

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 810

Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 juli 2021

Inleiding

Een kwalitatief goede woning in een prettige woonomgeving is voor iedereen van belang. Dat betekent dat er naast investeringen in meer nieuwe woningen ook geïnvesteerd moet worden in het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In sommige kwetsbare gebieden zijn kwalitatief goede woningen en in een prettige woonomgeving namelijk niet vanzelfsprekend. De leefbaarheid en veiligheid staan onder druk, en verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de woningen vormen een enorme opgave.

Het kabinet stelt eenmalig middelen beschikbaar om een eerste stap te zetten met het aanpakken van deze problematiek. De grote belangstelling voor het Volkshuisvestingsfonds laat zien hoe urgent deze problematiek is en dat bewoners, gemeenten en woningcorporaties financiële ondersteuning nodig hebben om hun verbeterplannen uit te kunnen voeren. Het beschikbare bedrag is meer dan twee keer overtekend. In deze brief licht ik toe welke 33 deelplannen in 29 gemeenten een bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds ontvangen. Daarmee kunnen bijna 22 duizend woningen en hun directe omgeving in de meest kwetsbare gebieden verspreid over heel Nederland worden verbeterd. Met de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds gaan gemeenten de komende jaren aan de slag met het verbeteren van de woonkwaliteit in de meest kwetsbare gebieden.

Toekenning middelen

In totaal zijn er 48 aanvragen ingediend voor 75 deelplannen. Aanvragen zijn uit heel Nederland ingediend, ook uit gebieden die niet prioritair zijn. Alle deelplannen zijn na ontvangst gecontroleerd op volledigheid door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en vervolgens doorgeleid naar een onafhankelijke Toetsingscommissie. Waar nodig zijn er nog verduidelijkende vragen gesteld aan gemeenten. De Toetsingscommissie heeft alle aangeleverde informatie zorgvuldig bestudeerd en meegewogen in haar advies¹. Dit heeft ertoe geleid dat 43 deelplannen een positief advies hebben gekregen. Een deelplan krijgt een positief advies als het een voldoende heeft gescoord.

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

In de Regeling is opgenomen dat er voor € 385 mln. aan gemeenten uitgekeerd kan worden. Doordat gemeenten voorzien dat ze minder BTW gaan terugvragen dan vooraf geraamd kan ik het uitkeringsplafond verhogen tot € 412,6 mln.

Het aangevraagde bedrag van deelplannen met een positief advies (€ 567 mln.) overtreft het uitkeringsplafond (€ 412,6 mln.) van het fonds. Om te komen tot een verdeling van de beschikbare middelen heb ik, conform de Regeling herstructurering Volkshuisvesting, op basis van de adviezen van de Toetsingscommissie een rangschikking opgesteld van alle aanvragen.

Op basis van de adviezen van de Toetsingscommissie en de beschikbare middelen kan ik 32 deelplannen een volledige en een deelplan een gedeeltelijke bijdrage toekennen. Binnen het Volkshuisvestingsfonds zijn twee type gebieden prioritair: Stedelijke Vernieuwingsgebieden en Grens- en Krimpregio's², waarbij de eerstgenoemde gebieden de hoogste prioriteit hebben. Driekwart van de beschikbare middelen wordt toegekend aan Stedelijke Vernieuwingsgebieden. Daardoor kunnen er circa 16.000 woningen in zestien gebieden (13 gemeenten) geherstructureerd kunnen worden. De Grens- en Krimpregio's ontvangen circa een kwart van de middelen en herstructureren daarmee 5.600 woningen in zestien gebieden (15 gemeenten). Eén aanvraag uit een niet-prioritair gebied ontvangt een bijdrage voor het herstructureren van 718 woningen. De aanvragen vanuit niet-prioritaire gebieden hebben bij de inhoudelijke beoordeling minder goed gescoord dan aanvragen uit prioritaire gebieden. De bonuspunten die de prioritaire gebieden hebben ontvangen zijn dus slechts in beperkte mate doorslaggevend geweest voor het toekennen van middelen.

