

Wijziging Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad

VRM

De Regeling tot wijziging van de Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad (Beschikbaarstelling budget voor 1998, wijziging in verband met de Nota Stedelijke Vernieuwing en het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen II, beperking van het beslag van omvangrijke plannen op het budget) van 1 april 1998, nr. MJZ98029826, is toegevoegd aan de circulaire aan de colleges van burgemeester en wethouders van 1 april 1998, MG98-07, Wijziging van de Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad.

1 april 1998/Nr. MJZ98029826
Centrale Directie Juridische Zaken/Afdeling Wetgeving

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
Gelet op artikel 33 van het Besluit woninggebonden subsidies 1995;

Besluit:

Artikel I

De Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste en derde lid wordt '1997' vervangen door: 1998.

2. In het vierde lid wordt '15 maart 1997' vervangen door: 15 april 1998.

B

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt:

a. '1 april 1997' vervangen door '1 mei 1998' en

b. '1 oktober 1997' vervangen door: 1 oktober 1998.

2. In het derde lid wordt '1 mei 1997' vervangen door: 1 mei 1998.

C

In artikel 5, eerste lid, wordt:

a. aan het slot van onderdeel e 'en'

vervangen door een puntkomma;

b. aan het slot van onderdeel f de punt

vervangen door een puntkomma en

c. na onderdeel f twee onderdelen

ingevoegd, luidende:

g. de mate waarin in het pakket,

bedoeld in artikel 4, eerste lid, on-

derdeel b, rekening is gehouden met

een op duurzaamheid gerichte uitvoe-

ring van de bouw en verbouw van

woningen en van de inrichting van de

woon omgeving, en met een op

duurzaamheid gericht gebruik van

woningen en woon omgeving en

h. de mate waarin de samenhang is

aangegeven tussen de verandering in

het woningaanbod als gevolg van de

herstructurering, het regionale wonin-

gaanbod en de verwachte regionale

vraag naar woningen.

D

Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt '1997' vervangen door: 1998.

2. Na het eerste lid wordt, onder ver-

nummering van het tweede lid tot

derde lid, een lid ingevoegd, luidend:

2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel b, kan Onze Minister, indien een resterend tekort als bedoeld in

artikel 4, eerste lid, onderdeel f, onder

3°, of een overeenkomstig het eerste

lid, onderdeel b, aan een plan toegere-

kend bedrag meer bedraagt dan f 5

miljoen, dat tekort of bedrag op f 5

miljoen stellen. Hij kan slechts toepas-

sing geven aan de eerste volzin, indien

naar zijn oordeel het aantal plannen

waarvoor geldelijke steun op voet van

deze regeling kan worden verleend, of

geldelijke steun voor zodanige plan-

nen, in het belang van de bevordering

van herstructurering dient te worden

verhoogd.

3. In het derde lid wordt na 'eerste lid,

onderdeel b,' ingevoegd: of het twee-

de lid,.

E

In artikel 8, tweede lid, wordt:

a. onder a: na 'eerste lid, onderdeel b,' ingevoegd 'of tweede lid,';

b. onder b: '1997' vervangen door '1998' en

c. onder c: na 'tekort' ingevoegd: , dan wel, indien dat tekort onder toepassing van artikel 7, tweede lid, op f 5 miljoen is gesteld, f 5 miljoen.

F

In artikel 9 wordt:

a. 'de verleende geldelijke steun' vervangen door 'de in 1997 verleende geldelijke steun' en

b. een volzin toegevoegd, luidend: Van de in 1998 verleende geldelijke steun wordt 12% uitbetaald in 1998, 37% uitbetaald in januari of februari 2000 en 51% uitbetaald in januari of februari 2001.

G

In artikel 11 wordt 'als bedoeld in artikel 2, eerste lid,' vervangen door: ter stimulerings van herstructurering.

H

In artikel 12, tweede lid, wordt '1 januari 2002' vervangen door: 1 januari 2003.

I

De bijlage wordt vervangen door een bijlage, gelijk aan de bij deze regeling gevoegde bijlage.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 1 april 1998.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D.K.J. Tommel.

