

Reactie Internetconsultatie Volkshuisvestingsfonds

Legenda:

Citaat uit regeling

Voorstel aanpassing

Voorgestelde tekstuele wijziging

Toelichtende tekst

1. Inleiding

Eind 2022 is het programma Verbouwstromen opgezet door De Bouwcampus, TKI Bouw en Techniek, TKI Urban Energy en Stroomversnelling. Het programma wordt uitgevoerd met subsidie van BZK, onder programmaliijn 5 van het Programma Versnelling verduurzaming Gebouwde Omgeving.

Vanuit Verbouwstromen juichen wij het toe dat met inzet van het Volkshuisvestingsfonds de verduurzaming van woningen in de koop- en VvE-sector wordt ondersteund, specifiek voor de kwetsbare doelgroep. Met het programma Verbouwstromen focussen we ons op de creatie van voorspelbare en almaar betaalbaarder en beter wordende renovatiestromen waarmee een CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2050 gerealiseerd kan worden (in de huur-, koop- en VvE-sector).

Met die focus zien we een aantal sterktes in de voorgestelde regeling en hebben we ook een aantal verbeter suggesties in tekstuele verduidelijkingen en in inhoudelijke wijzigingsvoorstellen.

2. Sterke punten t.o.v. regeling maart 2021

- Helder en consistent dat de regeling aansluit op kaders uit andere regelingen en subsidies met betrekking tot verduurzaming in plaats van eisen met betrekking tot energielabels;
- Goed dat kwaliteitsverbeteringen een centralere plek innemen in de regeling;
- Sterk dat er afgestapt is van de 4-cijferige postcodegebieden en er meer ruimte is voor gemeenten om de aanpak te onderbouwen.

3. Tekstuele verduidelijkingen

Artikel 4.1

Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als de gemeente eerder een toekennende uitkeringsbeschikking heeft gekregen op grond van de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting of op grond van deze regeling voor dezelfde woningen. - Dit artikel leest nu alsof gemeenten die eerder gelden ontvangen hebben uit deze regeling niet in aanmerking zouden komen voor de nieuwe tranche, terwijl dat enkel zou moeten gelden voor dezelfde woningen binnen dezelfde regeling.

Toelichting 2.2.4, pagina 15

*Met deze scope t.a.v. de energetische staat en de te nemen (subsidiabele) maatregelen wordt aangesloten bij het kader zoals dat ook is opgenomen in de regeling **Lokale Aanpak** (Regeling van de*

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2023, nr. 2022-0000430533 (...)). – Er ontbreekt het woord ‘Lokale Aanpak Isolatie’

Artikel 5.2

De gemeente verstrekt enkel middelen vanuit de specifieke uitkering aan toegelaten instellingen, ten behoeve van (...) - Dit kan lezen alsof gemeenten enkel middelen mogen verstrekken aan toegelaten instellingen en aan niemand anders, terwijl er ook subsidies verstrekt mogen worden aan particuliere woningeigenaren. Gelieve deze zin aan te passen: **‘In het geval dat de gemeente de middelen vanuit de specifieke uitkering verstrekt aan toegelaten instellingen, is dit enkel ten behoeve van (...)’**

4. Voorstel inhoudelijke wijzigingen

1. Aansturen op gemeente overstijgende samenwerking in indiening en uitvoering

Artikel 7 en inhoudelijke toelichting 2.4

Wij stellen voor dat

1. Er nadrukkelijk de mogelijkheid geboden wordt voor gemeenten om collectief in te dienen om de administratieve last te verlagen bij de aanvraag (zoals beschreven in de eerdere regeling in maart 2021);
2. Samenwerking in de uitvoering van het project gestimuleerd wordt om projectkosten laag te houden en kennisdeling te optimaliseren door dit mee te nemen in beoordelingscriterium ‘2. Organisatorische gedegenheid.’ (Bijlage 2, pagina 7)

2. Verduurzaming opnemen als randvoorwaarde van herstructureringsactiviteiten

Bijlage 2.A

Dat betekent ook dat er meer waarde zal worden gehecht aan aanvragen die leiden tot een wezenlijk hogere kwaliteit van woningen (andere huurklasse en/of prijsklasse) ten opzichte van aanvragen die bijdragen aan verduurzaming. Tegelijkertijd ligt het in de rede om in de eerstgenoemde verbeterlag ook het aspect verduurzaming te betrekken. – Wij zijn het erg eens met deze regel, maar zien dat in verschillende passages verduurzaming wordt neergezet als een van de opties van woningverbetering in plaats van een vanzelfsprekend onderdeel, bijvoorbeeld in:

- *Toelichting 1.1.2*
Voorbeelden van investeringen die niet gedaan kunnen worden zijn het aanpakken van schimmelproblematiek, achterstallig onderhoud of investeringen in verduurzaming van de woning.
- *Artikel 3 lid 1, p. 23*
Onder woningverbetering valt ook de verbetering van de onderhoudsstaat, het levensloopgeschikt maken van de woning en/of het verbeteren van de energieprestatie van de woning.

