

# stec groep

**Gemeenten en regio's**

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

**Volkshuisvestingsfonds**  
Met een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen bijna 22.000 woningen in kwetsbare gebieden worden verbeterd.

**Sloop en nieuwbouw**

**Ombouwen naar woningen**

**Verbeteren openbare ruimte**

**Aankopen van woningen**

**Renoveren en verduurzamen**

The infographic features a map of the Netherlands with green dots indicating project locations. The central illustration shows a construction site with a crane, a worker, and a family. A park area with a playground and a pond with swans is also depicted. The bottom section is a blue background with four white circles.

## Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds (VHF)

Reflectie gericht aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

**Wim Eringfeld, Esther Geuting, Maartje Lucassen en Marvin Thomasia**  
**31 januari 2022**

Reflectie op de regeling van het  
Volkshuisvestingsfonds

# Management- samenvatting

## Regeling van het Volkshuisvestingsfonds

In 2021 heeft het ministerie van BZK in een kort tijdsbestek een regeling voor de aanpak van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden opgezet en tot uitvoering gebracht: **het Volkshuisvestingsfonds (VHF)**. De ingediende plannen zijn nog niet uitgevoerd. Het is daarom nog te vroeg om de outcome (resultaten) van de regeling te evalueren. Wel is een reflectie op de regeling zelf mogelijk. Het draait daarbij om de vraag of en hoe de regeling van het VHF beter kan aansluiten bij de problematiek van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden en de uitvoeringspraktijk van gemeenten in deze gebieden. Dat is het onderwerp van dit rapport.

We benoemen op hoofdlijn aanbevelingen voor vervolg, waarbij de uitvoerbaarheid van de regeling moet meewegen bij het eventueel overnemen van aanbevelingen. De aanbevelingen gericht op aanscherping van de regeling dienen verder uitgewerkt te worden.

Op basis van de regeling verstrekte het Ministerie **€ 412,6 miljoen aan uitkeringen** aan gemeenten om de woonkwaliteit en leefbaarheid in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren om te komen tot een leefbare en duurzame woonomgeving. Verbetering van de leefbaarheid wordt in de regeling beschouwd als uitkomst van deze fysieke ingrepen. Flankerende maatregelen op het gebied van leefbaarheid zijn meegewogen bij de toekenning van de gelden indien deze samen gaan met de fysieke ingrepen.

## A Focus van de regeling van het VHF

### Aandacht voor de bestaande particuliere woningvoorraad in kwetsbare gebieden

Het VHF richt zich primair op de bestaande woningvoorraad in eigendom van particuliere eigenaars-bewoners en in het verlengde daarvan de woningvoorraad in eigendom van particuliere beleggers en woningcorporaties. Een deel van deze woningvoorraad staat in een kwetsbare gebieden. Al bestaande leegstand en/of verloedering in de bestaande voorraad gaat vaak hand in hand met leefbaarheidsproblemen. In de regeling zijn prioritaire gebieden aangewezen in de vorm van 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's. Deze gebieden en regio's hebben onafhankelijke ondersteuning ontvangen bij het indien van een aanvraag van het fonds. Ook hebben deze gebieden een speciale status in de beoordeling van de aanvragen gekregen.

Doel van het VHF is om de bestaande particuliere woningvoorraad in kwetsbare gebieden aan te pakken om de algehele leefbaarheid van een wijk, kern of dorp te verbeteren. Vanuit het VHF kan verduurzaming en verbetering van bestaande woningen, transformatie, sloop-nieuwbouw en het opknappen van de openbare ruimte worden gefinancierd. Eigenaren met een kleine beurs kunnen op grond van de regeling (deels) worden ontlast om de woning te verbeteren (courant te maken, te verduurzamen, levensloopgeschikt te maken). Daar waar corporaties over onvoldoende financiële draagkracht beschikken, kunnen ook woningen van corporaties onderdeel uitmaken van een aanvraag voor het VHF.

# stec groep

Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

## B Uitkomsten van de regeling van het VHF

### 33 plannen gericht op verbetering van bijna 22.000 woningen gehonoreerd

In totaal zijn er 48 aanvragen ingediend voor 75 deelplannen vanuit het hele land, ook buiten de prioritaire gebieden. De toetsingscommissie heeft aan 43 deelplannen een positief advies gegeven. Doordat het aangevraagde bedrag van de deelplannen met een positief advies hoger was dan het uitkeringsplafond, is een rangschikking opgesteld. 33 deelplannen in 29 gemeenten ontvingen een bijdrage uit het VHF. Met de gegunde plannen kunnen bijna 22.000 woningen en hun directe omgeving worden verbeterd.

32 deelplannen hebben het volledig aangevraagde bedrag gekregen. Eén deelplan heeft een gedeelte van het aangevraagde bedrag ontvangen. Voor tien deelplannen geldt dat zij, ondanks een positief advies, geen bijdrage hebben ontvangen uit het VHF. In totaal hebben 32 deelplannen een negatief advies gekregen omdat ze onvoldoende scoorden.

In totaal worden met de bijdragen uit het VHF circa 4.700 woningen van corporaties aangepakt. Hiermee bedraagt het aandeel te herstructureren corporatiebezit zo'n 20% van het totaal aan woningen die met de middelen uit het VHF worden aangepakt.

### Stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's

Er is in het bijzonder aandacht voor aanvragen voor het VHF uit de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en de 13 grens- en krimpregio's. De deelplannen in stedelijke vernieuwingsgebieden hebben het meeste geld ontvangen. Driekwart van de beschikbare middelen is toegekend aan deze gebieden. Hiermee kunnen circa 16.000 woningen in 16 gebieden in 13 gemeenten geherstructureerd worden. De grens- en krimpregio's ontvangen circa een kwart van de middelen en herstructureren daarmee 5.600 woningen in 16 gebieden in 15 gemeenten. Daarnaast heeft één aanvraag uit een niet prioritair gebied een bijdrage ontvangen voor de herstructurering van 718 woningen. Het gaat om de aanvraag uit de gemeente Midden-Groningen.

## C Toegevoegde Waarde van het VHF

### Toegevoegde waarde van het VHF is breder dan het fysieke resultaat

Met de regeling van het VHF creëerde het Rijk voor het eerst een grondslag voor het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten, gericht op de particuliere voorraad om de woonkwaliteit en leefomgeving in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren. De regeling raakt doel en is op hoofdlijn zeer positief ontvangen door betrokken gemeenten en corporaties.

De regeling ondersteunt gemeenten om samen met andere belanghebbenden zich ook te richten op de bestaande woningvoorraad in hun gemeente, en in het bijzonder op de particuliere eigenaren van in kwetsbare gebieden. In bestaande regelingen gericht op bijvoorbeeld de verduurzaming van woningen zijn hoge eigen bijdragen nodig, bijvoorbeeld in de ISDE. Doordat er tot nu toe geen financiën en in sommige gevallen ook geen capaciteit is hebben deze opgaven in alle betrokken gemeenten te weinig aandacht. Dit was in een enkele gemeente, met name buiten de prioritaire gebieden een eyeopener, en gaf een groot aantal andere gemeenten binnen en buiten de prioritaire gebieden een bevestiging dat hun inspanningen op dit vlak waardevol zijn en door het Rijk worden herkend, erkend en ondersteund. De regeling heeft (ook op bestuurlijk niveau) de maatschappelijke urgentie van de opgaven vergroot en legt de vinger op de zere plek van oplossingen voor opgaven die niet zonder meer tot stand komen.

### Permanente toestroom van middelen is nodig

Een permanente toestroom aan financiële middelen is nodig om herstructureringsprojecten in de bestaande woningvoorraad tot uitvoering te brengen, in het bijzonder in kwetsbare gebieden. Een vorm

# stec groep

Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

van een langjarige regeling of een specifiek programma zorgt ervoor dat gemeenten hier capaciteit voor kunnen vrijmaken en met deze opgaven aan de slag kunnen gaan.

Het is belangrijk in deze (meerjarige) permanente regeling of het programma een systematiek te gebruiken, die meerdere jaren mee gaat. Dan kunnen gemeenten en hun woningmarktpartners zich hierin verdiepen en de juiste plannen indienen.

Alle inschrijvers die in het kader van de reflectie zijn geïnterviewd<sup>1</sup> geven aan dat de omvang van de aanvraag (fors) groter had kunnen zijn dan de aanvraag zoals deze werd ingediend. Het ontbreken van middelen, organisatiekracht en menskracht rondom de bestaande voorraad is voor gemeenten met een grote opgave in de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden een groot probleem met ongewenste neveneffecten op de leefbaarheid (onder andere veiligheid, gezondheid, energiearmoede, en een breed aantal sociaaleconomische aspecten). Dit is mede een gevolg van de situatie dat gericht rijksbeleid op het vlak van grote stedenbeleid en de leefbaarheid in de afgelopen tien jaar minder aandacht heeft gehad. Daarnaast is in het woningmarktbeleid bij gemeenten al decennialang overwegend aandacht woningbouw en de sociale voorraad en minder voor de bestaande woningvoorraad en brede zin.

## D Aanbevelingen voor een vervolg van het VHF

### **Aanbeveling 1: Zet het VHF (overwegend) in voor prioritaire gebieden en maak een onderscheidende beoordeling**

Het VHF geeft prioriteit aan de stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en regio's. Het is belangrijk om middelen zoveel mogelijk gericht in te zetten op de meest urgente opgaven, en daarbij de prioritaire gebieden aan de voorkant te selecteren op grond van objectieve maatstaven. Het Rijk heeft van te voren de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's een speciale status gegeven. Deze selectie van gebieden dekt de lading grotendeels. In deze gebieden doen zich ook de meest forse opgaven voor.

Overweeg de lijst van prioritaire gebieden beperkt uit te breiden, bijvoorbeeld op basis van een beperkt aantal objectieve criteria. Het is daarbij belangrijk dat de prioritaire gebieden daarin de focus houden en dat deze lijst wordt aangevuld met:

- enkele gemeenten met een grote problematiek in de nabijheid van de grote steden
- enkele voormalige groeikernen met een hoog aandeel naoorlogse woningvoorraad
- enkele gebieden aan de randen van het land.

Wanneer de middelen over een groter gebied (met minder urgente problemen) worden verspreid, verliest de regeling haar focus en effectiviteit.

De methode om alleen de beste plannen gezien de beoordelingscriteria te honoreren is sterk, en draagt bij aan een doeltreffende en doelmatige inzet van maatschappelijke middelen voor de woningverbetering van particuliere eigenaren. Wel is het passend als er voor de stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's een deels eigen set met (beoordeling)criteria komt, omdat de criteria nu niet goed aansluiten bij de problematiek in grens- en krimpregio's. In het verlengde daarvan raden we aan te overwegen dat er een (vooraf) afgebakend deel van de middelen beschikbaar is voor de stedelijke vernieuwingsgebieden en voor grens- en krimpregio's.

---

<sup>1</sup> Vertegenwoordigers van alle 20 geïnterviewde gemeenten en provincies hebben dit aangegeven, ook in de andere interviews die in het kader van deze reflectie zijn gehouden, is dit punt naar voren gebracht.

# stec groep

Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

Het huidige beoordelingskader sluit op onderdelen onvoldoende aan bij de verschillende lokale problematieken en opgaven in met name grens- en krimpregio's. Enkele onderdelen die in de interviews rondom deze reflectie veelvuldig zijn genoemd zijn:

- de verhouding tussen sociaal en particuliere woningen en de mate van versnippering heeft veel invloed op de problematiek, en de oplossingsrichtingen.
- de hoogte van de WOZ-waarde past bij stedelijke vernieuwingsgebieden, maar is nauwelijks discriminerend in grens- en krimpgebieden
- het toekomstig waarde-perspectief op de woningen is in stedelijke vernieuwingsgebieden over het algemeen goed, terwijl dit in grens- en krimpregio's substantieel lager of zelf negatief is.
- de relevante geografische schaal waarop leefbaarheidsproblemen plaatsvinden verschilt tussen stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio's

In de vergelijking van aanvragen ontstond zo een ongelijk speelveld, dat onvoldoende recht doet aan de verschillende problematieken in de kwetsbare particuliere voorraad van de stedelijke vernieuwingsgebieden en de (meer landelijke) grens- en krimpregio's.

## **Aanbeveling 2: Behoud de focus van het fonds op fysieke opgaven overwegend in de particuliere voorraad**

Gezien het karakter van een (beoogde) eenmalige regeling was de focus op fysieke opgaven heel sterk. Bij een mogelijke voortzetting van het VHF of een programma gericht op de kwetsbare particuliere voorraad is het belangrijk dat het programma eigenstandig dan wel in combinatie met andere regelingen een integraal karakter heeft. Fysieke investeringen in de sociale componenten kunnen echter een belangrijke impact hebben op de leefbaarheid in wijken. De volgende mogelijke aanpassingen zijn te overwegen:

In de beoordelingscriteria voor de regeling is een koppeling gemaakt tussen de fysieke ingrepen en het verbeteren van energielabels. Dit heeft tot gevolg dat met name verduurzamingsprojecten (en dus overwegend renovatieprojecten) hoog gescoord hebben in de beoordeling van plannen. Hoewel de verduurzaming zeer belangrijke maatschappelijke opgave is, ligt hier niet de primaire meerwaarde van dit fonds. Op dit punt zijn andere landelijke programma's voorhanden. Renovatie van incurante woningen is bovendien niet in alle gevallen een maatschappelijk gewenste oplossing, bijvoorbeeld in grens- en krimpregio's. Dit zou ondervangen kunnen door in de regeling sterker te focussen op de beste oplossing gezien de aard van de opgave, en bijvoorbeeld ook sloop zonder nieuwbouw mogelijk te maken en in grens- en krimpregio's kritisch te zijn op renovatie van incurante woningen<sup>2</sup>.

Het vliegwieltje van dit fonds moet vooral zitten in het vergroten van de leefbaarheid en het aanpakken van opgaven die urgent zijn, maar in andere regelingen en in het gemeentefonds niet worden geadresseerd. Daar hoort ook bij dat de bandbreedte aan fysieke oplossingen voor de problemen in de particuliere voorraad breder moet kunnen zijn. Denk aan transitie-exploitaties met een doorlooptijd van meer dan 10 jaar, sloop zonder nieuwbouw en transformatie in brede zin.

In het verlengde van het bovenstaande is denkbaar dat het VHF breder inzetbaar kan zijn op fysieke maatregelen die inzetten op verbetering van leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken. Investeringen in de openbare ruimte en voorzieningen waren (zeer) beperkt mogelijk, terwijl dat juist een aanjager kan zijn voor andere partijen om in beweging te komen. Hierdoor worden kansen gemist. We denken met name aan verruiming van de inzetbaarheid van het fonds op het vlak van:

- de integrale aanpak van de openbare ruimte van een kwetsbare wijk met gespikkeld bezit

---

<sup>2</sup> Handvatten voor het operationaliseren van oplossingen passend bij de opgave Zie: Naar een doeltreffende aanpak van kwetsbare particuliere woningen, Stec Groep in opdracht van min BZK, 2021

# stec groep

Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

- maatschappelijk vastgoed gericht op de leefbaarheid van een buurt of wijk.

Het is van grote meerwaarde wanneer het VHF een gecoördineerde aanpak (op buurtniveau, al dan niet samen met woningcorporaties) bevordert. Op deze manier worden plannen niet op individueel, maar op wijk of buurtniveau uitgevoerd. Op deze schaal zijn projecten die met het VHF worden gefinancierd naar verwachting het meest doeltreffend, en is de regeling van het VHF ook complementair aan bestaand beleid, zonder dat het VHF zijn focus verliest.

### **Aanbeveling 3: Overweeg de volgende concrete aanpassingen in de uitwerking van de regeling**

Overweeg de volgende concrete aanpassingen in de uitwerking van een vervolg op het VHF:

- Meer ruimte voor lokaal maatwerk op het vlak van leefbaarheid. In de Multi criteria-analyse die onder de beoordeling van de aanvragen zit zijn leefbaarheidsindicatoren onderbelicht. Voor het meten van de (verbetering van de) leefbaarheid is de Leefbaarometer op dit moment het enige middel dat op landelijk niveau voorhanden is. Recent is een nieuwe Leefbaarometer gepubliceerd. Overweeg deze aangescherpte versie te benutten, dan wel nog verder aan te scherpen ten behoeve van onder andere het VHF. De Leefbaarometer is in beginsel op dit moment een goed vertrekpunt, maar moet aangevuld worden met subjectieve en lokale kenmerken. Gericht lokaal maatwerk met eigen onderbouwingen vormen een waardevolle toevoeging en dient zwaarder te wegen in de regeling. Denk bijvoorbeeld aan data over overlast, wijkscouwen, veiligheidscijfers en subjectieve kenmerken zoals tevredenheid van bewoners en ervaringen van bewoners en professionals. Het gaat er daarbij niet om dat het volledig is, maar dat het kernachtig de urgentie aantoont waarom de aanpak van de particuliere voorraad in de betreffende buurt nodig is. Het is van belang een goede balans te vinden tussen beoordeelbaarheid en uitvoerbaarheid. Hoe meer ruimte voor maatwerk, hoe meer subjectiviteit en hoe moeilijker het uit te leggen is dat aanvraag A gegund wordt, en aanvraag B niet.
- Werken met kostenkengetallen voor veelvoorkomende opgaven. Voor een aanvraag voor het VHF moesten telkens specifieke kostengetallen aangeleverd worden. Dit nodigde uit tot strategisch gedrag. Op basis van het beoordelingskader kon naar een optimum gezocht worden (door het optimale evenwicht tussen effectiviteit en efficiency te berekenen). Hierdoor werd er niet altijd geredeneerd vanuit de opgave, maar vanuit de hoogste scoringskans. Ook de beoordeling dat een aanvraag een hogere score kreeg als het bedrag per woning lager was zorgde in zekere zin voor een (perverse) prikkel om 'halfslachtig' te werk te gaan. Urgentie en doeltreffendheid dienen idealiter zwaarder te wegen dan een laag bedrag per ingreep. Het werken met standaardbedragen of vooraf aangeleverde kengetallen (voldoende gedifferentieerd naar aard en omvang van de opgave en omstandigheden) is daarom beter. Hiermee is dit aspect geen onderdeel meer van de beoordeling en voorkom je dit strategische gedrag. Er wordt op deze manier meer geredeneerd vanuit de best passende aanpak voor de opgaven. Aandachtspunt in de uitvoering is dan de verantwoording van de kosten van maatregelen. Dit kan mogelijk ondervangen worden met een kostentoets.
- Werken met maximum bedrag voor (jaarlijkse) aanvraag (naast het minimum bedrag)  
Een deel van de aanvragen voor het VHF was zeer groot in verhouding tot het totale budget. De grootste drie aanvragen waren goed voor bijna de helft van het budget, terwijl de acht grootste aanvragen het gehele budget zouden uitputten. Een dergelijke clustering van middelen komt niet overeen met de spreiding van de problematiek. Ook geven vrijwel alle inschrijvers aan dat de omvang van de aanvraag (fors) groter had kunnen zijn dan de huidige aanvraag. Bij een eventueel vervolg zijn gemeenten en regio's beter voorbereid, waardoor zij mogelijk zeer hoge bedragen aanvragen. Overweeg het vaststellen van een maximum totaal bedrag voor de aanvraag per gemeente of regio in een betreffend jaar. Hierdoor worden de middelen beter en eerlijker verdeeld en kunnen meer kwetsbare gebieden geholpen worden die voldoen aan de criteria.



# stec groep

Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

- Meer beleidsvrijheid om aanvragen op plan niveau te beoordelen. De beoordelingscommissie liep er tegen aan dat volgens haar goede en zwakke onderdelen in één aanvraag zaten. De commissie had nu niet de macht om binnen aanvragen onderdelen te schrappen. Het was één pakket. Enige discretionaire bevoegdheid om een onderdeel eruit te strepen, omdat het niet passend of doelmatig is, zonder dat het ten koste gaat van de hele aanvraag is van meerwaarde. Zo ontstaat meer ruimte voor de geest van de regeling en niet alleen voor de letter.

## **Aanbeveling 4: verduidelijk de rol van corporaties in aanvragen en uitvoering**

De rol van corporaties in de aanvraag en uitvoering van opgaven in het VHF is ervaren als een tegenstrijdigheid in de regeling. Aan de ene kant worden partnerschappen met corporaties als heel waardevol gezien. De uitvoering van aanvragen zullen immers zelden zonder woningcorporaties plaatsvinden. Aan de andere kant moest een aanvrager terughoudend zijn met het aanvragen van middelen voor corporatiebezit, ook in gespikkeld bezit. Het is belangrijk de rol van corporaties te verduidelijken en hen meer als partner in aanvraag en uitvoering te beschouwen<sup>3</sup>.

Gemeenten en woningcorporaties hebben het VHF op het punt van de voorwaarden waaronder corporatiewoningen in de aanvraag opgenomen konden worden verschillend geïnterpreteerd. Vanuit de ondersteunende bureaus (en BZK) was de boodschap dat alleen corporaties die over onvoldoende middelen beschikken in aanmerking zouden kunnen komen voor steun. De eisen die aan corporaties werden gesteld waren niet werkbaar: het aantonen van onvoldoende financiële draagkracht bleek in sommige gevallen moeilijk.

Een aantal gemeenten heeft daarom aan de voorkant besloten om voor het corporatiebezit überhaupt geen aanvraag in te dienen, om geen risico te lopen bij de beoordeling van plannen. Uiteindelijk heeft de beoordelingscommissie in een aantal gevallen wel voorstellen goedgekeurd voor financiële steun voor corporaties die er in DPI's en/of andere maatstaven niet aantoonbaar financieel slecht voorstaan. Dit heeft achteraf voor verwarring en ook onbegrip gezorgd. Bovendien is in sommige steden het bredere verhaal en de gewenste samenwerking met de corporaties onder druk komen te staan. Synergiekansen zijn hierdoor deels onbenut gebleven. Er ligt echter in veel gebieden een belangrijke rol voor corporaties in de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad, zoals in transitie-exploitaties<sup>4</sup>. Dit zijn krachtige aanpakken in complexen met versnipperd eigendom die anders praktisch niet van de grond komen.

