



## Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 19 juni 2023, nr. 2023-0000024188, houdende regels met betrekking tot de verstrekking van specifieke uitkeringen aan gemeenten in het belang van de verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden (Meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting)

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 2, eerste lid, onderdeel h en derde lid, en artikel 3, van het Besluit van 29 oktober 2022, houdende het stellen van regels over het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten of provincies voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving;

Besluit:

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

*college*: college van burgemeester en wethouders;

*financieel tekort*: negatief saldo van alle kosten en baten die onderdeel zijn van een project, berekend voor de gehele looptijd van het project;

*gespikkeld bezit*: samenhangend geheel van woningen dat in aanmerking komt voor herstructureringsactiviteiten dat deels in bezit is van een toegelaten instelling en waarbij die toegelaten instelling de herstructurering van het samenhangend geheel van woningen op zich wil nemen;

*minister*: Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

*project*: project als bedoeld in artikel 3, eerste en tweede lid;

*toegelaten instelling*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

### Artikel 2. Doelstelling

Deze regeling heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen in kwetsbare gebieden, primair door woningen te herstructureren, in het bijzonder de particuliere woningvoorraad en secundair door inrichting van de omringende openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van betreffende woningen.

### Artikel 3. Herstructureringsactiviteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

1. De minister kan op aanvraag van een college een specifieke uitkering verstrekken aan de gemeente voor de uitvoering van een project dat in ieder geval bestaat uit de volgende primaire herstructureringsactiviteiten:
  - a. woningverbetering: het verbeteren van de kwaliteit van woningen door fysieke ingrepen aan de woning;
  - b. transformatie: het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad door het herbestemmen van een gebruiksfunctie van een gebouw of een onderdeel daarvan naar een woonfunctie in combinatie met het uitvoeren van fysieke ingrepen;
  - c. vervangende nieuwbouw: het uit de woningvoorraad halen van slechte woningen en vervangen door betere woningen in hetzelfde projectgebied; of
  - d. inponing: het aankopen of verwerven van een woning ten behoeve van de herstructurering van deze woning, waaronder uitsluitend:
    1. verwerving;
    2. advies;
    3. participatie; en
    4. compensatie van de minimumbijdrage in de verhuiskosten, bedoeld in artikel 220 lid 6 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Een project kan aanvullend op primaire herstructureringsactiviteiten bestaan uit secundaire herstructureringsactiviteiten:
  - a. activiteiten gericht op de inrichting van de openbare ruimte indien deze noodzakelijk zijn voor



- het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid;
  - b. activiteiten gericht op het realiseren of herstructureren van collectieve maatschappelijke voorzieningen om de leefbaarheid van het projectgebied te bevorderen en de veiligheid te vergroten; of
  - c. de voor de uitvoering van het project door de gemeente te maken noodzakelijke projectkosten.
3. De gevraagde rijksbijdrage voor secundaire activiteiten als bedoeld onder artikel 3, tweede lid, mag niet meer dan 30 procent van het totaal van de gevraagde rijksbijdrage bedragen.

#### **Artikel 4. Toelatingscriteria**

1. Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen als de gemeente eerder een toekennende uitkeringsbeschikking heeft gekregen voor dezelfde woningen op grond van de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting of op grond van deze regeling.
2. Een aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als uit de bij de aanvraag ingediende gegevens en bescheiden blijkt dat voor het project:
  - a. het geheel van de aanvragen van een gemeente maximaal 10% bedraagt van het uitkeringsplafond per tranche als bepaald in bijlage 1;
  - b. de uitkering enkel wordt aangevraagd voor de financiering van herstructureringsactiviteiten als bedoeld in artikel 3;
  - c. er sprake is van een financieel tekort;
  - d. de uitvoering van de activiteiten binnen twee jaar na toekenning van de uitkering gestart zal worden;
  - e. door de gemeente alleen of tezamen met andere gemeenten, provincies, waterschappen en toegelaten instellingen een financiële bijdrage wordt geleverd van ten minste 30 procent van het totale financiële tekort van de aanvraag.
  - f. de gemeente ten minste 100 woningen herstructureert in het geval de aanvraag of het totaal van de aanvragen ziet op herstructurering van woningen in de Stedelijk Focusgebieden, genoemd in bijlage 2, of ten minste 50 woningen in het geval de aanvraag of het totaal van de aanvragen ziet op herstructurering van woningen in de grensregio's, genoemd in bijlage 2, en de overige gebieden in Nederland.

