

Reactie Provincie Limburg consultatieversie Volkshuisvestingsfonds mei 2023

Op de eerste plaats willen we benadrukken dat we blij zijn met het opnieuw beschikbaar stellen van middelen voor herstructureringsopgaven. In de Provincie Limburg kan de nieuwbouwopgave (zoals in de woondeals opgenomen) enkel gerealiseerd worden als gelijktijdig geïnvesteerd wordt in herstructurering. Een groot gedeelte van de Limburgse nieuwbouwopgave betreft namelijk het vervangen van het gedeelte van de woningvoorraad dat niet langer voldoet aan de (klimaat)technische, energetische en functionele eisen van vandaag en van "morgen". Daar zijn hoge (onrendabele) kosten mee gemoeid.

Wij zien duidelijke verbeteringen in de toegankelijkheid van de regeling. Het betreft met name het naar beneden bijstellen van de aantallen te herstructureren woningen, de vrijere en logischere afbakening van een plangebied én het meenemen van de realisatie van maatschappelijke voorzieningen als onderdeel van een aanvraag. Dit laatste punt is met name voor de leefbaarheid van een gebied van groot belang.

Desondanks zien wij nog ruimte voor verbetering en hebben we vraagtekens bij gemaakte keuzes.

Overdrachtsbelasting

- Met betrekking tot inponding brengen wij onder de aandacht dat het aankopen van panden door een corporatie van een particulier niet onder het goedkope belastingtarief valt vwb de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting is verhoogd naar respectievelijk 8% en vervolgens 10,4%, om daarmee te voorkomen dat woningen worden opgekocht om vervolgens duur verhuurd te worden. Dat gaat niet op voor de activiteiten die corporaties in herstructureringsgebieden uitvoeren. Langerlopende herstructureringsoperaties lopen met deze verhoging grote financiële risico's. Voor herstructureringsgebieden zou een uitzondering gemaakt moeten kunnen worden, indien sprake is van aankoop door corporaties van te slopen of te renoveren/verduurzamen woningen (onder voorwaarde dat de gerenoveerde woningen in sociale huur of middenhuur opnieuw verhuurd worden). Ook voor deze activiteit zou het tarief van 2% passend zijn. Wij onderschrijven hiermee de door EADES en Parkstad Limburg gemaakte opmerkingen tav dit onderwerp.

Prioritair gebied

- Oorspronkelijk is deze regeling bedoeld geweest voor de gebieden die qua woningbouwopgave meer met herstructurering te maken hebben en in mindere mate grote aantallen woningen moeten toevoegen. Vandaar het aanwijzen van focusgebieden en grens- en krimpgebieden. Door het oprekken van de toegankelijkheid van de regeling naar alle gebieden in NL wordt het moeilijk om in aanmerking te komen voor een bijdrage. De concurrentie is groot en gemeenten wegen momenteel hun kans op succes, omdat ambtelijke capaciteit een steeds groter probleem wordt.

Wij zien het aantal focusgebieden uitbreiden (van 16 naar 20) én tegelijkertijd de waardering (12,5 punt extra!) voor deze prioritaire gebieden omhoog gaan. Voor de grensgebieden (ook prioritair) blijft het aantal extra punten beperkt tot 5, dus deze dalen in prioriteit. Wij vragen daarom om ook deze waardering naar boven (10) bij te stellen, zodat van enige prioriteit sprake blijft. (Focusgebieden kunnen theoretisch hoger dan de maximale 10 scoren ;-)

Het verbaast ons dat het zijn van een prioritaire gebied (in tegenstelling wat de naam doet vermoeden), bij gelijke score, pas als laatste criterium in ogenschouw genomen wordt (artikel 9. Lid 3).

Wij dringen erop aan om bij gelijke scores, prioritaire gebieden voorrang te geven op niet-prioritaire gebieden, zoals oorspronkelijk ook de bedoeling is geweest. Het betreft met name die gebieden die nauwelijks in aanmerking komen bij andere regelingen (Wbi) waar de vereiste omvang van projecten een grote bottleneck blijkt te zijn. Tbv een regionale spreiding van middelen (zoals in de toelichting wordt aangegeven) zou gekeken moeten worden naar de regionale spreiding van beide regelingen (Wbi en VHF) samen.