## **Aanbeveling 5: richt flankerend beleid in aansluitend op de opgave in particuliere voorraad en gespikkeld bezit**

Hulp aanbieden aan eigenaren bij het toekomstbestendig maken van woningen kan verschillende vormen hebben. Insteek is vaak een brede opvatting van verduurzamen en toekomstbestendig maken, waarin naast de stenen, gezondheid en onderliggende oorzaken als armoede en schulden meespelen. Daarbij is persoonlijke ondersteuning en voorlichting vaak van extra belang om eigenaren mee te nemen. In de uitvoering van deelprojecten die gehonoreerd zijn door het VHF zullen gemeenten hier actief mee aan de slag zijn, en vaker bij eigenaren achter de voordeur komen. Dit lijkt sterk op de werkwijze van woningcorporaties in de wijkenaanpak.

---

<sup>3</sup> Dat kan mogelijk ook betekenen om de corporaties van financiering in het VHF uit te sluiten, en via een ander beleidsinstrument aan de opgave in de kwetsbare particuliere voorraad te verbinden. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is dat corporaties in zo'n situatie wel moeten beschikken over de benodigde middelen die passen bij deze extra taken in de kwetsbare particuliere voorraad.

<sup>4</sup> waarin kwetsbare koopwoningen worden aangekocht en worden door corporaties geëxploiteerd, om hiermee de sloop van deze woningen in de loop van de tijd te financieren.



# stec groep

Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

Corporaties hebben op dit moment echter geen formele rol om deze activiteiten ook voor eigenaren van kwetsbare particuliere koopwoningen te ondernemen, terwijl de problematiek vergelijkbaar is. Een oplossingsrichting is dat woningcorporaties in nauwkeurig omschreven situaties van Rijkswege een rol kunnen hebben in de aanpak van de particuliere woningvoorraad, bijvoorbeeld in gespecificeerde stedelijke vernieuwingsgebieden en krimp- en grensregio's. Dit biedt een (wettelijke) grondslag op basis waarvan gemeenten en woningcorporaties in de prestatieafspraken concreet vorm kunnen geven aan deze uitvoering. Daarnaast zijn er nog andere 'gaten' in wet- en regelgeving die de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad belemmeren. Dit heeft onder meer betrekking op de wet- en regelgeving rondom de slagkracht van VvE's, goed verhuurderschap en het toepassingsbereik van de Rotterdamwet (gericht op grootstedelijke problematiek) met onorthodoxe maatregelen te verruimen voor de particuliere koopwoningmarkt, en zowel te richten op kwetsbare buurten in stedelijke vernieuwingsgebieden als ook de grens- en krimpregio's<sup>5</sup>.

De aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad is voor veel gemeenten en woningcorporaties een nieuw vak. De belemmeringen zijn grofweg een gebrek aan kennis, organisatiekracht en financiële middelen. De regeling voorziet in de behoefte aan financiële middelen, maar niet in het gebrek aan kennis en organisatiekracht. We zien kansen voor het beter benutten van bestaande aanpakken en uitvoeringservaringen, zodat de uitvoering van de plannen efficiënt kan worden opgepakt. We kunnen ons voorstellen dat flankerend Rijksbeleid op dit vlak van grote meerwaarde kan zijn. We raden aan een expertpool op te zetten om de opgedane kennis met het instrumentarium te verspreiden onder gemeenten, regio's en andere partijen. Een expertpool biedt ondersteuning in kennis aan betrokken partijen en vergroot de menskracht in kleinere gemeenten in grens- en krimpregio's.

---

<sup>5</sup> Zie: Naar een doeltreffende aanpak van kwetsbare particuliere woningen, Stec Groep in opdracht van min BZK, 2021 voor een uitgebreide toelichting van deze oplossingsrichtingen en een compact overzicht op pagina 27 van het voorliggende rapport.

# Inhoudsopgave

## Management-samenvatting

A	Focus van de regeling van het VHF .....	
B	Uitkomsten van de regeling van het VHF .....	
C	Toegevoegde Waarde van het VHF .....	
D	Aanbevelingen voor een vervolg van het VHF .....	

## 1 Inleiding 10

1.1	Aandacht voor de bestaande particuliere woningvoorraad.....	10
1.2	Aanpak .....	10
1.3	Leeswijzer .....	11

## 2 Globale opzet van de regeling van het

### Volkshuisvestings-fonds 12

2.1	Speelveld waar de regeling van het VHF zich op richt .....	12
2.2	De regeling op hoofdlijn.....	14
2.3	Input van de regeling VHF.....	15
2.4	Output van de regeling VHF.....	16

## 3 Toegevoegde waarde van de regeling op hoofdlijn 21

3.1	Regeling adresseert voor het eerst op Rijksniveau het probleem van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden.....	21
3.2	Belangrijk om focus te houden op particuliere voorraad in kwetsbare gebieden waar sprake is van een cumulatie van problemen .....	22
3.3	Inzit op fysieke maatregelen, complementair aan (andere) leefbaarheidsprogramma's.....	24
3.4	Regeling voorziet sterk in de behoefte van gemeenten .....	25
3.5	Permanente toestroom van middelen is nodig .....	26
3.6	Samenhang met ander sectoraal beleid en aanscherping wet en regelgeving kan effectiviteit VHF nog groter maken.....	27
3.7	Duidelijk communiceren over het wel of niet aanvragen indienen met corporatiewoningen kan betrokkenheid corporaties vergroten .....	29
3.8	Helder onderscheid tussen opgaven in (en middelen voor) stedelijke vernieuwingsgebieden enerzijds en krimp- en grensgebieden anderzijds komt ten gunste van de regeling .....	29
3.9	Uitdagingen in de planvorming en uitvoering: vaak een gemis aan kennis, capaciteit en financiële middelen.....	31

# stec groep

Reflectie op de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

<b>Bijlage A: Elementen uit het VHF om bij een mogelijk vervolg te behouden</b>	<b>32</b>
A.1 Doelstelling regeling .....	32
A.2 Totstandkoming en uitwerking van de regeling .....	35
A.3 Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven .....	38
A.4 Aanvraagproces .....	38
A.5 Ondersteuning van prioritaire gemeenten door bureaus .....	38
A.6 Beoordelingskader en weging .....	39
A.7 Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling.....	39
<b>Bijlage B: Elementen in het VHF om bij een mogelijk vervolg aan te passen</b>	<b>41</b>
B.1 Doelstelling regeling .....	41
B.2 Totstandkoming en uitwerking van de regeling .....	45
B.3 Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven .....	47
B.4 Aanvraagproces.....	48
B.5 Ondersteuning van gemeenten door bureaus .....	49
B.6 Beoordelingskader en weging.....	50
B.7 Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling.....	51
<b>Gesprekspartners in deze reflectie</b>	<b>53</b>
<b>Bronnen</b>	<b>54</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aandacht voor de bestaande particuliere woningvoorraad

In 2021 heeft het ministerie van BZK in een kort tijdsbestek een regeling voor de aanpak van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden opgezet en tot uitvoering gebracht: het Volkshuisvestingsfonds (voortaan: VHF). Op basis van de regeling verstrekte het Ministerie € 412,6 miljoen aan uitkeringen aan gemeenten om de woonkwaliteit en leefomgeving in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren om te komen tot een leefbare en duurzame woonomgeving.



De regeling was in het hele land zeer welkom en is flink overschreven. Het ministerie verkent de meerwaarde van inzet van (meer) middelen voor de aanpak van dit segment ten behoeve van het verbeteren van de leefbaarheid. De voorliggende reflectie helpt om goed voorbereid te zijn op een eventueel vervolg op het VHF.

In de Tweede Kamer, en bij gemeenten en koepelorganisaties is de wens uitgesproken om de regeling te evalueren. De ingediende plannen zijn echter nog niet uitgevoerd. Het is daarom nog te vroeg om de outcome (resultaten) van de regeling te evalueren. Wel is een reflectie op de regeling zelf mogelijk. Het draait daarbij om de vraag of en hoe het VHF beter kan aansluiten bij de problematiek en uitvoeringspraktijk van gemeenten. Dat is het onderwerp van dit rapport.

### Kernvragen voor de reflectie

Het voorliggende rapport geeft antwoord op de drie vragen:

1. Wat is de toegevoegde waarde van het VHF?
2. Wat zijn goede elementen die behouden moeten worden?
3. Wat zijn elementen die aangepast moeten worden?

Ter beantwoording van de hoofdvragen nemen we de volgende deelonderwerpen mee in de reflectie:

- Doelstelling regeling
- Totstandkoming en uitwerking van de regeling
- Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven
- Aanvraagproces
- Ondersteuning van prioritaire gemeenten door bureaus
- Beoordelingskader en wegging
- Gunning en niet gunning in relatie tot de doelstelling

## 1.2 Aanpak

Het onderzoek is begeleid vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (voortaan: BZK). Begin november 2021 werd een startbijeenkomst gehouden. In de loop van november zijn alle relevante (beleids)documenten bestudeerd. De interviews met betrokkenen hebben in de tweede helft van november en de eerste week van december plaatsgevonden. De eerste conclusies zijn eind december besproken met BZK.

Het opgestelde rapport ligt nu voor u.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de globale opzet van de regeling van het Volkshuisvestingsfonds, de input en de output van de regeling. In hoofdstuk 3 komt de toegevoegde waarde van de regeling aan de orde, inclusief de belangrijkste conclusies. In bijlagen A en B zoomen we telkens in op de hoofdelementen van de regeling:

- Doelstelling regeling
- Totstandkoming en uitwerking van de regeling
- Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven
- Aanvraagproces
- Ondersteuning van prioritaire gemeenten door bureaus
- Beoordelingskader en weging
- Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling
- Conclusie: op hoofdlijn zeer positief ontvangen regeling

Uitgangspunt is daarbij dat we in bijlage A ingaan op aspecten die bij een mogelijke volgende regeling bij voorkeur behouden zouden moeten blijven, en in bijlage B juist dieper ingaan op aspecten in de regeling van het VHF om bij een mogelijk vervolg aan te passen.

#### DISCLAIMER

Deze reflectie is tot stand gekomen op basis van het bestuderen van relevante documenten en digitale bijeenkomsten die in het kader van het VHF zijn opgesteld en gehouden. Daarnaast heeft het ministerie van BZK consultatiedocumenten en reacties uit de regeling aan ons ter beschikking gesteld.

We hebben twintig interviews gehouden met verschillende belanghebbenden, soms individueel en soms in een gemengde samenstelling.

De interviews zijn vastgelegd in gespreksverslagen die aan de betrokkenen ter goedkeuring en/of aanvulling zijn voorgelegd. Deze gespreksverslagen zijn in een separate vertrouwelijke bijlage aan het ministerie van BZK aangeleverd. Uit privacyoverwegingen vormen ze geen onderdeel van dit rapport.

De conclusies die we trekken zijn gebaseerd op de verkregen input, maar de afwegingen die we hierin maken komen voor rekening van de onderzoekers. Dit betekent dat er conclusies in naar voren kunnen komen, waar een enkele of een deel van de geïnterviewden zich niet in herkennen.

# 2 Globale opzet van de regeling van het Volkshuisvestingsfonds

## 2.1 Speelveld waar de regeling van het VHF zich op richt

De bestaande woningvoorraad vormt 80 tot 90% van de toekomstige woningvoorraad in 2040. Ruim de helft van de bestaande woningvoorraad is in eigendom van particuliere eigenaar-bewoners en particuliere beleggers. Een beperkt deel van deze voorraad staat in een kwetsbaar gebied. Het VHF richt zich primair op dit deel van de woningvoorraad, met als doel de algehele leefbaarheid van een stadsdeel, wijk, kern of dorp te verbeteren en om eigenaren met een kleine beurs (deels) te ontlasten om verduurzamingsmaatregelen op de woning door te voeren. Het gaat over een paar procent van de totale woningmarkt, lokaal soms oplopend tot circa een kwart van de voorraad.

De bestaande woningvoorraad sluit lang niet altijd aan op de toekomstige kwalitatieve behoefte. De bouwkundige kwaliteit van met name naoorlogse woningen is in veel gevallen beneden gemiddeld en er liggen overal in het land forse verduurzamingsopgaven. Reeds bestaande leegstand en/of verloedering in de bestaande voorraad gaat vaak hand in hand met leefbaarheidsproblemen.

In de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden signaleren de 15 betreffende gemeenten toenemende achterstanden. Deze achterstanden hebben betrekking op de leefbaarheid in brede zin. In deze kwetsbare gebieden is sprake van een cumulatie van sociaaleconomische vraagstukken (armoede, schoolachterstanden, toetreding tot de arbeidsmarkt, gezondheid- of veiligheidsproblemen). De problemen in de leefbaarheid zijn meervoudig, en hebben betrekking op bewoners in zowel de koop- als huurmarkt. Anders dan bij corporatiebezit maken het versnipperde eigendom en de beperkte investeringsmogelijkheden- en wensen van (een fors deel van de) eigenaren en particuliere verhuurders het aanpakken van dit deel van de voorraad extra complex.

In gebieden met een ontspannen woningmarkt (hoofdzakelijk aan de grens van het land) worden de investeringsmogelijkheden verkleind door beneden gemiddelde waardestijging en soms (risico's op) waardedaling van de woningen in de toekomst, als gevolg van het ontbreken van marktdruk.

De kwetsbare particuliere voorraad bevindt zich bovengemiddeld sterk in gebieden met veel goedkope woningvoorraad zoals Rotterdam-Zuid, Lelystad, Schiedam en de andere stedelijke vernieuwingsgebieden, naast grens- en krimpregio's zoals Oost-Groningen, Parkstad Limburg en Zeeuws-Vlaanderen.

**Tabel 1: Overzicht stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's**

	Stedelijke vernieuwingsgebieden	Grens- en krimpregio's
1.	Amsterdam Zuidoost	Eemsdelta
2.	Amsterdam Nieuw-West	Oost-Groningen
3.	Lelystad Oost	Het Hogeland
4.	Zaandam Oost	Parkstad Limburg
5.	Schiedam Nieuwland-Oost	Midden-Limburg
6.	Rotterdam-Zuid	Maastricht Mergelland
7.	Den Haag Zuidwest	Westelijke Mijnstreek
8.	Utrecht Overvecht	Zeeuws-Vlaanderen
9.	Nieuwegein Centrale-As	Achterhoek
10.	Groningen Noord	Noordoost Friesland
11.	Eindhoven Woensel Zuid	Zuid en Oost-Drenthe
12.	Arnhem Oost	Twente
13.	Tilburg Noordwest	Noord-Limburg
14.	Breda Noord	
15.	Leeuwarden Centrum-Oost	
16.	Heerlen-Noord	

Bron: Kamerbrief 'Maatregelen woningmarkt voor betaalbaarheid huurders en investeren in leefbaarheid', 6 november 2020.

Een deel van de problematiek is te vinden in de slechte delen van de particuliere woningvoorraad. Het lijkt vaak voormalige sociale huurwoningen te betreffen. Harde cijfers ontbreken, maar experts schatten in dat het gaat om circa 50%<sup>6</sup> van het problematische eigendom, overwegend in de kwetsbare gebieden. Het beleid dat woningcorporaties woningen verkochten (uitponden) is door de overheid in de jaren '90 versterkt, tijdens de 'brutering': woningcorporaties moesten minder afhankelijk worden van subsidies en gaan opereren in de markt, zodat woningcorporaties op eigen benen konden staan (Plasschaert, 2019). Circa 25 jaar na de brutering hebben deze woningen een forse kwaliteitsimpuls nodig. Woningen in bezit van corporaties komen via renovatieprogramma's aan de beurt, echter investeringen in particuliere woningen blijven achter.

De particuliere woningvoorraad kent een sterk versnipperde eigendomsstructuur en verschillende belangen, waardoor niet één partij (zoals bij verbetering van de goedkope voorraad van woningcorporaties) automatisch als verantwoordelijk probleemeigenaar voor de renovatie of transformatie kan worden aangewezen.

Eigenaren van slechte particuliere woningen in kwetsbare gebieden in ontspannen woningmarktgebieden (zoals de grens- en krimpregio's) kunnen de financiering van de opgave in beginsel niet dragen, omdat het onrendabele investeringen betreft die zich niet terugvertalen in waardeverhoging. Daarnaast is er een opgave in het verminderen van het aantal woningen: de verdunning van de woningvoorraad. Particulieren zijn bovendien niet bezig met het verminderen van het aantal woningen. Er is immers geen particuliere eigenaar die zijn eigen woning gaat slopen of gratis gaat weggeven.

Verschillende gemeenten en regio's zijn al langer actief bezig met de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad. Denk aan het aanmoedigen en stimuleren van particuliere eigenaren om hun woning te verbeteren. Gemeenten starten pilots om de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad op object- of blok- of complexniveau in gang te zetten. Verder is de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad vaak onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen. Toch blijft deze aanpak lastig voor vrijwel alle gemeenten en regio's. Verschillende organisatorische en financiële belemmeringen, zowel voorafgaand aan als tijdens herstructureringsprocessen, zorgen ervoor dat projecten niet in gang gezet kunnen worden of moeizamer verlopen.

<sup>6</sup> Er zijn geen harde cijfers die dit aandeel bevestigen. In interviews met experts van gemeenten is dit aandeel meermaals genoemd.



## 2.2 De regeling op hoofdlijn

### VHF voor investeringen in de particuliere woningvoorraad

Om een kwaliteitsimpuls in de bestaande particuliere woningvoorraad mogelijk te maken en gemeenten en regio's bij de aanpak te ondersteunen kwam het (vorige) kabinet met het VHF. Vanuit dit fonds is € 412,6 miljoen verstrekt voor investeringen in de particuliere woningvoorraad en corporatiewoningen, met als doel de woonkwaliteit en de leefbaarheid te verbeteren in kwetsbare gebieden.

Er is in het bijzonder aandacht voor de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en de 13 grens- en krimpregio's.

Vanuit het VHF kan verduurzaming en verbetering van bestaande woningen, transformatie, sloop-nieuwbouw en het opknappen van de openbare ruimte worden gefinancierd.



Verbetering van de leefbaarheid wordt in de regeling beschouwd als uitkomst van deze fysieke ingrepen (gemeente komt achter de voordeur en ondersteunt bij eventuele problemen, verbetering van de financiële positie eigenaren, verbetering uitstraling wijken, verbetering aantrekkingskracht op midden- en hogere inkomens, verbetering van gezondheid et cetera). Daarnaast zijn flankerende maatregelen op het gebied van leefbaarheid meegewogen bij de toekenning van de gelden indien die samen gaan met de fysieke ingrepen.

### Wat ontvangen inschrijvers uit het fonds?

De inschrijvende partijen (gemeenten of groepen van gemeenten) ontvangen bij toekenning van de aanvraag middelen vanuit het VHF.

Deze middelen:

- betreffen een eenmalige uitkering voor de aangegeven aanpak ;
- hebben betrekking op financiering van fysieke opgaven in woningen en in de openbare ruimte als onderdeel van de leefbaarheid en aanpak van de kwetsbaarheid (combinaties met leefbaarheidsprogramma's en aanpak van de kwetsbaarheid was wel een wegingscriterium in de beoordeling van plannen);
- zetten primair in op fysieke ingrepen in de woning. De middelen kunnen voor maximaal 10% van de aanvraag betrekking hebben op proceskosten zoals kosten voor ambtelijke inzet (benodigde extra inzet), advies, begeleiding en de bredere aanpak van leefbaarheid en veiligheid, et cetera.

### Activiteiten die in aanmerking komen voor middelen uit het fonds

De minister kan een eenmalige uitkering verstrekken aan gemeente(n) voor bijdragen aan fysieke maatregelen die de herstructurering van kwalitatief slechte woningen tot doel hebben<sup>7</sup>. De maatregelen moeten in het belang zijn van de woonkwaliteit en de leefomgeving in het betreffende gebied. Daarnaast kan de uitkering ook uitgekeerd worden voor:

- de inponing van woningen om te herstructureren;
- activiteiten gericht op de inrichting van de openbare ruimte, die betrekking heeft op het particuliere deel van de voorraad;
- noodzakelijke projectkosten.

### Randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor middelen uit het fonds

Aan aanvragen van gemeente(n) zijn de volgende randvoorwaarden gesteld<sup>8</sup>:

- de gemeente heeft nog niet eerder een uitkering ontvangen op grond van deze regeling;

<sup>7</sup> Artikel 2 uit 'Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting'.

<sup>8</sup> Artikel 3 uit 'Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting'.

- het programma uit de aanvraag heeft een totale omvang van minimaal € 7,5 miljoen of omvat ten minste de herstructurering van 200 woningen;
- de aanvraag bevat fysieke maatregelen die de herstructurering van kwalitatief slechte woningen tot doel hebben of draagt bij aan de inponding van woningen, activiteiten die gericht zijn op de inrichting van de openbare ruimte of noodzakelijke projectkosten (zie ook hierboven);
- uit de aanvraag blijkt dat sprake is van een financieel tekort;
- de aanvraag bevat fysieke maatregelen die binnen twee jaar na toekenning van de uitkering opgestart kunnen worden;
- de aanvraag bevat alleen fysieke maatregelen die binnen tien jaar na toekenning van de uitkering uitgevoerd en afgerond kunnen zijn;
- er is sprake van cofinanciering door gemeente en/of andere overheden van ten minste 30 procent van het totale financiële tekort van het programma en van elk deelplan.

### Aanvraag indienen voor middelen uit het fonds

Gemeente(n) en regio's kregen van 3 tot en met 19 mei 2021 de kans om een onderbouwde aanvraag in te dienen voor middelen uit het VHF. Een aanvraag moest de volgende aspecten bevatten<sup>9</sup>:

- een omschrijving van het programma en de fysieke maatregelen;
- een omschrijving van de mate waarin de fysieke maatregelen bijdragen aan het doel van deze regeling;
- indien (een deel van) de fysieke maatregelen gericht zijn op de inrichting van de openbare ruimte: een onderbouwing van de mate van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit;
- een plan van aanpak (incl. fasering) voor de uitvoering van het programma en per deelplan de fysieke maatregelen;
- een begroting van de fysieke maatregelen inclusief kosten en opbrengsten per deelplan en de projectkosten voor de gemeente;
- een toelichting waarin wordt aangetoond dat het programma en het deelplan onderdeel uitmaken van een bredere aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in het kwetsbare gebied;
- en de verwachte begin- en einddatum van de fysieke maatregelen.

De aanvragen zijn gewogen op basis van een beoordelingskader waarin op basis van een multicriteria-analyse een score is toegekend aan het ingediende plan. In dit beoordelingskader heeft een onafhankelijke commissie de ingediende plannen beoordeeld aan de hand van de criteria effectiviteit, hardheid en doelmatigheid. Hier volgde een tussenscore uit. De eindscore is vervolgens bepaald door de objectief vastgestelde scores voor urgentie en prioriteit toe te voegen. Een aanvraag kreeg een positief advies als zowel de tussen- als de eindscore boven de norm scoorden. Deelplannen met een positief werden opgenomen in de rangschikking.