#### **Artikel 5 Verplichtingen**

1. De gemeente rondt de herstructureringsactiviteiten af binnen tien jaar na toekenning van de specifieke uitkering.
2. In het geval dat de gemeente middelen vanuit de specifieke uitkering verstrekt aan toegelaten instellingen, is dit enkel ten behoeve van de aankoop en verwerving van woningen die door de betreffende toegelaten instelling worden ingepond als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel d.
3. De minister kan op verzoek van het college de in het eerste lid genoemde termijn telkens met ten hoogste één jaar verlengen, indien sprake is van onvoorziene omstandigheden op grond waarvan het aannemelijk is dat het project niet binnen die termijn kan worden afgerond.

#### **Artikel 6. Uitkeringsplafond**

1. Het plafond voor het totaal van de specifieke uitkeringen bedraagt het bedrag, genoemd in bijlage 1.
2. Een specifieke uitkering kan worden aangevraagd binnen het aanvraagtijdvak, genoemd in bijlage 1.
3. Specifieke uitkeringen worden niet verstrekt voor belasting toegevoegde waarde verschuldigd over kosten voor de uitvoering van projecten, 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 7. De aanvraag**

1. Een aanvraag bevat ten minste:
  - a. een omschrijving van het project, het projectgebied en de herstructureringsactiviteiten waarin wordt ingegaan op de wijze waarop deze voldoen aan de toelatingscriteria als bedoeld in artikel 4 en de verplichtingen uit artikel 5;



- b. een omschrijving van de mate waarin de herstructureringsactiviteiten voldoen aan het doel van deze regeling zoals beschreven in artikel 2;
  - c. de kosten en baten van het project;
  - d. een plan van aanpak voor de uitvoering van het project, inclusief fasering van de uitvoering van de activiteiten;
  - e. een toelichting waarin wordt aangetoond dat het project deel uitmaakt van een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in het projectgebied;
  - f. de verwachte begin- en einddatum van het project.
2. De minister beslist binnen 13 weken na het sluiten van het aanvraagtijdvak, als bedoeld in bijlage 1, 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 11, eerste lid.
  3. Een aanvraag wordt ingediend via een formulier dat beschikbaar is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

#### **Artikel 8. Wijze van betaling en uitkeringsbeschikking**

1. De minister betaalt in het geval van een toekennende uitkeringsbeschikking de uitkering in één keer uit.
2. De uitkeringsbeschikking vermeldt in elk geval:
  - a. welke activiteiten 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 activiteiten moeten zijn uitgevoerd; en
  - e. de wijze waarop kan worden aangetoond dat de activiteiten zijn uitgevoerd.
3. Aan een uitkering kunnen in de uitkeringsbeschikking nadere verplichtingen worden verbonden.

#### **Artikel 9. 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 projecten voldoen aan het doel zoals beschreven in artikel 2. De rangschikking wordt bepaald op grond van de behaalde eindscores van de aanvragen bij een gezamenlijke weging van de volgende criteria:
  - a. doeltreffendheid;
  - b. organisatorische gedegenheid;
  - c. financiële onderbouwing; en
  - d. prioriteit.
2. De scores, bedoeld in het eerste lid, worden bepaald in overeenstemming met de in bijlage 2 vastgestelde beoordelingscriteria en wegingsfactor.
3. Als meerdere aanvragen gelijk scoren bij de weging en de toekenning van uitkeringen zou leiden tot overschrijding van het in bijlage 1 vastgestelde tranchebedrag, worden de aanvragen onderling gerangschikt op grond van de behaalde score bedoeld in het eerste lid van dit artikel onder a. Indien daarna nog steeds meerdere aanvragen gelijk scoren worden de aanvragen onderling gerangschikt op grond van de behaalde score bedoeld in het eerste lid van dit artikel het onder b en vervolgens onder c en ten slotte onder d.
4. De minister kan een rangschikking opstellen die afwijkt van de rangschikking, bedoeld in het eerste en derde lid, als dat in het belang is van het bereiken van het doel van deze regeling zoals beschreven in artikel 2.

