

*Meerjarige Regeling Specifieke Uitkering Herstructurering Volkshuisvesting -
Consultatieronde 2024*

Betreft: Ambtelijke reactie gemeente Rotterdam/NPRZ

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om (ambtelijk) te reageren op de voorliggende consultatie inzake de voorgenomen aanpassing van de Meerjarige Regeling Specifieke Uitkering Herstructurering Volkshuisvesting.

Wij kunnen de voorgenomen aanpassingen ondersteunen. Wel vragen wij om in de Regeling goed toe te lichten hoe de score op "kostenefficiëntie" precies zal werken. Aanvullend daarop roepen wij "kostenefficiëntie" niet op het niveau van de hoofdcategorie van activiteiten te beschouwen, maar gericht op de precieze activiteit die daaronder wordt opgevoerd. Dit speelt met name binnen de hoofdcategorie "woningverbetering". Daartoe kan immers een breed scala aan ingrepen behoren, waarbij de ene ingreep een veel hogere onrendabel top kent dan de andere (bijv wegwerken achterstallig onderhoud versus het samenvoegen van woningen). Toepassing van het criterium zou er o.i. niet toe moeten leiden dat vooral aanvragen die inzetten op wegwerken achterstallig onderhoud of slechts een verduurzamingsstap beter scoren. Dit terwijl verdergaande ingrepen in de woningvoorraad weliswaar duurder zijn, maar wel het beste bij dragen aan het doel van de regeling, namelijk het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare gebieden.

Ook vinden we het goed om te lezen dat de aanpassing van de Regeling niet een verdere inperking van het maximaal aan te vragen bedrag per gemeente voorstelt en niet wordt teruggebracht naar bijv 10%. Natuurlijk willen we solidair zijn naar andere gemeenten en moet er ruimte zijn voor eenieder om in te dienen, maar onze opgave is onverminderd groot en we willen graag de ruimte behouden om voor meer dan 10 % aan te vragen (m.n. ook wanneer onze 3e tranche aanvraag onverhoopt niet succesvol blijkt).

Tot slot roepen wij in lijn met de andere NPLV gemeenten graag op tot het verstevigen van de positie van de woningcorporaties door gemeenten de mogelijkheid te bieden in SF-wijken subsidie aan te vragen voor woningcorporaties, waarbij we willen komen tot een limitatieve lijst van activiteiten die een impuls geven aan de leefbaarheid en veiligheid en het samenleven in kwetsbare gebieden. Dit betreft vaak extra activiteiten die door een behoorlijke onrendabele top niet door corporaties uit eigen beweging opgepakt worden. Dit terwijl deze activiteiten wel van groot belang zijn voor de leefbaarheid en veiligheid in de betreffende buurt of wijk. Het kunnen bieden van een gelimiteerde bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kan helpen om de onrendabele top op de activiteiten te verkleinen naar aan acceptabel niveau en zo wel tot uitvoering van de activiteiten te komen.

Het gaat in ieder geval om de volgende activiteiten waarbij de NPLV gemeenten graag in overleg met het Rijk willen komen tot de voorwaarden en grenswaarden:

1. In corporatiecomplexen 1) niet-wonen plinten omzetten in een woonfunctie of een maatschappelijke functie, 2) het bezit optoppen met woningen in het betaalbare segment en/of 3) het uitbuiken van de plint bestaande complex met een woonfunctie.
2. Daar waar het gewenst is dat een corporatie de aanpak van aanpalend particulier bezit oppakt: het geheel van de onrendabele top op het inponden in combinatie met woningverbetering danwel op het inponden in combinatie met vervangende nieuwbouw met als doel de samenstelling van de woningen in een projectgebied te wijzigen (en dus de corporatiebijdrage niet te beperken tot uitsluitend de activiteit inponding zoals nu in de regeling opgenomen)

Met name dit laatste punt is voor Rotterdam een belangrijke. Momenteel verkennen we met de corporaties de mogelijkheden voor een wijkgerichte gezamenlijke aanpak van de particuliere voorraad, waartoe ook verwerving van particulier bezit behoort. Dit in lijn met de aanbevelingen uit de Midterm review voor het NPRZ uit 2022. De opzet van de huidige Regeling noodzaakt ons nu tot een omslachtige doorverkoopconstructie, met alle extra administratieve lasten van dienen. Het zou een stuk efficiënter zijn als de corporatie een bijdrage op het geheel van de onrendabel van verwerving een aanpak aan bijdrage zou kunnen vragen.