

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum: 10 februari 2021
Betreft: **Consultatie Regeling specifieke uitkering herstructurering
volkshuisvesting**

Geachte mevrouw Ollongren,

Wij vinden het positief dat u voornemens bent een volkshuisvestingsfonds in te stellen. Daar is alle aanleiding voor. Het u bekende rapport *Veerkracht in het corporatiebezit* heeft aangetoond dat de leefbaarheid in wijken met veel corporatiebezit sinds 2012 afneemt en steeds verder onder druk staat. Er is een breed gedeelde urgentie om deze trend te keren.

Het helpt als de woningvoorraad op orde wordt gebracht of het woningaanbod wordt gevarieerd, maar alleen de woningen aanpakken is onvoldoende. Dit moet onderdeel zijn van een integrale aanpak waarin maatregelen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en veiligheid worden gecombineerd. De huidige uitwerking heeft in onze ogen wel een aantal beperkingen die wij graag onder uw aandacht brengen.

Onvoldoende gericht op corporatiewijken

- De regeling richt zich voornamelijk op het aanpakken van de particuliere voorraad en dan specifiek op eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd krijgen projecten in de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's (anticipeergebieden) prioriteit omdat de leefbaarheid hier het meest onder druk staat. Maar dit zijn heel vaak zwakke wijken met juist een hoog aandeel corporatiebezit. Dat kan knellen met de focus in de regeling.
- Het zal per gebied verschillen in hoeverre de grootste problemen in de particuliere woningvoorraad zitten. Maar voor Amsterdam betreft het vooral de gebieden Nieuw West en Zuidoost. Circa 30% van de woningvoorraad is hier in eigendom van eigenaar-bewoners en een substantieel deel daarvan ligt niet in die buurten die moeten worden aangepakt. In deze gebieden zijn ook (of eerder gezegd: juist) in de corporatievoorraad (onrendabele) ingrepen noodzakelijk. Natuurlijk moeten de middelen waar nodig ingezet kunnen worden in de particuliere voorraad, maar wij zijn er voorstander van om het ook mogelijk te maken de middelen in het corporatiebezit in te zetten. Dit zou ook in lijn zijn met de opmerking dat corporaties belangrijke partners zijn voor het succes van de regeling.

- Als het mogelijk is om de middelen in te zetten om in een gebied (ook) het corporatiebezit aan te pakken, dan kan dat alleen bij corporaties die volgens de IBW geen investeringsruimte hebben. De IBW heeft echter een theoretisch karakter en is hier ongeschikt voor. Het fonds zou juist projecten mogelijk moeten maken (of versnellen) die vanuit leefbaarheids perspectief noodzakelijk zijn en die financieel onrendabel zijn. Door eerst naar de IBW te kijken komen noodzakelijke projecten die een extra zetje nodig hebben, juist niet in aanmerking. Daarbij komt nog dat bij projecten waarbij meer corporaties betrokken zijn, de situatie kan ontstaan dat de ene corporatie wel middelen krijgt en de andere niet. Dat lijkt ons ook vanuit het perspectief van de gemeente onwenselijk en het zal in ieder geval niet leiden tot een versnelling.
- Voor het beoordelen van de aanvragen gaat gekeken worden naar de te verwachten stijging van de WOZ-waarde. Even los van de vraag of dit vooraf goed is in te schatten betekent dit dat Amsterdamse projecten laag zullen scoren. Door de enorme druk op de woningmarkt is de WOZ-waarde ook van kwalitatief slechtere woningen relatief hoog en die zal door een ingreep minder toenemen. Het is beter een aantal verschillende indicatoren daarvoor te nemen.
- In de huidige opzet van het fonds kunnen middelen aangevraagd worden voor fysieke ingrepen en moet in de aanvraag duidelijk gemaakt worden dat ze deel uitmaken van een bredere aanpak waarvoor dan ook middelen gereserveerd moeten zijn. Daarmee komen integrale projecten die ook een financiële ondersteuning in het niet-fysieke domein nodig hebben, niet in aanmerking. Om de integrale samenhangende aanpak te faciliteren zouden de middelen óók ingezet moeten kunnen worden voor niet-fysieke ingrepen. Het is in onze ogen echt een gemiste kans als dit niet wordt gewijzigd.
- Herstructurering van kwetsbare buurten en wijken vraagt om een gecombineerde aanpak en is maatwerk. Het lukt alleen als vanuit verschillende domeinen (veiligheid-zorg-welzijn-wonen-onderwijs) intensief wordt samengewerkt. In de praktijk zien we dat er nog wel eens financiële gaten vallen als die domeinen samenkomen. Het zou goed zijn als het Volkshuisvestingsfonds dan een oplossing kan bieden en lokaal en domein-overstijgend maatwerk mogelijk maakt.

Een voorbeeld: in gebieden als Nieuw-West en Zuidoost willen corporaties graag voorzieningenhubs ontwikkelen waar zorg (huisarts), welzijn, (schuldhulpverlening), veiligheid (BOA-post), buurtteams en bewonersactiviteiten samenkomen. De financiering hiervan is (vanuit de verschillende domeinen) een probleem. Het fonds zou juist dit soort projecten het laatste zetje moeten kunnen geven.

Het Volkshuisvestingsfonds is een eenmalige specifieke uitkering. Maar de opgave in kwetsbare gebieden is fors en een kwestie van lange adem. De leert de ervaring.

Wij hopen dat een volgend kabinet hier structureel middelen voor vrijmaakt. Het is uiteraard positief dat er dit jaar middelen beschikbaar worden gesteld om de leefbaarheid aan te pakken.

Maar de huidige 'smalle' uitwerking van het Volkshuisvestingsfonds waarbij projecten in het sociale domein en van corporaties worden buitengesloten, vinden wij teleurstellend. Daarmee doet dit fonds iets anders dan de naam doet vermoeden en wordt geen maximale impact bereikt op het verbeteren van de leefbaarheid in deze kwetsbare gebieden. En dat treft met name de bewoners van deze kwetsbare wijken en buurten.

Wij danken u voor de geboden mogelijkheid voor een reactie op deze conceptregeling. Wij vertrouwen erop dat u bij de definitieve vormgeving van de regeling onze argumenten zult meewegen en zijn altijd bereid tot een nadere toelichting.

Met hartelijke groet,
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Hans van Harten
interim-directeur

**amsterdamse
federatie van
woningcorporaties**

020 - 346 03 60
Postbus 9959, 1006 AR Amsterdam
Derkinderenstraat 20⁵ 1062 DB Amsterdam
www.afwc.nl