#### **Artikel 10. Afwijzingsgronden**

1. De minister wijst een aanvraag af indien de aanvraag een onvoldoende score behaalt bij weging als bedoeld in artikel 9, eerste lid.
2. De minister wijst een aanvraag geheel of gedeeltelijk af, voor zover het bedrag van de aangevraagde uitkering bij de toekenning ervan bij de rangschikking, als bedoeld in artikel 9, eerste lid, of, indien de minister gebruik maakt van de in artikel 9, vierde lid, geregelde mogelijkheid, de rangschikking bedoeld in dat lid, leidt tot een overschrijding van het uitkeringsplafond, als bedoeld in artikel 6, eerste lid.



#### **Artikel 11. Instelling en taak commissie**

1. Er is een onafhankelijke Toetsingscommissie herstructurering volkshuisvesting.
2. De commissie adviseert de minister over de toepassing van artikel 9, eerste lid.
3. De commissie brengt advies uit binnen 8 weken na het sluiten van het in bijlage 1 bedoelde aanvraagtijdvak.
4. 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.
5. 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 12. Leden van de commissie**

1. De commissie, genoemd in artikel 11, 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 bijlage 1, 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 13. Ondersteuning van de commissie**

1. De commissie, bedoeld in artikel 11, 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 14. Toetsing door de commissie**

1. De commissie, bedoeld in artikel 11, 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 toelichting verzoeken omtrent de in artikel 7, eerste lid, bedoelde gegevens.

#### **Artikel 15. Informatievoorziening na uitkering**

1. Het college informeert op verzoek van de minister 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 16. 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 terugvorde-



---

ring aan de ontvanger van de specifieke uitkering.

3. De minister stelt de specifieke uitkering uiterlijk vast op 31 december van het jaar waarin het college, op de in het eerste lid bedoelde wijze, de eindverantwoording aan de minister heeft verstrekt.

#### **Artikel 17. Intrekking**

De Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting vervalt, met dien verstande dat deze van toepassing blijft ten aanzien van op basis van die regeling verstrekte specifieke uitkeringen.

#### **Artikel 18. Inwerkingtreding**

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

#### **Artikel 19. Citeertitel**

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

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

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*



---

**BIJLAGE 1, BEHORENDE BIJ ARTIKEL 6, EERSTE EN TWEDE LID VAN DE MEERJARIGE  
REGELING SPECIFIEKE UITKERING HERSTRUCTURERING VOLKSHUISVESTING  
(UITKERINGSPLAFOND EN AANVRAAGTIJDVAK)**

**Tranchebedragen en tijdvak loket**

Het volgende bedrag is vanuit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar in 2023: € 140 miljoen.

De aanvragen voor 2023 kunnen worden ingediend met ingang van 01 juli 2023. Het loket voor indiening sluit op 16 oktober 2023 om 12.00 uur.



## **BIJLAGE 2, BEHORENDE BIJ ARTIKEL 4, TWEDE LID, ONDERDEEL F EN ARTIKEL 9, TWEDE LID, VAN DE MEERJARIGE REGELING SPECIFIEKE UITKERING HERSTRUCTURERING VOLKSHUISVESTING (BEOORDELINGSCRITERIA EN WEGING)**

### **Beoordelingscriteria en weging**

De rangschikking wordt bepaald aan de hand van de eindscore van 1 tot 10,375 die wordt toebedeeld aan het project/de projecten die in de aanvraag worden beschreven. Alleen aanvragen die een eindscore behalen van 5,5 of hoger komen in aanmerking voor een uitkering.