De toetsingscommissie constateert dat sommige aanvragen erg groot zijn in verhouding tot het beschikbare budget. Zo zijn de grootste drie van de 48 aanvragen goed voor bijna de helft van het beschikbare budget, terwijl de grootste acht het gehele budget zouden uitputten. Een dergelijke clustering van middelen komt niet overeen met de spreiding van de problematiek. Dit is niet in het belang van de doelen van het Volkshuisvestingsfonds. De Toetsingscommissie heeft mij geadviseerd om aanvragen die verhoudingsgewijs een groot beslag leggen op de beschikbare middelen (>10%) slechts gedeeltelijk toe te kennen. Binnen de juridische mogelijkheden heb ik hier invulling aangegeven door, conform artikel 7, vierde lid, van de Regeling herstructurering Volkshuisvesting, mijn discretionaire bevoegdheid in te zetten. Het toepassen van de discretionaire bevoegdheid leidt ertoe dat Amsterdam een gedeeltelijke toekenning krijgt. In de aanvraag wordt een bijdrage gevraagd die gelijk is aan 20% van de beschikbare middelen. Dit wordt teruggebracht naar 10%. Door deze aanpassing en het verhogen van het uitkeringsplafond kan ik twee extra aanvragen toekennen. De aanvraag die de grootste bijdrage ontvangt uit het fonds beslaat nu 10,5%.

² Kamerstuk 32 847, nr. 720

Verdeling van middelen en herstructureringsactiviteiten

Gemeenten kunnen op verschillende manieren de huidige woningvoorraad herstructureren (renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw) en daarbij de aangrenzende openbare ruimte opknappen. Uit de aanvragen blijkt dat renovatie de meest gehanteerde wijze van herstructurering is. Bij de renovatie worden diverse verbeteringen uitgevoerd. Vocht- en schimmelproblemen worden aangepakt als onderdeel van het verbeteren van het binnenmilieu, op enkele plekken worden constructieve problemen verholpen. De fysieke toegankelijkheid van de woningen wordt verbeterd waardoor ze bijvoorbeeld langer beschikbaar blijven voor ouderen. Een voorwaarde van het fonds is dat woningen die een bijdrage ontvangen ten minste drie labelstappen maken of label B krijgen na renovatie. Daarmee wordt het wooncomfort verbeterd en dalen de energielasten.

Transformatie en sloop-nieuwbouw

Het Volkshuisvestingsfonds draagt ook bij aan het uitvoeren van transformatie en sloop-nieuwbouw. Bij transformatie worden niet-woningen omgebouwd tot woningen en neemt de woningvoorraad toe. Sloop-nieuwbouw is voor bewoners zeer ingrijpend. Niet alleen moeten zij hun woning verlaten, maar ook (tijdelijk) de buurt zoals zij die soms al decennia kennen en die door de sloop-nieuwbouw gaat veranderen. Daarom dient een afweging voor sloop-nieuwbouw altijd zorgvuldig te worden gemaakt waarbij de belangen van de huidige bewoners meegerekend worden en de wet- en regelgeving die hiervoor geldt wordt opgevolgd en nageleefd. Sloop-nieuwbouwprojecten zijn complex, relatief duur en vergen een lange adem om te realiseren. Toch kan sloop-nieuwbouw in sommige gevallen het juiste instrument zijn. Zeker in gevallen waar een ingrijpende verandering in de woningvoorraad of buurt nodig is. Sloop-nieuwbouw gebeurt meestal in een bredere aanpak van een gebied waarin ook renovatie van woningen plaatsvindt. Daarin kan het een noodzakelijke ingreep zijn om het woningaanbod op peil te brengen (bijvoorbeeld omdat er verdund of verdicht moet worden) en om vernieuwing en verduurzaming in de woningvoorraad mogelijk te maken. Ook kan het instrument helpen bij het differentiëren van het woningaanbod in woningtypen en prijsklassen, wat noodzakelijk kan zijn om bijvoorbeeld sociale stijgers in een wijk of buurt te behouden.

