bovengrens voor particulier bezit gehanteerd werd. In de Stadsregio Parkstad moeten we helaas constateren, dat er grote aaneengesloten kwetsbare particuliere woonwijken zijn, waar de eigenaar-bewoners veelal ook door de cumulatie van problemen, niet in staat blijken zelf het woon- en leefklimaat te bevorderen. Daarnaast kent Parkstad door haar beleggersklimaat een relatief groot aandeel verhuurders in deze wijken die vooral ook de sociale doelgroepen bedienen. Dit maakt dat het aanbod van de corporaties aan sociale doelgroepen in deze wijken wellicht groter zou zijn als die beleggers dit segment niet zouden bedienen. Bovendien versterkt dit alle woon-, leefbaarheids- en veiligheidsopgaven in dergelijke gebieden, waardoor het belang van ingrijpen toeneemt. Het ontgaat ons dan ook, welke argumenten u heeft bij enerzijds het maximaleren van het aandeel dat niet in bezit van een toegelaten instelling mag zijn en anderzijds het minimaliseren van het bezit van een woningcorporatie in een gebied.

Verder willen wij u verzoeken om in de regeling of in de toelichting beter te verduidelijken of de cofinanciering van het financieel tekort al dan niet door de woningcorporatie mag worden bekostigd en of 100% van een gebied moet worden aangepakt, of dat het ook een deel van een gebied mag zijn. Het is namelijk aannemelijk, dat niet alle woningen te betrekken zijn in een herstructureringsstraject.

In de toelichting, onder 1.1.3, staat overigens ook een kopje 'VvE's'. Deze komen echter voor de rest niet aan bod in de Regeling of de tekst in de toelichting.

De aanvraag

In artikel 7 onder het eerste lid, c staat, dat moet worden toegelicht, waarom woningen die nog geen eigendom zijn van toegelaten instellingen zijn opgenomen in de aanvraag: een toelichting waarom deze onderdeel zijn van de aanvraag en een onderbouwing dat deze woningen ingepond worden en onderdeel zijn in een onderdeel met gespikkeld bezit.'. Door deze passage lijkt het alsof er alléén woningen in de aanvraag kunnen worden opgenomen, die in bezit zijn van een toegelaten instelling, en de particuliere woningen géén onderdeel kunnen zijn van de aanvraag en dat projecten waarbij woningverbeteringen (kwaliteit, typologie, klasse) door particulieren of marktpartijen verricht worden (dus anders dan corporaties) geen onderdeel kunnen uitmaken van de aanvraag? De toelichting op de regeling doet anders vermoeden, aangezien daar gesproken wordt over 'derden, anders dan woningcorporaties, met inachtneming van staatsteunregels.' Dit is een duidelijke kentering ten opzichte van de vorige tranche. Wij willen u verzoeken om deze passage aan te passen, zodat particuliere woningen onderdeel kunnen zijn van de aanvraag en ook dat andere partijen dan de corporaties maatregelen kunnen treffen. Dit mede ook naar aanleiding van onderdeel 1.1.4. 'Eenzijdige woningvoorraad' in de toelichting en de kosten van nieuwbouw.

In de toelichting wordt verder bij inponden verwoord, wat onderdeel kan zijn van de aanvraag. Hoe verhoudt deze passage zich tot de vermelding onder 1.1.3: 'Gespikkeld bezit en VvE's, dat 'Indien een woningcorporatie ontvanger van (een deel van) een bijdrage is, ligt het in de rede dat de corporatie een deel van het onrendabel van de herstructurering op zich neemt. Dat deel telt niet mee voor de cofinanciering.' Graag verheldering of eenduidige formulering in de toelichting.

Beoordelingscriteria

In artikel 9, eerste lid, geeft u aan dat de aanvragen worden beoordeeld op basis van de criteria 'doeltreffendheid', 'organisatorische gedegenheid', 'financiële onderbouwing' en 'prioriteit'. Deze beoordelingscriteria zijn nader uitgewerkt in bijlage 2. Wij zouden u met betrekking tot deze uitwerking willen verzoeken om het 'aandeel / aantal particuliere woningen' toe te voegen als element in de weging van het criterium 'doeltreffendheid', daar u in artikel 2 bepaalt dat het doel van de Regeling is om in het bijzonder de particuliere woningvoorraad in kwetsbare gebieden te herstructureren.

Verder verwijst u in bijlage 2 onder C naar de financiële onderbouwing. Daarin verwijst u naar de efficiënte wijze van besteding van de middelen. Onderzoek heeft uitgewezen, dat het gemiddelde onderhoudsniveau in gebieden als Parkstad Limburg schril afsteekt tegen de rest van Nederland omdat het relatief een zeer oude woningvoorraad betreft. Het is daarom aannemelijk, dat er per woning meer of duurdere maatregelen noodzakelijk zijn om tot de gewenste verbetering van de voorraad te komen. Het hanteren van kengetallen is raadzaam, maar wij doen ook een dringend beroep op u om in afwijkende situaties ook regionale onderbouwingen en kostenramingen toe te laten, waarmee afwijking van kengetallen binnen een bepaalde bandbreedte aannemelijk wordt.

Prioriteit

In de regeling geeft u aan, dat aanvragen uit de 20 Stedelijke Focusgebieden en de 13 grensregio's prioriteit krijgen. Omdat de leefbaarheid in deze gebieden het sterkst

onder druk staat, krijgen deze gebieden een extra puntenscore toegewezen binnen het hoofdcriterium 'urgentie'. Wij zouden u er graag op willen wijzen, dat er binnen deze gebieden óók grote verschillen zijn.

Blad
4 van 4

De aard en omvang van de leefbaarheidsopgave in de (stedelijke) regio Parkstad Limburg is van een ongekeerde omvang en wijkt sterk af van de andere grens- en krimpregio's (zie ook uw eigen recente onderzoeken naar de woningmarkt en leefbaarheid in krimpgedebieden (ABF, 2019), de woningmarkttopgave in krimpregio's (RIGO, 2020) en nieuwe opgave, nieuwe aanpak (DSP, 2020). Met de Regio Deal(s) Parkstad Limburg én het stedelijke focusgebied Heerlen Noord heeft u reeds erkenning gegeven aan de hardnekkige problematiek die in onze regio speelt.

Wij zouden er dan ook voor willen pleiten om er voor te zorgen dat de financiële middelen daar terecht komen, waar deze het hardste nodig zijn, en u daarbij willen oproepen om binnen de prioritare gebieden goed te kijken naar de omvang en de schaalgrootte van de opgave.

Impact overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting is tussen 2018 en 1 januari 2023 gestegen van 2% naar 10,4%. Deze belasting werkt erg door in de kosten voor inponden. Wij zouden dit aspect, dat wij overigens ook in het kader van de Regio Deal heb aangekaart, nogmaals bij u onder de aandacht willen brengen in relatie tot de doelstellingen uit het Volkshuisvestingsfonds.

Hoogachtend,



Wethouder T. Weijers

In deze als voorzitter namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg