



> Retouradres

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
t.a.v. Mona Keijzer  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Toetsingscommissie  
Volkshuisvestingsfonds**

Datum 29 oktober 2024  
Betreft Advies Toetsingscommissie Volkshuisvestingsfonds 4e tranche

Geachte Minister,

Namens de Toetsingscommissie Volkshuisvestingsfonds bied ik u ons advies aan over de binnengekomen aanvragen in het kader van de vierde tranche van het Volkshuisvestingsfonds (VHF). Voor deze regeling heeft u bijna 114 miljoen euro beschikbaar gesteld voor specifieke uitkeringen aan gemeenten. Met deze middelen wordt, al dan niet in combinatie met ingrepen in de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen, geïnvesteerd in de herstructurering van particuliere woningen in kwetsbare gebieden om de leefbaarheid en de veiligheid te verbeteren.

In de aanvraagperiode, die liep van 3 juni tot en met 1 oktober 2024, zijn in totaal 36 aanvragen ingediend door 30 gemeenten. Opvallend was dat het aantal aanvragen uit gemeenten met Stedelijke Focusgebieden (SF) lager was dan in eerdere ronden en dat het aantal aanvragen uit niet-prioritaire gemeenten (gemeenten waar zich geen SF bevindt, dan wel gemeenten die geen onderdeel uitmaken van grensregio's) relatief hoog was. Verder was er sprake van relatief veel gemeenten die voor de eerste keer een aanvraag indienden.

Alle 36 aanvragen voldeden aan de eisen om in behandeling te kunnen worden genomen en daarvan zijn er 31 als voldoende beoordeeld. Omdat er ruim 112 miljoen euro meer is aangevraagd dan dat er aan budget beschikbaar is, heeft dat tot gevolg gehad dat wederom voor sommige aanvragen met een ruime voldoende geen uitkering mogelijk is. Vooralsnog ziet het er niet naar uit dat dit kabinet nieuwe bedragen vanuit het VHF ter beschikking stelt. Onder het kopje Advies wordt op dit punt teruggekomen.

Bij het opstellen van de adviezen heeft de commissie de Meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting als kader gehanteerd. In deze brief informeer ik u over het resultaat en doe ik namens de commissie een aantal aanbevelingen. Samengevat hebben we 31 aanvragen van een positief advies voorzien. Het totale aangevraagde bedrag van deze aanvragen bedraagt ruim 207.000.000 euro.

### **De beoordeling**

De opdracht van de commissie is de kwalitatieve beoordeling van de aanvragen. De aanvragen zijn door de commissie beoordeeld aan de hand van drie criteria: "Doeltreffendheid, organisatorische gedegenheid en financiële onderbouwing".

Hier volgt een tussenscore uit. De eindscore wordt vervolgens bepaald door toevoeging van de scores voor de prioriteitsgebieden Stedelijke Focusgebieden, Grensregio's en historie zoals die in de meerjarige regeling zijn opgenomen. Voorafgaand aan de werkzaamheden van de commissie heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, gedurende het aanvraagtijdvak, de aanvragen getoetst op volledigheid en een aantal minimumeisen. Uiteindelijk waren alle aanvragen compleet en is in alle gevallen voldaan aan de minimumeisen.

Vervolgens heeft het ambtelijk secretariaat van de Toetsingscommissie de aanvraagdocumentatie verwerkt in een formulier en het toetsingsproces voorbereid. De commissie heeft daarna aan de hand van de aanvraagdocumentatie de aanvragen beoordeeld. De commissieleden beoordeelden in eerste instantie de aanvragen individueel op de drie criteria. Daarna is elke aanvraag besproken tijdens een commissievergadering, waarbij argumenten gewisseld zijn. Op basis hiervan is de commissie vervolgens tot een gezamenlijke en gemotiveerde score gekomen. Dit is per aanvraag vastgelegd in een scoreformulier. Deze formulieren zijn met behulp van de ambtelijke ondersteuning vastgelegd in de Bzk-samenwerkingsruimte en maken onderdeel uit van de dossiers per aanvraag, zodat u per aanvraag vast kunt stellen wat de score van de aanvraag is en op welke wijze deze score per criterium is gemotiveerd.

### **De aanvragen**

De commissie heeft de aanvragen conform de regeling inhoudelijk beoordeeld op de criteria doeltreffendheid, organisatorische gedegenheid en financiële onderbouwing. Na toepassing van de in de regeling vastgelegde scores voor Stedelijke Focusgebieden, gemeenten in grensregio's en historie is de eindscore bepaald. Daaruit volgt dat 31 aanvragen een positief advies hebben gekregen. Omdat het budget is gelimiteerd tot 114 miljoen euro, geldt voor 14 aanvragen dat er weliswaar sprake is van een voldoende, maar dat er geen financiële ruimte meer is om over te kunnen gaan tot een toekenning. Voor de bovenste 17 aanvragen is er budget om de aanvraag toe te wijzen, waarbij moet worden aangetekend dat voor Enschede geldt dat dat resulteert in een partiele toewijzing. Hiermee kunnen 5675 woningen worden geherstructureerd. Onderstaande rangschikking is gebaseerd op basis van de eindscores en betreft alle aanvragen met een positief advies c.q. een eindscore die hoger of gelijk is aan een 5,5.

