



Retouradres: Postbus 6575, 3002 AN ROTTERDAM

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
T.a.v. H.M. de Jonge
Parnassusplein 5
2511 VX DEN HAAG

Van: H.N. Haagsma / L.A. Andriesse
Telefoon: 06-51597342 / 06-10167084
E-mail: hn.haagsma@rotterdam.nl /
la.andriesse@rotterdam.nl

Onderwerp: Consultatiereactie
Volkshuisvestingsfonds 2023

Datum: 4 mei 2023

Geachte minister De Jonge, beste Hugo

Met veel interesse heb ik kennisgenomen van de consultatieversie van de Regeling Specifieke Uitkering Herstructurering Volkshuisvesting, ook wel Regeling Volkshuisvestingsfonds genoemd. Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik te reageren in het kader van de consultatie.

Vooraf daaraan willen we nog eens het belang bevestigen van de Regeling voor een stad als Rotterdam. Al jaren werken we samen met onze partners, waaronder het Rijk, via de brede aanpak van het NPRZ aan het vergroten van de kansen van de Zuiderlingen. De inzet op Wonen vormt daarin een belangrijke pijler. Deels randvoorwaardelijk, deels als sluitstuk van de bredere aanpak.

Binnen de pijler Wonen zetten we in op een verdergaande differentiatie en het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Juist in de particuliere voorraad is die opgave onverminderd groot. Stijging van kosten in de bouwwereld, stijgende rente, en ook prijsontwikkelingen op de woningmarkt hebben de opgave nog ingewikkelder gemaakt. Het garanderen van de betaalbaarheid van wonen voor de Zuiderlingen komt daarmee onder druk te staan. Tegelijkertijd zijn er ook kansen. Zo hebben we met de recente vaststelling van ons nieuwe Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 een mooie procesafspraken met de Rotterdamse corporaties gemaakt met als doel van de samenwerking de aanpak van de problematische particuliere voorraad te versterken.

De gemeente Rotterdam is in het verlengde daarvan voornemens om weer een beroep op de Regeling Volkshuisvestingsfonds te doen. Ik heb daarom bekeken of de Regeling zoals nu voorgesteld goed werkt voor de Rotterdamse opgave. Daarbij vallen een aantal zaken in positieve zin op, maar heb ik ook een aantal kanttekeningen en vraagtekens.

Positieve punten

- **Een betere focus op projecten die bijdragen aan verbeteren leefbaarheid en wezenlijk hogere kwaliteit**. De Rotterdamse opgave zit zowel in de kwaliteitsslag in de bestaande woningen zelf, als in het realiseren van meer woningdifferentiatie zodat sociale stijgers een woning in de wijk kunnen vinden en voor Zuid behouden blijven. Deze opgave is complexer en heeft een veel hogere onrendabele top dan minder ingrijpende interventies. Mooi dat dit in de regeling urgentie krijgt.



