



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 maart 2021, nr. 2020-0000687420, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten in het belang van de verbetering van de woonkwaliteit en de leefomgeving in kwetsbare gebieden (Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Gelet op artikel 17, vijfde lid, van de Financiële-verhoudingswet;

Besluit:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- *college*: college van burgemeester en wethouders;
- *deelgebied*: één of meerdere zones op postcode-4-niveau in een kwetsbaar gebied van de gemeente waarbinnen fysieke maatregelen gepland zijn, waarbij een zone slechts in één deelgebied wordt opgenomen;
- *deelplan*: zelfstandig onderdeel binnen een programma met fysieke maatregelen binnen een deelgebied, inclusief plan van aanpak voor de herstructurering van dat deelgebied;
- *financieel tekort*: negatief saldo van kosten en opbrengsten van fysieke maatregelen in een deelplan, gedurende de looptijd van het programma;
- *fysieke maatregel*: op geld waardeerbare concrete maatregel die gericht is op het aanbrengen van een wijziging in een fysiek object en handelingen die daarmee samenhangen;
- *herstructurering*: bouwactiviteiten die bestaan uit ten minste één van de volgende onderdelen:
 - a. *renovatie*: activiteiten waarbij de energieprestatie van het gebouw met ten minste 3 energielabelstappen verbetert, of waarbij de energieprestatie tot ten minste label B wordt verbeterd, en die ook kunnen zijn gericht op:
 - 1°. het aanpakken van achterstallig onderhoud; of
 - 2°. het aanpakken van schimmelproblematiek;
 - b. *transformatie*: renovatie waarbij de gebruiksfunctie van een gebouw of van een onderdeel van een gebouw wijzigt in een woonfunctie; of
 - c. *Sloop-nieuwbouw*: slopen van een gebouw en vervolgens binnen hetzelfde deelgebied bouwen van een nieuw gebouw met een woonfunctie of een gebouw met onderdelen met een woonfunctie;
- *inponing*: het aankopen of verwerven van een woning door een persoon of rechtspersoon ten behoeve van de herstructurering van deze woning, waaronder uitsluitend:
 - a. vererving;
 - b. advies;
 - c. participatie; en
 - d. compensatie van de minimumbijdrage in de verhuiskosten, bedoeld in artikel 220 lid 6 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
- *kwetsbaar gebied*: wijk of buurt binnen een gemeente die binnen die gemeente op grond van landelijke data ondergemiddeld scoort op de indicator woonkenmerken en ten minste één van de volgende indicatoren:
 - 1°. Veiligheid;
 - 2°. Werk en inkomen, of;
 - 3°. Opleiding en jeugdhulp;
- *minister*: Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
- *programma*: programma bestaande uit één of meerdere deelplannen gericht op het doel, bedoeld in artikel 2, eerste lid;
- *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Artikel 2. Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

1. De minister kan op aanvraag van een college een eenmalige specifieke uitkering verstrekken aan de gemeente voor bijdragen aan fysieke maatregelen in een of meer deelplannen ter uitvoering



van een programma in kwetsbare gebieden die de herstructurering van kwalitatief slechte woningen tot doel hebben, in het bijzonder particuliere woningen, in het belang van de woonkwaliteit en de leefomgeving in de betreffende gebieden.

2. De eenmalige specifieke uitkering kan tevens worden verstrekt ten behoeve van:
 - a. de inponing van woningen, of woningen met hoofdzakelijk een woonfunctie, om te herstructureren;
 - b. activiteiten gericht op de inrichting van de openbare ruimte indien deze noodzakelijk zijn voor de herstructurering; en
 - c. de voor de uitvoering van het programma door de gemeente te maken noodzakelijke projectkosten, niet zijnde de gebruikelijke kosten van het ambtelijke apparaat, voor ten hoogste 10 procent van de aangevraagde uitkering.

Artikel 3. Toelatingscriteria

1. Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen, indien de gemeente eerder een toekennende uitkeringsbeschikking heeft gekregen op grond van deze regeling.
2. Een aanvraag wordt alleen in behandeling genomen, indien uit de bij de aanvraag ingediende gegevens en bescheiden blijkt dat het programma waarvoor een uitkering wordt gevraagd:
 - a. een totale omvang heeft van ten minste € 7.500.000 of ten minste 200 woningen herstructureert;
 - b. enkel fysieke maatregelen bevat als bedoeld in artikel 2, eerste lid;
 - c. enkel fysieke maatregelen bevat waarbij sprake is van een financieel tekort;
 - d. een fysieke maatregel bevat waarvan de uitvoering binnen twee jaar na toekenning van de uitkering opgestart kan worden;
 - e. enkel fysieke maatregelen bevat waarvan de uitvoering binnen tien jaar na toekenning van de uitkering afgerond kan worden; en
 - f. door de gemeente en andere medeoverheden van een financiële bijdrage wordt voorzien van ten minste 30 procent van het totale financiële tekort van het programma en van elk deelplan.
3. De minister kan op verzoek van het college de in het tweede lid, onderdeel e, genoemde termijn, telkens met ten hoogste één jaar verlengen, indien sprake is van onvoorziene omstandigheden op grond waarvan het aannemelijk is dat het deelplan niet binnen die termijn kan worden afgerond.

Artikel 4. Uitkeringsplafond

1. In totaal is ten hoogste € 385.000.000 beschikbaar voor specifieke uitkeringen.
2. Specifieke uitkeringen worden niet verstrekt voor BTW verschuldigd over kosten voor de uitvoering van programma's, bedoeld in artikel 2, eerste lid, voor zover het bedrag van de BTW in aanmerking komt voor compensatie op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds of voor zover de kosten in aanmerking komen voor aftrek op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 5. De aanvraag

1. Een aanvraag voor een specifieke uitkering kan worden ingediend met ingang van 3 mei 2021 om 9:00 uur tot en met 17 mei 2021 tot 9:00 uur.
2. Een aanvraag bevat ten minste:
 - a. een omschrijving van het programma, en de fysieke maatregelen waarin wordt ingegaan op de wijze waarop deze voldoen aan de voorwaarden, gesteld in artikel 3, tweede lid;
 - b. een omschrijving van de mate waarin de fysieke maatregelen voldoen aan het doel van deze regeling zoals beschreven in artikel 2, eerste lid;
 - c. indien de aanvraag fysieke maatregelen bevat die gericht zijn op activiteiten gericht op de inrichting van de openbare ruimte: een onderbouwing van de mate van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit conform de PTP-methodiek;
 - d. een plan van aanpak voor de uitvoering van het programma en per deelplan de fysieke maatregelen, inclusief fasering van de uitvoering van de fysieke maatregelen;
 - e. een begroting van de fysieke maatregelen met kosten en opbrengsten per deelplan gedurende de looptijd van het programma, en de projectkosten voor de gemeente;
 - f. een toelichting waarin wordt aangetoond dat het programma en het deelplan of de deelplannen onderdeel uitmaken van een bredere aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in het kwetsbare gebied; en
 - g. de verwachte begin- en einddatum van de fysieke maatregelen.



3. De minister beslist binnen 13 weken na het sluiten van het aanvraagtijdvak, bedoeld in het eerste lid, over de toekenning van een specifieke uitkering. De minister beslist niet eerder op een aanvraag, dan nadat advies is ingewonnen van de commissie, bedoeld in artikel 9, eerste lid.
4. Een aanvraag wordt ingediend via een formulier dat beschikbaar wordt gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Artikel 6. Wijze van betaling en uitkeringsbeschikking

1. De minister betaalt in het geval van een toekennend uitkeringsbeschikking, de uitkering in één keer uit. De minister kan daarbij een voorschot van 100% verlenen als:
 - a. De gemeente uiterlijk 30 juni van het daaropvolgende jaar een overeenkomst sluit met de andere bij de uitvoering van het programma betrokken partijen ter uitvoering van de fysieke maatregelen waarvoor de uitkering is toegekend; of
 - b. De gemeente uiterlijk 30 juni van het daaropvolgende jaar voorbereidende werkzaamheden verricht voor de uitvoering van de fysieke maatregelen.
2. De uitkeringsbeschikking vermeldt in elk geval:
 - a. welke fysieke maatregelen worden uitgevoerd en hoeveel woningen daarmee worden geherstructureerd;
 - b. het bedrag van de uitkering;
 - c. de wijze van verantwoording over de besteding van de uitkering;
 - d. de periode waarbinnen de fysieke maatregelen moeten zijn uitgevoerd; en
 - e. de wijze waarop kan worden aangetoond dat de fysieke maatregelen zijn uitgevoerd.
3. Aan een uitkering kunnen in de uitkeringsbeschikking nadere verplichtingen worden verbonden.

Artikel 7. De beoordeling van de aanvragen

1. De minister stelt een rangschikking op van de aanvragen op basis van een beoordeling van de mate waarin de deelplannen voldoen aan het doel zoals beschreven in artikel 2, eerste lid. De rangschikking wordt bepaald op grond van de behaalde eindscores van de deelplannen bij een gezamenlijke weging van de volgende criteria:
 - a. effectiviteit;
 - b. doelmatigheid;
 - c. hardheid;
 - d. urgentie; en
 - e. prioriteit.
2. De scores en de weging van de criteria, bedoeld in het eerste lid, worden bepaald conform bijlage I.
3. Indien meerdere aanvragen gelijk scoren bij de weging, en de toekenning van uitkeringen zou leiden tot overschrijding van het in artikel 4, eerste lid, vastgestelde bedrag, worden de aanvragen onderling gerangschikt op grond van de behaalde score van de deelplannen bij het criterium effectiviteit. Indien daarna nog steeds meerdere aanvragen gelijk scoren worden de aanvragen onderling gerangschikt op grond van de behaalde score bij het criterium prioriteit.
4. De minister kan een rangschikking opstellen die afwijkt van de rangschikking, bedoeld in het eerste en derde lid, indien dat in het belang is van het bereiken van het doel van deze regeling zoals beschreven in artikel 2, eerste lid.
5. Specifieke uitkeringen worden toegekend op volgorde van de rangschikking, bedoeld in het eerste en derde lid, of, indien de minister gebruik maakt van de mogelijkheid in het vierde lid, op volgorde van de rangschikking, bedoeld in dat lid.

Artikel 8. Afwijzingsgronden

1. De minister wijst een aanvraag voor een specifieke uitkering geheel of gedeeltelijk af voor zover:
 - a. het deelplan of de deelplannen een onvoldoende score behaalt of behalen bij de weging, bedoeld in artikel 7, eerste lid; of
 - b. het bedrag van de aangevraagde uitkering bij de toekenning ervan bij de rangschikking, bedoeld in artikel 7, eerste lid, of, indien de minister gebruik maakt van de in artikel 7, vierde lid, geregelde mogelijkheid, de rangschikking bedoeld in dat lid, leidt tot een overschrijding van het in artikel 4, eerste lid, genoemde bedrag.



2. Indien de minister een aanvraag gedeeltelijk afwijst, kan de minister voorwaarden opnemen in de beschikking die afwijken van de voorwaarden in artikel 3, tweede lid, onder a.

Artikel 9. Instelling en taak commissie

1. Er is een Toetsingscommissie herstructurering volkshuisvesting.
2. De commissie adviseert de minister over de toepassing van artikel 7, eerste lid.
2. De commissie brengt advies uit binnen 8 weken na het sluiten van het in artikel 5, eerste lid, bedoelde aanvraagtijdvak.
3. De commissie verstrekt desgevraagd aan de minister de voor de uitoefening van zijn taak benodigde inlichtingen. De minister kan inzage vorderen van zakelijke gegevens en bescheiden, voor zover dat voor de vervulling van zijn taak redelijkerwijs nodig is.
4. De commissie draagt zo spoedig mogelijk na beëindiging van haar werkzaamheden of, zo de omstandigheden daartoe aanleiding geven, zoveel eerder, de bescheiden betreffende die werkzaamheden over aan het archief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Artikel 10. Leden van de commissie

1. De commissie, genoemd in artikel 9, eerste lid, bestaat uit een voorzitter en ten minste twee en ten hoogste vier andere leden.
2. De minister benoemt de leden voor de duur van vier jaar of tot uiterlijk zoveel eerder dat het uitkeringsplafond, genoemd in artikel 4, eerste lid, is uitgeput, en bepaalt de vergoeding van de leden.
3. De voorzitter en de andere leden hebben zitting op persoonlijke titel en oefenen hun functie uit zonder last of ruggespraak.
4. De voorzitter en de leden worden op eigen aanvraag ontslagen. Zij kunnen voorts worden geschorst en ontslagen wegens ongeschiktheid, onbekwaamheid of op andere zwaarwegende gronden.

Artikel 11. Ondersteuning van de commissie

1. De commissie, genoemd in artikel 9, eerste lid, wordt ondersteund door een secretariaat.
2. In het secretariaat wordt voorzien door de minister.
3. Het secretariaat is voor de inhoudelijke uitvoering van zijn taak uitsluitend verantwoording schuldig aan de voorzitter van de commissie.

Artikel 12. Toetsing door de commissie

1. De commissie, genoemd in artikel 9, eerste lid, stelt haar eigen werkwijze vast. Dit omvat in ieder geval een protocol omtrent de wijze waarop de commissie voorgelegde aanvragen toetst en weegt. Het protocol wordt opgesteld in overleg met de minister.
2. De commissie kan de indiener van de aanvraag om een specifieke uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste lid, om nadere informatie verzoeken omtrent de in artikel 5, tweede lid, bedoelde gegevens.

Artikel 13. Informatievoorziening na uitkering

1. Het college informeert de minister op verzoek over de voortgang van de activiteiten waarvoor de specifieke uitkering is toegekend.
2. Het college verleent op verzoek van de minister medewerking en verstrekt informatie ten behoeve van de voortgang en evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van deze regeling.

Artikel 14. Verantwoording en terugvordering

1. Artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet is van toepassing.



-
2. Als uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, kan de uitkering ter hoogte van het niet of onrechtmatig bestede deel door de minister worden teruggevorderd. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

Artikel 15. Inwerkingtreding

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

Artikel 16. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting.

Lasten en bevelen dat deze regeling met de daarbij behorende toelichting in de Staatscourant zal worden geplaatst.

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



BIJLAGE 1, BEHORENDE BIJ ARTIKEL 7, DERDE LID, VAN DE REGELING SPECIFIEKE UITKERING HERSTRUCTURERING VOLKSHUISVESTING

Beoordelingscriteria en weging

In deze bijlage wordt het beoordelingskader uitgewerkt, hetgeen een uitwerking is van de scores en de weging van de criteria, bedoeld in artikel 7, eerste lid.

Daarbij worden de gehanteerde indicatoren uitgewerkt. Een toelichting op de subcriteria is opgenomen onder de artikelsgewijze toelichting van artikel 7. Het beoordelen van de aanvragen wordt gedaan op deelplanniveau, onderstaande criteria moeten voor iedere deelplan apart worden opgesteld en beoordeeld. Een definitie van het deelplan is opgenomen in artikel 1.

Er wordt eerst een tussenscore per deelplan bepaald op grond van het gewogen gemiddelde van de criteria in artikel 7, eerste lid, onderdelen a, b en c: effectiviteit, doelmatigheid en hardheid.

Vervolgens wordt de eindscore bepaald op grond van het gewogen gemiddelde van de scores op alle criteria uit artikel 7, eerste lid: effectiviteit, doelmatigheid, hardheid, urgentie en prioriteit.

Een deelplan scoort onvoldoende indien de tussenscore of eindscore gemiddeld lager is dan een 5,5 scoort bij de weging.

Om tot een rangschikking te komen van de aanvragen wordt op basis van de eindscores van de deelplannen een programmascore voor de gehele aanvraag bepaald. De programmascore is het gewogen gemiddelde van de eindscores per deelplan. De weging van een deelplan is gelijk aan het aandeel te herstructureren woningen in het deelplan ten opzichte van het totaal aantal te herstructureren woningen in de aanvraag.

A. Effectiviteit

De effectiviteit gaat over de mate waarin een deelplan of deelplannen bijdraagt of bijdragen aan de doelen van het Volkshuisvestingsfonds: verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in kwetsbare gebieden. In de weging wordt binnen dit hoofdcriterium naar drie subcriteria gekeken.

Verbeteren woonkwaliteit en -omgeving

- **Gemiddeld aantal kwaliteitsaspecten dat wordt verbeterd;** Tot kwaliteitsaspecten van de woningen worden gerekend: constructieve problematiek, achterstallig onderhoud, ongezond binnenmilieu, verduurzaming, toegankelijkheid. In het geval van sloop en nieuwbouw wordt meegewogen hoeveel kwaliteitsaspecten ten grondslag liggen aan het besluit om te slopen.
- **Aandeel te herstructureren woningen;** deze indicator geeft aan welk deel van de woningen wordt geherstructureerd ten opzichte van de totale woningvoorraad in een deelgebied.
- **Aandeel particuliere voorraad;** Het aandeel particuliere woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen dat in het deelplan wordt geherstructureerd.
- **Kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp;** een adequaat en toekomstbestendig ruimtelijk ontwerp van het plan bijvoorbeeld op het gebied van openbare inrichting en klimaatadaptatie.
- **Afspraken over de betaalbaarheid en bestaande bewoners;** Hierbij wordt onder andere gekeken in hoeverre de gemeente afspraken heeft gemaakt of gaat maken met (particuliere) verhuurders die profiteren van het Volkshuisvestingsfonds over de toekomstige huurprijzen en huurverhogingen na renovatie en of welk instrumentarium gemeenten inzetten om nieuwe koopwoningen in het deelgebied meerjarig betaalbaar te houden. Ook wordt het beleid rondom huidige bewoners meegenomen in dit onderdeel.