Bijlage bij artikel 3, derde lid, van de Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad**Aanvraag voor een bijdrage ter stimulering van herstructurering van de goedkopere woningvoorraad volgens het bijgaande PLAN****1. Plan-benaming**

Naam plangebied of fase waar de subsidie-aanvraag betrekking op heeft:

2. Indiener

Gemeente :
Contactpersoon : tel.:
Bezoek/Postadres :
Postcode + plaats :
Fax-nummer :

3. Plancontext

aantal inwoners gemeente :
provincie :
BON-gebied :
Stadsgewest :
Vinex-bouwgemeente : j/n Vinexlocatie: j/n
GSB-gemeente : j/n GSB-subsidie: j/n
23SV-gemeente : j/n overige subsidie: j/n
rechtstreeks WSDV : j/n n.l.:

woningmarkt lokaal : gespannen/neutraal/ontspannen
woningmarkt regionaal : gespannen/neutraal/ontspannen

plan is onderdeel van: ☐ volkshuisvestingsplan ; periode
☐ wijkontwikkelingsplan
☐ convenant met
☐ prestatie-afspraken sociale sector
planstadium: ☐ nog niet in (inspraak)procedure
☐ ontwerp in procedure wel/geen bezwaar
☐ vastgesteld gemeenteraad
☐ planologisch akkoord
☐ reeds in uitvoering
☐ overig

4. Schets van de problematiek**4.1 samenstelling woningvoorraad wijk/buurt**

bouwperiode :
aantal woningen :
 waarvan*) : % huur en % koop
 waarvan*) : % laagbouw, % middelhoogbouw en % hoogbouw
van huurwoningen*) : % goedkoop, % betaalbaar en % duur
van koopsector*) : % goedkoop, % middelduur en % duur
andere bestemmingen:

planuitvoering

aantal woningen	:			
waarvan*)	:	% huur en	% koop	
waarvan*)	:	% laagbouw,	% middelhoogbouw en	% hoogbouw
van huurwoningen*)	:	% goedkoop,	% betaalbaar en	% duur
van koopsector*)	:	% goedkoop,	% middelduur en	% duur
andere bestemmingen:				

*) :Grenzen per 1-1-1998.

huur: goedkoop: tot f 600,-, betaalbaar: f 600,- t/m f 823/882,-, duur: meer dan f 823/882,- (zie circulaire MG 97-15)

koop:
goedkoop: tot f 177.000,-, middelduur: f 177.000,- t/m f 252.000,-, duur: meer dan f 252.000,-

4.3 beschrijving van de problematiek

zowel in plangebied zelf als in eventueel breder verband.

in laatste geval ook een beschrijving van de positie en rol plangebied.

5. Pakket van maatregelen

beschrijving pakket van maatregelen plangebied en flankerende maatregelen:

motivering pakket van maatregelen:

explicitering van aspecten van duurzaam bouwen in de maatregelen:

explicitering van bijzondere elementen in de maatregelen:

6. Plan-opzet en -organisatie

Fasering/tijdschema	:	
Projectleiding	:	
Betrokken partijen	:	
Onderlinge relatie(s)	:	separaat/afstemming/projectteam/ alliantie/overeenkomst/ overeenkomst met risicodeling
Bewonersparticipatie:		☐ in de voorbereiding ☐ in de uitvoering ☐ hoe:

7. Afstemming plan

In hoeverre is er sprake van draagvlak voor het plan in de wijk (mn. bewoners), bij betrokken partijen (investeerders en subsidieverstrekkers);
in hoeverre is het plan ook regionaal afgestemd (woningmarkt-niveau).

8. Te bereiken resultaat

zo veel mogelijk gekwantificeerd aangeven van:

8.1 samenstelling van de woningvoorraad na plan-realisatie.

Huursector *):
..... goedkoop, betaalbaar, duur

Koopsector *):
..... goedkoop, middelduur, duur

*) Grenzen per 1-1-1998.

huur: goedkoop: tot f 600,-, betaalbaar: f 600,- t/m f 823/882,-, duur: meer dan f 823/882,- (zie circulaire MG 97-15)

koop:
goedkoop: tot f 177.000,-, middelduur: f 177.000,- t/m f 252.000,-, duur: meer dan f 252.000,-

8.2 beoogde effecten van de maatregelen op leefbaarheid.

in plangebied

integraal/lokaal

regionaal

8.3 overig

9. Financiële paragraaf conform artikel 4, eerste lid, onderdeel f.

In de toelichting (artikel I, onderdeel I) is een voorbeeld opgenomen aan de hand waarvan de in artikel 4 gevraagde gegevens op eenduidige wijze kunnen worden aangegeven.