- **Aanvragen uit NPLV-gebieden krijgen extra punten/wegen zwaarder dan aanvragen uit andere gebieden.** Dit waardeer ik zeer. Niet voor niets zijn deze gebieden onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. De volkshuisvestelijke opgaven zijn er groot. En, voor herstructurering in particuliere voorraad zijn geen andere financiële bronnen beschikbaar.
- **Het Uitvoeringsplan NPRZ mag als basis dienen voor bewijs dat de aanvraag onderdeel is van een integrale aanpak.** Dit vereenvoudigt de inzet op onderbouwing van onze aanvraag. Inpanden/opkopen door corporaties is toegestaan. Met de Rotterdamse corporaties ontwikkelen we een aanpak voor de problematische particuliere voorraad. Onderdeel van deze aanpak kan zijn dat corporaties particuliere voorraad opkopen om deze vervolgens op te knappen dan wel sloop-nieuwbouw te plegen. Voordat daadwerkelijk tot uitvoering wordt overgegaan zullen woning tijdelijk in beheer worden genomen. Inpanden/opkopen vormt een cruciaal onderdeel van de aanpak, waarvoor een voorinvestering moet worden gedaan.
- **Transformatie van niet-wonen functies naar wonen mag onderdeel zijn van de aanvraag.** Dit juich ik toe. Voorzieningen zijn cruciaal voor vitale wijken, maar kunnen ook in negatieve zin een bijdrage leveren. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat leidt leegstand snel tot verloedering en is de kans op ondermijnende activiteiten vanuit leegstaand vastgoed aanzienlijk. Met transformatie van incourant vastgoed naar wonen snijdt het mes aan twee kanten.
- **Inpanden/opkopen van niet-wonen functies mag meegerekend worden als onderdeel van een project.** Dit is zeer gewenst, want leidt ertoe dat de onrendabele top op de totale investering afneemt.
- **Het minimale energielabel om naar toe te werken is losgelaten.** Er moeten nu "met een of meer maatregelen stappen richting de isolatiestandaard" gezet worden. Dit is in lijn met andere regelingen die er voor verduurzaming zijn. In de huidige aanpakken komen we geregeld tegen dat binnen een VvE verschil in energielabels zit tussen de diverse woningen. Naar een minimaal energielabel toewerken is voor veel eigenaren bovendien een te abstracte opgave.
- **De verduurzaming moet zich richten op panden met een energielabel D of lager of woningen met een vergelijkbare energetische staat.** Dit is gelijk aan het Nationaal Isolatie Programma en maakt stapelen van regelingen gemakkelijker.
- **Kosten van (her)inrichting van de buitenruimte aanpalend aan de aanpak van vastgoed en collectieve maatschappelijke voorzieningen mogen meegerekend worden als onderdeel van het tekort.** Om aantrekkelijke, vitale wijken te creëren is niet alleen inzet op verbetering van de kwaliteit van wonen en diversiteit van in het woningaanbod nodig, maar ook een impuls in de buitenruimte en de maatschappelijke voorzieningen. Een aantrekkelijke buitenruimte is vaak randvoorwaarde voor eigenaren om in de eigen woning te investeren. Bovendien zorgt een aantrekkelijke buitenruimte voor ontmoetingsplekken en ruimte voor ontspanning. Dit bevordert de sociale cohesie in wijken. Ook collectieve maatschappelijke voorzieningen hebben een belangrijke ontmoetingsfunctie én zijn van groot belang voor het borgen van het welzijn en de leefbaarheid in de wijk.

Belangrijke kanttekeningen

- **Een aantal belangrijke randvoorwaarden schuurt met elkaar.** Het aanvraagbedrag per gemeente is gemaximeerd op 10% van het totaal beschikbare bedrag, tegelijkertijd is de minimale omvang van een project op 100 gesteld en stuurt de regeling aan op een significante kwaliteitsverbetering. Uitgaande van de huidige onrendabele toppen in Rotterdam zal het ofwel betekenen dat het kwaliteitsniveau omlaag moet of het zeer



lastig wordt de aantallen te halen. Beiden zijn onwenselijk. Dit wordt nog eens ingewikkelder als het totaal beschikbare bedrag niet € 276 mln. maar € 138 mln. is. Ik zou daarom graag zien dat het maximumpercentage voor een aanvraag wordt losgelaten.