Balans samenstelling woningvoorraad

- **Aanpassen kwantitatieve samenstelling woningvoorraad;** de mate waarin het deelplan bijdraagt aan het in balans brengen van de kwantitatieve mismatch in de woningvoorraad.
- **Aanpassen kwalitatieve samenstelling woningvoorraad;** de mate waarin het deelplan bijdraagt aan het in balans brengen van de kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad.

Samenhang leefbaarheidsaanpak

- **Integraal leefbaarheidsprogramma;** de mate waarin het deelplan onderdeel uitmaakt van integraal programma om de leefbaarheid in het deelgebied te verbeteren, waarbij ook aspecten geadresseerd als veiligheid, arbeidsmarkt, zorg, onderwijs en overige.
- **Flankerend beleid;** de mate waarin er gelijktijdig met de fysieke investeringen ook flankerende beleidsmaatregelen en investeringen worden gedaan in het deelgebied. Bijvoorbeeld (sociaal)economisch, zorg, onderwijs en veiligheid.
- **Betrokkenheid andere partijen:** De mate van betrokkenheid van bewoners, woningcorporaties,



verhuurders en andere relevante partijen bij het opstellen en realisatie van het deelplan. Dit kan blijken uit participatietrajecten, samenwerkingsverbanden, actieagenda's en intentieverklaringen.

B. Hardheid

Binnen het hoofdcriterium hardheid wordt beoordeeld op de mate van zekerheid van een tijdige realisatie van het programma (indien meerdere deelplannen per aanvraag van elk individueel deelplan). De hardheid wordt beoordeeld aan de hand van drie subcriteria:

- **Tijdige realisatie:** de mate waarin aangetoond kan worden dat de gestelde start en einddata gehaald kunnen worden. Dit kan blijken uit de status van het proces en de nog door te lopen planologische procedures rond het project, de mate van zekerheid dat het project bij een positief besluit doorgaat, op tijd start en voldoende snel wordt gerealiseerd
- **Stand van zaken;** de stand van zaken in overleg en onderhandelingen tussen gemeente, woningcorporaties, particulieren en/of (markt-)partijen
- **Risico's voor een tijdige realisatie;** organisatorische, financiële en projectrisico's die de planning van de herstructurering kunnen beïnvloeden.

C. Doelmatigheid

In het hoofdcriterium doelmatigheid wordt gekeken naar een efficiënte besteding van het Volkshuisvestingsfonds. Daartoe wordt naar twee indicatoren met onderliggende sub-indicatoren gekeken:

- **Additionaliteit;** het aandeel van het herstructureringsprogramma dat niet gerealiseerd kan worden zonder bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds. Gespecificeerd naar activiteit: renovatie, transformatie en sloop/nieuwbouw.
- **Proportionaliteit;** de gevraagde bijdrage per additionele geherstructureerde woning gespecificeerd naar activiteit: renovatie, transformatie en sloop/nieuwbouw.

De hoofdcriteria 'Urgentie' en 'Prioriteit' onderscheiden zich van de andere drie hoofdcriteria omdat de score op dit criterium vaststaan en niet afzonderlijk beoordeeld hoeven te worden door de toetsingscommissie. De score wordt wel meegenomen bij het bepalen van de eindscore door de toetsingscommissie.

D. Urgentie

De urgentie wordt bepaald voor alle deelgebieden waarvoor een aanvraag is ingediend bij het Volkshuisvestingsfonds. Hierbij wordt gekeken naar een drietal dimensies om de kwetsbaarheid van een gebied te bepalen. De drie dimensies zijn: woningvoorraad, huishoudens en inkomen en veiligheid. De score op dit onderdeel is relatief. Dit betekent dat per dimensie het gemiddelde van alle deelplannen wordt bepaald en dat ieder deelplan ten opzichte van dat gemiddelde wordt gescoord. Een deelgebied is bovengemiddeld kwetsbaar als het boven het gemiddelde scoort van alle aanvragen. Een deelgebied:

- dat op drie dimensies bovengemiddeld kwetsbaar is ontvangt 10 punten.
- dat op twee van de drie dimensies bovengemiddeld kwetsbaar is ontvangt 6,6 punten.
- dat op een van de drie dimensies bovengemiddeld kwetsbaar is ontvangt 3,3 punten.

E. Prioriteit

Het Volkshuisvestingsfonds kent twee type prioritaire gebieden: de 16 Stedelijke vernieuwingsgebieden en de 13 grens- en krimpregio's. Aanvragen uit deze prioritaire gebieden krijgen extra punten in de beoordeling waarbij:

- aanvragen uit de 16 stedelijke vernieuwings-gebieden¹ 10 punten ontvangen,
- aanvragen uit de 13 grens- en krimpregio's² 5 punten ontvangen.
- In gevallen waarin in een aanvraag het programma betrekking heeft op zowel prioritaire als niet prioritaire gebieden, dan worden de bonuspunten relatief toegepast naar aandeel van het aantal woningen dat binnen het prioritaire en niet-prioritaire gebied ligt.

Schematische weergave beoordelingskader

Elk hoofdcriterium krijgt een deelscore op een schaal van 1 tot 10. Vervolgens wordt het gewogen

¹ Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Lelystad Oost, Zaandam Oost, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam-Zuid, Den Haag Zuid-West, Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As, Groningen Noord, Eindhoven Woensel Zuid, Arnhem Oost, Tilburg Noord-West, Breda Noord, Leeuwarden Centrum-Oost, Heerlen-Noord,

² Eemsdelta, Oost-Groningen, Het Hogeland, Parkstad Limburg, Midden-Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, Achterhoek, Noordoost Friesland, Zuid- en Oost Drenthe, Twente, Noord-Limburg.



gemiddelde bepaald om de deel-/eindscore te bepalen waarbij de weging als volgt is:

Tussenscore: deelscore effectiviteit*(3/8)+ deelscore hardheid * (2,5/8) + deelscore doelmatigheid * (2,5/8).

Eindscore: deelscore effectiviteit*0,3 + deelscore hardheid *0,25 + doelmatigheid *0,25 + deelscore urgentie* 0,05 + deelscore prioritair gebied*0,15.

Hoofdcriteria	Criteria ter beoordeling door de Toetsingscommissie						Vooraf vastgesteld
	A. Effectiviteit			B. Hardheid	C. Doelmatigheid	D. Urgentie	E. Prioritaire gebieden
Weging	30%			25%	25%	5%	15%
Subcriteria	<i>Verbetering woonkwaliteit en omgeving</i>	<i>Balans samenstelling woningvoorraad</i>	<i>Samenhang leefbaarheidsaanpak</i>	<i>Tijdige start en afronding</i>	<i>Proportionaliteit</i>	<i>Kwetsbaarheid gebied</i>	<i>Prioritaire gebieden</i>
Maximaal aantal punten per criterium	12	12	6	10	10	10	10
Indicatoren	1. Gemiddeld aantal kwaliteitsaspecten dat wordt verbeterd 2. Aandeel te herstructureren woningen 3. Aandeel particuliere voorraad 4. Kwaliteit van het ruimtelijke ontwerp 5. Afspraken over de betaalbaarheid en huidige bewoners.	1. De mate waarin de kwantitatieve samenstelling van woningvoorraad in balans wordt gebracht 2. De mate waarin de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad in balans wordt gebracht	1. Integraal leefbaarheidsprogramma 2. Flankerende beleidsmatige ingrepen 3. Betrokkenheid van andere partijen	1. Aantonen van een tijdige realisatie van het programma 2. Stand van zaken onderhandelingen tussen gemeente, woningcorporaties en/of (markt-) partijen. 3. Risico's voor een tijdige realisatie	1. Additionaliteit van de gevraagde bijdrage 2. Proportionaliteit van de gevraagde bijdrage	1. De relatieve kwetsbaarheid van het deelgebied t.o.v. andere deelgebieden waar een bijdrage voor is gevraagd.	1. SV-gebied 2. Krimp- en grensregio's



NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding en inhoud

Met deze regeling wordt de grondslag gecreëerd voor het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten om de woonkwaliteit en leefomgeving in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren om zo te komen tot een leefbare en duurzame woonomgeving.

De woningmarkt kent grote krapte door de toegenomen vraag naar woningen en snel stijgende huizenprijzen. Starters, mensen met een middeninkomen en verschillende kwetsbare groepen hebben moeite met het vinden van een geschikte en betaalbare woning, of dat nu om te huren of om te kopen is. In sommige gebieden is echter sprake van een andere werkelijkheid. Daar is juist sprake van (een dreiging van) hardnekkige leegstand, verloedering van de woningvoorraad, een concentratie van kwetsbare huishoudens en beperkte investeringskracht van gemeenten, woningcorporaties en huiseigenaren om dit tegen te gaan. Deze gebieden kennen een grote diversiteit aan complexe opgaven, die leiden tot een verslechtering van de woonkwaliteit en leefbaarheid. Wat deze gebieden verder gemeen hebben is dat er sprake is van een *kwalitatieve en kwantitatieve mismatch* in de woningvoorraad. Daar komt bij dat woningen in deze gebieden ook mee moeten kunnen komen in de ontwikkelingen om ze toekomstbestendig te maken, bijvoorbeeld voor de energietransitie. Het Volkshuisvestingsfonds dient ertoe om gemeenten te ondersteunen bij deze opgaven in kwetsbare gebieden.

1.1 Aanleiding en probleemanalyse

1.1.1 Kwalitatieve mismatch

De kwalitatieve mismatch heeft betrekking op de kwaliteit van woningen. De huishoudens in kwetsbare gebieden hebben vaak een laag inkomen en een zwakke vermogenspositie, waardoor ze moeilijk toegang krijgen tot financiering. Dit leidt tot het uitstellen van onderhoud en lange termijninvesteringen in woningen, met steeds verdergaande verpaupering en ongezonde woonsituaties tot gevolg. Voorbeelden van investeringen die niet gedaan kunnen worden zijn het aanpakken van schimmelproblematiek of investeringen in verduurzaming van de woning.³ In de grens- en krimpregio's komt daar nog eens bovenop dat de benodigde investeringen in de woning ten opzichte van de woningwaarde onevenredig hoog kunnen zijn.

De genoemde problematiek komt met name voor in het particuliere deel van de voorraad. Dit heeft echter ook een effect op de mogelijkheden van woningcorporaties om te investeren in hun woningen, omdat er veelal sprake is van zogenaamd gespikkeld bezit waarbij bezit van woningcorporaties en particulieren is gemengd in een complex of rij van woningen. De werkzaamheden aan een appartementencomplex kunnen pas beginnen als de VvE hiermee heeft ingestemd, maar de particulieren die dit niet kunnen betalen zullen niet met de werkzaamheden instemmen en de corporatie mag de uitvoeringskosten niet dragen.

1.1.2 Kwantitatieve mismatch

De kwantitatieve mismatch gaat over onevenwichtigheden op het niveau van de woningvoorraad in een gebied. Het gaat hierbij om twee onderdelen.

Allereerst de samenstelling van de woningvoorraad die voor een onevenwichtige samenstelling van huishoudens zorgt. In kwetsbare gebieden is veelal sprake van een concentratie van goedkope woningen die worden bewoond door huishoudens met een laag inkomen en waar (complexe) sociale problematiek achter de voordeur voorkomt. Het doorbreken van deze concentratie van kwetsbare huishoudens is nodig om de negatieve spiraal in deze wijken te keren.

Ten tweede speelt het verschil tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens in een gebied een rol. Dit kan zich zowel uiten in een structureel woningoverschot (met name in grens- en krimpregio's) als in een structureel woningtekort (met name in stedelijke gebieden). Door huishoudensdaling kan in met name de grens- en krimpregio's op termijn structurele leegstand ontstaan. Structurele leegstand zet de leefbaarheid in gebieden onder druk, omdat dit leidt tot verpaupering en verloedering

³ TNO rapport hierover: <https://www.tno.nl/nl/aandachtsgebieden/energietransitie/roadmaps/een-betrouwbaar-betaalbaar-en-rechtvaardig-energiesysteem/energiewaarde/>



van wijken. Het verdunnen van de woningvoorraad door sloop is een kostbare activiteit en wordt daarom beperkt toegepast. Toch kunnen gebieden met een structureel overschot hierbij gebaat zijn omdat, in combinatie met het versterken van een kerngebied, de leefbaarheid wordt vergroot. In andere gebieden is juist sprake van een structureel tekort door bijvoorbeeld de trek naar stedelijke regio's en het toenemend aantal huishoudens in die gebieden. Dit speelt bijvoorbeeld in de stedelijke vernieuwingsgebieden. Een structureel tekort zet daar de leefbaarheid op een andere manier onder druk. Een tekort leidt tot schaarste wat zich vervolgens weer uit in excessen zoals hoge huurprijzen, malafide verhuurders, ondeugdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en het ontbreken van prikkels voor (private) verhuurders om de woningen te verbeteren, omdat deze toch wel verhuurd worden.

1.2 Inrichting Volkshuisvestingsfonds

Met de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, waar ook aan gerefereerd is met de term 'Volkshuisvestingsfonds'⁴, wordt de financiële slagkracht van gemeenten versterkt waardoor ze met een gezamenlijke aanpak de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden kunnen doorbreken. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het *verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving*.

1.2.1 Doelgroep

Gemeenten hebben een belangrijke rol bij de gewenste ontwikkeling van kwetsbare gebieden door hun bijdragen aan lokale herstructureringsopgaven. Zij krijgen met deze regeling daarom de mogelijkheid om hiervoor een rijksbijdrage aan te vragen in de vorm van een specifieke uitkering. Zij moeten sturing geven aan de gewenste ontwikkeling van kwetsbare gebieden. Om die ontwikkeling mogelijk te maken zijn verschillende partners nodig, waarbij woningcorporaties veelal de belangrijkste zijn, maar ook particuliere verhuurders en bewoners.

De inzet van middelen uit het Volkshuisvestingsfonds richt zich primair op het verbeteren van het slechtste deel van de particuliere voorraad. Juist in de particuliere voorraad ontbreken vaak de middelen en/of de wil om de benodigde investeringen te doen. Op dit moment zijn de bestaande (financiële) instrumenten van het Rijk die geschikt zijn voor particulieren met beperkte financiële mogelijkheden om in kwetsbare gebieden hun woningen te verbeteren beperkt. Het Volkshuisvestingsfonds vult zo een gat binnen het beschikbare Rijksinstrumentarium met een instrument dat zich in het bijzonder, maar niet uitsluitend, richt op de herstructurering van woningen van particulieren.

Als de herstructureringsactiviteiten plaatsvinden aan woningen van particulieren, dan krijgt het programma daar ook punten voor bij de beoordeling. Daar zit immers de grootste uitdaging om te komen tot herstructurering van die slechtste woningen. Daarbij is een synergie met de aanpak van corporatiebezit nadrukkelijk gewenst.

Alle gemeenten kunnen een aanvraag indienen voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Omdat de leefbaarheid in de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden⁵ en 13 grens- en krimpregio's (anticipeergebieden)⁶ het sterkst onder druk staat, krijgen deze gebieden prioriteit.⁷ In de regeling komt deze prioriteit tot uitdrukking doordat aanvragen van gemeenten ten behoeve van deze gebieden extra punten krijgen toegewezen in de beoordeling. Zo kan met beperkte middelen een zo groot mogelijk effect worden bereikt in de gebieden waar dit het hardst nodig is.

1.2.2 Woningcorporaties

Woningcorporaties spelen op verschillende manieren een belangrijke rol binnen het Volkshuisvestingsfonds. Hierbij valt onderscheid te maken tussen de rol van woningcorporaties in een breder programma in het gebied waar de aanvraag betrekking op heeft en de rol van woningcorporaties bij fysieke maatregelen waarvoor een Rijksbijdrage wordt gevraagd.

In een programma voor de herstructurering van een gebied kunnen corporaties bijvoorbeeld een rol spelen door gelijktijdig met particulier bezit en de openbare ruimte ook corporatiebezit te herstructure-

⁴ Dit is overigens geen begrotingsfonds als bedoeld in de Comptabiliteitswet 2016.

⁵ Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Lelystad Oost, Zaandam Oost, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam-Zuid, Den Haag Zuid-West, Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As, Groningen Noord, Eindhoven Woensel Zuid, Arnhem Oost, Tilburg Noord-West, Breda Noord, Leeuwarden Centrum-Oost, Heerlen-Noord.