Overzicht van de activiteiten waar een bijdrage voor is toegekend

Herstructureringsactiviteit	Aantal woningen	Aantal deelplannen met deze activiteit
Renovatie	20.500	32
Nieuwe woningen door transformatie	40	3
Aantal te slopen woningen	1.250	14
Nieuwbouw na sloop*	1.900	12

* Nieuwbouw na sloop wordt niet meegerekend in het totaal te herstructureren woningen

Openbare ruimte

De openbare ruimte is een essentieel onderdeel in de beleving van veiligheid en leefbaarheid van bewoners. In veel aanvragen zien we dan ook dat gemeenten willen investeren in de openbare ruimte (o.a. veiligheid en klimaatadaptatie) in de directe woonomgeving van de te herstructureren woningen en daarvoor in sommige gevallen ook middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds nodig hebben.

Afgewezen aanvragen

Helaas zijn er ook gemeenten en regio's die geen bijdrage ontvangen. Voor tien deelplannen geldt dat zij ondanks een positief advies geen bijdrage ontvangen omdat het uitkeringsplafond bereikt is. Dit is voor alle partijen een tegenvaller. Goede plannen verdienen het om uitgevoerd te worden. Ik wil deze gemeenten en regio's dan ook aansporen om, ondanks dat de benodigde bijdrage uitblijft, toch zo veel mogelijk de projecten (gedeeltelijk) op te starten.

Er zijn ook aanvragen die een negatief advies hebben gekregen omdat hun deelplan een onvoldoende heeft gekregen. In totaal betreft dit 32 deelplannen. Redenen waarom de toetsingscommissie negatief heeft geadviseerd zijn bijvoorbeeld dat een deelplan slechts een beperkte bijdrage levert aan de doelen van het Volkshuisvestingsfonds, omdat de realisatietermijnen niet realistisch zijn of omdat de plannen dermate duur zijn dat de commissie van mening is dat de leefbaarheid in het gebied op een andere wijze doelmatiger verbeterd kan worden. Bij een aantal aanvragen speelt dat de plannen inhoudelijk niet goed genoeg hebben gescoord om de beperkte urgentie- en prioriteitsscore te compenseren.

De Toetsingscommissie heeft de afgelopen periode veel werk verzet om alle deelplannen van een zorgvuldig en goed gewogen advies te voorzien. Door hun inzet is het mogelijk om tot een besluit te komen. Daarvoor spreek ik dank uit naar de leden van de Toetsingscommissie.

Samenwerking gemeenten met woningcorporaties en andere partijen

Woningcorporaties spelen een onmisbare rol in het succes van het Volkshuisvestingsfonds omdat zij de uitvoeringskracht hebben om grootschalige projecten op te pakken en ze met gelijktijdige investeringen in hun eigen bezit op grotere schaal een brede impact in de kwetsbare gebieden kunnen realiseren. In veel gebieden werken gemeenten, particulieren en woningcorporaties samen aan het gebiedsgericht verbeteren van de woningen en woonomgeving. Daar waar corporaties over onvoldoende financiële draagkracht beschikken, hebben zij onderdeel uit kunnen maken van de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds. In totaal worden met de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds circa 4.700 woningen (ruim 20% van het totaal) van corporaties aangepakt, waaronder in gemengde

VvE's en zogenaamd gespikkeld bezit: buurten waarin huur- en koopwoningen elkaar afwisselen.

Uit onderzoek blijkt dat de opgaven en middelen van corporaties³ op termijn uit balans raken, als eerste in de gebieden waarin Vestia werkzaam is. In het onderzoek is het Volkshuisvestingsfonds genoemd als voorbeeld dat bijdraagt aan het oppakken van de volkshuisvestelijke opgaven door corporaties in kwetsbare gebieden. Om opgaven en middelen in balans te brengen zal het volgende kabinet verdergaande keuzes moeten maken zodat corporaties kunnen blijven bijdragen aan het oplossen van deze problematiek.

Het verbeteren van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden vraagt meer dan alleen fysieke ingrepen. Daarom is het van belang dat gemeenten een integrale aanpak opstellen waar naast wonen ook thema's als werk, onderwijs, veiligheid en gezondheid worden geadresseerd. Ik ben blij om te zien dat in veel aanvragen gemeenten toelichten op welke wijze zij samen met woningcorporaties, bewoners, zorg- en onderwijsinstellingen werken aan het verbeteren van de leefbaarheid.