## 2.3 Input van de regeling VHF

### Ingezet op ondersteuning van gemeenten bij indienen van aanvraag

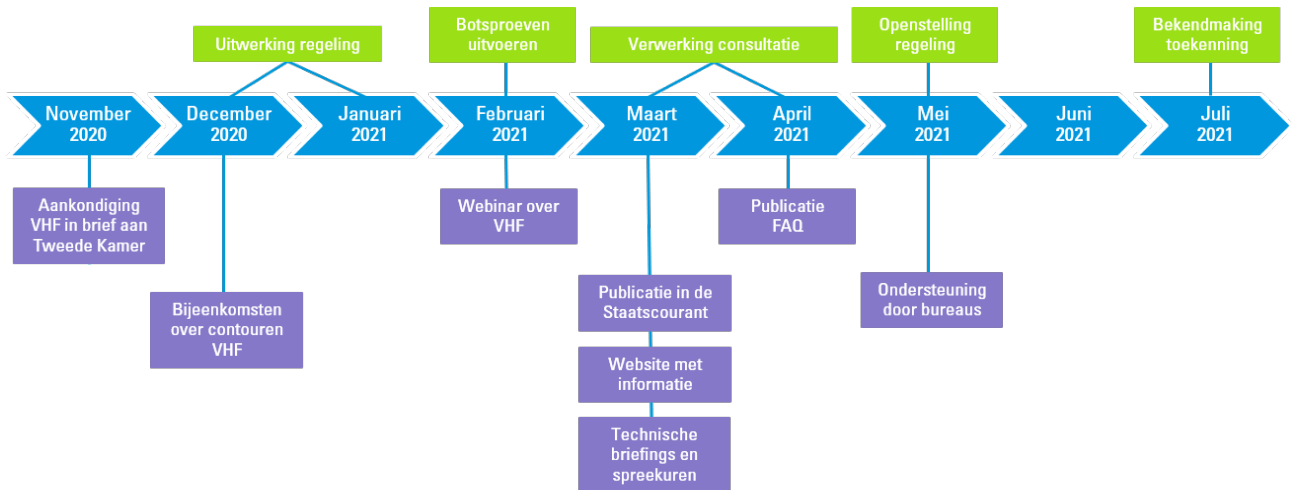
Op 6 november 2020 heeft de minister de komst van het VHF aangekondigd in een brief aan de Tweede Kamer. Om prioritaire gemeenten en regio's zo goed mogelijk te informeren over de nieuwe regeling zijn vanaf december 2020 verschillende bijeenkomsten, webinars en technische briefings georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten is uitleg gegeven over verschillende onderdelen van het VHF. Denk aan de activiteiten en maatregelen waarvoor het fonds is bedoeld, het aanvraagproces en de beoordelingssystematiek. Tijdens (en na) deze informatieve sessies is ruimte gecreëerd voor consultatie en het uitvoeren van botsproeven. Een deel van de verzamelde opmerkingen en tips uit dit proces zijn verwerkt in de regeling.

Naar aanleiding hiervan is een document gepubliceerd waarin de meest gestelde vragen zijn benoemd en beantwoord. Daarnaast is een website opgezet waarop alle beschikbare informatie over het VHF (en alles daaromheen) overzichtelijk vindbaar is. Om het aanvraagproces van gemeenten in de grens- en

<sup>9</sup> Artikel 5 uit 'Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting'.

krimpregio's en de stedelijke vernieuwingsgebieden zo soepel mogelijk te laten verlopen is professionele ondersteuning door adviesbureaus aangeboden. Zij ondersteunden de prioritaire gemeenten bij het indienen van een aanvraag. In onderstaand figuur is de input voor de regeling in de tijd uitgezet.

**Figuur 1: Tijdlijn regeling VHF**



Bron: Reconstructie tijdlijn: Stec Groep

## 2.4 Output van de regeling VHF

Het beschikbare bedrag in het VHF is meer dan twee keer overtekend. De grote belangstelling voor het VHF laat zien hoe urgent de problematiek is en dat bewoners, gemeenten en woningcorporaties financiële ondersteuning nodig hebben bij het oplossen van de opgaven.

### 48 aanvragen voor 75 deelplannen ingediend

In totaal zijn er 48 aanvragen ingediend voor 75 deelplannen. De aanvragen kwamen binnen uit het hele land. Er zijn ook aanvragen ingediend door gemeenten die niet behoren tot de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden of de 13 grens- en krimpregio's. Een deel van de aanvragen was zeer groot in verhouding tot het totale budget van het VHF. De grootste drie aanvragen waren goed voor bijna de helft van het beschikbare budget, terwijl de acht grootste aanvragen het gehele budget zouden uitputten. Een dergelijke clustering van middelen komt echter niet overeen met de spreiding van de problematiek. Aanvragen die verhoudingsgewijs een groot beslag leggen op de beschikbare middelen (>10%) zijn daarom gedeeltelijk toegekend.

### 33 deelplannen gericht op verbetering van bijna 22.000 woningen gehonoreerd

De toetsingscommissie heeft aan 43 deelplannen een positief advies gegeven. Doordat het aangevraagde bedrag van de deelplannen met een positief advies hoger was dan het uitkeringsplafond is een rangschikking opgesteld. Uiteindelijk hebben 33 deelplannen (en 29 gemeenten) een bijdrage uit het VHF ontvangen. Hiervan hebben 32 deelplannen het volledig aangevraagde bedrag gekregen. Eén deelplan heeft een gedeelte van het aangevraagde bedrag gekregen. Met de gegunde plannen kunnen bijna 22.000 woningen en hun directe omgeving worden verbeterd.

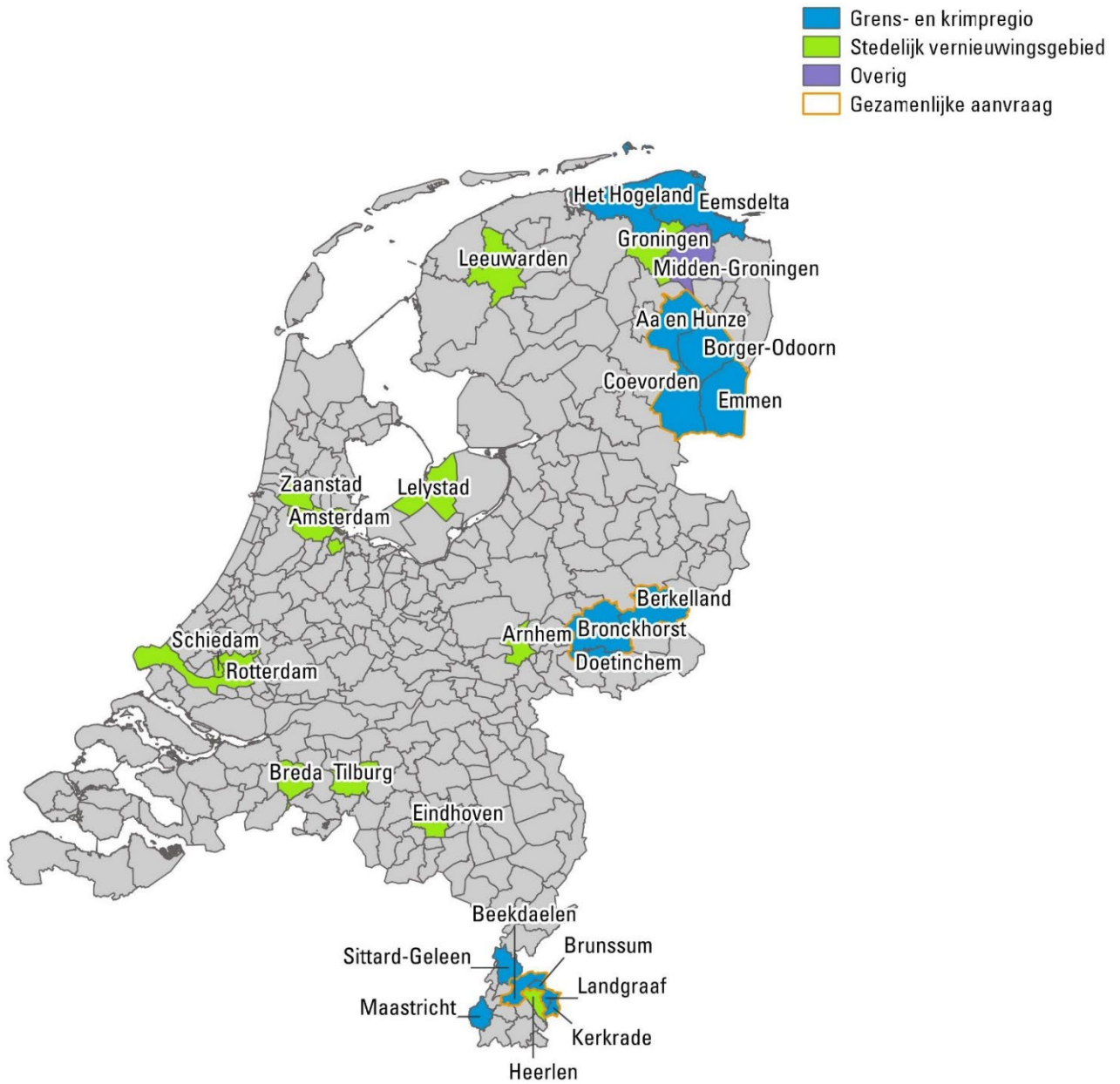
**Tabel 2: Overzicht toekenningen VHF**

Gemeente	Toegekend bedrag	Volledige toekenning
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	✓

Bron: Toekenning aanvragen VHF, 15 juli 2021.

De deelplannen in stedelijke vernieuwingsgebieden hebben het meeste geld ontvangen. Driekwart van de beschikbare middelen is toegekend aan deze gebieden. Hiermee kunnen circa 16.000 woningen in 16 gebieden en 13 gemeenten geherstructureerd worden. De grens- en krimpregio's ontvangen circa een kwart van de middelen en herstructureeren daarmee 5.600 woningen in 16 gebieden en 15 gemeenten. Daarnaast heeft één aanvraag uit een niet prioritair gebied een bijdrage ontvangen voor de herstructurering van 718 woningen. Het gaat om de aanvraag uit de gemeente Midden-Groningen.

**Figuur 2: Overzicht gemeenten met een toegekende aanvraag**



Bron: Aanbieding eindadvies Toetsingscommissie VHF, 1 juli 2021. Bewerking: Stec Groep.

### Ook mogelijkheden voor woningcorporaties met onvoldoende financiële draagkracht

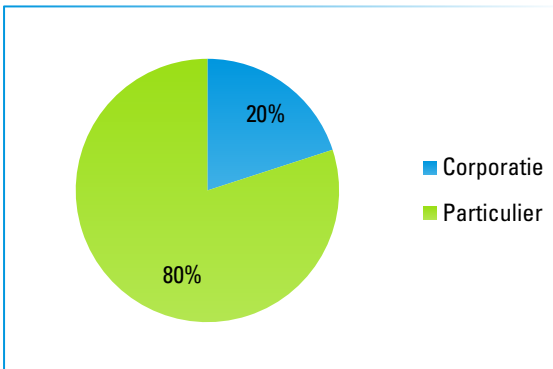
Daar waar corporaties over onvoldoende financiële draagkracht beschikken konden zij onderdeel uitmaken van een aanvraag voor het VHF. Het moest hierbij gaan over financiële tekorten waarvoor geen andere financieringsbron is en die niet redelijkerwijs gedragen kunnen worden door een woningcorporatie. Gemeenten dienden te laten zien dat de kosten niet door de woningcorporaties zelf gefinancierd konden worden. Om dit te onderbouwen konden indicatoren worden gebruikt ten aanzien van de financiële continuïteit, portefeuillestrategie en de indicatieve bestedingsruimte.

### Woningcorporaties belangrijk voor succes VHF

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in het tot uitvoering brengen van de doelen van het VHF. Corporaties kunnen een belangrijke rol spelen door gelijktijdig met particulier bezit en de openbare ruimte ook corporatiebezit te herstructureren. Woningcorporaties hebben veel ervaringen met het op orde houden en weer krijgen van hun bezit. Ook hebben zij ervaring met bewonersparticipatie en alles wat er in het betrekken van bewoners en de omgeving nodig is om herstructureringsplannen tot uitvoering te brengen. Vaak zijn corporaties een drijvende kracht achter het vastgoed gerelateerde deel van de gebiedsgerichte aanpak in kwetsbare wijken. Door gemeenten en corporaties in staat te stellen gelijktijdig particulier bezit en corporatiebezit aan te pakken, kan in één programma de woonkwaliteit, leefbaarheid én verduurzaming verbeterd worden.

In totaal worden met de bijdragen uit het VHF circa 4.700 woningen van corporaties aangepakt. Hiermee bedraagt het aandeel te herstructureren corporatiebezit zo'n 20% van het totaal aan woningen die met de middelen uit het VHF worden aangepakt.

**Figuur 2: Aandeel te herstructureren woningen naar bezit**



Bron: Factsheet Volkshuisvestingsfonds, 15 juli 2021. Bewerking: Stec Groep.

### Deelplannen gaan vooral over renovatie

Gemeenten kunnen op basis van de regeling op verschillende manieren de huidige woningvoorraad herstructureren (via renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw). In de regeling was beperkt ruimte voor een integrale aanpak van de openbare ruimte of de (herstructurering van) maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast kon het fonds niet worden ingezet voor bepaalde heel specifieke ingrepen in het particulier bezit zoals sloop-onttrekking (dus zonder nieuwbouw), transitie-exploitaties (waarbij sprake is van doorexplotatie van woningen gedurende een periode tot circa 15 jaar, waarna onttrekking volgt) of aanpak van funderingsproblemen.

In tabel 3 op de volgende pagina is per activiteit weergegeven hoeveel woningen en deelplannen worden geherstructureerd met de middelen uit het VHF. Uit de gegevens blijkt dat ruim 95% van de deelplannen gaat over renovatie. In slechts 5% van alle deelplannen is gekozen voor transformatie en/of sloop/nieuwbouw.

**Tabel 3: Overzicht van activiteiten waar een bijdrage voor is toegekend**

Activiteit	Aantal woningen	Bijdrage per woning	Aantal deelplannen
Renovatie	20.410	€ 12.700	32
Nieuwe woningen door transformatie	40	€ 86.300	3
Aantal te slopen woningen	1.250	€ 73.200	14
Nieuwbouw na sloop*	1.900	-	12

Bron: Toekenning aanvragen VHF en Factsheet VHF, beide 15 juli 2021. \* nieuwbouw na sloop wordt niet meegerekend in het totaal te herstructureren woningen.

**10 deelplannen met een positief advies afgewezen**

In totaal hebben 32 deelplannen een negatief advies gekregen omdat het betreffende deelplan een onvoldoende scoorde. Voor tien deelplannen geldt dat zij, ondanks een positief advies, geen bijdrage hebben ontvangen uit het VHF. Doordat het aangevraagde bedrag van de deelplannen met een positief advies hoger was dan het uitkeringsplafond is een rangschikking opgesteld. Hier zijn tien positief beoordeelde deelplannen buiten gevallen.



# 3 Toegevoegde waarde van de regeling op hoofdlijn

In dit hoofdstuk komt op hoofdlijn de belangrijkste toegevoegde waarde van het VHF aan de orde. We gaan in op de volgende thema's:

- Regeling adresseert voor het eerst op Rijksniveau het probleem van de kwetsbare particuliere voorraad
- Belangrijk om focus te houden op kwetsbare particuliere voorraad waar sprake is cumulatie van problemen
- Inziet op fysieke maatregelen, complementair aan (andere) leefbaarheidsprogramma's
- Regeling voorziet sterk in de behoefte van gemeenten
- Permanente toestroom van middelen is nodig
- Samenhang met ander sectoraal beleid en aanscherping wet en regelgeving kan effectiviteit VHF nog groter maken
- Uitdagingen in de planvorming en uitvoering: vaak een gemis aan kennis, capaciteit en financiële middelen

Dit hoofdstuk vormt dan ook de hoofdlijn van de reflectie.

In bijlagen A en B worden deze punten meer systematisch en volledig naar de thema's uitgewerkt, zoals deze in deze reflectie centraal staan:

- Doelstelling regeling
- Totstandkoming en uitwerking van de regeling
- Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven
- Aanvraagproces
- Ondersteuning van prioritaire gemeenten door bureaus
- Beoordelingskader en weging
- Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling.

De bijlagen geven een vollediger beeld, en hebben deels overlap met de hoofdlijn zoals die in dit hoofdstuk aan de orde komt.

## 3.1 Regeling adresseert voor het eerst op Rijksniveau het probleem van de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden

De regeling voorziet in een (urgente) behoefte. Met de regeling van het VHF creëerde het Rijk voor het eerst een grondslag voor het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten, gericht op de particuliere voorraad om de woonkwaliteit en leefomgeving in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren. Doel van de regeling is te komen tot een leefbare en duurzame woonomgeving. De volgende aspecten zijn specifiek voor de doelstelling en uitwerking van de regeling van het VHF:

- de regeling is uitdrukkelijk gericht op particuliere eigenaren, waarbij de inzet van middelen is gericht op het verbeteren van het slechtste deel van de particuliere voorraad<sup>10</sup>;

<sup>10</sup> Waarbij corporaties ook in aanmerking komen voor bijdragen, mits aantoonbaar blijkt dat zij de kosten van de beoogde ingrepen niet kunnen dragen.

- de regeling kiest ervoor om via de fysieke kant (woningverbetering) te komen tot (verbetering van) een leefbare en duurzame leefomgeving. Achterliggend doel is via de fysieke woonverbetering een negatieve spiraal in kwetsbare gebieden te doorbreken;
- de regeling ondersteunt gemeenten om samen met andere belanghebbenden zich ook te richten op particuliere eigenaren.

Dit was in een deel van de gemeenten een eyeopener, en gaf andere gemeenten een bevestiging dat hun inspanningen op dit vlak waardevol zijn en ook door het Rijk worden herkend en erkend als inspanningen die in specifieke gebieden tot het gemeentelijk takenpakket kunnen horen.

De regeling legt de vinger op de zere plek van oplossingen voor opgaven die niet zonder meer tot stand komen. Hierdoor heeft de regeling (ook op bestuurlijk niveau) de maatschappelijke urgentie van de opgaven vergroot. In veel herstructureringsgebieden, zowel in de grens- en krimpregio's als in stedelijke vernieuwingsgebieden spelen woningcorporaties en maatschappelijke organisaties samen met de gemeenten een grote rol in de woningverbetering van de sociale voorraad (verduurzamen, levensloopgeschikt en courant maken) in combinatie met de aanpak van sociaaleconomische achterstanden (onderwijs, werk, gezondheid, veiligheid). Woningcorporaties vormen hierin een sleutelspeler, ook in het bij mensen achter de deur komen.

In de kwetsbare particuliere voorraad was in veel gemeenten deze aanpak van de woonkwaliteit en de sociaaleconomische achterstanden nog geen gegeven, terwijl de problemen in dit segment toenemen. Omdat sprake is van versnipperd eigendom is het ingewikkeld om massa te maken op de opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad. Het ontbreken van middelen, organisatiekracht en menskracht is voor gemeenten met een grote opgave in de kwetsbare particuliere voorraad een groot probleem met ongewenste neveneffecten.

### **Focus zit op de aanpak van woningen, om te komen tot verbetering van een leefbare en duurzame leefomgeving**

De doelstelling van de regeling is integraal (fysiek en leefbaarheid), waarbij de focus ligt op de fysieke kant. Deze focus wordt door de meeste betrokkenen als sterk ervaren. Dit hangt samen met de beperkte mogelijkheden die gemeenten hebben om aan de slag te gaan met de fysieke component in de opgaven, en het feit dat bewoners vaak (te) weinig draagkrachtig zijn om hierin te investeren. Wanneer je niks doet aan de kwetsbare particuliere voorraad blijft dit deel van de woningvoorraad achter. Dit vergroot de kans op verpaupering en hiermee de kans om in een negatieve spiraal terecht te komen. De regeling focust dus vanuit volkshuisvesting op de hardnekkigste en lastigste opgave van de woningvoorraad. Doordat de regeling de ontbrekende schakel vormt in andere (gemeentelijke) programma's gericht op de leefbaarheid maakt het VHF een integrale wijkaanpak mogelijk. Hiermee kan de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de meest kwetsbare gebieden integraal worden verbeterd.

### **Focus zit op opgaven in de stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpggebieden**

Waardevol aan de regeling is dat het VHF expliciet de focus legt op de stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpggebieden, door hier in de wegging van plannen rekening mee te houden. Dit is krachtig, omdat de financiële middelen terecht komen daar waar deze het hardste nodig zijn. Mogelijk is het zinvol om in de regeling op enkele punten een onderscheid te maken tussen prioritaire gebieden in de stedelijke vernieuwingsgebieden en prioritaire gebieden in grens- en krimpggebieden. Dit werken we uit in bijlagen A en B.

## **3.2 Belangrijk om focus te houden op particuliere voorraad in kwetsbare gebieden waar sprake is van een cumulatie van problemen**

Uit de toekenning van plannen blijkt dat renovatie – en vooral verduurzaming van de kwetsbare woningen – de boventoon voerde in de gehonoreerde plannen. Renovatie en verduurzaming kwam ook het meest voor in de aanvragen van deelplannen. Verduurzaming van de woning draagt mede bij aan de leefbaarheid in wijken, in het tegengaan van energiearmoede, het verminderen van gezondheidsklachten en dergelijke.

We signaleren dat andere programma's hier ook op zijn gericht, zoals de City Deals en middelen uit de verduurzaming. We onderstrepen het belang om in dergelijke regelingen speciaal aandacht te schenken aan eigenaren van kwetsbare particuliere woningen en de situatie dat subsidiemogelijkheden onder deze doelgroepen onderbenut worden.

We raden aan om de middelen in een volgende regeling of een volgend programma gericht op de kwetsbare particuliere voorraad specifiek te behouden voor die aspecten die in andere regelingen en programma's niet aan de orde komen.