⁶ Eemsdelta, Oost-Groningen, Het Hogeland, Parkstad Limburg, Midden-Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, Achterhoek, Noordoost Friesland, Zuid- en Oost Drenthe, Twente, Noord-Limburg

⁷ De prioriteit van deze gebieden is genoemd in de toelichting in het amendement waarmee de departementale begrotingsstaat is gewijzigd en op grond waarvan het bedrag voor deze regeling beschikbaar is gekomen: Kamerstukken II, 2020/21, 35 570 VII, nr. 35



ren. Woningcorporaties hebben vanuit hun kerntaak goede ervaring met het op orde houden en weer krijgen van hun bezit. Ook hebben zij ervaring met het betrekken van bewoners en de omgeving om herstructureringsplannen te realiseren. Vaak zijn corporaties een drijvende kracht achter het vastgoedgerelateerde deel van de gebiedsgerichte aanpak in kwetsbare wijken.

Woningcorporaties mogen van de Woningwet geen particuliere woningen aanpakken en lopen hierdoor tegen belemmeringen aan bij VvE's en gespikkeld bezit. Door gemeenten en corporaties in staat te stellen gelijktijdig particulier en corporatiebezit aan te pakken, kan in één programma de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming verbeterd worden. Zo hebben woningcorporaties ook baat bij de aanpak van particuliere woningen in kwetsbare gebieden, omdat de leefomgeving van het corporatiebezit daar ook voordelen van ondervindt.

Daarnaast kan het financieel tekort voor de herstructurering van woningen van woningcorporaties van een Rijksbijdrage worden voorzien via de aanvraag van een gemeente voor het Volkshuisvestingsfonds. Hiervoor gelden wel de volgende voorwaarden:

1. De gemeente dient hier de staatssteunregels in acht te nemen, zoals benoemd in hoofdstuk 7 over Staatssteun.
2. Het gaat om het financieel tekort waarvoor geen andere financieringsbron is en die niet redelijkerwijs gedragen kunnen worden door een woningcorporatie.

Er is geen sprake van een bovengrens voor het aandeel van kosten gemaakt door een woningcorporatie of het aandeel te herstructureren corporatiebezit in de aanvraag. Er kunnen dus aanvragen worden ingediend waarin uitsluitend of bijna alleen maar corporatiebezit wordt aangepakt, zolang de woningcorporatie daar bewezen onvoldoende financiële draagkracht voor heeft. Het is echter wel zo dat aanvragen met daarin de herstructurering van meer particuliere woningen een hogere score krijgen in de rangschikking. In de praktijk zijn particuliere woningen namelijk vaak slechter onderhouden, hebben ze aantoonbaar lagere energielabels en worden ze niet beheerd door professionele verhuurders zoals corporaties. Daar ligt een volkshuisvestelijke opgave die nog onvoldoende met bestaande regelingen wordt ondersteund en waar het Volkshuisvestingsfonds een bijdrage aan levert.

1.2.3 Activiteiten

Het Volkshuisvestingsfonds heeft als doel om bij te dragen aan het *verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving*. Door middel van herstructurering en noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte wordt gewerkt aan een woningaanbod in kwetsbare gebieden dat beter past bij de woonbehoefte, met een gedifferentieerd woonmilieu en een gedifferentieerde samenstelling (prijs, eigendomssituatie, type). Zo komen we tot meer vitale wijken en kernen.

In veel gevallen zal de verbeteringslag van de woningvoorraad met *renovatie en transformatie* opgelost kunnen worden, maar in bepaalde gevallen is *sloop* van (een deel van) de bestaande voorraad nodig om vervolgens te kunnen verdichten en kwalitatief betere woningen terug te bouwen (sloop-nieuwbouw). Dit is bijvoorbeeld het geval in bepaalde stedelijke gebieden waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied moet plaatsvinden. Tegelijkertijd is er in dit bestaande bebouwde gebied vaak sprake van een concentratie van woningen met een slechte kwaliteit (o.a. verouderd, schimmelproblematiek en slechte energielabels). Specifiek voor de grens- en krimpregio's kan het gaan om gebieden waar er van sommige woningtypen een overschot is en (een kapitaalintensieve) verdunning van die woningtypen nodig is. Maatregelen in de openbare ruimte (gericht op duurzaamheid en leefbaarheid) worden meegenomen in de toekenning van een uitkering voor zover deze voortvloeien uit en/of samenhangen met de herstructureringsactiviteiten.

Verbeteren van woonkwaliteit

Onder het *verbeteren van de woonkwaliteit* vallen fysieke ingrepen die de kwalitatieve aspecten van een woning aanpakken. Hierbij ligt de focus op grootschalige ingrepen met een combinatie van structurele woningverbetering en verduurzaming door renovatie of, indien dit meerwaarde heeft, het vervangen van woningen via sloop-nieuwbouw. De renovatie of het vervangen van bestaande woningen zorgt ervoor dat de woningen betere energieprestaties (hogere labels) behalen en meer wooncomfort (geen schimmel of tocht meer) en een lagere energierekening opleveren voor de (eigenaar) bewoners. Bovendien dragen renovatie en het vervangen van woningen op deze wijze bij aan het realiseren van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord.

Verbeteren van de leefbaarheid

Onder het *verbeteren van de leefbaarheid* vallen fysieke ingrepen die de kwantitatieve mismatch in de woningvoorraad aanpakken. De scope van het Volkshuisvestingsfonds beperkt zich hierbij tot de fysieke kant van de leefbaarheid, oftewel het meer in balans brengen van de woningvoorraad in



kwetsbare gebieden. Hiervoor kunnen gemeenten een bijdrage ontvangen voor maatregelen gericht op sloop-nieuwbouw en transformatie van (een deel van) gebouwen naar een woonfunctie, met als doel om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen. Een woningaanbod dat beter past bij de woonbehoefte, een gedifferentieerd woonmilieu en gedifferentieerde samenstelling (prijs, eigendomssituatie, type) draagt bij aan meer vitale wijken en kernen⁸. In sommige gebieden zal dit betekenen dat er meer woningen worden toegevoegd in het (middel)dure segment en dat deze voor een deel in de plaats komen van verouderde en goedkope woningen, waardoor de maatschappelijke veerkracht in deze wijken toe zal nemen. De structurele noodzaak voor het slopen of toevoegen van woningen zal onderbouwd moeten worden door de gemeente. Net zoals het langjarig behoud van betaalbare woningen.

Duurzame en veilige woonomgeving

Een *duurzame en veilige woonomgeving* is randvoorwaardelijk om te komen tot een verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid. Het enkel verbeteren van woningen en het komen tot een andere samenstelling van de woningvoorraad is niet toereikend. De woonomgeving moet ook toekomstbestendig zijn. Op dit vlak kunnen ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn die aansluiten op het herstructureringsprogramma dat gericht is op het verbeteren van de woningvoorraad. Voorwaarde om dergelijk ingrepen in de openbare ruimte met een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds te kunnen doen is wel dat deze ingrepen samenhangen met de herstructureringsactiviteiten. Ingrepen waaraan gedacht kan worden zijn het tegengaan van hittestress, verbeteren van de afwatering, toevoegen van openbaar groen of het verbeteren van de inrichting en verlichting om de (het) veiligheid(sgevoel) van de bewoners te vergroten. Het profijt van fysieke ingrepen die in de woonomgeving worden gedaan slaat in het hele gebied neer. Meer openbaar groen en een groter veiligheidsgevoel zijn immers niet aan een eigenaar, maar aan de openbare ruimte verbonden.

1.2.4 Rijksbijdrage voor fysieke maatregelen

Programma's, deelgebieden en deelplannen

Gemeenten dienen een aanvraag in voor een bijdrage aan een herstructureringsprogramma. Het herstructureringsprogramma bestaat uit één of meerdere deelplannen. Elk deelplan richt zich op een deelgebied (bijvoorbeeld een wijk of stadsdeel op één of meerdere ongedeelde postcode-vier-niveaus) en bevat een set aan maatregelen voor de fysieke activiteiten (renoveren, sloop-nieuwbouw en transformatie) en randvoorwaardelijke investeringen (inponing van woningen of gebouwen met hoofdzakelijk een woonfunctie voor herstructurering, en voor de herstructurering noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte).

Door te werken met deelplannen wordt het mogelijk om aanvragen ook gedeeltelijk toe te kennen. Een gedeeltelijke toekenning wil zeggen dat de gemeente voor één of meerdere deelplannen, maar niet alle deelplannen, van het programma een bijdrage ontvangt. Daarbij geldt dat de gevraagde bijdrage voor een deelplan altijd volledig wel of volledig niet wordt toegekend. Daarmee wordt geborgd dat het deelplan bij toekenning ook daadwerkelijk uitgevoerd kan worden. In de artikelsgewijze toelichting van artikel 1 wordt nader ingegaan op wat er onder een deelplan en deelgebied wordt verstaan.

Activiteiten en maatregelen

Met het Volkshuisvestingsfonds draagt de Rijksoverheid financieel bij aan de herstructurering van kwetsbare gebieden voor het verbeteren van de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming. De Rijksbijdrage ziet toe op het meefinancieren van een limitatief aantal activiteiten die ongedekt zijn, en waarvoor redelijkerwijs geen volledige dekking gevonden kan worden. Daarvoor brengt de gemeente de kosten en opbrengsten per deelplan, bestaande uit één of meerdere fysieke maatregelen, gedurende de looptijd van het programma van maximaal tien jaar in kaart.

De Rijksbijdrage is maximaal 70 procent van het financiële tekort, te weten het saldo van de kosten en opbrengsten van de fysieke maatregelen gezien over de looptijd van het programma. De overige minimaal 30 procent betreft een cofinanciering waarvoor de gemeente verantwoordelijk is om deze te verzorgen. Dat betekent dat een gemeente de cofinanciering volledig zelf of in samenwerking met andere partijen verzorgt. Voor de cofinanciering wordt ten minste een besluit van het college van burgemeesters en wethouders gevraagd, en bij voorkeur een besluit van de gemeenteraad. Indien andere partijen bijdragen aan de cofinanciering van de gemeente(n), dan is het wenselijk dat daartoe een schriftelijke toezegging van de betreffende partij(en) wordt opgenomen als bijlage van de aanvraag. Net zoals voor het in kaart brengen van het financiële tekort (saldo van kosten en opbreng-

⁸ zie o.a. rapporten RIGO 'Veerkracht in corporatiebezit' en 'woningmarkt opgave krimpgebieden'



sten van de fysieke maatregelen), geldt ook dat de cofinanciering van ten minste 30 procent binnen de looptijd van het programma van het Volkshuisvestingsfonds moet worden opgebracht. De cofinanciering van de gemeente (en eventuele derden) bestaat uit nieuwe financiële middelen. Dat betekent dat de post op de begroting/jaarrekening van de gemeente moet staan, niet kan bestaan uit bijdragen in natura, of uit eerder ontvangen uitkeringen of subsidies van de Rijksoverheid die voor soortgelijke problematiek is ontvangen (denk aan woningbouwimpuls, heffingsvermindering nieuwbouw of verduurzaming, etc.). Ook kunnen de middelen niet bestaan uit reeds voorziene uitgaven voor aanpalende problematiek buiten het herstructureringsproject, zoals de financiële middelen voor de (reguliere) renovatie van ondergrondse voorzieningen die buiten het deelgebied zijn gepland. Alle financiële middelen van de gemeente, provincie, andere medeoverheden, marktpartijen of rechtspersonen die binnen tien jaar aantoonbaar op de gemeentelijke begroting (kunnen) komen en die voldoen aan de hiervoor genoemde vereisten, kunnen meetellen als cofinanciering.

De cofinanciering is in deze regeling eenmalig op 30 procent gezet op programmaniveau en op deelplanniveau, omdat de prioritair regio's waar deze regeling zich op richt over het algemeen de gemeenten zijn met beperkte financiële draagkracht en de aard van de fysieke maatregelen om relatief forse kostenposten gaat die ruim voor de baten uitgaan. Er is bijvoorbeeld geen sprake van gronduitgifte of kostenverhaal, waarmee de kosten in de beginjaren worden gedrukt. Maar huuropbrengsten, verkoopopbrengsten of terugbetaling van delen van subsidies die zich tegen het einde van de looptijd van het programma voordoen. De combinatie van relatief armlastige gemeenten die prioritair zijn voor deze regeling, en de forse kostenposten die ruim voor de baten uitgaan, onderbouwen het belang van een cofinanciering van 30 procent van het saldo van kosten en opbrengsten. De cofinanciering is overigens effectief hoger dan 30 procent, omdat naast het aandeel in het financiële tekort, een gemeente ook de overige kosten van de fysieke ingrepen moet financieren.

Gemeente en derden dienen zich maximaal in te zetten om redelijkerwijs de kosten van dekking te voorzien. In het geval woningen van woningcorporaties worden betrokken in de aanvraag, dient een gemeente te waarborgen dat de kosten aantoonbaar niet door de woningcorporatie zelf gefinancierd kunnen worden op grond van bijvoorbeeld de volgende niet-limitatieve lijst indicatoren:

- Financiële continuïteit. Huidige en toekomstige ratio's van Aw/WSW ten aanzien van kasstroom en vermogen van de betrokken corporatie(s). Dat zijn ondermeer de ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio's;
- Portefeuillestrategie. Meerjarenprognoses zoals de meest recente dPi, aangevuld met meer recente informatie over activiteiten in de periode waarop de aanvraag betrekking heeft;
- Indicatieve bestedingsruimte van de betrokken corporatie(s);
- Prognose van de balans tussen opgaven en middelen voor de gehele woningmarktregio gedurende de looptijd van de uit te voeren maatregelen.

De activiteiten waarvoor een Rijksbijdrage aangevraagd kan worden zijn limitatief. Deze zijn in ieder geval de renovatie, transformatie en/of sloop-nieuwbouw van woningen, en eventueel de inponding van particuliere woningen (met hoofdzakelijk een woonfunctie) voor herstructurering en/of noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte voor herstructurering. De maatregelen die kunnen worden opgevoerd voor een Rijksbijdrage zullen veelal fysieke ingrepen betreffen in of aan onroerende zaken die niet van de gemeente zelf zijn. In het vervolg van deze paragraaf wordt per activiteit ingegaan op voorbeelden van type fysieke ingrepen waaruit een activiteit kan bestaan.

Met renovatie wordt bedoeld het herstellen en indien nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaande woning, waardoor het gebruikt kan worden als kwalitatief goede en verduurzamde woning. Renovatie is doorgaans aan de orde als de conditiescore van een woning (bij benadering) een 4, 5 of 6 is. Dit is geen harde eis in de regeling. Wel is het een harde eis dat de woningen met ten minste 3 energielabelstappen verbeterd worden, of tot ten minste label B. Er is gekozen voor label B omdat hiermee voldaan wordt aan de ondergrens van veel alternatieve warmtebronnen waar deze woningen in de energietransitie op aangesloten kunnen worden. Het is van belang dat er een verduurzamingsslag wordt gemaakt, tegelijkertijd zijn de laatste stappen (naar label A en hoger) disproportioneel duur in de bestaande bouw en zijn deze enkel doelmatig indien dit nodig is voor de toekomstige warmtevoorziening. De kosten die komen kijken bij het (gedeeltelijk) vernieuwen van de bestaande woning, waarbij de verbetering moet voldoen aan de vereisten van de toelatingscriteria zoals verduurzamingsmaatregelen waarmee ten minste drie labelstappen worden gemaakt, komen in aanmerking voor een Rijksbijdrage. Dit kan zijn het aanpakken van schimmelproblematiek, het intensief verduurzamen van woningen, het aanpakken van achterstallig onderhoud, maar niet de aanpak van funderingsproblematiek. Een gemeente kan onder de activiteit renovatie er ook voor kiezen om met behulp van de Rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden, zoals aan particulieren, ten behoeve van verduurzaming van woningen.

Met de activiteit '*transformatie van gebouwen naar woningen*' wordt bedoeld op renovatie aanpassingen waardoor gebouwen die dat nog niet hadden een woonfunctie krijgen. Concreet gaat het bijvoorbeeld om aanpassingen waardoor leegstaande winkel- of kantoorruimte omgezet kan worden



naar woningen. De middelen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen ingezet worden voor de fysieke ingrepen die nodig zijn om de gebouwfunctie te wijzigen naar een woonfunctie en om daarbij te verduurzamen. Indien een deel van het gebouw na transformatie een niet-wonen functie behoudt, dan komt dat deel niet in aanmerking voor een Rijksbijdrage. Ook voor transformatie geldt dat na transformatie de duurzaamheid van het gebouw met ten minste drie energielabels verbeterd wordt, of tot ten minste energielabel B. Een gemeente kan onder de activiteit transformatie naar woningen er ook voor kiezen om met behulp van de Rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden.

