

Vergaderjaar 2020–2021

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 728

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 maart 2021

De woningmarkt is niet af. Er wordt stevig doorgebouwd op de plekken waar het woningtekort het grootst is, en ik steun tientallen gemeenten in alle regio's van Nederland om sneller meer betaalbare woningen te bouwen¹. Tegelijkertijd zijn er ook opgaven in de bestaande voorraad rond verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. In verschillende gebieden staat de leefbaarheid onder druk, met name in stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's. Met het Volkshuisvestingsfonds investeert het kabinet € 450 miljoen in de herstructurering van de slechtste woningen in de kwetsbaarste gebieden, met bijzondere aandacht voor de particuliere woningvoorraad². Daarmee wordt een belangrijke stap gezet om de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming verder te verbeteren. Gemeenten kunnen het Volkshuisvestingsfonds aanwenden voor voornamelijk renovatie en verduurzaming (waaronder de aanpak van schimmel), sloop-nieuwbouw, transformatie van gebouwen naar woningen.

Door middel van deze brief informeer ik uw Kamer over de definitieve regeling³ waarmee het Volkshuisvestingsfonds wordt geopend. Het Volkshuisvestingsfonds is tot stand gekomen naar aanleiding van het amendement van de leden Smeulders en Nijboer⁴. Gemeenten, woningcorporaties, koepels en bewoners(organisaties) uit alle provincies hebben door constructieve bijdragen aan de internetconsultatie geholpen om de regeling verder aan te scherpen.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 725

² Kamerstuk 32 847, nr. 720

³ Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nr. 2020-0000687420

⁴ Kamerstuk 35 570 VII, nr. 35

In heel Nederland staan gemeenten in de startblokken. Ze zijn in gesprek met hun buurgemeenten en hun partners, waarvan woningcorporaties en bewoners de belangrijkste zijn, over hun herstructureringsplannen en over het indienen van een aanvraag voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Deze voortvarendheid wordt ondersteund met een vlotte openstelling van het loket van 3 mei tot en met 17 mei a.s., waarna rond de zomer de toekenningen plaats zullen vinden. Ik ondersteun de gemeenten zoveel mogelijk bij het doen van een aanvraag; de eerste technische briefings vinden deze maand al plaats. De gemeenten van de stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's kunnen rekenen op extra ondersteuning bij het opstellen van hun aanvraag.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds, dient de aanvraag aan enkele criteria te voldoen. Deze criteria zien onder andere op de omvang, financiering en planning van de maatregelen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. Om het Volkshuisvestingsfonds toegankelijk te maken, juist voor herstructurering in de kleine kernen in grens- en krimpregio's, wordt de ondergrens voor de minimale aanvraag-grootte verlaagd naar aanleiding van de internetconsultatie en de motie van de leden Koerhuis en Dik-Faber⁵. Het programma waarop de aanvraag betrekking heeft dient over de looptijd minimaal 200 woningen te bevatten of een omvang van € 7,5 miljoen te hebben; dit was respectievelijk 250 woningen en € 10 miljoen. Gemeenten kunnen in een gebiedsgerichte aanpak gezamenlijk een aanvraag indienen, waardoor gemeenten met een eigen opgave van minder dan 200 woningen ook in gezamenlijkheid in aanmerking komen voor een bijdrage. Voor aanvragen geldt dat door betrokken partijen minimaal 30% cofinanciering geleverd moet worden gedurende de looptijd van het programma. De looptijd is 10 jaar; realisatie kan dus gefaseerd plaatsvinden.

Indien een aanvraag aan de criteria voldoet wordt de aanvraagdocumentatie onafhankelijk beoordeeld. Naar aanleiding van consultatiereacties en bespreking met gemeenten en regio's, heb ik besloten de beoordelings-systematiek eenvoudiger vorm te geven. Daarmee worden effecten-analyses die leiden tot hoge administratieve druk vermeden en is het voor gemeenten eenvoudiger om een de relatief korte tijd tot de openstelling van de regeling een aanvraag voor te bereiden. De methodiek van toetsing blijft onverminderd volledig, objectief en zorgvuldig, en bestaande (onderzoeks)informatie wordt zoveel mogelijk benut. Aanvragen zullen door een onafhankelijke toetsingscommissie worden beoordeeld op urgentie, effectiviteit, doelmatigheid en hardheid. Op basis van deze beoordeling wordt besloten of een toekenning plaats kan vinden.

Focus op kwetsbaar gebied en lokale samenwerking

Met het Volkshuisvestingsfonds zet ik de woningvoorraad in de kwetsbaarste gebieden centraal. De kwetsbaarste gebieden hebben vaak een combinatie aan complexe opgaven: in het ene gebied leidt een tekort aan betaalbare woningen tot excessen met malafide verhuur en slechte woonkwaliteit gekoppeld aan criminaliteitsproblematiek, terwijl in het andere gebied een (naderend) overschot aan woningen en beperkte investeringscapaciteit van particulieren leidt tot verloedering, verminderde draagkracht voor maatschappelijke voorzieningen en achterblijvende verduurzaming van woningen. Door middel van herstructurering en noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte wil ik komen tot verbetering van de woonkwaliteit, leefbaarheid en openbare ruimte in deze gebieden.

⁵ Kamerstuk 35 517, nr. 64

In de programma's die ik met het Volkshuisvestingsfonds wil steunen is synergie van belang tussen de aanpak van particuliere woningen en het corporatiebezit in kwetsbare gebieden. Woningcorporaties zijn doorslaggevend voor het succes van het Volkshuisvestingsfonds, omdat zij de uitvoeringskracht hebben om grootschalige projecten op te pakken en omdat zij met gelijktijdige investeringen in hun eigen bezit schaal kunnen realiseren, of woningen kunnen aankopen (inponden) met herstructurering als specifiek doel. Daar waar het corporaties aan investeringscapaciteit ontbreekt om dergelijke projecten op te pakken, biedt het Volkshuisvestingsfonds ook voor de aanpak van het corporatiebezit een tegemoetkoming. Op deze manier kunnen dus ook programma's in wijken met hoofdzakelijk corporatiebezit in aanmerking komen voor ondersteuning uit het Volkshuisvestingsfonds. Gemeenten zullen in hun aanvraag moeten onderbouwen op welke wijze zij met bewoners, particuliere verhuurders en woningcorporaties hebben samengewerkt aan de totstandkoming van de plannen en waarom kosten niet op andere wijze gedekt kunnen worden.

Wonen is meer dan alleen de woning

Het Volkshuisvestingsfonds richt zich op fysieke ingrepen in kwetsbare wijken die de woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid verbeteren. Deze fysieke maatregelen zijn een noodzakelijke voorwaarde om een kentering te bereiken en een vliegwiel te zijn voor versterking van het kwetsbare gebied. Op zichzelf zijn deze fysieke maatregelen echter onvoldoende, en zijn ook flankerende beleidsmatige ingrepen nodig. Gemeenten moeten in hun aanvraag aantonen op welke wijze de investering van het Volkshuisvesting onderdeel is van een bredere (bestaande, sociale) aanpak om de leefbaarheid in deze gebieden te vergroten.

Met de introductie van het Volkshuisvestingsfonds wordt een belangrijke stap gezet in de verbetering van de woonkwaliteit, met name in de kwetsbare gebieden waar de opgave het grootst is. Er is werk aan de winkel voor de woningmarkt; samen gaan we aan de slag voor een prettige en duurzame woning en woonomgeving voor iedereen.

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