Net als in vorige rondes liep de commissie er ook nu tegenaan dat de omvang van de prioritaire punten het voor niet-prioritaire gebieden, bij een situatie waarbij er veel indieners zijn, erg moeilijk maakt om voor een uitkering in aanmerking te komen. Hun aanvraag moet zoveel "beter" zijn dan aanvragen van prioritaire gebieden dat zelfs een zeer goede aanvraag niet in aanmerking komt. Natuurlijk erkent de commissie dat de prioritaire punten vertegenwoordigen dat in de betreffende gebieden een grote problematiek speelt. Uit de aanvragen blijkt echter ook grote problematiek – weliswaar op een kleinere schaal – in een aantal niet-prioritaire gebieden. Door de grote impact van de prioritaire punten komen deze gebieden met een goed voorstel niet aan een uitkering.

Al met al is het evenwel de overtuiging van de commissie dat met de realisatie van de aanvragen volgens de rangschikking een belangrijke stap wordt gezet met het leefbaarder en veiliger maken van kwetsbare gebieden in Nederland.

Almelo	Herstructurering Kerkelanden	€	5.112.959
Vlaardingen	Westwijk - Vlaardingen	€	11.399.600
Eemsdelta	Tuikwerd	€	3.277.884
Groningen	Groningen Noord	€	11.399.152
Stadsparkregio	Lauradorp	€	4.343.358
Dordrecht	Oud & Nieuw Krispijn	€	8.149.750
Dantumadiel	Aanpak Leefbaarheidsproblematiek	€	5.361.651
Stadsparkregio	Bleijerheide fase 4	€	2.301.576
Delft	Pijperring	€	2.166.224
Eindhoven	Woensel Zuid	€	1.635.394
Maastricht	Nazareth & Mariaberg	€	11.392.120
Zwijndrecht	Kort Ambacht	€	5.895.764
Heerlen	Heerlen-Noord	€	11.331.221
Den Helder	Programma Kansrijke buurten	€	11.397.870
s'Gravenhage	Den Haag Zuidwest plus	€	10.732.409
Stadsparkregio	Spekholzerheide Centrum	€	1.185.501
Enschede	Tweckelerveld	€	11.198.954
Sittard Geleen	Veerkrachtig Stedelijk Sittard-Geleen	€	10.564.190
Hoogeveen	VvE's in Hoogeveen	€	10.799.600
Weert	Sint Jozefslaan west	€	11.372.531
Deventer	Oranjekwartier	€	3.587.904
Rotterdam	NPRZ Wonen	€	11.264.854
Delft	Zuidelijk deel van Voorhof	€	8.000.808
Stadsparkregio	BC Middengebied Rolduckerveld	€	602.881
Almere	Stedelijke Vernieuwing Havenhart	€	5.551.354
Nijmegen	Zwanenveld	€	5.095.687
Stadsparkregio	Schoolstraat - Kloosterhof	€	2.712.220
Purmerend	Wheermolen-Oost	€	5.229.176
Hoogeveen	Inponden woningen	€	600.000
Leiden	Fortuinwijk-Noord	€	7.565.999
Den Bosch	Hambaken	€	5.915.589

### **Aanbevelingen voor vervolg**

Vanaf 2021 heeft de toetsingscommissie 3 verschillende ministers uit 3 verschillende kabinetten geadviseerd over 4 tranches Volkshuisvestingsfonds. Over de laatste tranche dient nog besluitvorming plaats te vinden, maar als dat wordt overgenomen zou het resultaat van deze 4 tranches zijn:

2021	: 21.700 woningen (412 mln)
2023	: 13.000 woningen (280 mln)
2024-1	: 9000 woningen (175 mln)
2024-2	: 5675 woningen (114 mln)

Per saldo heeft het Volkshuisvestingsfonds dan mogelijk gemaakt dat er bijna 50.000 particuliere woningen in Nederland over een periode van 13 jaar worden geherstructureerd in kwetsbare gebieden. Daar staat een rijksbijdrage van bijna 1 miljard tegenover. Daarbovenop dragen gemeenten zelf 30% bij.