Onder de activiteit sloop-nieuwbouw wordt verstaan dat woningen of een complex van woningen eerst worden gesloopt en er vervolgens nieuwe woningen worden teruggebouwd. Afhankelijk van de lokale behoefte is het mogelijk dat minder of meer woningen worden teruggebouwd dan de woningen die zijn gesloopt. Sloop-nieuwbouw is aan de orde als de conditiescore van woningen (bij benadering) conform NEN 2767 een 4, 5 of 6 is (dit is geen harde eis in de regeling). De kosten die betrokken kunnen worden zijn de kosten voor de sloop van de bestaande gebouwen en nieuwbouw van nieuwe woningen ter vervanging. En ook noodzakelijke kosten voor het mogelijk maken van een woonfunctie op de locatie van sloop. Hierbij kan gedacht worden aan de aanpak van fundering in slechte staat, grondsanering bij heftige vervuiling of verbetering van de afwatering. Een gemeente kan onder de activiteit sloop-nieuwbouw er ook voor kiezen om met behulp van de Rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden, zoals aan woningcorporaties, met inachtneming van staatssteunregels. Voor de activiteit sloop-nieuwbouw geldt niet de voorwaarde dat minimale labelstappen moeten worden gerealiseerd, aangezien na sloop-nieuwbouw automatisch wordt voldaan aan de verduurzamingseisen van het Bouwbesluit.

Onder noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte voor herstructurering wordt verstaan de activiteiten in de openbare ruimte die voortvloeien uit of samenhangen met de herstructurering. Denk daarbij aan het aanbrengen van openbaar groen, klimaatadaptieve maatregelen, het verlichten van de omgeving, kosten in de openbare ruimte vanwege de verdichting van het herstructureringsproject of juist vanwege de verdunning.

Met inponding van woningen voor herstructurering wordt bedoeld op activiteiten die nodig zijn voor de aankoop van woningen om deze vervolgens in één groter geheel in één keer te kunnen herstructureren. Oftewel ingrijpend renoveren oftewel om te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren (zie voor de omschrijving van beide activiteiten hierboven). Het inponden van woningen, met in de plint een niet-wonen functie valt alleen binnen de reikwijdte van deze regeling als het gebouw hoofdzakelijk een woonfunctie heeft. Het inponden van gebouwen die volledig worden getransformeerd naar woningen vallen niet binnen de reikwijdte van deze regeling. Ook bij inponding geldt dat alleen het saldo van de kosten voor inponding en baten na herstructurering onderdeel kan zijn van de aanvraag voor een Rijksbijdrage. Dat betekent dat naast de kosten voor inponding, de verkoopopbrengsten of huuropbrengsten die zich binnen de looptijd van tien jaar van deze regeling voordoen in kaart worden gebracht. Indien een woningcorporatie inpondt, geldt bovendien een onderbouwingsplicht dat sprake is van onvoldoende investeringsruimte. De mogelijke componenten van inponding zijn als volgt gelimiteerd:

- verwervingskosten: dit betreft de kosten voor de aankoop van de woningen door een derde partij die ook de woningen zal herstructureren.
- advieskosten: dit betreft de kosten voor expertise om tot een plan te komen voor het inponden en de kosten voor advies tijdens het proces van inponden. Bijvoorbeeld over juridische aspecten.
- participatiekosten: dit betreft de kosten voor de campagne om eigenaren te bewegen tot het verkopen van de woning aan een derde partij die ook de woningen zal herstructureren.
- compensatie van verhuiskosten: dit betreft de tegemoetkoming aan bewoners van woningen om een andere woning te betrekken, om zodoende herstructurering mogelijk te kunnen maken. De reikwijdte voor verhuiskosten wordt bepaald door de relevante bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

Ondersteuning planvorming

De aanpak die nodig is om de veerkracht in de kwetsbare wijken te vergroten is veelomvattend. Zoals eerder genoemd zal de gemeente gevraagd worden om in de aanvraag een integraal programma in te dienen (met mogelijk reeds bestaande sociale maatregelen) hoe de problematiek in een gebied aangepakt wordt en hoe het Volkshuisvestingsfonds daaraan een bijdrage kan leveren met nieuwe fysieke maatregelen. Aangezien fysieke maatregelen om de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming in een gebied te verbeteren middels herstructurering ingrijpend kunnen zijn, is het van belang dat het programma ten minste ideeën bevat hoe bewoners, woningcorporaties en andere belanghebbenden in een gebied worden betrokken bij de uitvoering. Bij voorkeur kan de gemeente bij de aanvraag reeds aantonen dat sprake is van bewonersparticipatie en dat het programma in nauwe samspraak met een woningcorporatie of andere betrokkenen is opgesteld.



Ook is het van belang dat het programma beschrijft welke maatregelen de gemeente treft om de woningen na herstructurering (langjarig) betaalbaar te houden. Dat kan gaan om afspraken over aanvangshuurprijzen, een zelfbewoningsplicht en/of antispeculatiebeding na verkoop van hergestructureerde woningen, en ook om andere afspraken over goed verhuurderschap. In de beoordeling wordt gekeken naar de maatregelen die de gemeente hiervoor treft.

De uitvoering van de hierboven beschreven activiteiten is meerjarig, complex en vraagt om een programmatische aanpak. Gemeenten hebben niet altijd de capaciteit, expertise en middelen om een dergelijk programma op te zetten en alle disciplines uit te voeren. Het Volkshuisvestingsfonds zal dan ook een bijdrage leveren aan projectkosten om het voorgestelde programma ten uitvoer te brengen binnen de looptijd van tien jaar van het Volkshuisvestingsfonds, waarbij de gemeente onderbouwt dat de bestaande ambtelijke capaciteit onvoldoende is voor de uitvoering van het programma. De Minister van BZK kan een bijdrage voor projectkosten weigeren, indien de noodzaak voor een Rijksbijdrage onvoldoende is onderbouwd. Met een bijdrage aan projectkosten kunnen bijvoorbeeld programma-managers, projectleiders, adviseurs of ondersteuners worden gefinancierd, niet zijnde de bestaande ambtelijke capaciteit van de gemeente. De projectkosten kunnen maximaal tien procent van de aangevraagde bijdrage bedragen. Aan gemeenten wordt gevraagd om de ondersteuningsbehoefte te onderbouwen, en daarbij de normen van de Wet Normering Topinkomens in acht te nemen. Indien een gemeente voor de uitvoering meer capaciteit wil inzetten, dan staat dat de gemeente uiteraard vrij, maar zijn die extra kosten niet subsidiabel.

Programma met sociale en fysieke maatregelen

Voor het verbeteren van de leefbaarheid is meer nodig dan enkel de genoemde fysieke ingrepen. Zo zijn ook flankerende beleidsmatige ingrepen nodig, zoals de toewijzing van woningen en het aanpakken van malafide verhuurders en excessen), en moet er aandacht zijn voor de sociale kant van leefbaarheid. Gemeenten zullen in hun aanvraag voor een bijdrage dan ook duidelijk moeten maken op welke wijze de opgevoerde fysieke maatregelen passen binnen de bredere (sociale) aanpak om de leefbaarheid in deze gebieden te vergroten. Dit sociale programma hoeft een gemeente niet nieuw op te zetten. Het is goed mogelijk dat reeds bestaande sociale maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid in een gebied worden voortgezet. Het is ook mogelijk dat nieuwe accenten worden gelegd binnen het sociale programma, of dat nieuwe sociale (beleids)maatregelen worden toegevoegd aan het reeds bestaande instrumentarium. Daar worden vervolgens nieuwe fysieke maatregelen aan toegevoegd, mede gefinancierd met het Volkshuisvestingsfonds. Gemeenten worden gevraagd om inzichtelijk te maken hoe de samenhang is tussen de fysieke maatregelen (mede gefinancierd met een Rijksbijdrage van het Volkshuisvestingsfonds) en het (al dan niet bestaande) sociale programma.

Met deze opzet werkt het Volkshuisvestingsfonds als vliegwiel om de kwetsbare gebieden fysiek en sociaal een stap vooruit te helpen. Met het Volkshuisvestingsfonds wordt bijgedragen aan het verbeteren van de 'stenen' en worden gemeenten en andere maatschappelijke partners gestimuleerd om ook de sociale kant van de leefomgeving te verbeteren. Zodat naast het versterken van de leefbaarheid, verduurzaming en veiligheid door woningen te herstructureren, ook basisvoorzieningen zoals een school of bibliotheek overeind worden gehouden in die gebieden. Met het Volkshuisvestingsfonds wordt de slagkracht van gemeenten versterkt om de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden te doorbreken.

2. Proces van aanvraag tot uitkering

Met deze ministeriële regeling is de grondslag gecreëerd voor een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten. De regeling stelt daarbij regels voor a) de aanvraagprocedure b) de behandeling van aanvragen door gemeenten en onderlinge rangschikking b) de rol van het advies van een onafhankelijke commissie hierbij, en c) tot slot de uitkeringsbeschikking van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: de minister) en monitoring en beheer.

2.1 Aanvragen door gemeenten

Het college van burgemeester en wethouders kan een aanvraag indienen voor programma's die voldoen aan de voorwaarden die in deze regeling zijn gesteld. In het geval dat één aanvraag wordt ingediend die betrekking heeft op meerdere gemeenten dan kan één gemeente namens de andere gemeenten een aanvraag indienen, of een provincie kan namens gemeenten een aanvraag indienen of een formeel juridisch bestuursorgaan, zoals op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen, kan een aanvraag indienen. De specifieke uitkering zal vervolgens uitgekeerd worden op de rekening van de aanvragende partij.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verzorgt enkele landelijke technische



briefings over de aanvraag- en beoordelingsprocedure, en de aanvraagdocumentatie. Vervolgens worden digitale spreekuren georganiseerd, waar ruimte is om vragen over een aanvraag en de toepassing van een fysieke activiteit te behandelen. Door de technische briefings en spreekuren digitaal toegankelijk te maken voor meerdere gemeenten wordt geborgd dat gemeenten van elkaar kunnen leren. Het doel van de landelijke technische briefings en spreekuren is om alle gemeenten te begeleiden in het vergroten van de kwaliteit van de aanvraag. Ten slotte biedt het ministerie gemeenten van de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's de mogelijkheid om professionele ondersteuning te krijgen om te komen tot een goede aanvraag, deze professionele ondersteuning wordt gefinancierd uit het beschikbare budget van het Volkshuisvestingsfonds. Deze gebieden krijgen de mogelijkheid tot extra ondersteuning, omdat in deze gebieden de problematiek het meest urgent is en omdat een deel van deze gebieden beperkte (ambtelijke) capaciteit in huis hebben.

In de aanvraag is inzichtelijk gemaakt welke fysieke maatregelen een gemeente noodzakelijk acht om de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming van een deelgebied te verbeteren. Deze maatregelen vallen onder één van de activiteiten: herstructurering van (particuliere) woningen (renovatie, transformatie naar woningen en/of sloop-nieuwbouw), het inponden van particuliere woningen om vervolgens deze woningen te kunnen herstructureren, en/of voor herstructurering noodzakelijke investeringen in de openbare ruimte.

In de aanvraag wordt per deelplan onderbouwd welke set van fysieke activiteiten en/of maatregelen nodig zijn voor het verbeteren van de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming in het deelgebied. Tevens wordt gevraagd om een plan van aanpak voor de realisatie van het deelplan en het overkoepelende programma aan te leveren met een fasering van de maatregelen. Bij het plan van aanpak dient ook een begroting te worden gevoegd waaruit de kosten en opbrengsten van het deelplan blijken en volgt een onderbouwing voor de Rijksbijdrage voor projectkosten met een omvang van ten hoogste 10 procent van de aangevraagde Rijksbijdrage.

In de begroting wordt per deelplan een overzicht gegeven van de herstructureringsactiviteiten en randvoorwaardelijke investeringen. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt wat de kosten en opbrengsten van de activiteiten zijn, wat de fasering is en hoe deze maatregelen worden uitgevoerd. De begroting heeft een looptijd overeenkomstig met de duur van het programma (met een maximum van 10 jaar). Het verschil tussen de kosten en opbrengsten komt in aanmerking voor een bijdrage van het Rijk, voor zover hier nog geen dekking voor is gegeven door de gemeente of een andere medeoverheid. Voor het deel dat betrekking heeft op het bezit van woningcorporaties geldt de bewijslast dat de woningcorporatie onvoldoende financiële draagkracht heeft. De onderbouwing wordt als bijlage toegevoegd aan de aanvraag.

Een gemeente kan een aanvraag indienen volgens het voorgeschreven aanvraagformulier bij de RVO, de aanvraagdocumentatie, waaronder een aanvraagformat waaruit de input en output van maatregelen blijkt, is ook beschikbaar via de website van de RVO. De RVO biedt via een helpdesk technische ondersteuning voor het invullen van de aanvraag, en daarnaast worden technische briefings georganiseerd en digitale spreekuren.

2.2 Advies van een commissie

Nadat een aanvraag is ingediend zal deze op volledigheid worden getoetst door de RVO. In deze toets wordt gecontroleerd of alle gevraagde documenten zijn aangeleverd, het formulier correct is ingevuld, en in hoeverre is voldaan aan de toelatingscriteria, zoals genoemd in artikel 3 van deze regeling. Voordat aanvragen worden doorgeleid naar de onafhankelijke commissie, vindt een toets plaats op de onderbouwing van de aanvraag. Complete aanvragen worden doorgeleid naar de onafhankelijke toetsingscommissie die door de minister is ingesteld.

De commissie bestaat uit onafhankelijke leden, die de ingediende deelplannen beoordelen aan de criteria effectiviteit, doelmatigheid, hardheid, urgentie en prioriteit. De toetsingscommissie maakt een inhoudelijke beoordeling van de criteria effectiviteit, doelmatigheid en hardheid. Het gewogen gemiddelde van de deze score is de tussenscore. De scores van de criteria urgentie en prioriteit staan vast en worden dus niet inhoudelijk door de toetsingscommissie beoordeeld. Het gewogen gemiddelde van alle vijf de criteria resulteert in de eindscore. Zowel de tussenscore als de eindscore dient boven de 5,5 te zijn. Als dit niet het geval is dan krijgt een deelplan een onvoldoende en wordt deze afgewezen. Er is voor gekozen om zowel de tussenscore als eindscore te gebruiken omdat hiermee wordt geborgd dat de schaarse middelen enkel worden toegekend aan kwalitatief voldoende deelplannen. Hiermee wordt voorkomen dat bijvoorbeeld een plan dat kwalitatief onvoldoende is (dus slecht scoort op de criteria effectiviteit, doelmatigheid en hardheid) wel een toekenning krijgt omdat het in een urgent en prioritair gebied ligt. Ook deelplannen uit deze gebieden dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Het voordeel voor deze gebieden is dat indien hun plan voldoende is zij hoger op de



ranglijst eindigen dan plannen van vergelijkbare kwaliteit uit andere deelgebieden.

Om te komen tot een oordeel over de effectiviteit van het deelplan wordt gekeken naar drie subcriteria: verbetering van de woonkwaliteit en -omgeving, balans samenstelling woningvoorraad en samenhang leefbaarheidsaanpak. Onder de verbetering van de woonkwaliteit en -omgeving wordt gekeken naar de mate waarin de slechtste woningvoorraad wordt aangepakt. De slechte kwaliteit van een woning kan worden aangetoond doordat gemeenten aangeven welke kwaliteitsaspecten ten grondslag liggen aan de herstructurering. Zoals eerder toegelicht is de volkshuisvestelijke opgave in de particuliere voorraad het grootst. Daarom worden deelplannen met een groter aandeel particuliere woningen ook positiever beoordeeld. Naast de verbetering van de woningkwaliteit heeft het volkshuisvestingsfonds ook tot doel om de woonomgeving te verbeteren. Voorwaarde is wel dat deze verbeteringen samenhangen met de herstructureringsopgave. Daarbij wordt specifiek gekeken naar de ruimtelijke ingrepen die de veiligheid en leefbaarheid verbeteren. Ook is een grootschalige herstructurering het moment om de openbare ruimte toekomstbestendig te maken door klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Particulieren en bedrijven zullen profiteren van het Volkshuisvestingsfonds. Daarom is het van belang dat gemeenten afspraken maken met private verhuurders en ontwikkelaars over het betaalbaar houden van woningen. Er zal dan ook getoetst worden in welke mate de gemeente afspraken heeft gemaakt over toekomstige huurprijzen, huurverhoging na renovatie en instrumenten inzet zoals een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.

Bij de samenstelling van de woningvoorraad wordt gekeken naar de mate waarin het deelplan bijdraagt aan het oplossen van de kwalitatieve en kwantitatieve mismatch. De kwantitatieve mismatch (overschot of tekort aan woningen) kan worden aangepakt door sloop (verdunding) of nieuwbouw (verdichting). De kwalitatieve mismatch (die bijvoorbeeld leidt tot clustering van kwetsbare huishoudens in een gebied) kan de gemeente aanpakken door in te zetten op verandering van eigendom en (huur)prijsniveaus. Voor beide indicatoren geldt dat de gemeente dient te onderbouwen in welke mate deze herstructurering bijdraagt aan het in balans brengen van de woningvoorraad.

De samenhang van de fysieke ingrepen met een bredere leefbaarheidsprogramma is essentieel om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Daarom wordt in het beoordelingskader ook gewicht toegekend aan de mate waarin er sprake is van een integrale aanpak. Daarbij wordt ook meegewogen of de gemeente flankerende beleidsinterventies pleegt en wordt de mate van betrokkenheid van andere partijen zoals woningcorporaties, onderwijsinstellingen en bewoners meegewogen.