Expertisecentrum herstructurering

De Toetsingscommissie adviseert mij een expertisecentrum herstructurering in te zetten voor herstructurering van de particuliere voorraad. Herstructurering is een complex vraagstuk en voor een goede aanpak is betrokkenheid van bewoners voorwaardelijk, evenals kennis wetgeving en inzet van (subsidie-)instrumenten. Het expertisecentrum bevordert kennisoverdracht tussen gemeenten. Ik omarm het advies en ik breng de komende periode samen met gemeenten, woningcorporaties en bewoners in beeld hoe zo'n centrum ingericht kan worden. Het volgende kabinet zal moeten besluiten of en in welke vorm het Expertisecentrum Herstructurering opgericht wordt. Vooruitlopend hierop stuur ik uw Kamer bijgaand het onderzoek 'Naar een aanpak voor kwetsbare particuliere woningen' van Stec Groep toe⁴. Zij hebben op mijn verzoek in kaart gebracht wat nodig is om tot een doeltreffende aanpak van de slechte bestaande (particulier) woningvoorraad in kwetsbare gebieden te komen en welke instrumenten gemeenten hiervoor hebben.

De Toetsingscommissie heeft in haar brief tevens een aantal adviezen gegeven over hoe eventuele opvolging van het Volkshuisvestingsfonds ingericht kan worden, bijvoorbeeld om fijnmaziger of gericht toe te kunnen wijzen. Die adviezen worden overwogen indien het volgende kabinet kiest voor een opvolging van het Volkshuisvestingsfonds.

Aan de slag met het Volkshuisvestingsfonds

³ Kamerstuk 29 453, nr.532

⁴ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

De volkshuisvestelijke opgaven voor zowel particulieren als woningcorporaties zijn groot: de urgentie blijkt uit de grote belangstelling van gemeenten en regio's voor het Volkshuisvestingsfonds. Het beschikbare budget is met de aanvragen meer dan twee keer overtekend. Het Volkshuisvestingsfonds levert een bijdrage aan de fysieke opgaven in de kwetsbare wijken van de toegekende aanvragen. Een meer structurele inzet op het verbeteren van de woningen en woonkwaliteit in kwetsbare gebieden in andere steden en gebieden in het land, door middel van sloop-nieuwbouw, transformatie en renovatie, is nodig om ook daar de problemen aan te pakken met het oog op een meer duurzame, leefbare en veilige woonomgeving.

Met deze toekenningen van het Volkshuisvestingsfonds wordt een eerste belangrijke stap gezet in het versterken van de bestaande woningvoorraad in de meest kwetsbare wijken en gebieden. Daarmee kan in 29 gemeenten en 33 gebieden een volgende stap gezet worden in het keren van de vicieuze cirkel en worden deze gebieden weer toekomstbestendig en een prettige plek om te wonen. Ik vertrouw erop dat alle gemeenten met het Volkshuisvestingsfonds samen met hun bewoners en corporaties de komende jaren voortvarend aan de slag gaan met het verbeteren van de woningen en woonomgeving.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

Bijlage: Overzicht toekenningen Volkshuisvestingsfonds

Gemeente	Toegekende bijdrage
Achterhoek	€ 5.134.714
Amsterdam	€ 41.054.982
Arnhem	€ 25.469.957
Breda	€ 26.234.161
Eemsdelta	€ 18.521.090
Emmen	€ 28.173.653
Eindhoven	€ 20.348.417
Groningen	€ 10.514.469
Heerlen	€ 8.200.309
Hogeland	€ 5.967.198
Leeuwarden	€ 20.568.165
Lelystad	€ 39.211.834
Maastricht	€ 3.379.206
Midden Groningen	€ 11.028.406
Parkstad Limburg	€ 36.845.701
Rotterdam	€ 40.045.949
Schiedam	€ 11.107.863
Sittard-Geleen	€ 5.422.128
Tilburg	€ 11.984.186
Zaanstad	€ 43.435.849