Dat is een enorme investering in gebieden waar sprake is van een stapeling van problematiek. In deze gebieden gaan een slechte fysieke staat van de woningen, gebrek aan groen en een tekort aan buurtvoorzieningen hand in hand met sociale problematiek, vaak samenhangend met de lage inkomens van de bewoners. In de meeste van de gebieden die een bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds hebben ontvangen zijn ook de lokale woningcorporaties actief aan de slag met het verbeteren van de woningen die zij beheren. Daarbij is ook oog voor het sociaal beheer voor de bewoners waarvoor dat nodig is. Juist door óók de particuliere woningen in een gebied aan te pakken en de bewoners die dat nodig hebben daarbij te ondersteunen – zoals het Volkshuisvestingsfonds doet – wordt in een gebied integraal verbeterd. Zeker als er ook nog woningen worden getransformeerd en toegevoegd door corporaties of marktpartijen. Met dit geheel wordt echt een slag gemaakt in de leefbaarheid en veiligheid in die gebieden. De bijdragen van het Volkshuisvestingsfonds zijn daarbij van grote betekenis en vormen een belangrijke kans voor het aanjagen van de transformatie van een heel gebied.

In veel aanvragen is een nevendoeel van de projecten een bijdrage te leveren aan een meer diverse bevolkingssamenstelling van de buurt of wijk. De commissie merkt op dat hierbij niet altijd oog is voor de bestaande inwoners. Om ervoor te zorgen dat dit soort plannen voor menging niet leiden tot verdringing is het aan te bevelen in een eventuele toekomstige regeling het transformeren te combineren met uitbreiding van de woningvoorraad onderdeel van de regeling te maken.

Tegelijkertijd is duidelijk dat de opgave groter is dan de 49.375 woningen die met de toekenningen vanuit het Volkshuisvestingsfonds kunnen worden aangepakt. Onderzoek van SpringCo/Rebel dat eerder dit jaar naar de Tweede Kamer is gestuurd, wijst erop dat de totale opgave in Nederland -afhankelijk van de gekozen definitie- 100.000 tot 280.000 woningen in Nederland bedraagt. Dan gaat het dus om slechte woningen in kwetsbare gebieden en huishoudens die niet zelfstandig in staat zijn om de woning aan te pakken.

Dit spoort met het feit dat elke tranche van het VHF ruim is overvraagd. Ook melden zich steeds weer nieuwe gemeenten voor dit doel. Herstructurering van de particuliere woningvoorraad is nooit af en voor een heel groot deel kan die opgave gedragen worden door de eigenaren van woningen zelf. Maar voor een deel lukt dat die eigenaren niet. Veelal doet zich dat voor in clusters van woningen (wijken, buurten, straten) waar sprake is van stapeling van problematiek. En daar ligt een ondersteunende opgave voor de overheid, zowel op rijksniveau als op gemeenteniveau. Waarbij oog moet zijn voor de integraliteit van de problematiek en de inzet gericht op verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in dat kwetsbare gebied. In die behoefte voorziet het Volkshuisvestingsfonds en die behoefte is er nog steeds. De toetsingscommissie spreekt de hoop uit dat dit kabinet toch nog mogelijkheden ziet om in die behoefte te voorzien. Die behoefte gaat verder dan Stedelijke Focusgebieden en gemeenten in grensregio's.

Los van middelen voor de opgave, vraagt de commissie in haar laatste advies ook aandacht voor de uitvoering voor de gehonoreerde aanvragen. Met name het bereiken van de bewoners zodat ze daadwerkelijk hun woning opknappen en verduurzamen, vraagt in de uitvoering nog een forse inspanning om de aantallen woningen te realiseren, Dit geldt zeker voor het opknappen en verduurzamen van (gemengde) VVE's. De commissie wil u adviseren om de kennisuitwisseling tussen de verschillende steden op dit punt te stimuleren, ten einde ervoor te zorgen dat de 'best practices' voor het opknappen van vve's voor alle projecten beschikbaar komen. Herstructurering is een zaak van lange adem en de gemeenten krijgen een periode van 10 jaar om de middelen in te zetten conform hun aanvragen. Als onderdeel van een integraal plan is zo'n aanpak nog best ingewikkeld. Zowel in opzet als in uitvoering. Het zou jammer zijn als elke gemeente voor zichzelf 'het wiel uit gaat zitten vinden'. Uiteraard verdient lokale problematiek een lokale aanpak en is elke situatie verschillend, maar de commissie ziet ook dat op veel plekken geworsteld wordt met opzet en uitvoering en ziet dat er op dit punt verbeteringen mogelijk zijn.

Voor het overige verwijzen wij graag naar onze eerdere adviezen zoals verwoord in onze aanbiedingsbrieven bij de vorige drie tranches.

Wij zijn dankbaar voor het vertrouwen dat we hebben gekregen van drie opeenvolgende ministers en hebben er met plezier aan bijgedragen om de schaarse middelen te laten landen op plekken waar dat het hardste nodig is en waar de kans het grootst is dat die middelen goed worden ingezet.

Afsluitend wil de commissie langs deze weg het ambtelijk secretariaat bedanken voor de goede en prettige ondersteuning van de commissie.

Hoogachtend, mede namens de andere leden van de commissie:  
Ellen van Selm en Staf Depla,

Karin Laglas  
Voorzitter Toetsingscommissie Volkshuisvestingfonds