'De opgaven in kwetsbare wijken zijn niet ineens van gisteren op vandaag ontstaan. Er is alleen niet eerder prioriteit aan gegeven door veel gemeenten en corporaties. Voor sociale problematieken hebben zij daarentegen wel potjes met geld gereserveerd. Het is daarom goed dat dit fonds zich specifiek richt op fysieke ingrepen. Het is ook niet de bedoeling dat sociale programma's gaan meeprofiteren van het geld uit het VHF. Dit gaat ook niet. Zo ruim zijn de beschikbare middelen niet. In het verlengde hiervan moet men zich ook afvragen wat er precies speelt in een wijk en of en wiens probleem dit is. Is dit een volkshuisvestingsprobleem of bijvoorbeeld een sociaal of veiligheidsprobleem.'

Bron: *Vertegenwoordiger van een regio, waarvan de aanvraag is gehonoreerd*

### **Belangrijk om regeling overwegend voor stedelijke vernieuwingsgebieden en krimp- en grensregio's te houden**

Het Rijk heeft van te voren criteria opgesteld op basis waarvan de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's zijn geselecteerd. De stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio's sluiten daarom grotendeels aan bij de gebieden waar zich ook de meest forse opgaven voordoen. Houd focus op deze gebieden, waar de problematiek het grootst is. Zorg dat de regeling geen allemansvriend wordt. De regeling is er juist om de particuliere voorraad in de meeste kwetsbare gebieden aan te pakken. De hoeveelheid aanvragen laat zien hoe urgent de opgaven zijn en hoeveel geld er nu, maar ook in de komende jaren, nodig is om deze opgaven aan te pakken. De opgaven zijn bovendien veel groter en kostbaarder dan het budget wat nu is uitgekeerd. Dit betekent ook dat gemeenten die nu een gunning hebben gekregen niet klaar zijn als ze hun ingediende plannen hebben uitgevoerd. Zij hebben fors meer middelen nodig om de volledige opgave aan te pakken. Wanneer de middelen over een groter gebied (met minder urgente problemen) worden verspreid, verliest de regeling haar focus en effectiviteit. Voor een vervolg is het daarom belangrijk aan de voorkant te communiceren over de gunningskansen, specifiek voor gemeenten buiten de prioritaire gebieden. Nu hebben sommige gemeenten misschien een aanvraag voor niks ingediend.

Er zijn echter ook beperkt andere gemeenten met een problematiek in de kwetsbare particuliere voorraad die vergelijkbaar is met die in de stedelijke vernieuwingsgebieden die geen prioritaire positie hadden. Denk aan sommige voormalige groeikernen, zoals Spijkenisse, en gemeenten met een grootstedelijke problematiek, zoals Vlaardingen en Capelle aan de IJssel. Daarnaast zijn er aansluitend op de prioritaire grens- en krimpregio's ook regio's die – weliswaar sterk versnipperd – te maken hebben met ernstige problemen in de kwetsbare particuliere voorraad.

Vanuit het oogpunt van doeltreffendheid en doelmatigheid van de inzet van middelen in een mogelijke nieuwe ronde van het VHF of een programma gericht op de kwetsbare particuliere voorraad is het dus belangrijk om middelen zoveel mogelijk gericht in te zetten op de meest urgente opgaven, en daarbij de prioritaire gebieden aan de voorkant te selecteren (en mogelijk deze lijst wat uit te breiden). Alleen zo is een inzet van maatschappelijke middelen voor de particuliere voorraad te rechtvaardigen.

### 3.3 Inzet op fysieke maatregelen, complementair aan (andere) leefbaarheidsprogramma's

#### Inzet op leefbaarheidsdoelen versterken

Uit de gesprekken komt in beginsel een breed draagvlak voor de inzet op de 'stenen' naar voren. Dit zijn immers echt onrendabele opgaven die anders niet opgelost worden. De ingrepen en resultaten van het fonds zijn hierdoor ook meetbaar en effectief.

Daar staat tegenover dat de gunning van deelplannen laat zien, dat de koppeling van fysieke ingrepen aan het verbeteren van energielabels tot gevolg heeft dat het VHF lijkt te verworden tot een duurzaamheids-subsidie. Hoewel de verduurzaming een belangrijke maatschappelijke opgave is, ligt hier niet de primaire meerwaarde van dit fonds. Op dit punt zijn andere landelijke programma's voorhanden.

Het vliegwiel van dit fonds moet daarentegen vooral zitten in vergroten van de leefbaarheid. In het verlengde hiervan is denkbaar dat het VHF breder inzetbaar kan zijn op fysieke maatregelen die inzetten op verbetering van leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken, bijvoorbeeld in de openbare ruimte, en in maatschappelijk vastgoed, gericht op de leefbaarheid. Daarnaast is belangrijk ook de focus enigszins te verbreden op het type fysieke maatregel in de woningverbetering waaraan het fonds kan bijdragen, bijvoorbeeld ook gericht op sloop zonder nieuwbouw (dus met een netto onttrekking van de woning).

In de Multi criteria-analyse die onder de beoordeling van de aanvragen zit, komen de leefbaarheidsindicatoren minder goed voor het voetlicht. Voor het meten van de (verbetering van de) leefbaarheid is de Leefbaarometer op dit moment het enige middel dat op landelijk niveau voorhanden is en de gegevens zijn te grof om onderscheidend te kunnen zijn voor de gebieden met problemen in de kwetsbare particuliere voorraad. Het is daarmee een goed vertrekpunt, maar moet aangevuld worden met subjectieve en lokale kenmerken. Recent is een nieuwe versie van de Leefbaarometer uitgekomen, het is waardevol om deze goed mee te nemen en mogelijk nog verder aan te scherpen. Het instrument kent echter ook beperkingen. Verbetering van de leefbaarheid kan namelijk niet alleen met de Leefbaarometer gemeten worden, helemaal niet op kleinere schaalniveaus. Bovendien zitten er in de Leefbaarometer relatief veel statische indicatoren die niet beïnvloed worden door ingrepen uit het VHF (bouwjaar, afstand tot voorzieningen, dichtheid van de wijk, etc.). Lokaal maatwerk met eigen onderbouwingen is daarom een goede toevoeging zijn. Denk bijvoorbeeld aan data over overlast, wijkscouwen, veiligheidscijfers en subjectieve kenmerken zoals tevredenheid van bewoners en ervaringen van bewoners en professionals.

#### Andere fysieke opgaven vielen buiten het VHF

Door deze focus op de woningen zelf, zijn andere fysieke opgaven die ook moeilijk te financieren zijn tot op zekere hoogte ondergesneeuwd. Investerings in de openbare ruimte en voorzieningen waren (zeer) beperkt mogelijk, terwijl dat juist een aanjager kan zijn voor andere partijen om in beweging te komen. Hierdoor worden kansen gemist. Gezien het karakter van een (beoogde) eenmalige regeling is een dergelijke focus praktisch, bij een mogelijke voortzetting van het VHF of een programma gericht op de kwetsbare particuliere voorraad is het belangrijk dat het programma eigenstandig dan wel in combinatie met andere regelingen een integraal karakter heeft. In de vorm van ofwel een regeling zonder kokers, dan wel een regeling die sterk complementair is aan andere regelingen om gezamenlijk de integraliteit van de wijken aan te pakken. Het is belangrijk om hier in geval van een voortzetting van de regeling of van een meerjarig programma een goede balans in te vinden. Dit wordt ook onderschreven door de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden: 'De nadruk op de kwantiteit (aantallen woningen en de gevraagde bijdrage) per woning heeft de meekoppelkansen wat doen ondersneeuwen, bijv. openbare ruimte en voorzieningen'<sup>11</sup>.

Het is daarbij waardevol dat bij een mogelijk vervolg de fysieke en sociale component meer aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Fysieke investeringen in de sociale componenten kunnen namelijk een belangrijke impact hebben op de leefbaarheid in wijken. Denk bijvoorbeeld aan fysieke investeringen in

---

<sup>11</sup> Memo: Evaluatie VHF 16 sv-wijken, 11 juli 2021

wijkcentra of de openbare ruimte. In de beoordeling is het belangrijk de regeling te focussen op plannen die primair leefbaarheid en een gecoördineerde aanpak (op buurtniveau, al dan niet samen met woningcorporaties) bevorderen. Op deze manier worden plannen niet op individueel, maar op wijk of buurtniveau uitgevoerd. Op deze schaal hebben ze ook het meeste effect, en is de regeling van het VHF het meest complementair.

### 3.4 Regeling voorziet sterk in de behoefte van gemeenten

Alle betrokkenen zien veel meerwaarde in een regeling die inzet op versterking van de leefbaarheid in gebieden met een hoog aandeel kwetsbare particuliere woningen.

- De 16 stedelijke vernieuwingsgebieden deden eerder een appel op het Rijk om samen toe te werken naar een meerjarige en duurzame samenwerking voor de aanpak van kwetsbare wijken, ook in het licht van de oproep 'Dicht de kloof'. De oproep uit mei 2021 doet een pleidooi aan het nieuwe kabinet om te komen tot een Nationaal Herstel- en Perspectiefprogramma 'Leefbaarheid en Veiligheid'. Het programma is gericht op de zestien stedelijke gebieden die te maken hebben met hardnekkige sociale problemen en achterstelling. In totaal wonen circa 1 miljoen inwoners in deze gebieden die te maken hebben met een bovengemiddelde cumulatie van sociaaleconomische en leefbaarheidsproblemen. De oproep past in de traditie van het Grote Stedenbeleid dat op Rijksniveau tussen 1995 en 2010 gevoerd werd. De zestien stedelijke vernieuwingsgebieden pleiten daarin voor een langjarige aanpak, met het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) met een reikwijdte van twintig jaar als richtinggevend voorbeeld.
- De regeling sluit voor wat betreft haar doelstelling zeer goed aan bij de prioriteitstelling van woningmarktopgaven in de grens- en krimpregio's. Deze gemeenten in deze regio's werken al langjarig aan de transitie in de woningmarkt en lopen er tegen aan dat het meest taaie onderdeel daarvan de kwetsbare particuliere voorraad blijkt en de hiermee samenhangende cumulatie aan sociaaleconomische problemen in de gebieden met bovengemiddelde aandelen kwetsbare particuliere woningen. Gemeenten werken aan programma's om de leefbaarheid te verbeteren, gericht op onder meer het wegwerken van problematische achterstanden op het vlak van werk, onderwijs, zorg en schulden. Een onderdeel dat tot nu toe echter onvoldoende getackeld kon worden is de fysieke staat van de woningen en de hieraan gerelateerde problemen, zoals energiearmoede, verpaupering van de woon- en leefomgevingen, hypotheek die hoger zijn dan de waarde van de woningen, stress en gezondheidsklachten. Wanneer we dieper inzoomen op de gemeenten in de grens- en krimpregio's constateren we echter ook dat de selectiecriteria waarop gebieden ingebracht kunnen worden in de regeling meer zijn toegesneden op de stedelijke vernieuwingsgebieden. Hier gaan we in hoofdstuk 4 en 5 verder op in.
- Ook daarbuiten zijn er situaties aan te wijzen waar sprake is van een cumulatie van problemen in de leefbaarheid van wijken die samenhang vertonen met de kwetsbare particuliere voorraad en die in aard en omvang het draagvlak en de reikwijdte van de gemeente en betrokken corporaties overstijgen. Dit geldt naar verwachting niet in het hele land. We verwachten dat de opgave zich sterker zal voordoen in:
  - Voormalige groeikernen en andere gemeenten met een bovengemiddeld hoge demografische groei in de naoorlogse periode.
  - Regio's aan de randen van het land met een beneden gemiddelde demografische druk (bijvoorbeeld: heel Zeeland, delen van Overijssel, delen van Groningen en Drenthe buiten de grens- en krimpregio's)

**Regeling geeft een belangrijke impuls die gemeenten in positie brengt om actie te ondernemen en ook plannen te maken voor een opgave die zij zien, maar waarvoor men over het algemeen weinig budget kon vrijmaken.**

Gemeenten geven het liefst een structureel vervolg aan de regeling in de vorm van een 'meerjarige duurzame samenwerking voor de aanpak van kwetsbare wijken'. En zien de impuls die de middelen uit het

fonds geeft als een goede manier om 'versnelling te bewerkstelligen en om van wal te komen met een meer integrale en gezamenlijke aanpak in deze gebieden'<sup>12</sup>.

Een vorm van een permanente regeling of een specifiek programma zorgt ervoor dat gemeenten met de opgaven aan de slag gaan. Het is belangrijk daarbij dezelfde systematiek te gebruiken. Dan kunnen regio's zich hierin verdiepen en de juiste plannen indienen. Doordat er nu geen financiën en in sommige gevallen ook geen capaciteit is hebben deze opgaven nu geen prioriteit. Voor een vervolg is het belangrijk dat ook de urgente en meer complexe opgaven als goede plannen beoordeeld worden.

### 3.5 Permanente toestroom van middelen is nodig

Een permanente toestroom aan financiële middelen is nodig om herstructureringsprojecten in de bestaande woningvoorraad tot uitvoering te brengen, in het bijzonder in de kwetsbare woningvoorraad in eigendom van particulieren en woningcorporaties. De omvang van het aantal aanvragen dat ondanks de korte looptijd van de regeling is binnengekomen en het feit dat aanvragen die door de beoordelingscommissie als goed zijn beoordeeld vanwege het ontbreken van middelen niet gehonoreerd konden worden, onderstreept het belang van het fonds.

Maar het fonds kan slechts gedeeltelijk tegemoet komen aan de grote vraag naar middelen en capaciteit en organisatiekracht. Ook is de tegemoetkoming uit het VHF nu eenmalig geweest, terwijl herstructureringsprojecten een langdurige financiële impuls nodig hebben. Reden is dat veel herstructureringsprojecten in de planfase blijven hangen omdat partijen hun businesscases niet sluitend krijgen. Lokale en regionale overheden missen financiële middelen en andere (markt)partijen doen vaak niet mee in de investering omdat de investeringen onrendabel zijn of als onrendabel beschouwd worden, waar het gaat om de vastgoedexploitatie<sup>13</sup>. Daarnaast hebben herstructureringsprojecten lange doorlooptijden wat financiële risico's met zich mee brengt.

Een programma rondom de particuliere kwetsbare voorraad met een langjarige stroom van middelen geeft partijen vertrouwen om met complexe opgaven in de particuliere voorraad aan de slag te gaan en deze tot een goed einde te brengen. Daarbij is belangrijk dat gemeenten en corporaties te maken hebben met een programmatische aanpak en systematiek die voor hen duidelijk is, en een robuuste basis biedt om te komen tot nieuwe planvorming. In veel gemeenten waren deze plannen er tot nu toe slechts in beperkte mate, omdat men geen plannen maakt voor investeringen waarover de gemeente niet beschikt.

Verwacht mag worden dat in zowel de stedelijke vernieuwingsgebieden als in de grens- en krimpregio's, maar ook in sommige andere gemeenten met een forse kwetsbare particuliere voorraad ook naar de toekomst toe veel behoefte is aan ondersteuning van rijkswege. In de gesprekken die in het kader van deze reflectie zijn gehouden geven vrijwel alle inschrijvers aan dat de omvang van de aanvraag (fors) groter had kunnen zijn dan de aanvraag zoals deze werd ingediend. Dit heeft in veel gevallen samengehangen met het gebrek aan beschikbare middelen voor cofinanciering.

#### Overweeg maximum bedrag voor (jaarlijkse) aanvraag

Overweeg het vaststellen van een nader te bepalen maximum totaal bedrag voor de aanvraag per gemeente of regio in een betreffend jaar, bijvoorbeeld maximaal 10% van de beschikbare middelen. Hierdoor worden de middelen beter en eerlijker verdeeld en kunnen meer kwetsbare gebieden geholpen worden, die voldoen aan de criteria.

<sup>12</sup> memo Evaluatie VHF 16 sv-wijken, 11 juli 2021

<sup>13</sup> Waarschijnlijk niet wanneer ook sociaal-economische kosten worden meegenomen in de afweging, bijvoorbeeld gekoppeld aan gezondheid, veiligheid, onderwijs en werk, zoals enkele regionale Maatschappelijke Kosten Baten Analyses laten zien die in sommige regio's in beeld zijn gebracht.



### 3.6 Samenhang met ander sectoraal beleid en aanscherping wet en regelgeving kan effectiviteit VHF nog groter maken

#### Belangrijk om in samenhang met andere regelingen te komen tot integrale aanpak

De huidige regeling is vooral gefocust op het volkshuisvestelijke vraagstuk. In het verlengde van het volkshuisvestelijke vraagstuk is het belangrijk dat breed ingezet kan worden op de verbetering van leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken. Dit is geen onderwerp van deze reflectie, maar heeft nauwe relatie met het VHF. Het verbeteren van het publieke aspect (openbare ruimte en voorzieningen) is vaak ook een trigger voor andere partijen om in beweging te komen. In de regeling was voor deze twee aspecten beperkt ruimte. Ervan uitgaande dat deze thema's in andere programma's (van rijkswege, of anderszins) goed geadresseerd worden, is het VHF te beschouwen als het missende stuk in de puzzel, om zo te komen tot een integrale aanpak van kwetsbare buurten en wijken. Om de hele puzzel te kunnen leggen zijn verschillende aanpalende regelingen relevant gericht op educatie, leefbaarheid, veiligheid, verduurzaming. We zien veel meerwaarde in het VHF om de effectiviteit van aanpalende regelingen te versterken. In dit perspectief moet het VHF ook gezien worden, als onderdeel van een pakket met maatregelen. Vanuit deze integrale benadering is het belangrijk de focus van het VHF specifiek te houden op de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad en andere fysieke ingrepen (openbare ruimte, maatschappelijk vastgoed)

#### Regeling wordt effectiever wanneer flankerend beleid beter aansluit bij de opgave in particuliere voorraad en gespikkeld bezit

Hulp aanbieden aan eigenaren bij het toekomstbestendig maken van woningen kan verschillende vormen hebben. Insteek is vaak een brede opvatting van verduurzamen en toekomstbestendig maken, waarin naast de stenen, gezondheid en onderliggende oorzaken als armoede, schulden meespelen. Daarbij is persoonlijke ondersteuning en voorlichting vaak van belang. In de uitvoering van deelprojecten die gehonoreerd zijn door het VHF zullen gemeenten hier actief mee aan de slag zijn, en vaker bij eigenaren achter de voordeur komen. Dit lijkt sterk op de werkwijze van woningcorporaties in de wijkenaanpak. Corporaties hebben op dit moment echter geen formele rol om deze activiteiten ook voor eigenaren van kwetsbare particuliere koopwoningen te ondernemen, terwijl de problematiek vergelijkbaar is. Een oplossingsrichting is dat woningcorporaties van rijkswege een rol kunnen hebben in de aanpak van de particuliere woningvoorraad in gespecificeerde stedelijke vernieuwingsgebieden en krimp- en grensregio's. Dit biedt een wettelijke grondslag op basis waarvan gemeenten en woningcorporaties in de prestatieafspraken concreet vorm kunnen geven aan deze uitvoering. Daarnaast zijn er nog andere 'gaten' in wet- en regelgeving die de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad belemmeren<sup>14</sup>.

#### Gemeenten kunnen extra voorwaarden overwegen voor uitkering aan verhuurders en beleggers

De regeling dient gericht te zijn op eigenaren die het zelf niet kunnen bekostigen, ook vanuit het licht van staatssteunrisico's. Onderliggend betekent de focus op particulieren ook dat bijdragen uit de regeling kunnen landen bij particuliere eigenaren die an sich geen bekostigingsproblemen zouden hoeven hebben. Dit is een belangrijk aandachtspunt. Om redenen van massa maken in de wijk is het belangrijk dat de aanpak van corporatiewoningen door woningcorporaties gecombineerd worden met de aanpak van de particuliere voorraad in kwetsbare wijken, ook wanneer deze in eigendom is van particuliere eigenaren die de opgaven zelf zouden kunnen betalen. Gemeenten worstelen met het verstrekken van middelen uit het fonds aan zogenaamde huisjesmelkers. Er kunnen echter redenen zijn ook deze opgaven mee te nemen om daarmee een complex als geheel te kunnen aanpakken, zie ook onderstaande box.

#### COMPACT OVERZICHT VAN INSTRUMENTARIUM EN REGELGEVING OM DE AANPAK VAN KWETSBAAR PARTICULIERE WONINGEN DOELTREFFENDER TE MAKEN

- Gemeenten kunnen eigenstandig aanvullende voorwaarden stellen aan subsidies voor verhuurders.

<sup>14</sup> Zie: Naar een doeltreffende aanpak van kwetsbare particuliere woningen, Stec Groep in opdracht van min BZK, 2021 voor een uitgebreide toelichting van deze oplossingsrichtingen.



- Gemist wordt een wettelijke grondslag om binnen een buurt of samenhangend complex als gezamenlijke eigenaren een meerderheidsbesluit te nemen over investeringen in de onderhoudsstaat van de woning (vergelijkbaar met een VvE, denk aan een meerderheidsbesluiten op grond van bijvoorbeeld 70% draagvlak). Een gebiedsgerichte Home Owners Association of gebiedsgerichte VvE zou een geschikte vorm kunnen zijn.
- Wettelijke regelingen om te komen tot het vergroten van de slagkracht van groepen eigenaren bijvoorbeeld in een VvE om gezamenlijk tot actie te komen. De wetgeving rondom VvE's heeft nog veel open eindjes, onder andere rondom procedures, gang naar de rechter, verhoudingen tussen grote en kleine eigenaren en huurders. Daarnaast blijkt dat besturen van VvE's en eigenaren onvoldoende kennis hebben van de gang van zaken binnen VvE's (in regelgeving en binnen de eigen VVE).
- Gemeenten kunnen de huisvestingsverordening inzetten om ongewenste aankoop door particuliere beleggers in gebieden te verbieden, vanuit het oogpunt van potentiële uitbuiting en andere delicten. De inzet van de huisvestingsverordening is gebaseerd op de grondslag dat er aantoonbare schaarste aan woningen is in het betreffende segment. Dit lukt in gemeenten met een kwetsbare particuliere voorraad lang niet altijd. Verschillende gemeenten experimenteren met het opnemen van een verhuurdersvergunning in de Algemene plaatselijke verordening (APV), wanneer deze schaarste niet aan te tonen is.
- Toepassen van de recent uitgebreide mogelijkheden om zelfbewoningsplicht bij bestaande bouw op te leggen.
- Verkend kan worden of de toepassing van het bestaande wettelijke instrumentarium kan worden verruimd in tijdelijke gebiedszones, zodat ook wanneer geen sprake is van een bestemmingswijziging of van sloop- nieuwbouw, gebruik van de Wvg of de Ontheeningswet kan worden overwogen. De maatschappelijke noodzaak is in deze gebieden zo hoog, dat een deel van de rechten verbonden aan eigendom minder zwaar weegt dan het algemeen belang.
- Een vergelijkbaar instrument is de Rotterdamwet. De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geeft gemeenten extra de mogelijkheden om problemen in bepaalde wijken en/of buurten aan te pakken waar de leefbaarheid en de veiligheid onder druk staan. Bijvoorbeeld door aan woningzoekenden eisen te stellen aan de aard van het inkomen, voorrang te verlenen op basis van sociaaleconomische kenmerken, en te screenen op overlastgevend en crimineel gedrag. Denkbaar is het toepassingsbereik van de Rotterdamwet (gericht op grootstedelijke problematiek) met onorthodoxe maatregelen te verruimen voor de particuliere koopwoningenmarkt, en zowel te richten op kwetsbare buurten in stedelijke vernieuwingsgebieden als ook de grens- en krimpregio's.