10. Plan-bijlage(n)

Vermelding van de met de aanvraag meegezonden bijlagen.

Toelichting

Algemeen

In de Nota Stedelijke Vernieuwing is leidraad bij de herstructurering de (toekomstige) zwakke positie die – delen van – woongebieden (gaan) innemen op de woningmarkt en de verwachte negatieve gevolgen daarvan voor het leefklimaat. Maatregelen tot behoud van reeds gedane investeringen en versterking van de verzwakte positie van woongebieden, mede met het oog op beperking van ongewenst ruimtebeslag door woningbouw aan de rand van of buiten de steden, zullen door de gemeente in dat verband positief zijn beoordeeld binnen de verwachte veranderingen in de stedelijke en regionale woningvoorraad. De daarvoor opgestelde analyse van de relatie tussen de maatregelen in het plan en de ontwikkeling van vraag en aanbod wil ik nadrukkelijker betrekken hebben bij de voordracht van het plan. Ik verwijs hiervoor tevens naar de reeds vorig jaar bij de Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad gegeven toelichting, onder punt 5.

Ik ga ervan uit dat de analyse reeds beschikbaar is gekomen tijdens de voorbereiding van het herstructureringsplan; ze vormt immers een belangrijke gemeentelijke toets voor de te nemen maatregelen waarvoor het verzoek voor een bijdrage op

grond van de onderhavige regeling wordt ingediend. Ik neem van de uitkomsten van deze analyse graag kennis om de afweging ten opzichte van andere ingediende plannen op grond van onderhavige regeling optimaal, overeenkomstig de strekking van de regeling, te laten verlopen. Op dit punt is de Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad aangevuld.

Tevens heb ik in het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen II expliciet opgenomen dat ook bij herstructurering de integratie van duurzaamheidsaspecten met de inzet van subsidie wordt bevorderd. Met het duurzaam beheren, instandhouden en opwaarderen van de bestaande woningvoorraad is grote milieuwinst te behalen. Door herstructurering kan de gebruiks- en toekomstwaarde van woningen en woonwijken worden verbeterd. Daarmee wordt op zich reeds bijgedragen aan de duurzaamheid van die woningen en wijken. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is echter ook aandacht voor de fysieke duurzaamheid van herstructureringsmaatregelen nodig.

Door onderzoek, experimenten en kennisoverdracht is de laatste jaren veel informatie over het duurzaam beheren, instandhouden en opwaarderen van de bestaande woningvoorraad beschikbaar gekomen. Ten behoeve van de brede praktijktoepassing daarvan zijn inmiddels allerlei instrumenten ontwikkeld zoals het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (beheer), de door Stichting Experimenten Volkshuisvesting en NOVEM ontwikkelde DUWON-methodiek en de rapportage in het kader van het project Duurzaam Beheer van het Milieuberaad voor de Bouw. Samen met het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (nieuwbouw) bieden deze instrumenten gemeenten en woningbeheerders ruime mogelijkheden om duurzaamheidsaspecten te integreren in het reguliere woningbeheer en in nieuwbouw- en verbeteringsplannen op diverse schaalniveaus.

Gemeenten zijn dus op de hoogte van nut en noodzaak om op duurzaamheid gerichte bouwplannen te ontwikkelen en bekend met mogelijkheden om dat te doen. Ik ga ervan uit dat inmiddels aspecten van Duurzaam Bouwen bij de opzet van herstructureringsplannen zijn betrokken. Veel maatregelen die in het kader van nieuwbouw en verbouw van gebouwen en de aanpassing van de

openbare ruimte worden genomen kunnen immers, met enige extra aandacht voor ontwerp en uitvoering op dit punt, zonder meer bijdragen aan een duurzamer uitvoering en gebruik.

In de afweging van de kwaliteit van herstructureringsplannen voor de selectie op basis van de Tijdelijke stimuleringsregeling zal ik de mate waarin in het plan rekening is gehouden met de duurzaamheid laten meewegen.

Het artikel dat handelt over de onderwerpen waaraan plannen worden getoetst is op dit punt aangevuld.