Wij kunnen goed volgen dat ten opzichte van de eerdere regeling (maart 2021) nadrukkelijker ingezet wordt op kwaliteitsverbetering. Maar wat ons betreft zou herstructurering zonder verduurzaming geen optie mogen zijn, zodat we

1. Voorkomen dat er desinvesteringen in de woning worden gedaan, bijvoorbeeld schilderwerk zonder dat het glas vervangen wordt door isolatieglas, of gevelherstel zonder isolatie, terwijl dat binnen 27 jaar aan de orde is;
2. Integraliteit borgen tussen klimaatdoelen en kwaliteitsverbeteringen;

3. Borgen dat de boodschap vanuit de overheid, die nadrukkelijk inzet op woningisolatie, consistent is. Een regeling die mogelijk woningverbetering zonder verduurzaming stimuleert, werkt daarin tegenstrijdig.

Ons voorstel is om op te nemen dat aanvragen met woningverbetering zonder verduurzaming worden uitgesloten van de regeling. Daarbij kan nog steeds het volgende in stand blijven: *Dat betekent ook dat er meer waarde zal worden gehecht aan aanvragen die leiden tot een wezenlijk hogere kwaliteit van woningen (andere huurklasse en/of prijsklasse) ten opzichte van aanvragen die enkel bijdragen aan verduurzaming. Verduurzaming wordt gezien als vanzelfsprekend onderdeel van woningverbetering. Aanvragen die enkel inzetten op hogere kwaliteit zonder verduurzaming, worden uitgesloten van de regeling.*

3. VvE's in particulier eigendom nadrukkelijker benoemen

De regeling zet in het bijzonder in op particuliere woningen en benoemt de mogelijkheden voor gespikkeld bezit van woningcorporaties (artikel 2). Het valt ons op dat VvE's in 100% particulier eigendom niet in het bijzonder aan bod komen in de regeling of de toelichting. Dit terwijl juist de noodzaak van een kwaliteitsverbetering in dit deel van de woningvoorraad voor de hand ligt. Vanuit de vorige regeling veronderstellen wij dat ook deze doelgroep in aanmerking komt. **Wij bevelen aan VvE's nadrukkelijker te omschrijven en de regeling passender te maken voor deze doelgroep** met onder andere de volgende aanpassingen:

- Benoem dat subsidies ook verstrekt mogen worden aan een collectief van woningeigenaren, zoals een VvE (deze vallen niet onder de 'toegelaten instellingen' uit artikel 5.2 en worden verder nergens genoemd). Bijvoorbeeld: *De bijdrage kan door gemeenten bijvoorbeeld ingezet worden om woningcorporaties te steunen voor het inponden van particuliere woningen, het subsidiëren van bewoners **of Vereniging van Eigenaren om zelf de eigen woning te verbeteren en/of voor activiteiten in de openbare ruimte (inhoudelijke toelichting 6, p 21 en ook toelichting 2.2.4 p.15)***
- Zorg ervoor dat de eisen met betrekking tot de staat van de woning ook passen bij VvE's, omdat er verschillende labels en verschil in energetische staat binnen een complex van toepassing kunnen zijn wat ervoor kan zorgen dat in de huidige beschrijving niet alle woningeigenaren in aanmerking komen, waardoor de VvE als geheel geen verbeteringslag kan doorvoeren. Wijzig bijvoorbeeld: *'Verduurzaming dient zicht te richten op woningen die een label D of lager hebben of een woning met een vergelijkbare energetische staat. **In het geval van Vereniging van Eigenaren geldt een gemiddelde energetische staat of gemiddeld label D of lager voor het complex (2.2.4 pagina 15)***

4. Verruiming van eigendomsverhouding woningcorporaties in gespikkeld bezit

Artikel 1 en inhoudelijke toelichting 1.1.3 pagina 10

*Gespikkeld bezit: samenhangend geheel van woningen dat in aanmerking komt voor herstructureringsactiviteiten en waarvoor geldt dat **ten hoogste 30% van de woningen niet in eigendom is van de toegelaten instelling die de herstructurering van het samenhangend geheel van woningen op zich wil nemen;***

In de bovengenoemde passage wordt een minimaal eigendomspercentage van 70% benoemd als voorwaarde om woningcorporaties aan te merken als subsidieontvanger. Wij zijn benieuwd naar de onderbouwing achter deze keuze. Juist in VvE's zou het zeer wenselijk zijn dat een woningcorporatie (zijnde een professionele partij) het voortouw neemt in dergelijke herstructureringstrajecten, ook als deze geen meerderheidseigendom heeft. **Wij stellen voor dat de woningcorporatie als subsidieontvanger aangemerkt kan worden, indien deze de verantwoordelijkheid neemt voor de**

begeleiding en realisatie van herstructureringsactiviteiten in een samenhangend geheel van woningen.