Bron: Naar een doeltreffende aanpak van kwetsbare particuliere woningen, Stec Groep in opdracht van min BZK, 2021

### **Flankerend beleid inzetten om een gecoördineerde aanpak van de wijken samen met woningcorporaties beter te borgen**

Het wel of niet verbreden van de inzet van een mogelijke voortzetting van de regeling hangt deels samen met de prioritering van (ander) nieuw beleid, aanpassing van de regelgeving gericht op de wijkaanpak en de energietransitie en beschikbaarheid van andere budgetten, binnen de volkshuisvesting. Als de verhuurdersheffing bijvoorbeeld omlaag wordt gebracht (en een deel beschikbaar is voor de bekostiging van de opgaven in de wijk) en/of er komt een nationaal herstel- en perspectiefprogramma voor leefbaarheid en veiligheid, dan is de regeling zoals deze nu is uitgevoerd zeer passend. Het richt zich namelijk heel specifiek op een ontbrekend stukje in de aanpak van kwetsbare gebieden.

Wanneer er geen andere programma's gericht op leefbaarheid, de wijkaanpak en de energietransitie zouden zijn en komen (binnen en buiten de volkshuisvesting), ligt het meer voor de hand in te zetten op verbreding van het toepassingsbereik van het VHF. Dit gaat echter ten koste van de focus in de regeling en zou de effectiviteit van de regeling aanzienlijk verwateren.

We zien met behoud van de duidelijke focus van de huidige regeling veel meerwaarde in het versterken van de betrokkenheid van woningcorporaties in de regeling. De woningcorporaties zijn uitermate geschikt als partner van gemeenten bij de aanpak van de kwetsbare woningvoorraad, en voor het bereiken van de

kwetsbare doelgroep. Zonder goede ondersteuning of begeleiding is de kans dat het geld goed terecht komt niet zo groot. Woningcorporaties kunnen daar een belangrijke rol bij spelen.

### **3.7 Duidelijk communiceren over het wel of niet aanvragen indienen met corporatiewoningen kan betrokkenheid corporaties vergroten**

Het was voor veel gemeenten en corporaties onduidelijk hoe de onderbouwing van de (onvoldoende) financiële draagkracht van woningcorporaties eruit moest zien en wanneer deze voldoende zou zijn. Vanuit de ondersteunende bureaus (en BZK) was de boodschap dat alleen corporaties die over onvoldoende middelen beschikken in aanmerking zouden kunnen komen voor steun. Het beeld was dus dat het voor corporaties heel moeilijk was om toegang te krijgen tot de middelen uit het VHF. Dit is vaak ervaren als een tegenstrijdigheid in de regeling. Aan de ene kant werden partnerschappen met corporaties als heel waardevol gezien. Aan de andere kant moest je als aanvrager terughoudend zijn met het aanvragen van middelen voor corporatiebezit. Het aantonen van onvoldoende financiële draagkracht bij corporaties was bovendien in sommige gevallen moeilijk. De eisen die aan corporaties werden gesteld waren niet werkbaar.

Een aantal gemeenten heeft daarom aan de voorkant besloten om voor het corporatiebezit überhaupt geen aanvraag in te dienen, om geen risico te lopen bij de beoordeling van plannen. Uiteindelijk heeft de beoordelingscommissie in een aantal gevallen wel voorstellen goedgekeurd voor financiële steun voor corporaties die er niet aantoonbaar (in DPI's et cetera) financieel slecht voorstaan. Dit heeft achteraf voor verwarring en ook onbegrip gezorgd. Bovendien is in sommige steden het bredere verhaal en de gewenste samenwerking met de corporaties onder druk komen te staan. Synergiekansen zijn hierdoor deels onbenut gebleven.

### **3.8 Helder onderscheid tussen opgaven in (en middelen voor) stedelijke vernieuwingsgebieden enerzijds en krimp- en grensgebieden anderzijds komt ten gunste van de regeling**

In de regeling is de precieze verdeling van middelen niet vastgelegd. Aan de voorkant was daardoor niet duidelijk hoeveel geld naar de stedelijke vernieuwingsgebieden zou gaan en hoeveel middelen daarna nog 'over zou blijven' voor grens- en krimpgebieden en de overige gemeenten in Nederland. Belangrijk is om deze duidelijkheid aan de voorkant te geven, zodat ook op Rijksniveau politiek bestuurlijk een integrale afweging gemaakt kan worden over waar de middelen uit een toekomstig VHF of programma ingezet dienen te worden. Dit kan mogelijk ook door met twee regelingen te werken, beide gericht op de kwetsbare particuliere voorraad.

Een belangrijk neveneffect is dat gemeenten beter kunnen inschatten of het voor hen lonend is om een aanvraag te doen in de regeling of voor het programma. De inspanningen die nodig zijn voor het indienen van een aanvraag zijn voor gemeenten immers fors. Op deze manier kan iedere gemeente een weloverwogen afweging maken om wel of geen aanvraag te doen.

#### **Verschil in praktische opgaven**

Er is verschil in de praktische opgaven die spelen in steden en in meer landelijke gebieden. Dit heeft verschillende aspecten:

- In de stedelijke vernieuwingsgebieden is het eenvoudiger om massa te maken en zijn er grote aantallen woningen van hetzelfde type, met een vergelijkbare problematiek en herstructureringsopgave.
- In de stedelijke vernieuwingsgebieden is de verhouding tussen particulier bezit en corporatiebezit vaak anders dan in landelijke gebieden met een hoger aandeel koopwoningen (waarvan slechts een beperkt deel zeer kwetsbaar is).
- In de (meeste) stedelijke vernieuwingsgebieden ligt het toevoegen van nieuwbouw na sloop van woningen vanwege de marktdruk meer voor de hand dan in grens- en krimpregio's.

- In grens- en krimpgebieden zijn soms ook meer ingrijpende (en duurdere) keuzes nodig. Men kan hier niet alle bestaande woningen in de benen houden. Sloop en onttrekking zijn soms nodig. Renovatie is in dat opzicht soms inefficiënt in grens- en krimpgebieden, terwijl in grote steden renovatie en sloop-nieuwbouw in bijna alle gevallen gezien de opgave en de marktspanning passend is.

### **Schaalniveau waarin opgaven worden getoetst sluit minder aan bij grens- en krimpgebieden**

De regeling lijkt in haar huidige vorm beter toegesneden op grootschalige opgaven in stedelijke gebieden, dan kleinschalige en meer gemengde opgaven in landelijke gebieden. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in dat de openbare ruimte bij huurwoningen in geval van gespikkeld bezit moeilijk kon worden ingebracht, en dat de sloop van woningen zonder enige vorm van nieuwbouw niet kon worden ingebracht<sup>15</sup>. In grens- en krimpregio's zijn dergelijke totale onttrekkingen soms juist waardevol.

Daarnaast is ook het schaalniveau waarin de opgaven spelen fundamenteel anders in grens- en krimpgebieden dan in de stedelijke vernieuwingsgebieden.

In grens- en krimpgebieden zijn de scores op de leefbaarometer en op lokale indicatoren op niveau van de regio sterk beneden gemiddeld. Deze opgaven zijn echter minder markant op het niveau waarin in aanvragen mee gerekend moest worden. Hier was sprake van indicatoren op het niveau van een wijk (in CBS aangeduid als het postcode 4-niveau). In landelijke gebieden bevat het wijkniveau vaak een mix van kwetsbare woningen en niet-kwetsbare woningen, waardoor indicatoren op wijkniveau een gemiddelde 'uitslag' hebben. In de landelijke gebieden is vaker aan de orde dat het in de praktijk gaat om opgaven in het particuliere domein op microniveau. Dit maakt dat de indicatoren eerder ten faveure van stedelijke gebieden waren dan van landelijke gebieden. Ook de indicator van een gemiddelde woningwaarde in het postcodegebied onder € 170.000 is in grens- en krimpgebieden nagenoeg niet onderscheidend, omdat in veel gemeenten meer dan 50% tot zelfs 75% van de woningen een WOZ-waarde tot € 170.000 hebben. De drempelwaarde van 200 woningen en € 7,5 miljoen is hoog gezien de opgaven in deelgebieden. Daarnaast dwingen drempelwaardes gemeenten om regionale samenwerkingen op te zoeken. Het verzamelen van voldoende massa vergt veel tijd en energie, juist omdat iedere buurt een eigen aanpak vereist. Binnen de korte aanvraagperiode was deze tijd moeilijk te vinden (al zijn regio's hier soms wel in geslaagd). Als laatste drukt de cofinancieringseis van 30% forser op de begroting van kleinere gemeenten dan op die van grotere gemeenten, omdat het een groter aandeel drukt op de totale beschikbare vrije ruimte in het gemeentebudget van een landelijke gemeente.

### **Uniforme beoordelingscriteria maakt de toetsing van verschillende aanvragen soms lastig**

Het beoordelen en vergelijken van de verschillende aanvragen was door de punten die hiervoor zijn benoemd nu soms lastig voor de toetsingscommissie. Stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's hebben ieder hun eigen (en zeer verschillende) problematieken. De regeling is sterk gestandaardiseerd. Door de uitgebreide selectiecriteria was er slechts beperkt ruimte voor de lokale context en voor het grotere verhaal achter het ontstaan van de problemen in leefbaarheid in relatie tot de kwetsbare voorraad. Hierdoor kan de regeling onvoldoende rekening houden met de specifieke opgaven in de verschillende stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio's, maar ook met de verschillen tussen steden, en de manier waarop deze steden de aanpak van de leefbaarheid in de wijken en de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad hebben georganiseerd. De regeling sluit sterk aan bij de manier waarop in het NPRZ gewerkt wordt, en de ervaringen zoals deze zijn opgedaan in de particuliere voorraad van onder andere Parkstad Limburg.

### **Eigen set van beoordelingscriteria voor stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's**

Het is passend als er voor de stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's een eigen set met (beoordeling)criteria zouden zijn. Het huidige puntensysteem sluit onvoldoende aan bij de verschillende lokale problematieken en opgaven. Enkele onderdelen waar dit voor geldt<sup>16</sup>:

- De verhouding tussen sociaal en particuliere woningen

<sup>15</sup> Het onttrekken van woningen zonder nieuwbouw kon niet worden ingebracht. Het was wel mogelijk om meer te onttrekken dan terug te bouwen.

<sup>16</sup> Zie bijlage paragraaf B.1, p. 42-43 voor een toelichting

- De hoogte van de WOZ waarde
- Het toekomstig waardeperspectief op de woningen
- De relevante geografische schaal waarop leefbaarheidsproblemen plaatsvinden
- De ruimtelijke spreiding en concentratie van de opgave.
- De meest gewenste ingreep, passend bij de aard van de lokale opgave

In de vergelijking van aanvragen ontstaat zo een ongelijk speelveld, dat onvoldoende recht doet aan der verschillende problematieken in de kwetsbare particuliere voorraad.

### 3.9 Uitdagingen in de planvorming en uitvoering: vaak een gemis aan kennis, capaciteit en financiële middelen

De aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad is voor veel gemeenten en woningcorporaties een nieuw vak. De belemmeringen zijn grofweg een gebrek aan kennis, organisatiekracht en financiële middelen. De regeling voorziet in de behoefte aan financiële middelen, maar niet in het gebrek aan kennis en organisatiekracht. In het proces om te komen tot passende aanvragen zijn gemeenten ondersteund door externe bureaus om in korte tijd te komen tot een gedegen aanvraag. Voor de uitvoering van de projecten die gehonoreerd zijn, is ook gemeentelijke organisatiekracht en kennis nodig.

De behoefte aan menskracht is in de praktijk niet altijd makkelijk te realiseren. Binnen de gemeentelijke organisaties in de Stedelijke Vernieuwingsgebieden ligt het accent op het toevoegen van nieuwbouw, niet op het verbeteren van de bestaande voorraad. Voor bestuurders wordt dit vaak als minder 'sexy' ervaren, en dit heeft consequenties voor de prioritering van uitvoeringscapaciteit. Verschillende stedelijke gemeenten waarvan de aanvragen zijn gegund signaleren al het risico dat het moeilijk is de aanvragen te verzilveren. Het feit dat mensen met expertise in het beleidsveld Wonen schaars zijn, en dat er op veel verschillende thema's binnen het veld wonen extra inspanningen worden gevraagd maakt dit ingewikkeld.

Daarnaast signaleren we dat de aanpak van de kwetsbare particuliere voorraad een thema is dat in steeds meer gemeenten speelt. De gemeenten in de stedelijke vernieuwingsgebieden en in de grens- en krimpregio's hebben hier meer ervaring mee dan andere gemeenten. We zien wat dat betreft ook kansen voor het beter benutten van bestaande aanpakken en uitvoeringservaringen, zodat de uitvoering van de plannen efficiënt kan worden opgepakt. Het is mooi als het Rijk zich inzet voor kennisverspreiding.

We raden aan een expertpool op te zetten om de opgedane kennis met het instrumentarium te verspreiden onder gemeenten, regio's en andere partijen. Een expertpool biedt ondersteuning in kennis aan betrokken partijen waardoor herstructureringsprojecten versneld tot uitvoering gebracht kunnen worden. Ook vergroot het de menskracht in kleinere gemeenten in grens- en krimpregio's. Hier is vaak onvoldoende capaciteit of kennis beschikbaar om opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad zelfstandig op te pakken<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Bestaande voorbeelden van expertteams ingesteld door het Rijk zijn het Expertteam Woningbouw waar experts over versnellen, transformatie en de voormalige Juridische Expertpool Planschade (JEP) zijn vertegenwoordigd.

# Bijlage A:

## Elementen uit het VHF om bij een mogelijk vervolg te behouden

In de bijlagen A en B staat in aanvulling op de hoofdlijn in hoofdstuk 3 een verdieping op specifieke aspecten van de regeling uitgewerkt. In deze bijlage A gaat het om elementen om bij een mogelijk vervolg op het VHF te behouden. Achtereenvolgens gaan we in op de thema's die in deze reflectie centraal staan.

- Doelstelling regeling
- Totstandkoming en uitwerking van de regeling
- Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven
- Aanvraagproces
- Ondersteuning van prioritaire gemeenten door bureaus
- Beoordelingskader en weging
- Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling

De uitwerking in deze thema's vormt deels een overlap met de hoofdlijn uit hoofdstuk 3. In de bijlage zijn aspecten wat meer in detail toegelicht, en treft u ook citaten uit de interviews aan.

### A.1 Doelstelling regeling

#### Doelstelling regeling en integrale richting behouden

De focus op de fysieke kant, terwijl de doelstelling betrekking heeft op het verbeteren van sociaaleconomische aspecten en leefbaarheid sluit aan bij de behoefte. Het legt immers de vinger op een zere plek, die tot nu toe in Rijksbeleid vrijwel nooit geadresseerd werd.

De regeling is specifiek gericht op de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden. De doelstellingen achter de regeling van het VHF zijn echter gericht op leefbaarheid, en hebben – in de combinatie met ander beleid en andere regelingen – een integraal karakter. Doordat de regeling van het VHF de ontbrekende schakel vormt in andere (gemeentelijke) programma's gericht op de leefbaarheid maakt de regeling een integrale wijkaanpak mogelijk. Het is daarom belangrijk dat in de toetsing van aanvragen criteria zitten die zorgen voor meer leefbaarheid en een gecoördineerde aanpak. De programma's worden dan uitgevoerd op buurt- en wijkniveau en niet op individueel niveau, en het resultaat komt dan ten goede aan de leefbaarheid. Wanneer de leefbaarheidsproblemen niet omvangrijk zijn, zouden aanvragen in beginsel niet gehonoreerd moeten worden<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Dit was overwegend ook het geval. Bij een enkele gehonoreerde aanvraag waren de leefbaarheidsproblemen niet van dien aard en omvang dat dit de trigger was. Zoals de aanvraag uit een deel van de gemeenten van de Achterhoek. Het betrof echter een goed onderbouwde en zorgvuldig aangevlogen integrale verduurzamingsopgave. Deze aanvraag sluit minder aan bij de onderliggende doelstellingen van het VHF.

Doel van de regeling van het VHF is om de woonkwaliteit en leefbaarheid in de meest kwetsbare gebieden van Nederland te verbeteren. Het fonds focust daarvoor specifiek op de fysieke component van de kwetsbare particuliere voorraad. Wanneer gemeenten hier niks aan doen blijft dit deel van de woningvoorraad achter. Dit vergroot de kans op verpaupering en hierdoor de kans om in een negatieve spiraal terecht te komen. Op de geselecteerde plekken in de prioriteitsgebieden is dit vrijwel altijd het geval. De regeling focust dus op de hardnekkigste en lastigste opgave van de woningvoorraad.

Gemeenten hebben op dit moment geen geld voor het opknappen van de kwetsbare particuliere voorraad: dit is over het algemeen in eerste aanleg een probleem van de eigenaar zelf. Wanneer echter de leefbaarheid (veiligheid en gezondheid) op het spel staan zien gemeenten dit steeds vaker als een opgave waar zij ook een rol in hebben. Dit is echter wel een cultuuromslag. In de meeste gemeenten ligt de primaire focus al decennialang op nieuwbouw en niet op de bestaande voorraad. Het bewustzijn dat er grootschalige maatschappelijke opgaven in de bestaande particuliere voorraad zijn is de laatste jaren sterk groeiende. Dit heeft zich nog maar beperkt vertaald in aanpassing van de gemeentelijke budgetten (van rijkswege in het gemeentefonds). De eigen inkomsten van gemeenten volstaan niet om grootschalig in de particuliere kwetsbare voorraad te investeren.

De regeling dient gericht te zijn op eigenaren die het zelf niet kunnen bekostigen. Onderliggend betekent de focus op particulieren ook dat bijdragen uit de regeling kunnen landen bij particuliere eigenaren die an sich geen bekostigingsproblemen zouden hoeven hebben. Gemeenten worstelen met het verstrekken van middelen uit het fonds aan zogenaamde huisjesmelkers. Er kunnen echter redenen zijn ook deze opgaven mee te nemen om daarmee een complex als geheel te kunnen aanpakken, zie ook Box: Compact overzicht van flankerend beleid om de aanpak van kwetsbare particuliere woningen doeltreffender te maken (p.20).

Een bijkomend voordeel hiervan is dat gemeenten een voet tussen de deur krijgen, waardoor zij ook andere sociale problemen kunnen signaleren en aanpakken. Deze problemen worden over het algemeen al goed geadresseerd in bestaande leefbaarheidsprogramma's.

*'Als gemeente moet je dan proberen om zoveel mogelijk te subsidiëren zodat de eigen bijdrage laag blijft. Ook de mogelijkheid om via deze regeling een voet tussen de deur te krijgen is belangrijk. De kwetsbaarheid die uit de cijfers komt is er namelijk ook echt'. Bron: gemeente in grens- en krimpregio*

De particuliere voorraad is in kwetsbare gebieden nu vaak de missing link in een succesvolle buurt- of wijkaanpak. De regeling koppelt met deze insteek verschillende programma's en agenda's aan elkaar en zorgt daardoor voor een vliegwieleffect om buurten en wijken zowel fysiek als sociaal maatschappelijk in beweging te krijgen.

### **Regeling raakt snaar als stadsvernieuwing nieuwe stijl**

De regeling raakt bij gemeenten in de Stedelijke vernieuwingsgebieden ook een extra snaar omdat gemeenten het VHF ervaren als een voortzetting van Rijksregelingen voor de stadsvernieuwing, die rond 2009/10 zijn gestopt.

*'De opgaven in kwetsbare wijken zijn echter niet ineens van gisteren op vandaag ontstaan. Er is alleen niet eerder prioriteit aan gegeven door Rijk, gemeenten en corporaties. Voor andere (sociale) problemen hebben zij daarentegen wel potjes met geld gereserveerd. Het is daarom goed dat dit fonds zich specifiek richt op fysieke ingrepen. Hiermee zijn de ingrepen die gedaan worden ook meetbaar en effectief. In het verleden zijn er veel sociale programma's opgetuigd, maar de uitkomsten daarvan zijn beperkt. In het verlengde hiervan moet men zich ook afvragen wat er precies speelt in een wijk en of en wiens probleem dit is. Is dit een volkshuisvestingsprobleem of bijvoorbeeld een sociaal of veiligheidsprobleem? Regio in een grens- of krimpregio*





## A.2 Totstandkoming en uitwerking van de regeling

### Voor het eerst een Rijksregeling gericht op de kwetsbare particuliere voorraad

Het Rijk erkent met deze regeling het bestaan van de leefbaarheidsproblemen die gepaard gaan aan de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden. Deze erkenning is heel belangrijk voor gemeenten en woningcorporaties om ook naar de toekomst toe aan de slag te gaan met deze opgaven. Dit zorgt ook voor een toekomstperspectief: met deze middelen kunnen er meer plannen gemaakt en uitgevoerd worden.