Het hoofdcriterium hardheid wordt beoordeeld op mate van zekerheid van de tijdige realisatie. Daarbij wordt gekeken naar de mate waarin is aangetoond dat de opgegeven fasering, start- en einddatum realistisch zijn. Daarvoor is onder andere de planologische status van belang net als de status van inspraaktrajecten, draagvlak en onderhandelingen met partijen die de realisatie voor hun rekening nemen. Als laatste is van belang dat er een inzicht wordt gegeven in de organisatorische, financiële en projectrisico's die een tijdige realisatie mogelijk verhinderen.

Doelmatigheid wordt beoordeeld door te kijken naar de additionaliteit van maatregelen. De additionaliteit gaat over de mate waarin het Volkshuisvestingsfonds bijdraagt aan het vergroten van het herstructureringsprogramma. Zonder bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds zouden gemeenten ook gaan renoveren, transformeren en sloop/nieuwbouwen. Door een Rijksbijdrage kan een extra stap worden gezet en ook de hardnekkigste problemen worden aangepakt. Vervolgens wordt in de proportionaliteit gekeken naar hoe de additionaliteit in verhouding staat tot de gevraagde bijdrage.

Om de urgentie van een gebied te bepalen worden de aanvragen op drie dimensies met elkaar vergeleken: woningvoorraad, veiligheid, huishoudens en inkomen. Daarvoor worden indicatoren gebruikt waarvan is aangetoond dat deze een negatieve relatie hebben met de kwetsbaarheid en veerkracht van een gebied. De indicatoren per dimensie zijn:

- woningvoorraad
 - Type woningen en situaties die samenhangen met een lage kwaliteit van de woning of achterstallig onderhoud en met onzekerheid over het behoud van de woning
 - Aandeel goedkope koop < € 170.000;
 - Aandeel particuliere huurvoorraad onder de eerste aftoppingsgrens;
 - CBS leegstandsindicator.
- Huishoudens en inkomen:
 - Opleidingsniveau: Aandeel geen opleiding of niet afgemaakt want dit heeft invloed op arbeidsmarktpositie, gezondheid, inkomen, woonsituatie en persoonlijke veerkracht.
 - Netto woonquote een hoge woonquote is indicatief voor betalingsachterstanden en daarmee een tekort aan middelen voor elementaire levensbehoeften daarnaast is het een indicator van beperkte financiële slagkracht van een huishouden.
 - Aandeel bijstandsgerechtigden; een groot aandeel bijstandsgerechtigden is een indicator een tekort aan middelen voor elementaire levensbehoeften daarnaast is het een indicator van



beperkte financiële slagkracht van een huishouden.

- Veiligheid:
 - Veiligheid, in beeld gebracht door:
 - Aantal geregistreerde gewelds- en seksuele misdrijven per 1.000 inwoners;
 - Aantal geregistreerde vermogensmisdrijven (diefstal, bedrog, heling) per 1.000 inwoners.

Voor al deze indicatoren geldt dat ze op peildatum 1-1-2021 of indien niet beschikbaar op het meest recente beschikbare moment worden gebruikt.

Daarnaast zijn er een tweetal type gebieden prioritair: Stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's. Zij krijgen in de beoordeling extra punten gezien de opgave die in deze gebieden ligt. Eerder is al toegelicht waarom deze gebieden prioritair zijn.

Na de beoordeling stelt de toetsingscommissie een advies per deelplan op. Deze wordt naar de minister gestuurd met een positief (deelplannen met een voldoende) of negatief advies (deelplannen met een onvoldoende tussen- of eindscore).

2.3 Het besluit van de minister, monitoring en beheer

De minister zal alle deelplannen met een positief advies rangschikken op basis van het advies van de commissie en de score op de criteria urgentie en prioriteit. De minister kent een bijdrage toe aan de deelplannen op de volgorde van de rangschikking, mits er voldoende budget beschikbaar is, een deelplan een voldoende heeft gescoord op grond van de beoordelingscriteria en het voldoet aan de toelatingscriteria. De minister besluit op basis van het advies van de commissie of de aangevraagde bijdrage voor alle deelplannen (volledige toekenning), voor één of meerdere deelplannen wel en één of meerder deelplannen niet (gedeeltelijke toekenning), of geen van de deelplannen wordt gehonoreerd (volledige afwijzing). De bijdrage wordt in de vorm van een specifieke uitkering in één keer aan de gemeente uitgekeerd. De gemeente is op grond van de Financiële-verhoudingswet en op grond van deze regeling gehouden aan de besteding van de middelen aan de in het programmavoorstel overeengekomen doelstellingen en de voorwaarden die in deze ministeriële regeling en de uitkeringsbeschikking zijn beschreven.

Ook kan de minister besluiten om af te wijken van de rangschikking die volgt uit het advies van de commissie, indien dat in het belang is van het doel van deze regeling: de woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming in de slechtste wijken zoveel mogelijk verbeteren. De minister kan alle aanvragen in samenhang bezien, en kan daarom bijvoorbeeld met oog op een rechtvaardige regionale spreiding van middelen, en ook andere redenen, in het licht van de zwaarte van de regionale problematiek een afwijkende inschatting maken, en op grond daarvan de volgorde van de rangschikking aanpassen.

Na de toekenning van de Rijksbijdrage blijft sprake van een nauwe betrokkenheid tussen de gemeente en het ministerie bij de realisatie van het herstructureringsprogramma. Met gemeenten worden daarvoor afspraken gemaakt rondom monitoring van mijlpalen in programma's, zodat er zicht is op eventuele vertraging en hier tijdig op geïntervenieerd kan worden.

Ten minste één keer per jaar rapporteert het college van de gemeente conform de Financiële verhoudingswet over de rechtmatigheid van bestedingen waarvoor een specifieke uitkering is verstrekt (via de SiSa-verantwoording). Dit betreft de jaarrekening, conform de hiervoor geldende wet- en regelgeving, en kan op verzoek van de minister ook in een aparte (periodieke) rapportage. In de beschikking bij de specifieke uitkering zullen aanvullend voorwaarden worden opgenomen over verantwoording na verstrijken van de looptijd van de specifieke uitkering en de vaststelling ervan.

Indien uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed, dan kan de minister (dat deel van) de toegekende specifieke uitkering terugvorderen. De minister doet binnen een jaar na ontvangst van de verantwoordingsinformatie mededeling van de terugvordering aan de ontvanger van de specifieke uitkering. De door de minister terug ontvangen specifieke uitkering kan door de minister toegekend worden aan een andere gemeente die voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in dit besluit.

3. BTW

De maatregelen ten behoeve van de uitvoering van de programma's waarvoor de uitkering kan worden verstrekt kunnen maatregelen zijn waarover de gemeente BTW verschuldigd is. Gemeenten wordt gevraagd daar in de aanvraag rekening mee te houden en aan te geven over welke maatregelen BTW verschuldigd is, en het aan BTW verschuldigde bedrag in de aanvraag mee te nemen. Bij de toekenning van een specifieke uitkering zal de bijdrage exclusief BTW worden toegekend aan de gemeente, en de BTW-component worden gestort in het BTW-Compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen



op terugontvangst van de betaalde BTW-componenten.

4. Staatssteun

Omdat de specifieke uitkering onder meer besteed kan worden aan door derden verleende diensten, is het van belang dat de gemeenten bij de besteding alert zijn op de – Europese – regels inzake staatssteun. Overigens hebben de gemeenten een zelfstandige verantwoordelijkheid om te waarborgen dat geen verboden staatssteun wordt verstrekt. Ook wordt opgemerkt dat bij aanbestedingen ten behoeve van de met behulp van de uitkering uitgevoerde programma's de regels uit de Aanbestedingswet 2012 van toepassing kunnen zijn.

Ten aanzien van staatssteun is met name van belang de vraag of er sprake is van bevoordeling van een onderneming in Europeesrechtelijke zin (als bedoeld in artikel 107, eerste lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, VWEU), welke door de subsidie bijdrage van de gemeente bepaalde kosten, die ze normaal zelf moeten betalen, niet hoeven te dragen. Aangezien de programma's waarvoor de specifieke uitkering wordt toegekend nog niet precies zijn ingevuld (zoals welke partijen worden ingehuurd), kan op rijksniveau geen staatssteuntoets worden uitgevoerd. Conform de interdepartementale afspraken over staatssteun moeten de gemeenten daarom zelfstandig een staatssteuntoets uitvoeren.

Daarbij is voor de gemeente het volgende van belang: het Volkshuisvestingsfonds richt zich primair op de particuliere woningvoorraad. Als er een woning wordt gekocht van een eigenaar-bewoner is er geen sprake van staatssteun. Zodra de particuliere eigenaar echter kwalificeert als onderneming in Europeesrechtelijke zin, moet worden nagegaan of er een marktconforme prijs wordt betaald. Is daarvan geen sprake, dan zal moeten worden bezien of aan de andere staatssteuncriteria wordt voldaan en indien daarvan sprake is, zal moeten worden nagegaan of een melding bij de Europese Commissie wegens staatssteun op grond van art. 108, derde lid, VWEU nodig is.

Indien de specifieke uitkering wordt gebruikt voor het verbeteren van de energieprestatie van een gebouw kan een gemeente bijvoorbeeld met behulp van de uitkering een subsidieverordening vaststellen (of verlengen). Als dat een subsidie aan particuliere eigenaar-bewoners betreft is er geen sprake van staatssteun. Als ook ondernemingen aanspraak maken, kan een gemeente bezien of subsidie kan worden verleend met gebruikmaking van artikel 38 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV), waarvoor een lichtere procedure in de vorm van een kennisgeving bij de Europese Commissie is voorgeschreven.

Indien de specifieke uitkering wordt gebruikt om inponing door woningcorporaties te subsidiëren en hen daardoor in staat te stellen de woning te verwerven tegen een niet-marktconforme prijs zal er ook al snel sprake zijn van staatssteun. Hetzelfde geldt voor het financieren van sloop en nieuwbouw. Daarbij kan, voor zover het de financiering van de nationale DAEB-activiteiten van woningcorporaties betreft, gebruik worden gemaakt van de regels over staatssteun ter compensatie van de kosten voor het beheer van diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Er zal wel een aanvullende DAEB door de gemeente nodig zijn, omdat de DAEB voor sociale huisvesting op grond van de Woningwet is gebaseerd op het EC-besluit van 15 december 2009 en de financieringsstroom door gemeenten die in deze regeling wordt vastgelegd daarin niet is opgenomen.

Het Ministerie van BZK coördineert provinciale staatssteunprocedures via het Coördinatiepunt Staatssteun Decentrale Overheden (hierna: CSDO BZK) en heeft in dat kader periodiek overleg met de provincies en VNG.

5. Relatie met andere wet- en regelgeving

5.1 Algemene wet bestuursrecht

Een beschikking tot het wel of niet verstrekken van een specifieke uitkering is een beschikking in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Indien het college het niet eens is met de beschikking van de minister, dan kan het college daartegen in bezwaar gaan en vervolgens beroep bij de bestuursrechter instellen op grond van de Awb. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat volgens deze regeling alleen gemeenten in aanmerking komen voor het ontvangen van een specifieke uitkering voor hun bijdrage aan een programma. Dat betekent dat derden, zoals de bij het programma betrokken andere partijen, geen rechtstreeks belang hebben bij de beschikking van de minister en dat zij om die reden niet als belanghebbenden tegen die beschikking in bezwaar of beroep kunnen gaan.

5.2 Financiële-verhoudingswet

De financiële verhouding tussen het Rijk en de gemeenten is geregeld in de Financiële-



verhoudingswet. De bepalingen over specifieke uitkeringen uit de Financiële-verhoudingswet zijn op deze regeling van toepassing. Daarom is in dit besluit toepassing gegeven aan de artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet met betrekking tot de wijze van verantwoording door de gemeente van de besteding van de uitkering en de eventuele terugvordering als deze onrechtmatig zou worden besteed. Dit is gedaan in lijn met het uitgangspunt bij specifieke uitkeringen om de wijze van verantwoording en terugvordering in de regeling van de specifieke uitkering op te nemen.

5.3 Overige

Zoals in hoofdstuk 4 is toegelicht dienen gemeenten bij de besteding van de specifieke uitkering alert te zijn op de staatssteunregels en de aanbestedingsregels, die van toepassing kunnen zijn.

Ten slotte kan er ook sprake van zijn dat de gedragsregels uit de Wet markt en overheid van toepassing zijn, in het geval de gemeente met behulp van de specifieke uitkering goederen of diensten op de markt aanbiedt.

6. Administratieve lasten voor burgers en bedrijven

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het geen gevolgen voor de regeldruk heeft.

Burgers spelen geen directe rol binnen de regeling, zij ondervinden baten bij het verbeteren van de woonkwaliteit en leefomgeving in prioritair de kwetsbaarste gebieden. Ook bedrijven spelen geen directe rol binnen de regeling, en ook zij ondervinden baten bij het haalbaar maken van de start van een herstructureringsprogramma. Zo wordt immers de herstructurering van gebieden (sloop/nieuwbouw en intensieve verbouw) mogelijk gemaakt waar (bouw)bedrijven direct baat bij hebben.

Met de ministeriële regeling wordt de juridische basis gevormd voor specifieke uitkeringen aan gemeenten ter financiering van een deel van het tekort van een herstructureringsprogramma. De bijdrage kan door gemeenten bijvoorbeeld ingezet worden om woningcorporaties te steunen voor het inponden van particuliere woningen, het subsidiëren van bewoners om zelf de eigen woning te verbeteren en/of voor maatregelen in de openbare ruimte. Om een beroep te kunnen doen op een specifieke uitkering moeten eventuele onderhandelingen tussen een gemeente, woningcorporaties en eventuele andere marktpartijen – als regulier onderdeel van dergelijke procedures – in een vergevorderd stadium zijn. Zo wordt geborgd dat het programma binnen twee jaar kan starten, zoals genoemd in artikel 3, tweede lid, onderdeel d. Hier volgen geen nieuwe lasten uit voor bedrijven.

7. Evaluatie

De werking van het Volkshuisvestingsfonds zal bij beëindiging van de regeling worden geëvalueerd in samenwerking met het Ministerie van Financiën. Tevens zal een jaarlijkse toets op de uitvoering (monitoring) plaatsvinden. In hoofdlijnen zien deze onderdelen er als volgt uit:

1. Monitoring: jaarlijks wordt de voortgang van de maatregelen waarvoor een bijdrage is toegekend gemonitord. De minister vraagt tijdens de looptijd van de specifieke uitkering (periodiek) informatie aan de gemeente over de voortgang van het herstructureringsprogramma. Met deze looptijd wordt bedoeld de periode dat de gemeente de maatregelen uitvoert met behulp van de uitkering. In hoeverre worden de gegevens die in de aanvraag zijn genoemd over de doelen van het Volkshuisvestingsfonds behaald en is er aanleiding voor bijsturing? Hierbij wordt ook gekeken naar de mate van cofinanciering, en of hier geen sprake is van oversubsidiëring. Zo wordt met de monitoring gekeken naar (tussentijdse) resultaten en het verloop van het proces. De monitoring kan de basis zijn voor een rapportage voor de Tweede Kamer.
2. Eindevaluatie: de ministeriële regeling wordt op grond van artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet na beëindiging van de regeling uiterlijk binnen zeven jaar geëvalueerd. Er wordt ten minste gekeken naar de mate van doeltreffendheid en doelmatigheid van de specifieke uitkeringen voor het bereiken van het in artikel 2 beschreven doel, de succesfactoren die het Volkshuisvestingsfonds doeltreffend en doelmatig hebben gemaakt, eventuele redenen waardoor de doeltreffendheid en doelmatigheid heeft tekortgeschoten, en inzicht in onvoorziene positieve of negatieve neveneffecten van de regeling. De monitoring zorgt voor input voor de eindevaluatie. Bij de eindevaluatie zal voor zover mogelijk worden gekeken naar een vergelijking tussen gemeenten die een specifieke uitkering op grond van deze regeling hebben ontvangen, en gemeenten waarvan een aanvraag is afgewezen: in hoeverre is sprake van noemenswaardige verschillen in de doeltreffendheid, en in hoeverre heeft het Volkshuisvestingsfonds daarin een verschil kunnen maken. Omdat een vereiste van deze regeling is dat herstructureringsmaatregelen uiterlijk na drie jaar na toekenning van een bijdrage starten, en het vervolgens tijd kost om de effecten op met name leefbaarheid te kunnen meten, zal in 2026 (dat is vijf jaar na toekenning van de Rijksbijdrage) de eindevaluatie plaatsvinden in samenwerking met het Ministerie van Financiën.



8. Consultatiereactie op Regeling Volkshuisvestingsfonds

In totaal zijn er 39 consultatiereacties ontvangen. Verschillende medeoverheden, koepelorganisaties, corporaties en particulieren hebben een reactie ingezonden. Vrijwel alle partijen onderschrijven het belang van het Volkshuisvestingsfonds en zijn positief over de inzet op de problematiek in kwetsbare wijken. De onderstaande paragrafen beschrijven per thema wat er is gedaan met de reacties uit de consultatie.