- **Het aanpakken van funderingsproblematiek komt niet in aanmerking voor een bijdrage uit de Regeling.** In Rotterdam is bij een deel van de particuliere voorraad met een slechte kwaliteit echter ook sprake van funderingsproblemen. Het verbeteren van de kwaliteit van deze woningen zonder aanpak van de fundering is weinig toekomstbestendig en tegelijkertijd is het niet zonder meer wenselijk de betreffende woningen te slopen. Ik stel voor om na te denken over bijzondere gevallen waarin funderingsherstel toch onderdeel van de aanvraag kan zijn. Bijvoorbeeld in het kader van een integrale wijkaanpak waarin klimaatbestendigheid, verduurzaming, bodemverzakking en de verbetering van de woningkwaliteit gelijktijdig worden aangepakt.
- Er lijkt ruimte om een groter gebied als één project in te dienen. Het belang hiervan ondersteun ik van harte juist omdat dit flexibiliteit geeft door de jaren heen over welke aanpak precies waar wordt uitgerold. **Tegelijkertijd vraagt u in de Regeling om een projectplan en een zeker detailniveau van aan te leveren informatie (voornemens verwerven particulier bezit, kosten en baten, verwachte opleveringen per jaar).** De complexiteit van de projecten is dusdanig en de context waarin we werken dynamisch (zie o.m. prijsontwikkelingen), dat het wenselijk is om middelen te kunnen schuiven tussen project(delen). Met verantwoording achteraf bieden we zekerheid dat we aan alle vereisten in detail voldoen. Nu bestaat de kans echter dat een aanvraag op niveau van een groter projectgebied slechter scoort, dan een concrete projectaanvraag. Dit terwijl onze ervaring leert dat in beiden de zekerheid kan zitten dat kan worden gestart binnen twee jaar. Ons voorstel is dan ook niet bij voorbaat een concrete projectaanvraag een hogere score op zekerheid te geven.
- **Bij het projectplan wordt ook gevraagd of er een participatieplan is en of dit plan is afgestemd met bewoners.** Dit impliceert een mate van gevorderdheid van een project die mijns inziens schuurt met het feit dat er nog geen financiële zekerheid is. Met andere woorden, de gemeente treedt niet in gesprek met bewoners en eigenaren als er geen zicht is op middelen om de plannen te realiseren. Dit levert immers te veel onzekerheid en onrust op voor de bewoners en eigenaren, met name wanneer er sprake kan zijn van (tijdelijke) herhuisvesting. Mijn voorstel is het belang van een goede participatie zeker als zeer kritische randvoorwaarde te stellen en te vragen hoe dit wordt vormgegeven, maar niet te vereisen dat dit plan al is afgestemd met bewoners.
- De Regeling stuurt aan op kwaliteitsverbetering c.q. een wezenlijk hogere kwaliteit van woningen. In de bijlage bij de Regeling wordt dit nader omschreven als "**een andere huurklasse en/of prijsklasse**". Dit is in de huidige woningmarkt een onhandige toevoeging. Jarenlang is het inderdaad de praktijk geweest dat er goedkope woningen werden opgekocht om deze te verbeteren en vervolgens te verhuren in het middensegment of hoger. De huidige woningmarkt maakt echter dat Rotterdam steeds vaker ook woningen moeten opkopen die formeel (net) in het middensegment vallen. Juist in het koopsegment op Rotterdam Zuid zien we dat de prijzen zijn gestegen los van de kwaliteitsniveaus. Ontbreken van adequate huurprijsregulering is één van de oorzaken hiervan. De kwaliteitsopgave is er dus zeker in die betreffende woningen. Generiek als het gaat om de bouwkundige staat, maar specifiek ook als het gaat om de opgave in het kader van het bereiken van meer woningdifferentiatie. Ons voorstel is de betreffende bijzin als geheel weg te laten.



- De Regeling biedt ruimte om de aankoop van woningen te verrekenen in de aanvraag. **De toelichting hierop lijkt niet aan te sluiten bij de Rotterdamse praktijk, met name de verwijzing naar "derden" als het gaat om verwervingskosten;** in Rotterdam koopt de gemeente namelijk zelf de woningen aan en deze kosten zouden we mee willen kunnen nemen in het geheel van kosten en baten in de aanvraag.

Uitgelicht: de mogelijkheden voor corporaties

Zoals aangegeven ben ik erg tevreden met de uitbreiding van mogelijkheden om ook de inzet van corporaties onderdeel te kunnen maken in de aanvraag. Toch heb ik een aantal kritische kanttekeningen bij de wijze waarop de Regeling nu is geformuleerd:

- In artikel 5 lijkt inponding ook los te kunnen van aanpak in een (grotendeels) corporatiecomplex, maar in toelichting wordt aangegeven dat inponding wel alleen plaats kan vinden in combinatie met een aanpak van gespikkeld corporatiebezit. **Ik zie graag de mogelijkheid toegevoegd om als corporaties ook in te ponden in wijken waar men nog geen bezit heeft.** Dit omdat er in Rotterdam ook (delen van) wijken zijn waar slechts beperkt sprake is van corporatiebezit en waar we juist willen dat corporaties een positie verkrijgen. Deels als bewezen goed verhuurder en deels omdat we zien dat de particulieren zelf en marktpartijen de kwaliteitsopgave in die betreffende wijken niet oppakken. Het toekomstbestendige maken en differentiëren van de particuliere voorraad kent ook in die wijken een zeer grote onrendabele top. Ook zou dit de mogelijkheid bieden voor corporaties die nog geen bezit hebben op Zuid, maar zich wel verbonden voelen met de opgave, om ook in te kunnen stappen via verwerving en verbetering van particuliere woningen.
- Van corporaties wordt wel verwacht een deel van het onrendabel van inponding bij te dragen, maar **die bijdrage van de corporatie mag niet meegerekend worden als cofinanciering in de zin van de Regeling.** Dit vind ik onwenselijk. Het legt extra druk op de gemeentelijke middelen om cofinanciering te organiseren vanuit gemeentelijk budget.
- **Corporaties kunnen ook een bijdrage krijgen voor herstructureringsactiviteiten gericht op eigen woningen in een gemengd complex.** Dit lijkt geredeneerd vanuit het feit dat een corporatie zonder deze impuls geen bijdrage zou leveren in het aangrenzende particuliere bezit. Dit is in onze ogen een lastig uit te leggen construct in het licht van het doel van de regeling, namelijk expliciet aanpak van de particuliere voorraad. Er is bovendien al zo weinig geld voor de aanpak van particuliere voorraad. En corporaties hebben mogelijkheden in de eigen sector om middelen vrij te spelen. De gemeente herkent uit de gesprekken die gevoerd worden met onze Rotterdamse corporaties niet de aanname dat corporaties zonder deze impuls in het *eigen* deel van de voorraad niet zouden willen investeren in de particuliere voorraad (in welke vorm dan ook). Zo dragen zij al jaren bij aan de Rotterdamse VvE aanpak. Ik zie dit deel van de Regeling graag aangepast, dan wel dit soort aanvragen voor bijdragen aan corporatiebezit graag gemaximeerd tot bepaald typen kosten en investeringen om ervoor zorg te dragen dat het merendeel van de uitkeringen in de 2^e tranche toch echt naar de particuliere opgave in Nederland toevloeit.