‘Via deze regeling kan opnieuw leven geblazen worden in bepaalde buurten en wijken. Ook de urgentie die de regeling op bestuurlijk en politiek niveau heeft gecreëerd is erg belangrijk. De kwetsbare particuliere voorraad stond laag op de politieke agenda’s. Door deze regeling is er niet langer alleen aandacht voor nieuwbouw, maar ook voor dit deel van de woningvoorraad. De woningmarkt als geheel heeft namelijk aandacht nodig. Hier hoort ook investeren in de bestaande woningvoorraad bij. Met alleen bouwen, bouwen, bouwen komen we er niet. De regeling koppelt ook verschillende doelen aan elkaar: leefbaarheid en duurzaamheid. Hierdoor kunnen meerdere agenda’s samen optrekken en samen kun je meer bereiken dan alleen’. *Bron: Lid van de toetsingscommissie*

### Regeling honoreert vooral gebieden die al langer bezig zijn met de kwetsbare particuliere voorraad

Door de korte periode waarin een aanvraag ingediend moest worden komt de regeling ten goede van gemeenten en regio’s die al langer bezig zijn met deze opgaven. Zij werkten al aan plannen die een resultaat zijn van een langjarig proces. Als de gemeente of regio nog niet bezig was met de kwetsbare particuliere voorraad dan had deze daar (1) of de ogen voor gesloten of (2) was het probleem niet urgent genoeg.

Dat neemt niet weg dat er ook goede plannen zijn en regio’s met een zeer urgente opgave, die vanuit de aard van de regeling niet gehonoreerd zijn. De regeling sluit urgente en bovengemiddeld complexe en dure uitgaven wat meer uit en dat is een ongewenst neveneffect. Hier komen we in bijlage B op terug. Wanneer sprake is van een meer permanente regeling is het belangrijk de systematiek aan te scherpen, en deze systematiek meerjarig te hanteren zodat gemeenten en regio’s hier in hun planvorming rekening mee kunnen houden.

### Focus op uitvoering: binnen twee jaar starten

In de regeling staat als harde voorwaarde voor behoud van de middelen dat binnen twee jaar moet worden gestart met de uitvoering. Dit betekent dat gemeenten snel aan de slag moeten met de uitvoering en houdt de vaart erin. Voor de meeste opgaven is deze termijn passend. Voor inpondarrangementen<sup>19</sup> is het echter te krap. Zie ook bijlage B.

### Nauwe samenwerking met Rijk is als zeer positief ervaren

Betrokken gemeenten en regio’s hebben de samenwerking met het ministerie bij de totstandkoming en uitwerking van de regeling over het algemeen als zeer positief ervaren. Men zag het ministerie echt als ‘partner in de aanvraag’. Gemeenten en regio’s wiens aanvraag uiteindelijk niet is gehonoreerd zijn over het algemeen na afloop meer kritisch over deze samenwerking. Dit komt met name voort uit de notie dat zij van mening zijn dat als de problematiek aansluit bij de doelstellingen, de samenwerking tussen gemeente/regio en Rijk goed is, en de visie op de opgave klopt, er sowieso een basis zou moeten zijn om een aanvraag te honoreren. De huidige systematiek bood weinig beleidsvrijheid om dergelijke aanvragen te honoreren. Hierover leest u meer in bijlage B.

### Werken met prioriteitsgebieden

Het vooraf aanwijzen van prioriteitsgebieden (zoals de stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio’s) is van waarde. Buiten de prioriteitsgebieden zijn de problemen in de particuliere voorraad over het algemeen niet van dien aard en omvang dat hier aanvullende inspanningen van rijkswege nodig

<sup>19</sup> Inponden is het verwerven van particuliere koopwoningen, om deze door te verhuren (om bijvoorbeeld daarmee de sloop van deze woningen te kunnen betalen). Inponden is het omgekeerde van uitponden: het verkopen van corporatiewoningen aan particuliere eigenaren. Met name in kwetsbare gebieden heeft uitponden soms ongewenste neveneffecten gehad op de leefbaarheid van wijken.

zijn. Wel kan het een overweging zijn om gemeenten met een vergelijkbare opgave als de geselecteerde stedelijke vernieuwingsgebieden mee te nemen in de prioriteitstelling.

### **Inzetten op concrete zichtbare ingrepen**

Het spreekt betrokkenen sterk aan dat het geld naar concrete maatregelen gaat waar inwoners echt iets aan hebben. De maatregelen zijn zichtbaar en praktisch. De regeling dwingt gemeenten ook om haar buurten en wijken beter te leren kennen en meer aandacht voor de bestaande voorraad te hebben. De aanvraag helpt bij het vergroten van de maatschappelijke prioriteitsstelling (o.a. bij bestuurders). Ook kunnen de sociale teams naar aanleiding hiervan gericht acties gaan uitvoeren.

### **Woningcorporaties committeren zich aan de regeling**

Met de regeling worden woningcorporaties in beginsel goed in positie gebracht. De regeling heeft een momentum gecreëerd waardoor ook corporaties konden aangeven dat zij, in hun wijken, last hebben van de kwetsbare particuliere voorraad. Het met elkaar verbinden van deze opgaven is belangrijk. De gemeente had hierin echter wel een ambassadeursrol voor de regeling in de richting van woningcorporaties. Die rol is niet in alle gemeenten en regio's goed voor het voetlicht gebracht.

*'Het doel en de mogelijke uitkomsten van de regeling moeten op de juiste manier worden geframed om de woningcorporaties de rol te geven (en in financiële zin ook te bieden) die zij verdienen in de wijkaanpak'. Bron: regio in grens- en krimpegebied, waarvan aanvraag is gegund*

Het VHF heeft in regio's met een passend narratief en frame positieve energie bij elkaar gebracht. corporaties zijn vaak belangrijk voor de uitvoering van de plannen die in het VHF gehonoreerd zijn. Ook moesten woningcorporaties zich committeren aan het ingediende plan (handtekeningen onderaan de aanvraag). De eis van 30% cofinanciering zorgde hier ook voor. Woningcorporaties zullen in de praktijk immers vaak een belangrijke rol spelen in het uitvoeren van plannen. Zij hebben vaak zelf al plannen om hun bezit in bepaalde buurten en wijken te verduurzamen/renoveren. Wanneer zij daarbij ook de bestaande particuliere voorraad in deze buurten en wijken meenemen (zoals in sommige gemeenten gebeurt), hebben plannen de meeste kans van slagen en door schaalvoordelen zijn de kosten per ingreep lager<sup>20</sup>. Het plan wordt dan op een gecoördineerde manier uitgevoerd. Plannen hebben gemiddeld genomen ook de meeste impact als ze uitgevoerd worden op buurt- en wijkniveau en niet op individueel niveau.

---

<sup>20</sup> Gemeenten en eigenaren betalen dan voor de woonverbeteringen die corporaties doen, soms ook met een regeling die door SVN wordt uitgevoerd.

### Het principe van cofinanciering brengt focus aan

Een verplichte cofinanciering zorgt ervoor dat gemeenten goede, urgente plannen met veel draagvlak indienen.

*'Het zijn plannen waar de gemeente zelf mee aan de slag wil gaan. Door de cofinanciering geeft het Rijk een deel zeggenschap weg, maar koopt verantwoordelijkheidsgevoel bij gemeenten en regio's terug'.  
Bron: lid van de toetsingscommissie*

In veel gemeenten is de omvang van de aanvraag niet zozeer ingegeven geweest door de omvang van de opgave, maar door de omvang van de vrij te spelen cofinanciering. De regeling eist een aandeel van 30% cofinanciering en biedt een grote beleidsvrijheid in hoe deze cofinanciering in de looptijd van de regeling in te vullen (tien jaar). Dit maakt de regeling in vergelijking tot andere regelingen (uitzonderlijk) mild op het vlak van cofinanciering.

De 'verlichting' van de omvang van de cofinanciering beschouwen gemeenten als een belangrijke verbetering. Desondanks vormt de beschikbaarheid van middelen voor cofinanciering voor gemeenten een belangrijke bottleneck bij het indienen van de aanvraag: veel gemeenten geven aan dat de opgave een fors grotere aanvraag had gerechtvaardigd. De eis van 30% cofinanciering zou in beginsel geen drempel voor indieners moeten zijn (niet voor kleine en niet voor grote gemeenten). Dit is het nu soms wel. Voor kleine gemeenten drukt de cofinancieringseis namelijk zwaarder op het totale gemeentelijke budget. Temeer daar het opgaven betreft die een onrendabele top kennen. Ook speelt mee dat een flink deel van de gemeenten met een problematische particuliere voorraad in kwetsbare gebieden in grens- en krimpregio's bovengemiddeld arm zijn, en moeite hebben om hun begrotingen rond te krijgen. Hoe kleiner de gemeente is, hoe minder de gemeente beschikt over vrij besteedbare middelen die ze - zeker in de korte doorlooptijd- kan vrijmaken voor de cofinanciering. Bij een langjarig programma wordt het voor grotere gemeenten daarentegen ook steeds lastiger om te voldoen aan de cofinancieringseis. De regeling van het VHF is immers niet de enige regeling die om cofinanciering vraagt.

Een enkele gemeente vraagt zich af of het principe van cofinanciering überhaupt passend is in de financiering van onrendabele toppen. Er zijn echter ook belangrijke voordelen van een aandeel cofinanciering voor de regeling. Het vraagt van gemeenten om prioriteit te geven aan de kwetsbare particuliere voorraad, en hier niet slechts beleidsmatig op te sturen zonder verdere inzet van capaciteit en middelen. De geëiste cofinanciering 'dwingt' gemeenten om ook zelf actief aan de slag te gaan met de uitvoering van problemen in de bestaande voorraad. Dit was in het leeuwendeel van de gemeenten in de afgelopen (tientallen) jaren onderbelicht.

*Focus binnen de ambtelijke organisatie en het bestuur lag en ligt primair op nieuwbouw. De aanpak van de bestaande voorraad wordt bestuurlijk als 'niet sexy' betiteld. Gemeenten dienen het als één van hun kerntaken te zien de bestaande woningvoorraad te verbeteren, daar waar de kwetsbaarheden omvangrijke ongewenste neveneffecten hebben in de leefbaarheid van wijken en kernen. Dit vereist een cultuuromslag binnen een groot deel van de gemeenten. Door de eis van cofinanciering kiezen gemeenten bewust voor de bestaande voorraad. Wanneer men dit niet doet, liggen hier ook geen prioriteiten ('adagium: put your money where your mouth is').  
Bron: lid van de toetsingscommissie*

### Naast fysieke opgaven ook processen ondersteunen

Het VHF is een van de eerste regelingen waarbij ook gekeken is naar de uitvoering van het gekregen geld, in de vorm van het opnemen van een aandeel van 10% van het ingediende bedrag voor proceskosten. Dit aandeel in de kosten lijkt passend te zijn voor grootschalige opgaven en sluit aan bij (verwachte) kosten die een gemeente maakt wanneer sprake is van opgaven waarin massa gemaakt kan worden.

Wel zit er de verwachting dat wanneer de aanvraag bestaat uit sterk versnipperde en maatwerk-achtige opgaven de proceskosten hoger kunnen zijn. Daarnaast mag verwacht worden dat bij opgaven in gemeenten waar massa maken minder aan de orde is de proceskosten naar rato mogelijk ook hoger kunnen zijn, zie ook paragraaf B.2 in bijlage B.

### **A.3 Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven**

Het communicatieproces rondom het VHF wordt als zeer waardevol ervaren. De informatie die BZK heeft verstrekt over de regeling was voldoende en duidelijk. De bijeenkomsten, webinars en technische briefings hebben goed geholpen bij het opstellen en indienen van de aanvraag. Ook de vele mogelijkheden om tijdens (en na) de bijeenkomsten vragen te stellen is als zeer plezierig ervaren. Het onderlinge contact was professioneel en vriendelijk en droeg bij aan het enthousiasme dat de regeling losmaakte.

De digitale mogelijkheden voor zowel informatie over de regeling, consultaties en webinars zijn goed en veelvuldig benut, en hebben in belangrijke mate bijgedragen aan het succes van de regeling. Op een snelle manier kon contact worden gezocht en onderhouden. De meeste gesprekspartners benoemden deze werkwijze als een voorbeeld voor hoe dergelijke regelingen georganiseerd zouden moeten worden en raden aan dit voor de toekomst te behouden.

### **A.4 Aanvraagproces**

De opzet van het fonds als tender maakt de verdeling van de financiën transparant en selecteert de meest passende aanvragen. Deze wijze van aanvragen sluit aan bij de wens om de middelen uit het fonds met een zo hoog mogelijk (maatschappelijk en economisch) vliegwieleffect in de buurten en wijken in te zetten.

Waar het gaat om de manier waarop projecten moesten worden ingediend heeft deze systematische aanpak ook nadelen. Deze hebben betrekking op de weging van aanvragen (zie paragraaf A.6 in deze bijlage en B.6 in bijlage B).

Het doen van een aanvraag zorgt dat er kritisch naar de eigen projecten is gekeken. Ook als het project uit de aanvraag niet is gehonoreerd heeft het aanvraagproces er aan bijgedragen dat de projecten verder zijn gebracht en zijn verbeterd.

Een meer principiële aandachtspunt is dat de gebieden die met elkaar worden vergeleken dermate verschillend zijn dat het logisch lijkt het proces van de aanvraag hierop te laten aansluiten. De generieke vergelijking van aanvragen brengt knelpunten met zich mee waar we in paragraaf B.6 (bijlage B) verder op ingaan.

### **A.5 Ondersteuning van prioritaire gemeenten door bureaus**

Vanaf het moment dat de regeling beschikbaar kwam werd de gemeenten en regio's in de prioriteitsgebieden aanvullende hulp aangeboden in de vorm van onafhankelijke adviesbureaus. Het geeft een goed signaal af aan de indieners, vanuit het oogpunt dat een aanvraag veel extra menskracht vroeg, bovenop reguliere werkzaamheden.

De bureaus waren door het ministerie geselecteerd op basis van lopende raamovereenkomsten en hadden niet altijd praktische ervaring met de vraagstukken in de particuliere voorraad in kwetsbare gebieden. Dit bleek in de praktijk in het nadeel van sommige regio's bij het indienen van een aanvraag, en in het voordeel van andere regio's met een goede match qua bureau. De gemeenten konden de bureaus inzetten voor al het nodige. Veel voorkomende activiteiten waarvoor de bureaus zijn ingezet:

- financiële expertise in de doorrekening;
- uitwerken van de kosten per ingreep zoals die in de aanvraag voorkwamen;
- sparringpartner in het opstellen van de aanvraag;
- concreet uitwerken van bijlagen.

De bureaus waren over het algemeen bij meerdere aanvragen betrokken en droegen bij aan de uitwisseling van aanpakken en voorbeelden bij verschillende aanvragers. Als gemeente x iets had uitgevonden, kwam het via de adviseurs ook bij de andere gemeenten terecht. Ze fungeerden af en toe als doorgeefluik tussen gemeenten, maar ook vanuit informatie die men van BZK had gekregen. Hierdoor droegen de bureaus indirect bij aan iets meer uniformiteit in aanvragen en daarmee ook in beoordelingen. Dit aspect werd door gemeenten als positief ervaren.

Dankzij die bureaus hebben we 'goed' (strategisch) aangevraagd. Door hen hebben we echt alleen dat aangevraagd waarvan we zeker wisten dat het in de regeling zat. De aanvraag werd wel steeds beperkter. Daar hebben we ook vreselijk over gemopperd. Maar uiteindelijk hebben we door hun aanpak juist goed gescoord. Ze hebben gekeken naar: waar ga je punten op scoren? Dat vragen we aan, de rest laten we achterwege. Een lichte en gerichte aanpak, dus! *Bron: grens- en krimpregio met een gehonoreerde aanvraag*

Daarnaast waren er ook verschillen in de benaderingswijze, en soms zelfs verschillen in de interpretatie van de criteria. Dit zijn echter ook opstartproblemen, en mede het gevolg van de korte doorlooptijd van de regeling, zie ook paragraaf B.5 (bijlage B).

## A.6 Beoordelingskader en weging

Het beoordelingskader in combinatie met de korte doorlooptijd was praktisch gezien in het voordeel van gemeenten en regio's die al lang bezig waren met deze opgave. Dit bleek ook uit de gunning, waarbij met name de aanvragen uit de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden en de dertien grens- en krimpregio's zijn gehonoreerd. Dit sluit goed aan bij de doelstellingen van het fonds.

Het beoordelingskader was technisch complex en vroeg gemeenten een heleboel data aan te leveren. Hierdoor ontstond in eerste aanleg een transparant beoordelingsproces.

Het is goed dat er is gekozen voor een MCA. Een MKBA zou nog ingewikkelder geweest zijn.

Ook het hebben van een onafhankelijke toetsingscommissie is een belangrijke kracht van de regeling. Dit straalt ook een bepaalde transparantie uit. Gemeenten zouden namelijk kunnen denken (doordat er ook woondeals zijn) dat bepaalde gemeenten een voorsprong hebben ten opzichte van anderen. Doordat er een onafhankelijke commissie is wordt dit beeld weggenomen.

## A.7 Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling

### Aanvragen uit diverse groep gemeenten gehonoreerd, met focus op stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's

De groep gemeenten waarvan de aanvragen voor het VHF zijn gehonoreerd is groot en divers. Omdat sprake is van een programma met een looptijd van tien jaar, is met deze toekenningen tevens een langlopende samenwerking tussen BZK en de betreffende gemeente(n) ingezet.

Dit betekent dat BZK ook actief zal zijn als er bijvoorbeeld problemen in de uitvoering of andere hobbels ontstaan. De langjarige betrokkenheid is bijzonder en een van de succesfactoren van de regeling. De regeling stopt niet na het uitdelen van de middelen. Blijft het ministerie goed betrokken bij de problematiek van de kwetsbare particuliere voorraad en de aanpak van de leefbaarheid in de stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio's.

Belangrijk is de inspanningen die zijn verricht bij het indienen van de aanvraag in te zetten voor een mogelijk vervolg van de regeling, in het kader van de wijkenaanpak en beleid gericht op de grens- en krimpregio's. Op deze manier kunnen de ervaringen met de systematiek van de aanvragen worden benut voor de toekomstige samenwerking tussen het Rijk en de regio's en gemeenten.

**Gemeenten overwegend positief over de nazorg, maar missen specifieke feedback op hun aanvraag.**

Er is, over het algemeen, positief gereageerd op de nazorg die vanuit BZK is gegeven naar aanleiding van niet gunningen. Hierdoor hebben gemeenten inzicht gekregen in de afwegingen die gemaakt zijn en is acceptatie en begrip ontstaan.

'Het was fijn dat er een gesprek heeft plaatsgevonden met iemand die de beoordeling heeft gedaan. Dit was achteraf (nazorg). Hierdoor heeft onze gemeente ook inzicht gekregen in de afwegingen die zijn gemaakt en de andere projecten waarmee ze hebben moeten concurreren. Dit helpt ook bij het accepteren van de niet gunning. Dit helpt ook bij het aanvragen in een eventuele volgende ronde.'

*Bron: gemeente waarvan de aanvraag niet gegund is in een grens- en krimpregio*

Een aantal gemeenten mist daarentegen de inhoudelijke feedback op hun aanvraag, zie ook paragraaf B.7.

**CONCLUSIE: OP HOOFDLIJN ZEER POSITIEF ONTVANGEN REGELING**

Uit de reflectie komt naar voren dat de regeling van het VHF op hoofdlijn als zeer positief wordt ervaren. Het is dan ook belangrijk om bij een mogelijk vervolg de kern van de regeling te behouden.

In het volgende hoofdstuk benoemen we op hoofdlijn welke optimalisaties overwogen kunnen worden.

# Bijlage B:

## Elementen in het VHF om bij een mogelijk vervolg aan te passen

In de bijlagen A en B staat in aanvulling op de hoofdlijn in hoofdstuk 3 een verdieping op specifieke aspecten van de regeling uitgewerkt. In deze bijlage B gaat het om elementen om bij een mogelijk vervolg op het VHF aan te passen. Achtereenvolgens gaan we in op de thema's die in deze reflectie centraal staan:

- Doelstelling regeling
- Totstandkoming en uitwerking van de regeling
- Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven
- Aanvraagproces
- Ondersteuning van prioritaire gemeenten door bureaus
- Beoordelingskader en weging
- Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling

De uitwerking in deze thema's vormt deels een overlap met de hoofdlijn uit hoofdstuk 3. In de bijlage zijn aspecten wat meer in detail toegelicht, en treft u ook citaten uit de interviews aan.

Het is belangrijk om bij een eventuele voortzetting van de regeling in de geest van de oorspronkelijke regeling verder te gaan en deze niet vergaand aan te passen. In deze bijlage werken we suggesties uit die een rol kunnen spelen bij een eventuele voortzetting van de regeling in de vorm van een eenmalige gunning, of mogelijk een meerjarig programma. In beide gevallen is het belangrijk om de essentie van de huidige regeling te behouden.

Daarnaast hangt een precieze uitwerking van een vervolg-regeling of programma sterk af van keuzes die op Rijksniveau gemaakt worden in aanpalende beleidsvelden. Dit geldt zowel voor de woningmarkt, als voor andere beleidsvelden gericht op de leefbaarheid (met daarin belangrijke pijlers die aandacht vragen in kwetsbare wijken, zoals: onderwijs, zorg, veiligheid, aansluiting op de arbeidsmarkt, et cetera). Daarnaast is het belangrijk dat de regeling niet verwatert door bijvoorbeeld een sterke focus op (overwegend) verduurzaming en energietransitie. Wellicht dat beoogde programma's gericht op de wijkaanpak, de verduurzaming en de energietransitie meer specifieke aandacht kunnen schenken aan doelgroepen die op eigen initiatief minder vaak subsidieaanvragen doen. Op deze manier kunnen de middelen uit een mogelijk toekomstig VHF of programma gericht op de kwetsbare particuliere voorraad hun gerichte inzet verder behouden.

### B.1 Doelstelling regeling

#### Aandacht voor aanscherping van de regeling, aansluitend bij de doelstelling

De regeling van het VHF heeft een heel brede insteek: in beginsel is de regeling gericht op heel diverse vormen van woningverbetering. In de praktijk is dit echter niet zo. Door de uitwerking van de regeling en de randvoorwaarden die er aan zijn verbonden zijn overwegend deelplannen met renovatie-opgaven gehonoreerd (95% van de woningen in gehonoreerde plannen).

Onderliggend lijkt dit samen te hangen met het zoeken naar een juiste balans tussen specifieke en meetbare indicatoren die in de aanvraag uitgewerkt dienen te worden, en tegelijkertijd ook de wens om in de regeling een grote bandbreedte aan opgaven te honoreren (verduurzamen, herstructureren,



transformeren, sloop-nieuwbouw). De randvoorwaarden van de regeling sloten hier niet altijd op aan. Denk aan: binnen twee jaar in uitvoering zijn, binnen tien jaar afgerond zijn, bij alle aanvragen enkele energielabelsprongen omhoog. Sommige forse en ingewikkelde ingrepen zoals inponden voor transitie-exploitaties<sup>21</sup> of sloop zonder nieuwbouw werden praktisch en onbedoeld uitgesloten. Hierdoor was het in de praktijk deels zo dat wat bedoeld is als een 'leefbaarheidsfonds gericht op de particuliere voorraad in kwetsbare wijken' werd versmald tot 'overwegend een isolatiefonds', zoals de reflectie van één van de betrokken provincies luidde.