8.1 Toelatingscriteria

In de regeling is een aantal voorwaarden opgenomen die vooraf gaan aan de beoordeling van een aanvraag. Aan deze vereisten dient een voorstel minimaal te voldoen om door te gaan naar de beoordelingsfase. Deze criteria zien onder andere op de omvang, financiering en planning van de aanvragen. Op een drietal van deze criteria kwamen veel reacties binnen, die hieronder per criterium worden toegelicht.

Drempel

Grens- en krimpregio's zijn prioritair voor deze regeling. Uit de consultatie blijkt dat de minimale programmaomvang van € 10.000.000 aan kosten of ten minste 250 woningen te herstructureren woningen te belemmerend werkt om deze regio's te bereiken. Om het Volkshuisvestingsfonds goed toegankelijk te maken, ook voor grens- en krimpregio's, wordt op basis van de consultatiereacties de ondergrens van 250 woningen verlaagd naar minimaal 200 woningen en naar 7,5 miljoen euro. Vanuit het oogpunt van toegankelijkheid is al eerder besloten om niet te kiezen voor een geografisch afgebakend projectgebied. Dit maakt het mogelijk voor meerdere gemeenten om gezamenlijk een aanvraag in te dienen. Ook kan het aantal woningen dat minimaal geherstructureerd moet worden gespreid worden over de 10 jaar die gemeenten hebben om de uitvoering af te ronden. Dat betekent dat de in totaal 200 woningen verspreid over tien jaar geherstructureerd moeten worden, het gaat dan om gemiddeld 20 woningen per jaar.

Cofinanciering

De regeling bevat de voorwaarde dat de voorgestelde maatregelen 'door de bij de uitvoering van de maatregel betrokken partijen zelf van een financiële bijdrage wordt voorzien van ten minste 30 procent van de totale kosten van de maatregel'. Gemeenten achten de omvang van de cofinanciering als te hoog. Mede vanwege het verlagen van de minimale projectomvang naar ten minste 7,5 miljoen euro is een verdere verlaging van de cofinanciering niet wenselijk. Gemeenten kunnen andere betrokken partijen vragen om bij te dragen en de cofinanciering hoeft niet bij aanvang of aanvraag direct 'op de rekening' te staan. Zolang in de looptijd van maximaal 10 jaar maar wordt voldaan aan de 30%-vereiste. Ten slotte werd in enkele consultatiereacties gevraagd naar de mogelijkheid om bestaande bijdragen of bijdragen in natura mee te tellen als cofinanciering. Dit is niet mogelijk, omdat het instrument immers juist bedoeld is voor nieuwe fysieke maatregelen die nu nog een ongedekt deel hebben en worden losgetrokken in een samenwerking tussen Rijksoverheid, gemeenten en andere partijen. Een stapeling van subsidies is bovendien enkel mogelijk voor particulieren. Eventuele uitkeringen die een gemeente (denk aan de woningbouwimpuls) of subsidies die een woningcorporatie (denk aan heffingsvermindering nieuwbouw) heeft ontvangen voor het gebied, dient als opbrengst opgebracht te worden in het bepalen van het totale resterende financiële tekort.

Termijnen

Er zijn enkele reacties binnen gekomen op de vereisten voor de aanvangs- en afrondingstermijn, respectievelijk twee en tien jaar. Er werd specifiek gevraagd om meer tijd, drie jaar, voor voorbereidende werkzaamheden, voordat wordt overgegaan tot de daadwerkelijke maatregelen. Ook werd verzocht om meer toelichting op wat bedoeld wordt met 'opstarten' binnen deze termijn. Opstarten wordt hier gedefinieerd als de eerste onomkeerbare actie voor de maatregel. Hierbij kan gedacht worden aan het tekenen van een (samenwerkings)overeenkomst, de eerste schop in de grond, de eerste bewoners uitgekocht of de bewonersparticipatie gestart. Aangezien de definitie van opstarten hiermee ruim gesteld is, is er voor gekozen om de aanvangstermijn van twee jaar niet aan te passen. Op de uiterlijke afrondingstermijn van 10 jaar kwam slechts één reactie binnen en deze zal daarom ook gelijk blijven.

Aanvraagprocedure

Over de aanvraagprocedure in algemene zin zijn een aantal opmerkingen binnenkomen. De strekking van deze opmerkingen was dat de procedure zoals deze was voorgesteld te zwaar is en een te grote administratieve last zou opleveren in relatie tot de aangekondigde openstellingstermijn van de



regeling. Specifiek de vereiste van een 'mkba of soortgelijke systematiek' om de effectiviteit van de voorgestelde maatregelen in beeld te brengen leverde veel opmerkingen op. Er werd verzocht om meer ruimte voor gemeenten om hier zelf invulling aan te geven. Op basis van deze reacties en meerdere gesprekken met belanghebbenden tijdens het consultatieproces is besloten om de vereiste van een mkba of soortgelijke systematiek los te laten.

8.2 De focus van het instrument

Bij de inrichting van het Volkshuisvestingsfonds zijn bewuste keuzes gemaakt om ervoor te zorgen dat de middelen een zo groot mogelijk verschil maken voor de woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid in kwetsbare wijken. Ten eerste richt de inzet van middelen uit het Volkshuisvestingsfonds zich primair en niet uitsluitend op het aanpakken van de particuliere voorraad. Ten tweede focust de inzet zich op het ondersteunen van de fysieke maatregelen uit een integrale aanpak, gericht op verbetering van de leefbaarheid van deze gebieden. Hieronder worden de onderbouwingen voor deze keuzes en de consultatiereacties hierop toegelicht.

Rol corporaties

In een aantal consultatiereacties werd verzocht om een grotere rol voor corporaties in het Volkshuisvestingsfonds. Het fonds stelt bewust de aanpak van particuliere woningen centraal. In de praktijk zijn particuliere woningen vaak slechter onderhouden, hebben ze aantoonbaar lagere energielabels en worden ze niet beheerd door professionele verhuurders zoals corporaties. Daar ligt een volkshuisvestelijke opgave die zich buiten het bezit van corporaties bevindt en die daarom ook slechts zeer beperkt via de bestaande regelingen voor corporaties opgepakt kan worden.

Er zijn verschillende financiële regelingen (geweest) die de nadruk hadden en hebben op de aanpak van corporatiebezit, waaronder de Regeling Vermindering Verhuurderheffing voor sloop, verduurzaming en het bouwen van corporatiebezit. Daarnaast is het in stand houden van corporatiebezit, waaronder verduurzaming, een kerntaak van woningcorporaties. Particulieren in de prioritair kwetsbare gebieden en regio's ontberen vaak de (toegang tot) financiële middelen, en subsidies als de ISDE vereisen een forse eigen bijdrage. Verloedering van de woning en woonomgeving is het gevolg.

Daarbij is een synergie met de aanpak van corporatiebezit nadrukkelijk wel gewenst. 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. In paragraaf 1.2.2 is naar aanleiding van de consultatiereacties nader toegelicht welke rol woningcorporaties kunnen spelen in het bredere programma voor herstructurering in een gebied waarvoor een aanvraag wordt gedaan en onder welke voorwaarden

Fysieke focus

Het Volkshuisvestingsfonds richt zich op fysieke ingrepen in kwetsbare wijken die de woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid verhogen. Deze keuze is gemaakt zodat met dit fonds zoveel mogelijk kwetsbare wijken ondersteund kunnen worden. Fysieke maatregelen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid in deze wijken door het aanpakken van de woonkwaliteit, openbare ruimte en de kwantitatieve mismatch van woningen. Hierbij kunnen deze maatregelen dienen als vliegwiel voor integrale gebiedsgerichte programma's, want om de leefbaarheid te vergroten is uiteraard meer nodig dan enkel fysieke ingrepen. Zo zijn ook flankerende beleidsmatige ingrepen (bijvoorbeeld de toewijzing van woningen en het aanpakken van malafide verhuurders en excessen) nodig en moet er aandacht zijn voor de sociale kant van leefbaarheid. Gemeenten zullen in hun aanvraag voor een bijdrage dan ook duidelijk moeten maken op welke wijze de opgevoerde fysieke maatregelen onderdeel uitmaken van een bredere (sociale) aanpak om de leefbaarheid in deze gebieden te vergroten. In het sociale programma kunnen bestaande instrumenten, zoals de regiodeals en city deals, worden ingezet, en wordt in andere trajecten doorgedacht over eventueel aanvullend instrumentarium. De zelfbewoningsplicht is daarvan een voorbeeld, maar ook andere (juridische) instrumenten en afspraken waarmee de langjarige betaalbaarheid van de woningen die zijn geherstructureerd wordt geborgd. Het is ten slotte goed te vermelden dat de sociale maatregelen uit deze integrale aanpak geen nieuw beleid hoeven te betreffen. De vereiste is dat er sprake is van een integrale aanpak waarbij de fysieke maatregelen aansluiten op de, eventueel als bestaande, sociale maatregelen in een gebied.

Verdeling van beschikbare middelen.

Bij de aankondiging van het Volkshuisvestingsfonds is aangegeven dat alle gemeenten zich kunnen inschrijven voor de regeling, waarbij in het bijzonder wordt gekeken naar de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden waar de 15 burgemeesters een oproep voor hebben gedaan en naar de grens- en



krimpregio's waar leefbaarheid onder druk komt te staan. De consultatie heeft geen opmerkingen opgeleverd over het voornemen om deze focus aan te brengen. Wel is er een aantal keer gevraagd om inzicht in de exacte verdeling tussen stedelijke vernieuwingsgebieden, grens- en krimpregio's en gemeenten die onder geen van beide vallen. Deze verdeling zal vooraf niet gemaakt worden. Bij andere soortgelijke regelingen blijkt dat schotten in het budget voor regio's er niet toe leidt dat de beste aanvragen worden toegekend en ook dat de categorie 'overige gemeenten' al snel wordt benadeeld in de budgettaire ruimte die beschikbaar is.

II. Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

Een deelgebied bestaat uit één of meerdere zones op postcode-4-niveau. Een zone op postcode-4-niveau is de zone die door de 4 cijfers van een postcode wordt gekenmerkt. In de aanvraag dient de gemeente de samenhang te onderbouwen van het deelgebied. Dit kan bijvoorbeeld geografisch (denk aan de ligging van het gebied), financieel (denk aan een gemeentelijke begroting) of organisatorisch (denk aan een gemeentelijk projectteam) zijn. De samenhang op deze onderdelen zijn niet voorwaardelijk, een gemeente kan de samenhang ook met andere voorbeelden onderbouwen. Een postcodezone mag slechts in één deelgebied worden opgenomen. Het is dus niet toegestaan om postcodezones te splitsen en over meerdere deelgebieden te verdelen.

De aanvraag omvat één of meerdere deelplannen. Het deelplan moet zelfstandig beoordeeld kunnen worden. Een deelplan bestaat uit een omschrijving van het deelgebied waarin de problematiek en kwetsbaarheid van het deelgebied wordt geduid, met een toelichting op de keuze voor de afbakening van het deelgebied. Daarnaast moet per deelplan worden aangegeven welke activiteiten en bijbehorende maatregelen er worden getroffen in het deelgebied, inclusief een begroting, het aantal woningen dat geherstructureerd wordt en de fasering.

Om het financieel tekort te bepalen brengt de gemeente de kosten en opbrengsten per fysieke maatregel gedurende de looptijd van het programma (ten hoogste tien jaar) van de Rijksbijdrage in kaart. De kosten die onder aan de streep resteren vormen het financieel tekort. De Rijksbijdrage is maximaal 70 procent van het saldo van kosten en opbrengsten over die tien jaar, ofwel van het financieel tekort. De overige 30 procent betreft een cofinanciering waarvoor de gemeente (of betrokken gemeenten) verantwoordelijk is (of zijn) om deze te verzorgen.

Alleen fysieke maatregelen komen in aanmerking voor een Rijksbijdrage. Zie hierover de toelichting bij artikel 2 en het verschil met (bestaande of reeds ingezette) sociale maatregelen, die geen bijdrage ontvangen maar wel kunnen bijdragen aan een goede score van de aanvraag.

Onder herstructurering wordt verstaan de sloop-/nieuwbouw, renovatie of transformatie van gebouwen om te komen tot woningen die in kwaliteit en kwantiteit beter passen bij de lokale behoeften. In een aanvraag kan een combinatie van typen herstructurering worden meegenomen. De Rijksbijdrage ziet toe op het saldo van kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het herstructureringsprogramma, met een maximum van tien jaar. Onder herstructurering wordt in deze regeling ten minste één van de volgende onderdelen verstaan:

- Renovatie: woningen van slechte kwaliteit, zoals met een conditiescore 4, 5 of 6 (dit is geen harde vereiste, maar voorbeeld van onderbouwning) worden met ingrepen kwalitatief verbeterd. In deze regeling wordt onder renovatie uitsluitend verstaan:
 - 1°. het verbeteren van de energieprestatie van een gebouw;
 - 2°. het aanpakken van achterstallig onderhoud; of
 - 3°. het aanpakken van schimmelproblematiek.De renovatie is daarbij van ten minste die omvang dat een verbetering van de gerenoveerde gebouwen van ten minste 3 energielabelstappen wordt gerealiseerd, of waarbij de energieprestatie van de gerenoveerde gebouwen tot ten minste label B wordt verbeterd. Indien woningen al beschikken over (ten minste) label B dan hoeven er geen energieverbeterende maatregelen genomen te worden. Ook is het mogelijk dat er in een groot programma ook enkele woningen worden meegenomen die reeds een energielabel B of zelfs beter hebben. De energielabels van die woningen hoeven niet verbeterd te worden om te voldoen aan deze voorwaarde.
- Transformatie: gebouwen die nu nog (gedeeltelijk) geen woonfunctie hebben, krijgen na transformatie wel een woonfunctie. Daarbij wordt het gebouw ook gerenoveerd. Dus ook bij transformatie moet sprake zijn van: het verbeteren van de energieprestatie van een gebouw met ten minste drie energielabelstappen of naar ten minste energielabel B, het aanpakken van achterstallig onderhoud, of het aanpakken van schimmelproblematiek. De Rijksbijdrage kan worden ingezet voor het gedeelte van de transformatie dat een woonfunctie oplevert.
- Sloop- en nieuwbouw: woningen van slechte kwaliteit en/of waarbij sprake is van een overschot



worden gesloopt. Zo wordt ruimte gemaakt om woningen van betere kwaliteit of die beter passen bij de behoefte van huishoudens terug te bouwen. De kosten die betrokken kunnen worden zijn de kosten voor de sloop van de bestaande gebouwen en nieuwbouw van nieuwe woningen ter vervanging. En ook noodzakelijke kosten voor het mogelijk maken van een woonfunctie op de locatie van sloop. Hierbij kan gedacht worden aan de aanpak van fundering in slechte staat, grondsanering bij heftige vervuiling of verbetering van de afwatering.

Bij sloop-nieuwbouw van woningen zijn de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012 van toepassing, waardoor kwaliteit en verduurzaming geborgd zijn. Voor de renovatie van en transformatie naar woningen is een extra voorwaarde opgenomen in de definitie in artikel 1, te weten de vereiste verbetering van de energielabelstappen, om ook daar verduurzaming te borgen.

Inponding betreft de aankoop of verwerving van particulier bezit door een persoon of rechtspersoon. Zo kan een woningcorporatie bijvoorbeeld particuliere woningen inponden (een blok of een aantal losse woningen in een corporatiecomplex), om deze vervolgens samen met de eigen corporatievoorraad in het programmagebied te herstructureren, omdat dit doelmatiger is of omdat alleen op deze manier herstructurering mogelijk gemaakt kan worden. Ook kan het gaan om gebouwen met hoofdzakelijk een woonfunctie, zoals woningen met in de plint winkels. Inponding van niet-woningen is niet mogelijk met een Rijksbijdrage, maar kan wel betrokken worden als onderdeel van het programma. Onder inponding kunnen bij een aanvraag uitsluitend de volgende kosten worden opgevoerd, voor zoverre deze tot het financieel tekort gerekend kunnen worden:

- Verwervingskosten: dit betreft de kosten voor de aankoop van de particuliere woningen door een derde partij die ook de woningen zal herstructureren.
- advieskosten: dit betreft de kosten voor expertise om tot een plan te komen voor het inponden en de kosten voor advies tijdens het proces van inponden. Bijvoorbeeld over juridische aspecten.
- participatiekosten: dit betreft de kosten voor de campagne om particuliere eigenaren te bewegen tot het verkopen van de woning aan een derde partij die ook de woningen zal herstructureren.
- compensatie van verhuiskosten: dit betreft de tegemoetkoming aan bewoners van particuliere woningen om een andere woning te betrekken, om zodoende herstructurering mogelijk te kunnen maken. De reikwijdte voor verhuiskosten wordt bepaald door de relevante bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

Onder kwetsbaar gebied worden die wijken en buurten verstaan waar de leefbaarheid onder druk staat. Gemeenten dienen de slechte leefbaarheidssituatie van de wijken en buurten waar het programma op toeziet bij de aanvraag te onderbouwen. Elke gemeente heeft een kwetsbaar gebied, dat is het gebied binnen een gemeente die ten opzichte van de rest van de gemeente ondergemiddeld presteert op wonen en ten minste één andere component.