Cofinanciering

- In artikel 2.2.4. wordt gesteld: “*De gemeente mag de cofinanciering in samenwerking met derden voorzien, met uitzondering van de particuliere woningeigenaars en corporaties als het gaat om gespikkeld bezit.*” De investeringskracht van gemeenten om grootschalige herstructurering op te pakken is beperkt. Gemeenten verzoeken het Rijk om de gemeenten te helpen door wél in de mogelijkheid tot (gedeeltelijke) cofinanciering door woningcorporaties te voorzien. Zeker daar waar het inponding van woningen in gespikkeld bezit betreft.

Als er een mogelijkheid is dat woningcorporaties kunnen (mee)cofinancieren, kunnen gemeenten sneller en efficiënter businesscases maken om dit soort opgaven op te pakken.

Particulier bezit

- Het blijft onduidelijk op welke manier het particulier bezit (financieel) meegenomen kan worden in herstructureringsoperaties. Het lijkt erop dat dit enkel kan gebeuren middels inponding. Of kan de gemeente bijvoorbeeld ook (met de Rijksgelden en de cofinanciering) subsidies en of financieringsarrangementen aan particuliere bewoners verstrekken om (in dezelfde bouwstroom als de aanpak corporatiebezit) de woningverbetering in het betreffende gebied op te pakken?

Bijvoorbeeld door verbeterpakketten aan te bieden tegen aantrekkelijke voorwaarden en ontzorging vanwege de werkzaamheden die in het gebied toch al worden uitgevoerd.

Collectieve Maatschappelijke voorzieningen

- De financiële bijdrage mag (deels) ten goede komen aan de realisatie of herstructurering van kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, *zonder commercieel oogpunt*. Maatschappelijke voorzieningen hebben vaak “commerciële activiteiten” nodig om de terugloop in exploitatiesubsidie op te kunnen vangen, ook buurthuizen of –bibliotheken. Wij gaan ervan uit dat een voorziening weliswaar commerciële activiteiten onderdak kan bieden, maar desondanks als voorziening zonder commercieel oogmerk kan fungeren. Deze uitleg zouden wij graag terug zien in de regeling.

Tot slot

Investeren in het courant maken/houden van de bestaande woningvoorraad is een continue activiteit, die momenteel te zeer afhankelijk is van incidentele financiële mogelijkheden en de daaraan gerelateerde vereisten.

Een project scoort binnen de kaders van het VHF hoger als een wezenlijk hogere kwaliteit van woningen wordt bereikt door bijvoorbeeld een andere huurklasse en/of prijsklasse. Het realiseren van meer gemengde wijken is een goed streven dat wij onderschrijven. Dit vraagt echter ook een zekere mate van omslag waar een langere termijn voor nodig is.

Wil binnen 2 jaar gestart zijn, moeten de plannen nu al klaar zijn. Dat betekent dat met de nieuwe mogelijkheden van deze tranche van het VHFonds niet ingespeeld kan worden op deze gewenste nieuwe ontwikkelingen.

Tevens betekent het transformeren van buurten en wijken waar nu alleen of hoofdzakelijk sociale huur en goedkope koopwoningen aanwezig zijn (een veel voorkomende samenstelling van vaak aan elkaar gekoppelde wijken in Limburg), dat een deel van deze woningen elders gerealiseerd moet worden. Zeker ook in het kader van 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar. Ook dit vraagt een omdenken en tijd om deze plannen te kunnen realiseren

De onzekerheid rond financieringsmogelijkheden (en vereisten), maakt bovendien dat juist deze onrendabele opgave, niet de aandacht krijgt (of kan krijgen) die noodzakelijk is (In tegenstelling tot de nieuwbouwopgave).

Een goed leven in Nederland begint met een fatsoenlijk (bestaand óf nieuw) dak boven het hoofd. Wij pleiten voor meer structurele Volkshuisvestelijke middelen om de bestaande woningvoorraad op peil te houden.