5. Bewonersadvies en -begeleiding als uitvoeringskosten beschouwen

Artikel 3.2.c

*c. de voor de uitvoering van het project door de gemeente te maken noodzakelijke projectkosten voor ten hoogste 10% van de aangevraagde uitkering. – Verderop wordt gespecificeerd dat ‘Het gaat om de kosten die noodzakelijk zijn om het project uit te voeren, dit kan bijvoorbeeld gaan om het aanstellen van een externe projectleider.’ Het is onduidelijk waar de (financieel) advies- en begeleidingskosten van bewoners en/of VvE’s vallen. **Wij stellen voor kosten voor (financieel) advies en begeleiding van bewoners en/of VvE’s als uitvoeringskosten te beschouwen en dat nadrukkelijk te benoemen, omdat deze toe te schrijven zijn aan een specifiek(e serie van) adres(sen) en noodzakelijk zijn voor de realisatie van de herstructureringsactiviteiten op die locatie.** Dit geldt in het bijzonder voor de beoogde doelgroep van deze regeling.*

6. Vragen bij kengetallen uitvoeringskosten

Bijlage 2C

*C. financiële onderbouwing In het criterium financiële onderbouwing wordt gekeken naar een efficiënte besteding van het Volkshuisvestingsfonds. Daartoe wordt naar de volgende elementen gekeken; • **Overeenkomst met kengetallen.***

Nader te beantwoorden vragen bij ‘Overeenkomst met kengetallen’ uit bovenstaande passage, waar wij graag in meedenken:

- Welke kengetallen worden gehanteerd en waarom?
- Hoe wordt er rekening gehouden met stijgende prijzen door inflatie en materialen- en arbeidstekort in een regeling met een looptijd van 10 jaar?
- In hoeverre zijn advies- en begeleidingskosten vooraf gedefinieerd? (zie ook aanbeveling 5).

7. Zelfklussen als mogelijkheid opnemen voor woningverbetering en openbare ruimte

Inhoudelijke toelichting 2.2.4

*Met deze scope t.a.v. de energetische staat en de te nemen (subsidiabele) maatregelen wordt aangesloten bij het kader zoals dat ook is opgenomen in de regeling **Lokale Aanpak** (Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2023, nr. 2022-0000430533 (...))*

– In de genoemde regeling (Lokale Aanpak Isolatie) is ook de mogelijkheid opgenomen voor zelfklussen. **Wij stellen voor om zelfklussen eveneens voor deze regeling op te nemen in het geval van woningverbetering en/of ingrepen in de openbare ruimte, zolang de kwaliteit van de maatregelen aantoonbaar overeenkomt met de kaders uit de ISDE en SVVE, omdat:**

1. Veel woningeigenaren middels zelfklussen (of met inzet van familie en eigen netwerk) hun woning verbeteren;
2. Dit resulteert in aanzienlijke kostenreductie;
3. De mogelijkheid creëert om inzet van minder CO2-intensieve materialen te stimuleren, bijv. biobased isolatiemateriaal.
4. Dit kan dragen aan de sociale cohesie en bewonersparticipatie in buurten ("samen klussen") en daarmee bijdraagt aan kwaliteitsverbetering in lijn met de doelstelling van deze regeling.

Tenslotte

Bij de regeling van het Nationaal Isolatie Programma (NIP) is een aanbeveling voor ondersteuning vanuit ons programma Verbouwstromen opgenomen in de brief vanuit het Ministerie. Dat heeft erg goed gewerkt: 120 gemeenten verenigd in 11 regio's gingen in op dit aanbod. Vanuit ons programma kunnen wij gemeenten mogelijk bijstaan bij het leveren van kennis over een passende, spijtvrije verduurzamingsaanpak en het vinden van een passend aanbod.

Als u zich daarin kunt vinden, dan zou het heel effectief zijn als dat aanbod direct meegenomen kan worden in de communicatie over de regeling.

Overweegt uw gemeente om gezamenlijk indiening voor te bereiden en ziet uw gemeente de meerwaarde van een gemeente overstijgende verduurzamingsaanpak in een efficiënt proces? Het programma Verbouwstromen kan ondersteunen bij het definiëren van de aanpak en met het verbinden aan relevante partijen. Het programma Verbouwstromen stimuleert het organiseren van opschaalbaar aanbod in een effectief proces voor gemeente, aanbieder, bewoner en adviseur. Verbouwstromen komt graag in contact met gemeenten en projecten die zich lenen voor een gestandaardiseerde aanpak.

Verbouwstromen is bereikbaar via info@verbouwstromen.nu.

Voor meer informatie of ter verdere verheldering kunt u contact opnemen met onze programmasecretaris (zie afzender).