- Onder het kenmerk wonen (voorwaardelijke indicator) wordt verstaan: de samenstelling van woningtypen en huishoudens is volgens de gemeente kwetsbaar, en het aantal verhuizingen binnen korte tijd is relatief hoog. Ook kan de er sprake zijn van een ondergemiddelde woningkwaliteit. Bijvoorbeeld doordat er veel sprake is van achterstallig onderhoud of funderingsproblematiek, etc.

Op aanvullend ten minste één van de volgende indicatoren dient het gebied ondergemiddeld te presteren ten opzichte van de rest van de gemeente om als kwetsbaar gebied te kunnen worden aangemerkt:

- Veiligheid: de buurt presteert ten opzichte van de rest van de gemeente ondergemiddeld op het terrein van de veiligheid. Denk daarbij aan veiligheidsincidenten en incidenten aangaande sociale problemen in de buurt, etc.
- Werk en inkomen: de bewoners van de buurt presteren ten opzichte van de rest van de gemeente ondergemiddeld op het terrein van werk en inkomen. Denk daarbij aan de uitkeringsafhankelijkheid van huishoudens (bijstand, ww, wajong, arbeidsongeschiktheid), langdurige bijstandsuitkering van langer dan één jaar, lager gemiddeld huishoudinkomen, huishoudens met kinderen met een inkomen tot het sociaal minimum, werklozen, etc.
- Opleiding en jeugdhulp: de bewoners van de buurt hebben een lager dan gemiddeld opleidingsniveau en hoger dan gemiddeld gebruik van jeugdhulp. Denk daarbij aan het aantal kinderen dat gebruik maakt van jeugdhulp, het aantal voortijdige schoolverlaters of het hoogst behaalde opleidingsniveau, etc.

Een aanvraag voor een specifieke uitkering kan enkel betrekking hebben op het kwetsbare gebied (of kwetsbare gebieden) van een gemeente (of van de betrokken gemeenten). Verdere voorwaarden voor het afbakenen van het gebied zijn gegeven onder de definitie van deelgebied.

Artikel 2 Activiteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

In artikel 2, eerste lid, is bepaald dat gemeenten een aanvraag voor een specifieke uitkering kunnen doen voor het in dat artikellid omschreven doel. Een gemeente of gemeenten kunnen kiezen om een gezamenlijke aanvraag in te dienen, waarbij een gemeente optreedt als hoofdaanvrager. Concreet



betekent dit dat slechts één college de aanvraag kan indienen en ook slechts één gemeente kan de uitkering toegekend krijgen. Intussen moeten de gemeenten onderling goede afspraken maken en de gezamenlijke betrokkenheid aantonen in de aanvraagdocumentatie. Ook kan een samenwerkingsverband van gemeenten, zoals op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen, een aanvraag indienen en dan wordt de specifieke uitkering uitgekeerd aan dat samenwerkingsverband. Wel is het daarvoor vereist dat het doen van deze aanvraag binnen de bevoegdheden valt die de betreffende gemeenschappelijke regeling heeft gekregen van de colleges van de betreffende gemeenten. Op deze wijzen wordt een gebiedsgerichte aanpak mogelijk gemaakt.

De herstructurering van het slechtste deel van de woningvoorraad in de kwetsbaarste gebieden komt in aanmerking voor een Rijksbijdrage. Deze regeling heeft bijzondere aandacht voor de particuliere woningvoorraad, omdat de verbetering daarvan in de praktijk het meest ingewikkeld blijkt. Bezit van woningcorporaties kan ook betrokken worden in de aanvraag, mits het ontbreken van de financiële draagkracht van de woningcorporatie is onderbouwd. In de beoordeling krijgt een programma met meer particuliere woningen een betere score.

Een programma dient in ieder geval gericht te zijn op de activiteit herstructurering (renovatie, transformatie naar woningen, of sloop-nieuwbouw). De in het tweede lid, onder a (inponden van particuliere woningen) en b (noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte) genoemde activiteiten zijn optioneel. Ze kunnen in de aanvraag worden opgenomen voor zover zij voortvloeien uit of samenhangen met de herstructureringsactiviteiten. De activiteiten uit onderdelen a (inponden van particuliere woningen) en b (noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte) van dit lid kunnen niet zelfstandig, dus zonder koppeling met de herstructureringsactiviteit, worden opgevoerd in de aanvraag. Voor investeringen in de openbare ruimte geldt ook dat de mate van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit moet worden onderbouwd conform de PTP-methodiek. In de aanvraag worden concrete maatregelen opgevoerd die dienen te vallen onder één van de genoemde drie categorieën activiteiten. Dit zijn de categorieën die voor een rijksbijdrage in aanmerking komen; dit neemt niet weg dat ook andere gegevens ondersteunend kunnen zijn bij de aanvraag en kunnen bijdragen aan een betere score, zoals de voorgenomen sociale componenten van een programma.

Onderdeel a van het tweede lid betreft activiteiten voor inponding van particuliere woningen, oftewel het opkopen van particulier bezit door een (rechts)persoon zoals woningcorporatie of gemeente, om vervolgens die woningen te herstructureren. Zo kan een woningcorporatie bijvoorbeeld particuliere woningen inponden (een blok of een aantal losse woningen in een corporatiecomplex, het zogenaamde gespikkelde bezit), om deze vervolgens samen met de eigen corporatievoorraad in het programmagebied te herstructureren, omdat dit doelmatiger is of omdat alleen op deze manier herstructurering mogelijk gemaakt kan worden. Ook kunnen gebouwen met hoofdzakelijk een woonfunctie ingepond worden, zoals woningen met in de plint winkels. Onder inponding kunnen bij een aanvraag uitsluitend worden opgevoerd:

- participatiekosten: dit betreft de kosten voor de campagne om particuliere eigenaren te bewegen tot het verkopen van de woning aan een derde partij die ook de woningen zal herstructureren.
- Verwervingskosten: dit betreft de kosten voor de aankoop van de particuliere woningen door een derde partij die ook de woningen zal herstructureren.
- advieskosten: dit betreft de kosten voor expertise om tot een plan te komen voor het inponden en de kosten voor advies tijdens het proces van inponden. Bijvoorbeeld over juridische aspecten.
- compensatie van verhuiskosten: dit betreft de tegemoetkoming aan bewoners van particuliere woningen om een andere woning te betrekken, om zodoende herstructurering mogelijk te kunnen maken. De reikwijdte voor verhuiskosten wordt bepaald door de relevante bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.

Daarnaast is het ook mogelijk om op grond van onderdeel b een bijdrage te ontvangen voor noodzakelijke maatregelen voor de inrichting van de openbare ruimte. De maatregelen moeten bijdragen aan de leefbaarheid of verduurzaming van de woonomgeving. Hierbij kan gedacht worden aan klimaatadaptieve maatregelen zoals het tegengaan van hittestress, verbeteren van de waterafvoer of het toevoegen van openbaar groen. Wat betreft de leefbaarheid kan het gaan om maatregelen gericht op bijvoorbeeld het inrichten en verlichten van de openbare ruimte. Met gerichte ingrepen in de inrichting van het openbaar gebied kan het veiligheidsgevoel worden verbeterd.

Alleen fysieke ingrepen komen in aanmerking voor een bijdrage. Het is aannemelijk dat er meer nodig is dan enkel fysieke ingrepen om de leefbaarheid te vergroten. Zo zijn ook beleidsmatige ingrepen (bijvoorbeeld toewijzingsbeleid van woningen en het aanpakken van malafide verhuurders en excessen) nodig en moet er aandacht zijn voor de sociale kant van leefbaarheid. Gemeenten zullen in hun aanvraag voor een bijdrage dan ook duidelijk moeten maken op welke wijze de opgevoerde fysieke maatregelen onderdeel uitmaken van een bredere aanpak om de leefbaarheid in deze gebieden te vergroten. Dat kan ook een reeds bestaande aanpak zijn met reeds bestaande sociale maatregelen.



In het tweede lid, onderdeel c, is bepaald dat een gemeente ten hoogste 10 procent van de gevraagde bijdrage kan besteden aan de door de gemeente gemaakte kosten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het programma, oftewel de noodzakelijke projectkosten (overhead), niet zijnde de reguliere ambtelijke kosten. Dit betekent niet dat een gemeente niet meer mag besteden aan projectkosten, het is alleen boven de 10 procent niet subsidiabel. Het gaat niet om de gebruikelijke kosten van het ambtelijke apparaat, die mogen hier niet uit worden gefinancierd, het gaat om de kosten die noodzakelijk zijn in het geval de ambtelijke capaciteit tekort schiet, zoals het aanstellen van een externe projectleider. Aan gemeenten wordt gevraagd om de ondersteuningsbehoefte te onderbouwen, en daarbij de normen van de Wet Normering Topinkomens in acht te nemen. Indien de noodzaak voor een Rijksbijdrage onvoldoende is onderbouwd, kan de Minister van Binnenlandse Zaken de bijdrage voor projectkosten weigeren.

Artikel 3 Toelatingscriteria

In het eerste lid is geregeld dat een aanvraag van een gemeente niet in behandeling wordt genomen, in het geval de gemeente reeds eerder een (al dan niet gedeeltelijk) toewijzende uitkeringsbeschikking heeft gekregen op grond van deze regeling. Deze eis hangt samen met de grondslag die is gekozen voor deze regeling. De grondslag ligt in artikel 17, vijfde lid, van de Financiële-verhoudingswet, daarmee is deze specifieke uitkering een eenmalige specifieke uitkering. Dat betekent ook dat er sprake is van een enkele tranche voor de uitkering van een Rijksbijdrage. Indien blijkt dat na de enkele tranche budget overblijft, dan is een veegloket mogelijk waarbij enkel de gemeenten die nog geen (al dan niet gedeeltelijk) toewijzende uitkeringsbeschikking hebben gekregen, een aanvraag (opnieuw) kunnen indienen.

Een programma kan bestaan uit één of meerdere deelgebieden. In artikel 3, tweede lid, zijn voorwaarden gesteld aan programma's in hun geheel. Als het programma niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen:

- a. er moet sprake zijn van een minimale programmaomvang om een beroep te kunnen doen op een Rijksbijdrage. De maatregelen uit het herstructureringsprogramma hebben een minimale omvang van ten minste 7,5 miljoen euro. Dat betekent dat de Rijksbijdrage ten minste 5,25 miljoen euro bedraagt en de cofinanciering 2,25 miljoen euro. Of programma's bestaan uit ten minste 200 woningen, dat zijn gemiddeld 20 woningen per jaar die geherstructureerd moeten worden, als er gebruik wordt gemaakt van de maximaal toegestane programmaduur (10 jaar). Met een keuze in type ondergrens wordt voorkomen dat programma's met een kleiner aantal te herstructureren woningen, maar aanzienlijke opgave buiten de boot vallen. Tegelijkertijd wordt geborgd dat sprake is van enige slagkracht met de Rijksbijdrage voor de verbetering van kwetsbare gebieden.
- b. Het programma uit de aanvraag is gericht op herstructurering, en eventueel ook op inponding of activiteiten die gericht zijn op de inrichting van de openbare ruimte. Ook deze laatste twee activiteiten moeten voortvloeien of samenhangen met de herstructureringsactiviteiten. De fysieke maatregelen die zijn opgenomen in het programma, moeten ten dienste staan van deze activiteiten.
- c. Bij de maatregelen die, conform onderdeel a, opgenomen zijn in de aanvraag moet sprake zijn van een financieel tekort. Dat betekent dat de maatregelen door de gemeente of andere betrokken partijen niet van (volledige) financiële dekking voorzien kan worden. Maatregelen die reeds worden uitgevoerd, komen op grond van onderdeel b niet voor een specifieke uitkering in aanmerking, aangezien deze al van financiële dekking voorzien moeten zijn. Deze maatregelen kunnen wel in het bredere programma van de gemeente(n) worden betrokken, om bijvoorbeeld de effectiviteit en realiteitsgehalte van de aanvraag te onderbouwen.
- d. Een maatregel waarvoor een bijdrage wordt ontvangen dient binnen twee jaar na het toekennen van de middelen van start te gaan. Opstarten wordt hier gedefinieerd als de eerste onomkeerbare actie voor de maatregel. Hierbij kan gedacht worden aan het tekenen van een (samenwerkings-)overeenkomst, de eerste schop in de grond, de eerste bewoners uitgekocht of de bewonersparticipatie gestart. Deze voorwaarde zorgt dat programma's die een specifieke uitkering ontvangen ook snel van start gaan. Denk bijvoorbeeld aan wervingskosten of advieskosten in geval wordt overgegaan tot inponding van particuliere woningen. Zo wordt beoogd dat de Rijksbijdrage voor de verbetering van de woonkwaliteit en -omgeving in de kwetsbaarste gebieden ook snel zichtbaar wordt.
- e. Een maatregel dient binnen tien jaar na toekenning afgerond te zijn. Activiteiten zoals het inponden van particuliere woningen of het sloop-nieuwbouwen van bepaalde delen van een gebied kunnen tijd kosten en daarom is er gekozen voor een termijn van tien jaar. Tegelijkertijd is het ook voor dit soort procedures van belang dat er voortgang zit in het proces. Dit voorkomt dat bewoners van deze gebieden onnodig lang in onduidelijkheid blijven over wat er in hun wijk staat te gebeuren en wat de gevolgen voor hen zijn.
- f. Onderdeel f stelt als voorwaarde dat de gemeente en eventueel betrokken medeoverheden een financiële bijdrage leveren van ten minste 30 procent van het financieel tekort. Dit vereiste geldt ook op deelplanniveau. Voor het financieel tekort brengt de gemeente de kosten en opbrengsten



per fysieke maatregel gedurende de looptijd van het programma (ten hoogste tien jaar) van de Rijksbijdrage in kaart. De kosten die onder aan de streep resteren zijn het financieel tekort. De Rijksbijdrage is maximaal 70 procent van het saldo van kosten en opbrengsten over die tien jaar, ofwel van het financieel tekort. De overige 30 procent betreft een cofinanciering waarvoor de gemeente verantwoordelijk is om deze te verzorgen, en kan ook geleverd worden door andere partijen zoals de provincie, een woningcorporatie of andere betrokken partij. Voorwaarde is wel dat de cofinanciering via de begroting van een medeoverheid wordt verwerkt.

In het derde lid is geregeld dat de minister op verzoek van het college de termijn ten aanzien van de afronding van de fysieke maatregelen van een deelplan van 10 jaar kan verlengen met een jaar. Van deze grondslag kan een college enkel gebruik maken als er sprake is van onvoorziene omstandigheden, waar het college dus op voorhand geen rekening mee kon houden, waardoor uitstel geboden is. Het college dient hiertoe formeel schriftelijk een verzoek in bij de minister. Als dat jaar ook niet voldoende is, kan telkens opnieuw een verzoek worden gedaan, dat de minister opnieuw zal beoordelen. Er moeten wel zware redenen voor zijn, het uitgangspunt is afronding binnen 10 jaar.

Artikel 4 Uitkeringsplafond

Voor de specifieke uitkeringen (inclusief storting in het BTW-compensatiefonds), voor de ondersteuning van gemeenten om aanvragen te maken, voor de kosten van de uitvoering van het volkshuisvestingsfonds en voor flankerend beleid is in totaal 450 miljoen euro beschikbaar. Het budget is daarbij als volgt verdeeld: 385 miljoen euro voor specifieke uitkeringen voor herstructurering in kwetsbare gebieden, 55 miljoen euro voor storting in het BTW-compensatiefonds, en 10 miljoen voor uitvoeringskosten, waaronder de professionele ondersteuning van focusgemeenten voor het maken van aanvragen.

De middelen zijn beschikbaar in het jaar 2021, en worden in een eenmalige tranche toegekend aan gemeenten. Indien blijkt dat te weinig aanvragen zijn ingediend of te weinig aanvragen van goede kwaliteit, dan kan voor de uitputting van het budget een veegloket (of eventueel veegloketten) worden georganiseerd.

De hoogte van het eventueel nog resterende budget wordt jaarlijks aangepast aan de actuele loon- en prijsontwikkelingen. De basis voor de systematiek zijn de onafhankelijke indices voor loon- en prijsontwikkelingen van het Centraal Planbureau die elk jaar in het voorjaar volgen uit het Centraal Economisch Plan (CEP) en in augustus uit de Macro Economische Verkenning (MEV). Deze indices zijn gebaseerd op de lonen en prijzen in de markt en zijn niet beïnvloedbaar door de overheid. De indexatie van het uitkeringsplafond wordt definitief vastgesteld bij Voorjaarsnota. De indexatie wordt niet toegepast op reeds uitgekeerde specifieke uitkeringen.

De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde BTW. Het BTW component wordt gestort in het BTW Compensatiefonds van het Ministerie van Financiën. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op terugontvangst van de betaalde BTW componenten.

Het is denkbaar dat een gemeente in het kader van de betreffende programma's maatregelen verricht waarbij de kosten aftrekbaar zijn op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968. De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor deze kosten. Het geldende uitgangspunt is: kosten die op een andere wijze gecompenseerd kunnen worden, worden niet uit de specifieke uitkering betaald.