Verschillende oplossingsrichtingen zijn denkbaar hiervoor. De keuze van de insteek van deze regeling hangt samen met bredere beleidsafwegingen en inzet van middelen die op Rijksniveau gemaakt worden en die samenhangen met de verbetering van de leefbaarheid in de wijken. In gebieden met grotere achterstanden op het vlak van werk, onderwijs, gezondheid, veiligheid en andere sociaalmaatschappelijke thema's is op al deze sectorale thema's mogelijk aanvullende inspanning nodig ter verbetering van de leefbaarheid in deze gebieden. Wanneer sprake gaat zijn van een meerjarige integrale wijkaanpak, is een specifiek fonds gericht op de particuliere voorraad in kwetsbare wijken zeer waardevol. Wanneer van rijkswege niet wordt gekozen voor een dergelijke brede wijkaanpak gericht op stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's ligt het voor de hand om de focus van het VHF (enigszins) te verbreden. Het kan dan een overweging zijn om toekomstige middelen breder en meer flexibel in te zetten, met meer aandacht voor de verbinding tussen de fysieke en sociale infrastructuur.

#### **Aandacht voor de rol van corporaties bij de uitvoering vergroten**

In de totstandkoming van de regeling was lang onduidelijkheid over de rol van corporaties bij het indienen van aanvragen. Dit heeft bij gemeenten en corporaties soms voor afnemende betrokkenheid bij de aanvraag en de uitvoering van projecten gericht op de kwetsbare particuliere voorraad gezorgd. Dat is jammer, omdat in veel kwetsbare wijken de corporatievoorraad groot is en woningcorporaties in de praktijk een belangrijke rol hebben in de uitvoering van aanpakken gericht op de kwetsbare particuliere voorraad.

We vinden het sterk dat de regeling is gericht op de particuliere voorraad, en niet op opgaven aan sociale huurwoningen die al in eigendom zijn van woningcorporaties. Deze woningen staan er gemiddeld genomen fors beter bij dan de woningen waar de regeling zich direct op richt. Daarnaast zijn ook de sociaal economische problematiek en leefbaarheidsproblemen in het corporatiedeel van de kwetsbare voorraad meer in beeld en worden hier al veel inspanningen op verricht. We signaleren echter dat woningcorporaties in de uitvoering van deelplannen die gehonoreerd zijn in het VHF een belangrijke (zo niet cruciale) rol zouden moeten gaan spelen. Het is daarom belangrijk dat de regeling de betrokkenheid van woningcorporaties ondersteunt en versterkt. Dit hangt samen met de lokale expertise op zowel de fysieke ingrepen als de leefbaarheidsprogramma's. Daarnaast zijn corporaties in dezelfde buurten al sterk aanwezig en kunnen opgaven in samenhang worden gezien (werk met werk maken).

Tot nog toe missen woningcorporaties een expliciete taak om te opereren in de kwetsbare koopwoningmarkt, terwijl zij de meest voor de hand liggende partij zijn om mee te doen. Door corporaties van rijkswege een duidelijke rol te geven in de aanvraag en uitvoering van de regeling kan dit beter ondervangen worden. Corporaties moeten de ruimte krijgen om in de integrale aanpak een goede partner te zijn. Een aandachtspunt is daarbij dat corporaties, wanneer zij in de uitvoering van dit type arrangement actief worden, hiervoor ook de benodigde financiële middelen moeten hebben. Mogelijkheden die nader verkend zouden kunnen worden:

- overdrachtsbelasting voor de aankoop van particuliere woningen door woningcorporaties in gebieden met kwetsbare particuliere woningen labelen als investeringsverplichting in deze woningen;

---

<sup>21</sup> Met in de praktijk een exploitatietermijn van vijftien jaar. Een transitie-exploitatie met een doorlooptijd van tien jaar heeft een fors hogere onrendabele top. De financiële voordelen van het arrangementen zijn bij vijf jaar extra kunnen exploiteren substantieel gunstiger dan bij tien jaar. Dit hangt samen met de hoge opstartkosten van het arrangementen en het feit dat in de praktijk gefaseerd ingepond zal worden.

- verhuurdersheffing omzetten in een investeringsverplichting ten behoeve van het investeren in de kwetsbare particuliere voorraad<sup>22</sup>
- andere arrangementen om te borgen dat corporaties beschikken over middelen om in de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van particuliere eigenaren, passend binnen wet- en regelgeving.

Gemeenten en woningcorporaties hebben de regeling op het punt van de voorwaarden waaronder ook corporatiewoningen in de aanvraag opgenomen konden worden verschillend geïnterpreteerd. Vanuit de ondersteunende bureaus (en BZK) was de boodschap dat alleen corporaties die over onvoldoende middelen beschikken in aanmerking zouden kunnen komen voor steun. Het beeld was dus dat het voor corporaties heel moeilijk was om toegang te krijgen tot de middelen uit het VHF. Dit is vaak ervaren als een tegenstrijdigheid in de regeling. Aan de ene kant werden partnerschappen met corporaties als heel waardevol gezien. Aan de andere kant moest je als aanvrager terughoudend zijn met het aanvragen van middelen voor corporatiebezit. Het aantonen van onvoldoende financiële draagkracht bij corporaties was bovendien in sommige gevallen moeilijk. De eisen die aan corporaties werden gesteld waren niet werkbaar.

### **Waterscheiding aanbrengen tussen opgaven in stedelijke vernieuwingsgebieden en opgaven landelijke gebieden (in krimp en grensregio's)**

De marktdynamiek en het langetermijnperspectief is bij de prioriteitsgebieden heel verschillend. In veel krimp- en grensregio's bestaat het risico dat de vraag-aanbodverhouding in de woningmarkt op korte, middellange of lange termijn te ruim is. Dat leidt (op termijn) tot oplopende leegstand in het minst courante deel van de woningvoorraad. In dit deel van de woningvoorraad staat de woningwaarde onder druk of gaat deze (op termijn) omlaag. Dit betekent dat eigenaren geen of in elk geval minder mogelijkheden hebben om te investeren in de woningverbetering. Men krijgt in beginsel geen financiering bij een bank. Als de financieringsruimte er al zou zijn kunnen vragen gesteld worden bij de wenselijkheid van het aangaan van dergelijke leningen, zeker in het geval van eigenaren met een laag of middeninkomen. Ook voor andere marktspelers zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers is het investeren in de renovatie en/of sloop-nieuwbouw van particuliere woningen in grens- en krimpregio's veelal onaantrekkelijk en onrendabel. Dit betekent dat de financiering van opgaven in deze woningvoorraad veelal niet tot stand komen zonder extra bijdragen.

In de stedelijke vernieuwingsgebieden is in veel gevallen geen gebrek aan marktspanning. De aard en omvang van de opgaven in bijvoorbeeld voormalige groeikernen, en in grote steden met bovengemiddelde aandelen kwetsbare particuliere woningen, maken echter dat gebiedsgerichte opgaven ook hier niet zomaar van de grond komen. Dit hangt samen met de omvang van de voorinvesteringen in relatie tot de terugverdientijd van investeringen. Met andere woorden: de badkuip in de gebiedsontwikkeling is diep en groot.

Daarnaast is er ook een verschil in de praktische opgaven tussen steden en meer landelijke gebieden. Dit heeft verschillende aspecten:

- In de stedelijke vernieuwingsgebieden is het eenvoudiger om massa te maken en zijn er grote aantallen woningen van hetzelfde type, met een vergelijkbare problematiek en herstructureringsopgave.
- In de stedelijke vernieuwingsgebieden is de verhouding tussen particulier bezit en corporatiebezit vaak anders dan in landelijke gebieden met een hoger aandeel koopwoningen (waarvan slechts een beperkt deel zeer kwetsbaar is).
- In de (meeste) stedelijke vernieuwingsgebieden ligt het toevoegen van nieuwbouw na sloop van woningen vanwege de marktdruk meer voor de hand dan in grens- en krimpregio's<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Bron: Naar een doeltreffende aanpak van kwetsbare particuliere woningen, Stec Groep in opdracht van BZK, 2021,

<sup>23</sup> Er zat wel een verschil in beoordeling van de plannen in stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio's. In de stedelijke vernieuwingsgebieden werden extra punten toegekend aan verdichting, en in de grens- en krimpgebieden werden punten toegekend aan verdunning.

- In grens- en krimpgebieden zijn soms ook meer ingrijpende (en duurdere) keuzes nodig. Men kan hier niet alle bestaande woningen in de benen houden. Sloop en onttrekking zijn soms nodig. Renovatie is in dat opzicht soms inefficiënt in grens- en krimpgebieden, terwijl in grote steden renovatie en sloop-nieuwbouw in bijna alle gevallen gezien de opgave en de marktspanning passend is.

### Schaalniveau waarin opgaven spelen sluit niet aan bij grens- en krimpgebieden

De regeling lijkt in haar huidige vorm beter toegesneden op grootschalige opgaven in stedelijke gebieden, dan kleinschalige en meer gemengde opgaven in landelijke gebieden. Dit komt bijvoorbeeld naar voren in dat de openbare ruimte bij huurwoningen in geval van gespikkeld bezit moeilijk kon worden ingebracht, en dat de sloop van woningen zonder nieuwbouw niet kon worden ingebracht. In grens- en krimpregio's zijn dergelijke netto-onttrekkingen juist waardevol.

Daarnaast is ook het schaalniveau waarin de opgaven spelen fundamenteel anders in grens- en krimpgebieden dan in de stedelijke vernieuwingsgebieden.

- In grens- en krimpgebieden zijn de scores op indicatoren op niveau van de regio sterk beneden gemiddeld. Deze opgaven zijn echter minder markant op het niveau van postcode 4-niveau (de wijk). Het gaat in de praktijk om opgaven in het particuliere domein op microniveau. Dit maakt dat de indicatoren eerder ten faveure van stedelijke gebieden waren dan van landelijke gebieden.

In de gunning kwam naar voren dat sommige regio's met aantoonbaar en/of gevoelsmatig ernstige problemen in de kwetsbare particuliere voorraad niet wisten te komen tot een succesvolle aanvraag voor het VHF. Dit gold zowel voor grens- en krimpregio's zoals de prioritaire regio's Zeeuws Vlaanderen, Oost-Groningen, maar ook voor sommige stedelijke gebieden. Zo bleek voor Den Haag dat de afbakening van postcode-4 gebieden niet persé samen te vallen met de prioritaire gebieden of de buurten of wijken van de aanpak. Daarnaast biedt de regeling uitgaande van de afbakening op postcode 4-niveau soms onvoldoende mogelijkheden om te komen tot een samenhangend programma 'Soms ligt het oplossend vermogen ook buiten het gebied (denk aan spreiding van maatschappelijke voorzieningen voor verlichting van de problematiek en vervolgens transformatie)'<sup>24</sup>. Hiermee ontstaat er vervuiling van de gegevens, waaraan gezien de selectiecriteria niet aan ontkomen kon worden.

- De indicator van een gemiddelde woningwaarde in het postcodegebied onder de € 170.000 is in grens- en krimpgebieden nagenoeg niet onderscheidend, omdat in veel gemeenten meer dan 50% tot zelfs 75% van de woningen een WOZ-waarde tot € 170.000 hebben. Daarmee is dit geen relevant criterium in de selectie van kwetsbare particuliere koopwoningen.
- Indicatoren voor de leefbaarheid zijn relatief onderbelicht. Voor het meten van de (verbetering van de) leefbaarheid is de Leefbaarometer op dit moment het enige middel dat op landelijk niveau voorhanden is. Het is daarmee een goed vertrekpunt, maar moet aangevuld worden met subjectieve en lokale kenmerken. Denk bijvoorbeeld aan data over overlast, wijkschouwen, veiligheidscijfers en subjectieve kenmerken zoals tevredenheid van bewoners en ervaringen van bewoners en professionals.
- De drempelwaarde van 200 woningen en € 7,5 miljoen is hoog gezien de opgaven in deelgebieden<sup>25</sup>. Drempelwaardes dwingen gemeenten om regionale samenwerkingen op te zoeken. Het verzamelen van voldoende massa vergt echter veel tijd en energie, juist omdat iedere buurt een eigen aanpak vereist. Binnen de korte aanvraagperiode was deze tijd moeilijk te vinden (al zijn regio's hier soms wel in geslaagd). Ook drukt de cofinancieringseis van 30% forser op de begroting van kleinere gemeenten dan op die van grotere gemeenten, omdat het een groter aandeel drukt op de totale beschikbare vrije ruimte in het gemeentebudget van een landelijke gemeente<sup>26</sup>. Er zitten dus een aantal hobbels in de regeling die ervoor zorgen dat gemeenten met een kleiner budget minder makkelijk in aanmerking

<sup>24</sup> Memo: Evaluatie VHF 16 sv-wijken, 11 juli 2021

<sup>25</sup> In eerste aanleg was de drempelwaarde voor het indienen van projecten 250 woningen en € 10 miljoen. Dit is op grond van de consultatie enigszins aangepast naar 200 woningen en € 7,5 miljoen. De hoogte van de drempel is echter met name in krimp en grensregio's nog steeds fors, wanneer we kijken naar de omvang van de opgave, in relatie tot de maatschappelijke urgentie.

<sup>26</sup> Het betreft immers gemeenten met een na rato bovengemiddelde opgave in de kwetsbare particuliere voorraad.

komen voor het VHF. Hierdoor dreigen kleinere kwetsbare buurten en wijken in regio's met grote leefbaarheidsproblemen buiten de boot te vallen.

Het beoordelen en vergelijken van de verschillende aanvragen was door bovenstaande punten lastig.

#### CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Overweeg de rol van de corporaties in de aanpak van de leefbaarheid in de stedelijke vernieuwingsgebieden en de grens- en krimpregio's te verduidelijken. Dit geldt zowel voor de sleutelrol die zij kunnen hebben in de uitvoering van arrangementen gericht op particuliere eigenaren, als op het gezamenlijk investeren in de leefbaarheid van gebieden en de verduurzaming van de bestaande voorraad. Corporaties hebben een belangrijke langjarige betrokkenheid in de gebieden waar ook de kwetsbare particuliere voorraad zich bevindt.

Overweeg om vooraf een verdeelsleutel te hanteren, de beschikbare middelen eerlijk en passend te verdelen over stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's, en hier een passende en objectieve maatstaf bij te maken. Op deze manier worden dezelfde problematieken ten opzichte van elkaar gebenchmarkt en ontstaat er een eerlijkere competitie, waarbij het nog steeds zo is dat de middelen uit het fonds bij de beste plannen terecht komen.

### B.2 Totstandkoming en uitwerking van de regeling

We zien mogelijkheden om de regeling met beperkte aanpassingen op punten nog beter aan te laten sluiten op de daadwerkelijke opgaven in de kwetsbare particuliere woningvoorraad en de financiering van de bijbehorende passende maatregelen.

#### **Uitwerking van de regeling: uitkering, geen bijdrage in revolverende arrangementen**

Bij gunning ontvangen deelnemende gemeenten uitkeringen. Daarmee kunnen de middelen uit het VHF eenmalig worden benut. Er is – mogelijk mede gezien de beperkte doorlooptijd van de regeling – niet gekozen voor het ondersteunen van onrendabele delen in revolverende arrangementen, waarin middelen weer terugvloeien in een fonds en daarna nogmaals worden besteed (zoals transitie-exploitaties, en arrangementen zoals de inpondmakelaar, waarin middelen deels revolverend ingezet kunnen worden. Het voordeel van het verstrekken van een uitkering is dat dit duidelijkheid schept, voor de verstrekker en voor de ontvanger. Het nadeel van een uitkering is dat het een dure manier van ondersteuning van gemeenten is.

We raden daarom aan te verkennen of de regeling verruimd kan worden met revolverende arrangementen in te zetten, en wanneer dit niet mogelijk is met uitkeringen te werken. Met deze werkwijze is in de praktijk al veel ervaring opgedaan in verschillende provincies. We raden aan hier goed gebruik van te maken, om zo de doelmatigheid van de inzet van middelen te vergroten.

#### **Uitwerking van de regeling: afbakening van de subsidiabele kosten**

In de regeling is een haakje opgenomen om, via de regeling, een voet tussen de deur te krijgen bij de meest kwetsbare doelgroepen. Praktisch gezien geeft de regeling echter beperkt ruimte om hier ook echt invulling aan te geven. In de regeling kunnen maximaal 10% aan projectkosten opgenomen worden. De ervaring leert echter dat de benodigde procesinzet in de kwetsbare wijken na rato vaak groter is. Bij opgaven die eigenaren rechtstreeks aan hun eigendom raken is het moeilijk om particuliere eigenaren in beweging te krijgen. Vooral bij kleinere aanvragen kan het aandeel project- en proceskosten uit verhouding zijn, maar ook bij ingewikkelde trajecten met VvE's met een sterk gemixte samenstelling van eigenaren.

'Je krijgt eigenlijk alleen degene in beweging die al in beweging zijn. Dit komt vooral door andere achterliggende problemen achter de voordeur. Er gaat dus veel tijd en energie zitten in het bereiken en meekrijgen van deze doelgroep. De regeling zegt daarentegen dat er slechts een beperkt budget uitgegeven mag worden aan ambtelijke capaciteit. Gegeven de meervoudige problematiek en lastige eigendomsverhoudingen in kleinere VvE's komen proceskosten vaak veel hoger uit'. *Stedelijke gemeente, waarvan de aanvraag is gegund*

Andere aandachtspunten bij de afbakening van subsidiabele en niet subsidiabele kosten:

- In de regeling zijn de aankoopkosten bij inponden niet subsidiabel. Dit is echter een grote kostenpost voor gemeenten. Helemaal als de inponding gericht is op sloop de woning zodat er geen woning voor terug komt. Inponding kan een rendabele activiteit zijn als voor een langere exploitatieperiode de totale aankoop- en renovatiekosten worden gedekt in de huurexploitatie. Dit is echter niet altijd het geval. In de praktijk ontstaan hier dus forse onrendabele toppen. Sinds 1 januari 2021 zijn deze bovendien een stuk groter geworden door de verhoging van de overdrachtsbelasting. Tegenover deze extra investering staan geen extra inkomsten.
- De grondopbrengsten van nieuwbouw staan daarbij niet in verhouding tot de kosten van verwerving. Dit speelt ook in het geval van het vergroten en/of samenvoegen van woningen. De verkoop of verhuurwaarde van de samengevoegde woning is onvoldoende om aankoopkosten af te dekken.

#### Verruimen van de fysieke ingrepen die gehonoreerd kunnen worden

Op dit moment zijn de ingrepen die voor uitkering in het VHF in aanmerking komen als gevolg van de beoordelingssystematiek beperkt. Hierdoor vallen belangrijke en succesvolle ingrepen buiten de boot en ligt het accent op lichte maatregelen, zoals renovatie dat een relatief goede score in de beoordelingssystematiek kreeg. Dit kan het neveneffect hebben dat geïnvesteerd wordt in renovatie terwijl dit – in incurante woningen in grens- en krimpregio's – op termijn geen wenselijke ingreep is.

Voorbeelden van fysieke ingrepen die aanvullend meegenomen kunnen worden in het VHF:

- Funderingskosten waren uitgesloten. Voor sommige gemeenten zit het pijnpunt hem echter juist bij deze opgaven, waar particuliere eigenaren in de doelgroep zelf geen oplossing voor kunnen financieren.
- Transformatie is specifiek omschreven zodat er weinig projecten aan konden voldoen. Bij transformatie moest het gebouw behouden blijven (bedoeld voor behoud van bijvoorbeeld beeldbepalende gebouwen als oude scholen) en bij sloop/nieuwbouw moest het te slopen gebouw al een woonbestemming hebben.
- Sloop zonder nieuwbouw bij een transitie-exploitatie. Bij sloopprojecten was één van de eisen dat er nieuwbouw voor in de plaats kwam. Dit is logisch vanuit het idee van vernieuwing van de woningmarkt (het is immers een volkshuisvestingsfonds en geen sloopfonds), maar is niet passend voor krimpgebieden. Daar kan men niet alle bestaande woningen in de benen houden, sloop en onttrekking is soms nodig. Bovendien is in krimpgebieden elke stap van dit proces (aankopen, slopen, bouwrijp maken, nieuwbouwen) onrendabel.
- Een exploitatietermijn van tien jaar is te kort voor de meeste transitie-exploitaties<sup>27</sup>.

#### Specifieke getallen aanleveren maakt de regeling bewerkelijk

Voor de aanvraag moesten telkens specifieke kostengetallen aangeleverd worden. Dit nodigde uit tot strategisch gedrag. Op basis van het beoordelingskader kon naar een optimum gezocht worden (door het optimale evenwicht tussen effectiviteit en doelmatigheid te berekenen). Hierdoor werd er niet altijd geredeneerd vanuit de opgave, maar vanuit de hoogste scoringskans. Ook de beoordeling dat een aanvraag een hogere score kreeg als het bedrag per woning lager was zorgde in zekere zin voor een (perverse) prikkel om 'halfslachtig' te werk te gaan. Urgentie en efficiëntie zou zwaarder moeten wegen dan een laag bedrag per ingreep.

<sup>27</sup> Zie voetnoot 18 voor een toelichting.

Het werken met standaard bedragen of vooraf aangeleverde kengetallen is daarom beter. Hiermee is dit aspect geen onderdeel meer van de competitie en voorkom je dit strategische gedrag. Er wordt op deze manier meer geredeneerd vanuit de best passende aanpak voor de opgaven.

### **Uitwerking van de regeling: rekening houden met veranderende marktomstandigheden**

Businesscases in de kwetsbare particuliere voorraad zijn langjarig. Dat betekent dat gedurende deze periode veranderende marktomstandigheden aan de orde zijn. Zowel beleidsmatig gecreëerd (denk aan de wijziging van de overdrachtsbelasting voor beleggers, waardoor inponden duurder wordt) als markttechnisch van aard. In heel Nederland zijn de woningmarktprijzen de afgelopen jaren bovengemiddeld gestegen ten opzichte van het langjarig gemiddelde.