In de regeling is een voorziening opgenomen om te voorkomen dat zeer omvangrijke plannen buiten de vier grote steden een te groot beslag leggen op het beschikbare budget. In de toelichting op artikel I, onderdelen D, onder 2 en 3, en E, onder a en c, wordt de werking daarvan uiteengezet.

Artikelsgewijs

artikel I, onderdelen A, B, D, onder 1, E, onder b, F en H

In artikel 2 van de Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad is geregeld dat (ook) in 1998 een budget op voet van die regeling ter beschikking wordt gesteld (onderdeel A). Als gevolg daarvan zijn de artikelen 3, 7 en 8 van die regeling technisch aangepast (onderdelen B, D, onder 1, en E, onder b). In verband met het tijdstip waarop deze wijzigingsregeling is gepubliceerd, is de uiterste datum voor melding van de onderlinge verdeling van het budget voor de vier grote steden verschoven van 15 maart naar 15 april. De indieningstermijn van de plannen die dienen ter besteding van de eerste 50% van dit budget is voor deze steden, om dezelfde reden, verschoven van 1 april naar 1 mei. Een en ander blijkt uit de gewijzigde artikelen 2, vierde lid, en 3, tweede lid, van genoemde regeling.

Blijkens het gewijzigde artikel 9 van genoemde regeling (onderdeel F) geldt voor de uitbetaling van de geldelijke steun voor 1998 dezelfde betaalsleutel als voor de uitbetaling van de geldelijke steun voor 1997.

In samenhang met de toekenning van een budget voor 1998 is de formeel-juridische werkingsduur van de Tijdelijke stimuleringsregeling herstructurering goedkope woningvoorraad met een jaar verlengd tot 1 januari 2003 (onderdeel H). In december 2002 moet immers nog, onder

toepassing van artikel 11 van die regeling, een intrekking kunnen plaatsvinden als geconstateerd is dat in de vier jaar die zijn verlopen na de laatste verlening van de geldelijke steun (in november 1998) niet is voldaan aan de voorwaarde, genoemd in artikel 4, tweede lid, van die regeling, of aan artikel 10 van die regeling.

artikel I, onderdeel C, onder c

Het nieuwe onderdeel g van artikel 5, eerste lid, van de eerdergenoemde regeling houdt verband met het gereedkomen van het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen II. Het nieuwe onderdeel h van dat lid houdt verband met de vorig jaar gepubliceerde toelichting op die regeling, punt 5, en het gestelde in de Nota Stedelijke Vernieuwing. Verwezen wordt naar het algemene deel van deze toelichting.

artikel I, onderdelen D, onder 2 en 3, en E, onder a en c

In de regeling zijn enkele wijzigingen aangebracht met het doel te voorkomen, dat een te groot gedeelte van het beschikbare budget voor de plannen van de gemeenten buiten de vier grote steden wordt besteed aan geldelijke steun voor één of meer zeer omvangrijke herstructureringsplannen. Daartoe is de mogelijkheid geopend om het resterende tekort of het toegerekende bedrag voor een plan te stellen op een bovengrens van f 5 miljoen. Daarbij blijft het beslag van omvangrijke plannen op de beschikbare middelen weliswaar relatief aanzienlijk, maar een lagere grens zou ertoe leiden dat een te gering deel van het resterende tekort van die grote plannen wordt gesubsidieerd.

In de regeling zijn twee mogelijkheden opgenomen om een bovengrens vast te stellen: het naar beneden bijstellen van het resterende tekort van een plan op f 5 miljoen en het naar beneden bijstellen van het aan een plan toegerekende bedrag op f 5 miljoen. Deze twee mogelijkheden zijn geregeld in het nieuwe tweede lid van artikel 7 van de regeling. Het staat het Rijk vrij om een keuze uit de geboden mogelijkheden te maken. Er moet wel een rijksbelang bestaan bij het verlenen van geldelijke steun voor zo veel mogelijk plannen en/of het verhogen van geldelijke steun voor bepaalde plannen.

De effecten van de twee genoemde

mogelijkheden kunnen verschillen, welke verschillen worden veroorzaakt doordat het moment waarop ze worden toegepast verschilt. Er zijn ook gevallen denkbaar, dat het niet uitmaakt welke methodiek wordt toegepast.