Artikel 5 De aanvraag

Zoals gezegd is sprake van een enkele tranche of loket voor de aanvraag van een specifieke uitkering. Indien blijkt dat te weinig aanvragen zijn ingediend of te weinig aanvragen van goede kwaliteit, dan kan voor de uitputting van het budget een veegloket (of eventueel veegloketten) worden georganiseerd.

In dit artikel is geregeld uit welke elementen een aanvraag van een gemeente ten minste bestaat:

- a. Een omschrijving van het programma, en in het geval er meerdere deelplannen worden opgevoerd een omschrijving per deelplan, waaruit blijkt dat is voldaan aan de toelatingscriteria. Het is tevens wenselijk om hier te benoemen welke (bestaande) sociale maatregelen een gemeente treft voor de verbetering van de leefomgeving, of welke fysieke maatregelen waar geen Rijksbijdrage voor wordt gevraagd.
- b. een omschrijving van de mate waarin de fysieke maatregelen voldoen aan het doel van deze regeling;
- c. indien de aanvraag fysieke maatregelen bevat die gericht zijn op activiteiten gericht op de inrichting van de openbare ruimte, dan dient tevens een onderbouwing te worden aangeleverd



- van de mate van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit conform de PTP-methodiek;
- d. Een plan van aanpak voor de uitvoering van het programma, en indien er sprake is van meerdere deelplannen per deelplan. In het plan van aanpak dient ingegaan te worden op de organisatie, fasering, looptijd, huidige stand van zaken en toekomstige mijlpalen, en welke kosten zijn voorzien voor de uitvoering (niet zijnde de reguliere ambtelijke kosten van een gemeente). Een deel van deze kosten kunnen gefinancierd worden met een Rijksbijdrage. Tevens een omschrijving van de betrokkenheid van partijen en de samenwerking met (een) woningcorporatie(s).
 - e. Een begroting van het programma, en indien er sprake is van meerdere deelplannen per deelplan, uitgesplitst per activiteit en maatregel, naar kosten en opbrengsten. Indien de aanvraag ook een bijdrage voor de activiteiten van corporaties vraagt dient er een onderbouwing van het ontbreken van de kapitaalkracht bij de betreffende woningcorporatie(s) om herstructureringsactiviteiten te financieren en waarom een andere in de gemeente actieve woningcorporatie deze activiteit niet kan uitvoeren.
 - f. Het is van belang dat de fysieke ingrepen in een bredere leefbaarheidsaanpak worden uitgevoerd. Daarmee wordt voorkomen dat de stenen worden opgepoetst maar de onderliggende oorzaken niet worden aangepakt. De gemeente dient daarom toe te lichten op welke wijze deze bredere aanpak is geborgd en hoe dit samenhangt met de fysieke ingrepen. Indien een programma uit meerdere deelplannen bestaat dient per deelplan aangegeven te worden op welke wijze dit het geval is.
 - g. De verwachte begin- en einddatum van het programma inclusief fasering. Met kansen en risico's die de planning kunnen beïnvloeden.

Na sluiting van het aanvraagtijdstip neemt de minister binnen 13 weken een besluit over toekenning van een specifieke uitkering. Daarvoor zal de minister advies inwinnen bij de onafhankelijke commissie. Het is mogelijk dat na sluiting van het loket verduidelijkende vragen worden gesteld aan gemeenten, waarmee de beoordeling van de aanvraag is geholpen.

Een aanvraag wordt ingediend via een formulier dat beschikbaar wordt gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Artikel 6 Wijze van betaling en uitkeringsbeschikking

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over de inhoud van de beschikking tot toekenning van de specifieke uitkering. Een specifieke uitkering wordt verstrekt na positief advies van de toetsingscommissie en bij beschikking van de minister. Het besluit tot toekenning van een specifieke uitkering wordt in een beschikking medegedeeld aan de gemeente die de aanvraag heeft ingediend. In de beschikking kunnen nadere verplichtingen worden verbonden aan de specifieke uitkering en de verantwoording over de besteding daarvan.

In het eerste lid zijn bepalingen opgenomen over de betaling van de specifieke uitkeringen. De specifieke uitkering wordt in één keer volledig uitgekeerd. Bovendien kan in bepaalde gevallen sprake zijn van een 100% bevoorschotting van de specifieke uitkering. Bevoorschotting is mogelijk in de volgende gevallen:

- De specifieke uitkering wordt bevoorschot in jaar t, zodat de gemeente in de eerste helft van jaar t+1 een overeenkomst kan sluiten met een marktpartij of woningcorporatie.
- De specifieke uitkering wordt bevoorschot in jaar t, zodat de gemeente in de eerste helft van jaar t+1 uitgaven kan doen voor voorbereidende werkzaamheden voor de start van het desbetreffende herstructureringsprogramma.

Artikel 7 De beoordeling van de aanvragen

De aanvragen die worden meegenomen in de rangschikking zijn de aanvragen die voldoen aan de in artikel 3 genoemde toelatingscriteria. Een aanvraag moet alle in artikel 5, tweede lid, genoemde gegevens en bescheiden bevatten en er kan geen financiële bijdrage worden gevraagd voor activiteiten die niet gerelateerd zijn aan de herstructureringsopgave in kwetsbare wijken. Als er niet aan de voorwaarden is voldaan, dan worden de aanvraag en deelplannen niet in behandeling genomen en maken daarom ook geen onderdeel uit van de rangschikking.

In artikel 7, eerste lid, is de rangschikking geregeld en de weging die daaraan ten grondslag ligt, waar de commissie over adviseert.

In het geval een aanvraag uit meerdere deelplannen bestaat zal er per deelplan een rapportcijfer worden gegeven. De rangschikking is een uitdrukking van de mate waarin aan het doel van de specifieke uitkering, zoals opgenomen in artikel 2, is voldaan. Deze rangschikking is nodig, omdat het beschikbare budget gelimiteerd is. Indien er meer deelplannen met een positief oordeel zijn van de onafhankelijke toetsingscommissie dan de beschikbare middelen, dan kan op basis van de rangschik-



king worden bepaald welke deelplannen het beste zijn en recht hebben op toekenning van een specifieke uitkering.

In het tweede lid wordt verwezen naar de uitwerking van de weging van de criteria in bijlage I, waarin is opgenomen dat alle aanvragen een 'rapportcijfer' krijgen.

Aan de hand van de beoordelingscriteria geeft de toetsingscommissie een individuele score aan een deelplan en beoordeelt zij zodoende in welke mate het voldoet aan de doelen van het volkshuisvestingsfonds. Deze beoordelingscriteria waar de toetsingscommissie een oordeel over vellen zijn:

- a. effectiviteit: hiermee wordt beoordeeld in welke mate het deelplan bijdraagt aan de realisatie van de doelen van het Volkshuisvestingsfonds: het verbeteren van de woningkwaliteit, in balans brengen van de woningvoorraad en de samenhang van de fysieke ingrepen met een bredere leefbaarheidsaanpak.
- b. doelmatigheid: met dit criterium wordt beoordeeld of de gevraagde bijdrage in verhouding staat tot wat er met het deelplan wordt gerealiseerd.
- c. hardheid: met dit criterium wordt beoordeeld welke mate van zekerheid er is dat het programma tijdig start en tijdig wordt gerealiseerd.

De twee overige criteria worden niet beoordeeld door de toetsingscommissie maar die worden vooraf bepaald:

4. urgentie: De mate waarin een gebied kwetsbaar is ten op zicht van de andere deelplannen die een aanvraag hebben ingediend. Hoe kwetsbaarder een gebied hoe hoger deze score. De kwetsbaarheid van een gebied wordt bepaald door de indicatoren die in paragraaf 2.2 van de algemene toelichting zijn benoemd.
5. prioriteit: er zijn enkele prioritaire gebieden voor deze regeling. Deze zijn de 16 stedelijke vernieuwingsgebieden⁹ en 13 grens en krimpregio's¹⁰. In gevallen waarin in een aanvraag het programma betrekking heeft op zowel prioritaire als niet prioritaire gebieden, dan worden de bonuspunten relatief toegepast. Bijvoorbeeld wanneer een percentage van de gevraagde bijdrage buiten het prioritaire gebied wordt ingezet, dan worden de bonuspunten met dit percentage verlaagd.

Deze hoofdcriteria bestaan elk uit een aantal subcriteria met een of meerdere indicatoren, die zijn uitgewerkt in bijlage I. De totale score van een aanvraag wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de score op de hoofdcriteria.

Er zijn twee type scores per deelplan: de tussenscore en de eindscore. De tussenscore is de inhoudelijke beoordeling van een deelplan. Dit betreft het gewogen gemiddelde van de criteria: effectiviteit, hardheid en doelmatigheid. De eindscore wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van alle vijf de criteria: effectiviteit, hardheid en doelmatigheid, urgentie en prioriteit. De weging van de hoofdcriteria is opgenomen in bijlage 1 van de regeling.

Als een deelplan een tussenscore of eindscore heeft die lager is dan een 5,5 dan scoort dat deelplan een onvoldoende. Deelplannen met een onvoldoende krijgen geen vergoeding toegekend. Als alle deelplannen uit een aanvraag onvoldoende scoren, dan wordt de aanvraag volledig afgewezen. Ook is het mogelijk dat een aanvraag gedeeltelijk wordt toegekend in het geval een of enkele deelplannen binnen een programma voldoende scoren.

Op basis van de eindscores van de deelplannen vindt een rangschikking op programmaniveau plaats. De rangschikking vormt de basis voor de volgorde van toekenning van een specifieke uitkering door de minister. Om de programmascore te bepalen worden de eindscores van de verschillende deelplannen binnen een aanvraag met elkaar gemiddeld. Bij het bepalen van het gemiddelde wordt gecorrigeerd voor de omvang van elk deelplan. Bevat een deelplan bijvoorbeeld 30% van het totaal aantal te herstructureren woningen binnen een aanvraag dan telt de eindscore van dit deelplan voor 30% mee in de programmascore. Ook de deelplannen die onvoldoende zijn tellen mee voor de programmascore.

Op grond van deze regeling is het mogelijk om naast een volledige toekenning of volledige afwijzing, een gedeeltelijke Rijksbijdrage toe te kennen. De aangevraagde bijdrage kan dus voor alle deelplannen (volledige toekenning), voor een of meerdere deelplannen, maar niet allemaal (gedeeltelijke toekenning), of geen van de deelplannen wordt gehonoreerd. Er is dus geen sprake van een alles-of-niets principe voor een aanvraag. Zo wordt naast een volledige ook een gedeeltelijke toekenning van de

⁹ Amsterdam Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Lelystad Oost, Zaandam Oost, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam-Zuid, Den Haag Zuid-West, Utrecht Overvecht, Nieuwegein Centrale-As, Groningen Noord, Eindhoven Woensel Zuid, Arnhem Oost, Tilburg Noord-West, Breda Noord, Leeuwarden Centrum-Oost, Heerlen-Noord,

¹⁰ Eemsdelta, Oost-Groningen, Het Hogeland, Parkstad Limburg, Midden-Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, Achterhoek, Noordoost Friesland, Zuid- en Oost Drenthe, Twente, Noord-Limburg.



aangevraagde middelen mogelijk gemaakt. Wel wordt de toekenning per deelplan altijd volledig toegekend of afgewezen. Daarmee wordt geborgd dat het voorgestelde plan ook volledig kan worden uitgevoerd.

In die gevallen dat het uitkeringsplafond ontoereikend blijkt om alle deelplannen met een gelijke voldoende score een specifieke uitkering toe te kennen, bepaalt de rangschikking welke aanvragen alsnog middelen toegekend krijgen. In dat geval zal de deelscore op effectiviteit doorslaggevend zijn.

In die uitzonderlijke gevallen dat het uitkeringsplafond nog altijd ontoereikend blijkt, dan zal na de deelscore effectiviteit, de deelscore prioriteit doorslaggevend zijn. Ter voorbeeld: vier deelplannen behalen een gelijke eindscore. Eén van de vier deelplannen behaalt de hoogste score op het criterium effectiviteit, diens positie op de ranglijst staat daarmee vast. De overige drie deelplannen behalen een lagere, maar aan elkaar gelijke score op het criterium effectiviteit. Dan is het dus nog niet mogelijk om die drie deelplannen onderling te rangschikken. Voor die situatie biedt het derde lid uitkomst. Daar is bepaald dat indien er na toepassing van het voorgaande nog steeds meerdere deelplannen gelijk scoren, de positie op de rangschikking van die deelplannen onderling bepaald wordt door de mate van prioriteit van de aanvraag.

Ten slotte kan de minister afwijken van de rangschikking, indien dat in het belang is van het doel van deze regeling: de leefbaarheid in de slechtste wijken zoveel mogelijk verbeteren. De minister kan alle aanvragen in samenhang bezien, en kan daarom bijvoorbeeld met oog op een rechtvaardige regionale spreiding van middelen in het licht van de zwaarte van de regionale problematiek een afwijkende inschatting maken, en op grond daarvan de volgorde van de rangschikking aanpassen.

Artikel 8 Afwijzingsgronden

In artikel 8 zijn de afwijzingsgronden opgenomen. Per deelplan geldt alles-of-niets: de gevraagde uitkering wordt volledig toegekend of niet. Per aanvraag kan naast volledige toe- of afwijzing een aanvraag ook gedeeltelijk worden afgewezen, in het geval een of enkele van de deelplannen wél voldoende scoren. Dus de beschikking kan uiteindelijk bestaan uit een aantal volledig toegewezen en ook een aantal volledig afgewezen deelplannen. Daarom is bepaald dat een aanvraag geheel of gedeeltelijk wordt afgewezen voor zover:

- a. de deelplannen uit de aanvraag een lagere score behalen dan een 5,5 op de in artikel 7, eerste lid, opgenomen criteria.
- b. Een deelplan krijgt geen vergoeding als het uitkeringsplafond zoals genoemd in artikel 4, eerste lid, wordt overschreden door het betreffende deelplan en de positie van de betreffende aanvraag in de rangschikking.

Artikelen 9 tot en met 12

In artikel 9 is een commissie ingesteld die adviseert over de weging van de criteria, opgenomen in artikel 7, eerste lid. De commissie, dan wel deze taak van de aan te wijzen commissie, is tijdelijk van aard, aangezien het Volkshuisvestingsfonds tijdelijk is.

Bij besluit van de minister zullen de benoeming en de vergoeding van de leden van de commissie worden geregeld.

De commissie zal bestaan uit onafhankelijke experts. De commissie beoordeelt elke aanvraag individueel. De commissie kan de minister adviseren dat een deelplan van voldoende kwaliteit is en met een positief advies aandragen bij de minister voor een Rijksbijdrage, of juist oordelen dat het deelplan van onvoldoende kwaliteit is en het met een negatief advies aandragen. De commissie kan zo nodig de gemeente om nadere toelichting vragen. Ook kan de toetsingscommissie, indien blijkt uit de beoordelingscriteria, een negatief advies aandragen bij de minister.

Artikel 13 informatievoorziening na uitkering

Het eerste lid regelt dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente die een specifieke uitkering heeft ontvangen op verzoek de minister van informatie dient te voorzien over de voortgang van het deelplan waar de specifieke uitkering voor is verstrekt. De minister kan tevens om periodieke informatie verzoeken. De gevraagde informatie kan bestaan uit een jaarlijkse rapportage over de voortgang van het deelplan, dat mede wordt gefinancierd met de specifieke uitkering, en indien gewenst aanvullende ad hoc informatie.

Het tweede lid bevat daarnaast een grondslag op grond waarvan de minister ten behoeve van een evaluatie van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de verstrekte uitkering informatie en medewerking kan verzoeken van het college.



Artikel 14 verantwoording en terugvordering

Het eerste lid regelt dat artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet van toepassing is. In dat artikel is geregeld dat het college van burgemeesters en wethouders op uiterlijk 15 juli van het jaar volgend op het begrotingsjaar de in dat artikel bedoelde verantwoordingsinformatie naar de minister stuurt. Dit betreft dus elk begrotingsjaar dat de gemeente geld verkregen uit de specifieke uitkering op de gemeentelijke begroting heeft staan. De verplichting blijft bestaan zo lang het deelplan nog niet is afgerond en er nog middelen uit de specifieke uitkering worden aangewend.

In het tweede lid is geregeld dat de minister het niet of onrechtmatig bestede deel van de uitkering kan terugvorderen, als uit de verantwoordingsinformatie blijkt dat de uitkering niet volledig is besteed aan de activiteiten waarvoor deze is verstrekt, of onrechtmatig is besteed. Mocht sprake zijn van onrechtmatige besteding van middelen, dan zal worden besloten om de middelen terug te vorderen.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst. De afwijking van de vaste verandermomenten en het hanteren van een invoeringstermijn zijn gerechtvaardigd doordat gemeenten vanaf het moment van inwerkingtreding nog de tijd hebben om een aanvraag verder voor te bereiden, aangezien het aanvraagtijdvak pas later opent, te weten op 3 mei 2021 om 9:00 uur.

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