Het aspect van veranderende marktomstandigheden speelt in de vastgoedmarkt van kwetsbare woningen bovengemiddeld, samenhangend met aanpassingen in de wet- en regelgeving en het speelveld van de vastgoedmarkt. Dit heeft de aanpak van opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad om meerdere redenen (verder) bemoeilijkt:

- De verwervingsprijzen van kwetsbare particuliere woningen voor onder meer inpond- en slooparrangementen zijn gestegen.
- Door aanpassing van het belastingregiem werd het voor woningcorporaties moeilijker om woningen in te ponden.
- Particuliere beleggers hebben een groter interesse gekregen in het verwerven van kwetsbare particuliere koopwoningen, en bieden deze als gevolg van de marktdruk soms aan in zeer gebrekkige prijskwaliteitverhoudingen.

## **CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN**

Overweeg de volgende aanscherpingen in de werkwijze van de regeling:

- behoud de sterke focus op doeltreffendheid in de regeling, en verminder daarbij het aantal overige selectiecriteria;
- in de aanvraag meer ruimte te bieden voor de lokale en regionale context achter de opgave en werkwijze;
- ruimte te bieden voor een breder scala aan fysieke ingrepen aan de woning;
- waar relevant ruimte bieden aan hogere proceskosten van een project (samenhangend met de complexiteit van sommige opgaven, zoals transitie-exploitaties);
- te werken met kostenkengetallen voor gespecificeerde ingrepen (toegesneden op de specifieke situatie, leeftijd van woningen);
- een maximum te introduceren op het totaal van de aanvraag in een betreffend jaar. Hierdoor worden de middelen beter en eerlijker verdeeld en kunnen meer kwetsbare gebieden geholpen worden, die voldoen aan de criteria;
- te overwegen om in de bijdrage die gehonoreerd worden, de mogelijkheid te bieden om in te spelen op de gevolgen van veranderende marktomstandigheden (bijvoorbeeld door voor gehonoreerde projecten ruimte te bieden aan overgangsbeleid wanneer businesscases onbedoeld negatiever worden als gevolg van landelijk beleid).

## **B.3 Communicatie: voorlichting, consultatie, botsproeven**

### **Slechts beperkt verbetermogelijkheden**

Er is in de regeling van het VHF veel aandacht besteed aan informatieverstrekking aan potentiële inschrijvers. Hierover zijn betrokkenen vrijwel zonder uitzondering zeer positief over. Enkele onderdelen van de aanvraag waren echter ingewikkeld te doorgronden. Onderdelen die vaak door inschrijvende gemeenten zijn genoemd:

- de relatie tussen de verwachte toekomstige waardestijging van woningen (wanneer de woningverbetering heeft plaatsgevonden), en de onrendabele top. Deze relatie is moeilijk om hard te



onderbouwen. In algemene zin geldt dat de investeringen in de verduurzaming, de levensloopbestendigheid en de courantheid van de woningen in stedelijke vernieuwingsgebieden over het algemeen beter renderen dan in landelijke gebieden, gezien de vertaling in waardeestijging. In de grens- en krimpgebieden is dit overwegend niet het geval. De mate waarin dit het geval zal zijn is lastig te voorspellen. Dat maakt deze indicator in de aanvraag gevoelig voor interpretatieverschillen.

- de onderbouwing van de (onvoldoende) financiële draagkracht van woningcorporaties. Het was voor veel gemeenten en corporaties onduidelijk hoe deze onderbouwing eruit moest zien en wanneer deze voldoende zou zijn;
- wat wel en niet meegenomen mocht worden binnen de post 'openbare ruimte'.

### **Botsproeven vooral bedoeld voor BZK, niet voor gemeenten zelf**

Gemeenten, woningcorporaties en andere belanghebbenden hebben bij de totstandkoming van de regeling veel inbreng geleverd in de vorm van consultaties en botsproeven. Men heeft geen of summier terugkoppeling gehad over wat er met deze informatie is gebeurd. Dit vonden gemeenten jammer. De communicatie over dat de botsproeven bedoeld waren om de regeling zelf te verbeteren had wat uitgebreider gekund, al hadden gemeenten wel kunnen weten dat de botsproeven gebruikt werden om de regeling te verbeteren.

### **Communicatie rondom niet-gunnen van aanvragen was compact**

Het communicatieproces rondom niet-gunning was voor een deel van de gemeenten te summier, zeker in situaties waar de aard en omvang van de problemen in de bestaande voorraad buiten kijf staan. Ook was er weinig openheid en argumentatie over waarom bepaalde aanvragen niet gegund waren. Er is bijvoorbeeld geen officiële reactie geweest waarin het ministerie heeft toegelicht waarom bepaalde onderdelen gescoord zijn zoals ze waren. Ook was het niet mogelijk om de scoring met andere (gegunde of niet gegunde) aanvragen te vergelijken. Er zou eigenlijk een complete tabel beschikbaar moeten zijn met daarin per aanvraag en per criterium de gegeven punten. Uit jurisprudentie blijkt dat dit ook verplicht is<sup>28</sup>. Het (deels) ontbreken van deze feedback heeft er ook voor gezorgd dat indieners van het fonds, ook intern, lange tijd niet voldoende uitsluitel hebben gekregen over de redenen van niet-gunning en hoe de verschillende onderdelen binnen een aanvraag precies gescoord hebben.

## **CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN**

Overweeg de volgende aanpassingen in de regeling:

- De communicatie rondom de uitvraag van eventuele botsproeven te verduidelijken om interpretatieverschillen te voorkomen: zijn de botsproeven bedoeld als feedback voor intern gebruik door BZK, of voor gemeenten om een goede aanvraag in te dienen?
- Duidelijkheid te geven over de manier waarop is omgegaan met op- en aanmerkingen op de regeling en deze terug te koppelen aan gemeenten.

## **B.4 Aanvraagproces**

### **Korte doorlooptijd van het aanvraagproces**

De korte doorlooptijd van het aanvraagproces was zoals in bijlage A benoemd een voordeel, maar had ook belangrijke nadelen, met name in het bestuurlijke proces. Over het algemeen zijn betrokkenen positief over het aanvraagproces en de ondersteuning die het ministerie daarvoor bood. Door het communicatieoffensief waren gemeenten voorbereid op een intensieve periode om tot een goede aanvraag te komen. De korte doorlooptijd in combinatie met een arbeidsintensief aanvraagproces heeft energie vrijgemaakt, maar ook voor stress gezorgd. Vooral kleinere gemeenten met een beperkte ambtelijke capaciteit liepen tegen uitvoeringsproblemen op. Ook het overhalen en meekrijgen van bestuurders was niet makkelijk in deze korte periode. Het meest lastig bleek de bestuurlijke besluitvorming rondom de cofinanciering. Een besluit hierover in de gemeenteraad vraagt over het algemeen minstens

<sup>28</sup> Zie: ABRvS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2258.



een voorbereiding van zes weken. Met een totale doorlooptijd van het aanvraagproces van twee maanden was dit zeer krap.

Wanneer er sprake is van een voortzetting van de regeling of van een meerjarig programma schatten we in dat deze problemen zich in de praktijk minder zullen voordoen: het aanvraagproces kan dan (wat) langer zijn, en gemeenten en betrokken woningmarktpartners weten dan beter waar ze aan toe zijn, en kunnen zich daarop voorbereiden.

### **Beperkt participatiemogelijkheden van eigenaren en corporaties aan de voorkant van de aanvraag**

De korte doorlooptijd van het aanvraagproces maakte het voor gemeenten onmogelijk om aan de voorkant van de aanvraag tot participatie met eigenaren te komen. Hierdoor was het opzetten van een integraal proces samen met corporaties en bewoners aan de voorkant van de aanvraag lastig.

- Gemeenten signaleren het dilemma dat belangrijk is eigenaren wiens woning het betreft te betrekken in het proces van de aanvraag van middelen uit het VHF. Tegelijkertijd is daar nu niet voor gekozen vanwege de korte doorlooptijd van de regeling, maar ook vanwege de onzekerheid over gunning van de aanvraag. Zeker omdat bij het indienen van aanvragen van individuele eigenaren en van VvE's inzicht in de financiële positie nodig kan zijn. Een ongewenst neveneffect van deze keuze is dat eigenaren mogelijk ervaren dat plannen voorgekookt worden, zonder hen daarin te kennen. Zoals de stedelijke vernieuwingsgebieden het formuleren: 'De gemeente vraagt middelen aan, dus het is al bepaald', dit kan het draagvlak enorm ondergraven'. (Na toekenning kunnen gemeenten de participatie van eigenaren uiteraard wel goed gaan organiseren.)

#### **CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN**

Overweeg de volgende aanpassing en aanvullingen:

- De doorlooptijd van de aanvraag (beperkt) te verlengen, aansluitend bij de doorlooptijd van gemeentelijke besluitvormingsprocessen, en er meer aandacht kan zijn voor de participatie van eigenaren en woningcorporaties.

## **B.5 Ondersteuning van gemeenten door bureaus**

Het principe dat het Rijk in de prioritaire gebieden menskracht bij bureaus beschikbaar stelde om gemeenten te ondersteunen bij indiening van een aanvraag voor het VHF is buitengewoon waardevol gebleken. Op veel plekken was de samenwerking ook goed. Voor verbetering vatbaar zijn het moment waarop de bureaus beschikbaar kwamen: sommige gemeenten gaven aan dat het bureau als mosterd na de maaltijd kwam en niet meer effectief in te zetten was. Daarnaast was er soms geen match tussen gemeente en het bureau, of bleken sommige bureaus onvoldoende op de hoogte van de specifieke omstandigheden die spelen rondom de kwetsbare particuliere voorraad.

#### **CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN**

Overweeg de volgende aanpassingen en aanvullingen:

- De ondersteuning van gemeenten door bureaus te behouden, en daarbij de mogelijkheid te bieden dat gemeenten zelf een bureau kiezen om hen te ondersteunen. Hierdoor kan er meer uit de input van de bureaus gehaald worden en vormen zij een betere match met de betreffende gemeente of regio<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> een flink deel van de gemeenten heeft naast, of aanvullend op de beschikbaar gestelde menskracht nog hulp van bureaus uit het eigen netwerk ingehuurd, voortkomend uit eerdere ervaringen.

## B.6 Beoordelingskader en weging

Het is een belangrijk uitgangspunt in de regeling van het VHF dat de sterkste aanvragen worden gehonoreerd. Het beoordelingskader en de weging die gegeven is aan de verschillende indicatoren is logischerwijs zeer invloedrijk geweest op de gunning van de aanvragen.

De aanvraag was complex en bestond uit een groot aantal ingevulde bijlagen. De systematiek van een multicriteria-analyse maakt gunning transparant, maar maakt de aanvragen ook specifiek en ingewikkeld. We schatten in dat de omvang van het aantal indicatoren op basis waarvan de weging is bepaald naar beneden kan, zodat er een betere balans ontstaat tussen het detailniveau van de indiening en de controleerbaarheid. Daarbij is belangrijk te focussen op de doeltreffendheid en doelmatigheid van de ingreep. Dit betekent overigens dat de doelmatigheid niet alleen een functie moet zijn van 'hoeveel woningen worden met bedrag X aangepakt?' maar dat het daarbij veel meer moet gaan over de effecten die het heeft op leefbaarheid en het tegengaan van ongewenste neveneffecten van de huidige situatie, dus vanuit brede welvaartseffecten.

Daarnaast stellen we voor in de aanvraag meer ruimte te bieden voor het verhaal achter de aanvraag. Dit past niet goed in de gestandaardiseerde formats en maakte het voor zowel de gemeente als de beoordelingscommissie lastig om een goed oordeel te vellen over de kwaliteit van de aanvraag. Het is verder van meerwaarde als er ook in de beoordeling nog mogelijkheden zijn om gemeenten om verheldering van de aanvraag te vragen, dit bleek nu lastig. Los van de uitkomst ontstaat er op deze manier meer urgentie en een gezamenlijk gevoel rondom de opgaven in de kwetsbare particuliere voorraad.

'De complexiteit van de gehanteerde regelgeving en de gestelde randvoorwaarden kunnen wat dat betreft averechts werken, zeker als het gaat om het betrekken van bewoners, corporaties, etc. De werkwijze sluit niet aan op een aanpak waarbij de verschillende belanghebbenden zij aan zij staan'<sup>30</sup>.

### Eigen set van beoordelingscriteria voor stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's

Het is passend als er voor de stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's een eigen set met (beoordeling)criteria zouden zijn. De problemen in de stedelijke vernieuwingsgebieden en in de grens- en krimpregio's zijn niet hetzelfde en laten zich ook lastig met elkaar vergelijken. Het huidige puntensysteem sluit daarmee onvoldoende aan bij de verschillende lokale problematieken en opgaven. Enkele onderdelen waar dit voor geldt<sup>31</sup>:

- De verhouding tussen sociaal en particuliere woningen
- De hoogte van de WOZ waarde
- Het toekomstig waardeperspectief op de woningen
- De relevante geografische schaal waarop leefbaarheidsproblemen plaatsvinden
- De ruimtelijke spreiding en concentratie van de opgave
- De meest gewenste ingreep, passend bij de aard van de lokale opgave

In de vergelijking van aanvragen ontstaat zo een ongelijk speelveld, dat onvoldoende recht doet aan der verschillende problematieken in de kwetsbare particuliere voorraad.

Bij de uiteindelijke gunning zitten veel renovatie- en isolatieprojecten. In de grens – en krimpgebieden is dit niet altijd opportuun, om veel middelen in renovatie te stoppen, en kan bij heel kwetsbare woningen mogelijk beter gekozen worden voor onttrekken zonder nieuwbouw. 'Renovatie is in veel krimpgebieden bijna pervers. Omdat je iets in de benen houdt dat op een gegeven moment moet verdwijnen. Vanwege de afbakening van de regeling vluchtten krimpgebieden te veel naar een sloop/nieuwbouw of renovatie'.  
*Bron: lid van de toetsingscommissie*

<sup>30</sup> Memo: Evaluatie VHF 16 sv-wijken, 11 juli 2021

<sup>31</sup> Zie pagina 43 en 44 voor een toelichting op deze onderdelen

### Meer beleidsvrijheid om aanvragen op plan niveau te beoordelen

De beoordelingscommissie liep er tegen aan dat volgens haar goede en zwakke onderdelen in één aanvraag zaten. De commissie had nu niet de macht om binnen aanvragen onderdelen te schrappen. Het was één pakket. Enige discretionaire bevoegdheid om een onderdeel eruit te strepen, omdat het niet passend of doelmatig is, zonder dat het ten koste gaat van de hele aanvraag is van meerwaarde. Zo ontstaat meer ruimte voor de geest van de regeling en niet alleen voor de letter.

‘Sommige aanvragen zijn niet gehonoreerd omdat de aanvraag als onvoldoende is beoordeeld. Als je kijkt naar de problematieken aldaar had een deel van de aanvraag wel gegund moeten worden. Het huidige format zorgde er echter voor dat sommige projecten, die je eigenlijk zou moeten honoreren, erbuiten vielen door de technische uitwerking daarvan. Ook waren er enkele onvoldragen voorstellen die voor wat betreft de problematiek goed passen bij de doelstellingen van het fonds. Maar die, omdat voorstel niet af of niet goed genoeg was, buiten de boot zijn gevallen.’ *Bron: lid van de toetsingscommissie*

### Goede aanvraag, maakt nog geen goed uitvoeringsproject

De sterkste aanvragen zijn in de praktijk niet altijd de beste plannen voor de uitvoering. De regeling beoogt plannen te selecteren die inzetten op de aller moeilijkste een meest kwetsbare deel van de woningvoorraad, om zo bij te dragen aan de oplossing van leefbaarheidsproblemen. Dit strookt niet altijd met een beoordeling waarin alleen de efficiëntie van de ingreep zelf centraal staat. Het komt oneerlijk over als later blijkt dat aanvragen van gemeenten die voor meer laaghangend fruit hebben gekozen gegund zijn en gemeenten die kozen voor de moeilijkste problematieken (in de geest van de regeling) niet.

## CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Overweeg de volgende aanpassingen in de regeling:

- Met minder criteria en meer aandacht voor het verhaal achter de aanvragen kan meer recht gedaan worden aan de kwalitatieve beoordeling van de ingediende plannen.

## B.7 Gunning en niet gunning in relatie tot doelstelling

De korte doorlooptijd gaf bij gemeenten een grote urgentie om te komen tot een goede aanvraag. Deze energie zat zowel bij gemeenten als hun samenwerkingspartners. De inverse hiervan treedt op bij het niet-gunnen van een aanvraag. Gemeenten benoemen vaak dat telleurstelling over ‘niet-gunnen’ de energie uit de samenwerking tussen gemeenten haalt. Dit geldt ook voor de energie in de samenwerking met woningmarktpartners, zoals woningcorporaties.

‘Wanneer het gaat om een eenmalige regeling met een grote zak met geld ontstaat het ‘nu of nooit’ idee. Als je echter voor bijvoorbeeld een periode van 4 jaar middelen beschikbaar stelt, dan hadden in deze eerste tranche goede plannen die al op de plank lagen mee kunnen doen en hebben gemeente en regio’s die nog niet zo ver waren een heel jaar de tijd gehad om een aanvraag voor te bereiden voor volgend jaar. Dan is er ook meer tijd om samen met woningcorporaties en bewoners na te denken over de plannen die ingediend gaan worden. Daardoor worden de ingediende plannen beter en gaat er minder ambtelijke capaciteit verloren aan het snel in elkaar draaien van een plan. Aan de andere kant was het korte tijdsbestek waarin de regeling ingediend moest worden ook een voordeel. Het creëerde urgentie en zorgde voor voortgang. Je zou daardoor bijvoorbeeld in een programma de tranches jaar op jaar wat kleiner kunnen maken. Zodat de actie er goed in blijft zitten. Weten dat er nog een volgende kans komt helpt bij het uitwerken van betere plannen’. *Bron: lid van de toetsingscommissie*

Een ongewenst neveneffect is dat sommige gemeenten ook signaleren dat als gevolg van 'niet-gunnen' de samenwerking met het Rijk op sommige punten onder druk staat. De 15 gemeenten met stedelijke vernieuwingsgebieden pleiten vanuit dit perspectief voor 'een open benadering met focus op doelbereik'.

De stedelijke vernieuwingsgebieden doelen op een samenwerkingsagenda waarin meer op maat aanvragen ingediend kunnen worden die aantakken bij de specifieke opgaven en werkwijze die in de betreffende gemeente is ontstaan. Het gaat daarbij soms om ruimte te bieden aan specifieke problemen in de bestaande voorraad (zoals funderingsproblemen die een rol spelen in delen van West-Nederland), maar ook om werkwijzen die ontstaan zijn in de aanpak van problemen in de kwetsbare particuliere voorraad. Zo sluit de werkwijze die sommige gemeenten hanteren in de wijkenaanpak met onder meer de nauwe samenwerking in een WOM niet goed aan bij de wijze waarop aanvragen ingediend dienden te worden. Ook sloot de regeling minder goed aan bij wijken met een kwetsbare particuliere voorraad én een hoog aandeel corporatiewoningen.

Overkoepelend doen de steden een pleidooi voor een langjarig en vanuit een brede agenda voortkomende (sociaal domein, onderwijs, veiligheid, wonen) integrale aanpak van deze gebieden geïnspireerd op het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Dit duiden de gemeenten aan als een nationaal herstel- en perspectiefprogramma voor leefbaarheid en veiligheid.

#### CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Overweeg de volgende aanpassingen en aanvullingen voor:

- Te komen tot een meerjarige regeling voor het VHF, waarin aanvragen die nog niet rijp waren, maar waarvan de opgave relevant is vanuit de ernst van de opgave en de doelstelling van het fonds, later aan snee kunnen komen.

# Gesprekspartners in deze reflectie

- Leon Kaagman en Leo van den Brand – Provincie Zeeland
- Karin Laglas – Lid van de toetsingscommissie van het VHF
- Ellen van Selm - Burgermeester gemeente Opsterland/voorzitter P10, Lid van de toetsingscommissie van het VHF
- Pieter van Hulten en Willem de Vreeze - Aedes
- Suzanne Lipsch, Jan Rademaker, Niels Vandenberg en Nicole van Ratingen – Parkstad Limburg
- Laurens Huis in 't Veld (Groningen), Erna Burg (Heerlen), Marcel de Rouw (Den Haag), Herman Swen (Zaanstad), Anton den Engelse (Nieuwegein), Wieb Hendrix (Utrecht), Kirsten van Rijen (gemeente Arnhem), Hanke Haagsma en Sven Ringelberg (gemeente Rotterdam) en Dirk Konings (gemeente Amsterdam) (drie gesprekken)
- Jerry van Sommeren - RVO
- Kim van Leurs en Suzanne Bastings – Gemeente Venlo
- Guust Linders - VNG
- Staf Depla - Zelfstandig bestuurder en strategisch adviseur, Lid van de toetsingscommissie van het VHF
- Maarten Wiedemeijer en Walter Freeman - Woonbond
- Otto Willemsen en Niels Booij - Regio Achterhoek (gemeente Bronckhorst en gemeente Doetinchem)
- Ted Rijpkema - Gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel
- Bart Gorter - Regio Oost-Groningen
- Anouk Crapts en Suzanne Mestrom - Gemeente Maastricht
- Martin Damen en Wilma Bakker – RIGO
- Marianne Huisman (Gemeente Emmen) en Cécile van Reijmersdal (Regio Deal-Zuid en Oost- Drenthe)

# Bronnen

- Aanbieding eindadvies Toetsingscommissie aan Minister BZK, 1 juni 2021
- Aanvraagdocument VHF
- Brief aan gemeenten Openstelling Volkshuisvestingsfonds en loket
- Brief aan de vaste Kamercommissie van Binnenlandse Zaken over het Volkshuisvestingsfonds, namens de gedeputeerden van Drenthe, Gelderland, Groningen, Fryslan, Limburg en Zeeland
- Brief Volkshuisvestingsfonds Oost-Groningen
- Consultatie Parkstad Limburg op concept-regeling VHF (brief: Inbreng consultatie regeling woningbouwimpuls)
- Consultatiereacties VHF (Excel)
- Evaluatie inhoud Drenthe
- Gestelde vragen Volkshuisvestingsfonds (april 2021)
- Memo evaluatie 16 Stedelijke Vernieuwingswijken
- Toekenningen VHF (Excel)
- Toelichting ondersteuning prioritaire gebieden aanvraag Volkshuisvestingsfonds