Het stellen van een resterend tekort op f 5 miljoen gebeurt vóór de planselectie. Dat plan wordt dus al in die selectie meegenomen met dat verlaagde tekort; toegerekend wordt een bedrag van f 5 miljoen. Aangenomen dat het aan alle geselecteerde plannen gezamenlijk toegerekende bedrag hoger zal zijn dan het beschikbare budget, leidt dit tot een bedrag aan geldelijke steun voor dat plan onder de f 5 miljoen. Het waarschijnlijkste effect van verlaging van het resterende tekort vóór de planselectie is, dat meer plannen kunnen worden geselecteerd dan zonder die verlaging het geval zou zijn geweest.

Anders ligt het met verlaging van het toegerekende bedrag. Dit vindt plaats na de planselectie. Daarin is het betrokken plan meegenomen met het gehele resterende tekort van bv. f 8 miljoen; toegerekend is een bedrag van f 8 miljoen. Verlaging van dat toegerekende bedrag heeft tot gevolg dat het aan alle geselecteerde plannen gezamenlijk toegerekende bedrag ook omlaag gaat. Dat houdt in dat de geldelijke steun, omdat het te verdelen budget ongewijzigd blijft, procentueel stijgt. Het waarschijnlijkste effect van verlaging van het toegerekende bedrag na de planselectie is, dat de geldelijke steun per plan stijgt.

artikel I, onderdeel G

Door de, in dit onderdeel opgenomen, wijziging in artikel 11 van eerdergenoemde regeling wordt buiten twijfel gesteld, dat dat artikel van toepassing is op de in 1997 en de in 1998 verleende geldelijke steun ter stimulering van herstructurering.

artikel I, onderdeel I

De bijlage bij artikel 3, derde lid, van eerdergenoemde regeling is geheel herzien. De wijzigingen ten opzichte van de voorheen geldende bijlage houden verband met het belang dat ik hecht aan een zo volledig mogelijk inzicht voor het Rijk in de bijdrage die de betrokken partijen aan de herstructurering leveren. Dit inzicht past in de uitvoering van het beleid dat in

de Nota Stedelijke Vernieuwing is neergelegd.

Onder punt 9 van de nieuwe bijlage wordt verwezen naar een voorbeeld voor de opstelling van de financiële paragraaf, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel f, van eerdergenoemde regeling als door deze regeling gewijzigd. Ik hecht aan invulling volgens dat voorbeeld om voldoende inzicht te krijgen in het ontstaan van tekorten. Ook deze tekorten zullen immers in onderling verband worden gezien voor het bepalen van een bijdrage aan de door de gemeenten ingediende herstructureringsplannen, voor zover het beschikbaar gestelde budget reikt.

*De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,
D.K.J. Tommel.*

Voorbeeld voor de opzet van de financiële paragraaf (art. 4, lid 1.f)

Als voorbeeld voor de opzet van de financiële paragraaf dient het volgende overzicht:

Begroting van investeringen en opbrengsten:

1. KOSTEN	aantal	bedrag
. sloop/onttrekkingen		
- woningen		f
- overige gebouwen		-
. nieuwbouw woningen		
- vervanging		-
- toevoeging		-
. woningvoorraad:		
- upgrading		-
- verbetering		-
- aankoop		-
. verbetering woonomgeving		-
. verbetering infrastructuur		-
. duurzaam bouwen		-
. proceskosten:		
- verhuis/herinrichting		-
- overige		-
. overig		-
TOTAAL:		f (A)

2. OPBRENGSTEN

. verkoop huurwoningen		f
. contante waarde exploitatie- resultaat nieuwbouw huur		-
. idem, na upgrading etc.		-
. diversen		-
. verkoop grond	m2	-
. opbrengst koopwoningen		-
TOTAAL:		f (B)
PLANTEKORT A - B		f (C)

Globaal dekkingsplan:

BIJDRAGEN ANDERS DAN OP VOET
VAN DEZE REGELING

bedrag

. gemeente WSDV	f
. gemeente BWS	-
. gemeente VINEX	-
. gemeente overig	-
. corporaties voorzieningen	-
. corporaties reserves	-
. corporaties overig	-
. specifieke subsidies	
liften	f
Dubo	-
overig	-
	-
. bijdrage provincie	-
. bijdrage private partijen	-
TOTAAL DEKKING:	f (D)

RESTEREND TEKORT C - D

resterend tekort dat in
aanmerking wordt gebracht
voor een bijdrage op grond
van deze regeling:

f