Duidelijkere definiëring aantal zaken

Onder artikel 1 van de Regeling is een aantal begripsbepalingen nader toegelicht. Her en der in de Regeling worden echter criteria of andere zaken benoemd, waarvan wij graag een duidelijkere definitie opgenomen zouden zien. Dit om te voorkomen dat er bij onze aanvraag van verkeerde aannames wordt uitgegaan en de kansrijkheid van onze aanvraag onnodig daalt.



Het betreft met name:

- De definitie van starten: betreft dit de start participatie of de start van de fysieke aanpak? En hoe is de start per fysieke aanpak gedefinieerd, betreft het verwerven, betreft het start ingreep?
- Wat is definitie van "afronding activiteiten binnen tien jaar"? Welk besluit, welke handeling wordt verwacht?
- Het tekort wordt gebaseerd op de exploitatieperiode (zie toelichting 2.2.4 4e alinea). Wat is de definitie van de exploitatieperiode? En welke waarderingsgrondslag wordt gehanteerd? Marktwaaarde Verhuurde Staat?
- Het primaat van de Regeling ligt logischerwijs bij woningprojecten. In binnenstedelijke woningprojecten is het echter soms ook zeer gewenst om (beperkt) andere functies onderdeel te laten zijn van een plan, niet zijnde de collectieve maatschappelijke voorzieningen zoals reeds mogelijk gemaakt. Deze functies worden toegevoegd t.b.v. de leefbaarheid in de wijk, denk aan ruimtes voor sociaal ondernemers uit de wijk. Ze maken integraal onderdeel uit van de businesscase. Het zou gewenst zijn deze ook mee te kunnen nemen (eventueel gekoppeld aan een maximumaantal mee te rekenen m2 BVO)
- Staatsteun, zie toelichting 4 alinea 5. Maken deze staatsteunregels het wel of niet mogelijk dat de middelen uit dat deze regeling kunnen worden ingezet om particuliere voorraad aan te kopen en er vervolgens middenhuur (niet-DAEB) van te maken?

Conclusie

Ik ben blij met de Regeling Volkshuisvestingsfonds. De opgaven waar Rotterdam Zuid voor staat zijn groot en de middelen beperkt. Mooi dat via deze regeling een impuls kan worden gegeven aan de kwaliteitsslag die nodig is in wijken waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Ik maak graag gebruik van de regeling en bereiden een aanvraag voor.

Ik maak me wel zorgen over de doelmatigheid van de regeling. Deze zou primair voor particuliere woningvoorraad zijn bedoeld, maar lijkt via stimulering van de aanpak van gespikkeld bezit de deur open te zetten voor grootschalige subsidiering van aanpak van corporatie woningen. Dit kan volgens mij niet de bedoeling zijn. Daarnaast heb ik een aantal kanttekeningen bij de invulling van de Regeling geplaatst en een aantal vragen ter verduidelijking gesteld.

Ik hoop van harte dat u op basis van mijn reactie de Regeling aanscherpt. Mocht u nog verduidelijkende vragen hebben over onze reactie, dan licht ik u een en ander graag toe.

Tenslotte wil ik u hartelijk danken voor de mogelijkheid die u de gemeente Rotterdam biedt om input te leveren op de werkwijze en invulling van de Regeling.

Met vriendelijke groet,

C.A.M. (Carlo) Schreuder
Directeur Bestaande Stad