De eindscore wordt bepaald aan de hand van vier deelscores op grond van het gewogen gemiddelde van de criteria in artikel 9, eerste lid, onderdelen a, b, c en d:

- a. Doeltreffendheid;
- b. Organisatorische gedegenheid;
- c. Financiële onderbouwing; en
- d. Prioriteit.

Het advies van de toetsingscommissie op grond van artikel 11, tweede lid, ziet toe op de tussenscores a, b, en c. De tussenscore d wordt bepaald op grond van de op voorhand door de minister vastgestelde bonuspunten voor prioritaire gebieden. De eindscore wordt bepaald op grond van het gewogen gemiddelde van de scores op alle criteria uit artikel 9, eerste lid.

### **A. Doeltreffendheid**

De doeltreffendheid gaat over de mate waarin een project bijdraagt aan het doel van het Volkshuisvestingsfonds: het verbeteren van de leefbaarheid en het verhogen van de (sociale) veiligheid.

In de weging wordt binnen dit criterium naar de volgende elementen gekeken:

- De mate waarin de activiteiten als onderdeel van een integraal programma bijdragen aan de leefbaarheid en de veiligheid.
- De mate waarin onderbouwd is dat de beoogde herstructureringsactiviteiten het meest doeltreffend zijn. Voor het aantonen van het onderdeel integraliteit binnen het criterium doeltreffendheid, volstaat voor een aanvraag die betrekking heeft op een Stedelijk Focusgebied het indienen van een gebiedsplan.
- De mate waarin de herstructureringsactiviteiten aansluiten op de gemeentelijke/regionale woonvisie.
- Bij de integraliteit van de aanvraag wordt de relatie gelegd met de woondeals.

### **B. Organisatorische gedegenheid**

Binnen het criterium organisatorische gedegenheid wordt beoordeeld op de mate van zekerheid van een tijdige realisatie van het project in de aanvraag en in welke mate relevante stakeholders zijn of zullen worden meegenomen in het proces. De organisatorische gedegenheid wordt beoordeeld aan de hand van:

- De mate waarin de voorgestelde planning zekerheid biedt dat het project binnen de kaders van de regeling wordt afgerond, met daarbij oog voor potentiële risico's en bijbehorend risicomanagement.
- De wijze waarop de organisatie is/zal worden ingericht en samenwerking met alle betrokken partijen is/zal worden vormgegeven.
- De mate waarin het participatieproces en betrokkenheid zijn opgenomen als onderdeel van het project, hierbij wordt gekeken naar zaken als:
  - Is het participatieplan samen met betrokkenen opgesteld of met hen afgestemd?
  - Is het participatieproces open en transparant voor bewoners?
  - In geval van vervangende nieuwbouw: hoe wordt omgegaan met de huidige bewoners? Is dit geborgd in een sociaal statuut?
- De mate waarin in de gemaakte of beoogde afspraken eventuele partners bijdragen aan het project.

### **C. Financiële onderbouwing**

In het criterium financiële onderbouwing wordt gekeken naar een efficiënte besteding van het Volkshuisvestingsfonds. Daartoe wordt naar de volgende elementen gekeken;

- Overeenkomst met kengetallen.
- Toelichting bij afwijken van kengetallen.
- De fasering: aantal woningen dat per jaar en per activiteit wordt opgeleverd.



- Inzicht in andere ontvangen rijksbijdragen voor de aanpak van woningen of de openbare ruimte in het projectgebied.

#### D. Prioriteit

Het Volkshuisvestingsfonds kent twee type prioritaire gebieden: de 20 Stedelijke Focusgebieden en de 13 grensregio's. Aanvragen uit deze prioritaire gebieden krijgen extra punten in de beoordeling waarbij:

- aanvragen uit de 20 Stedelijke Focus-gebieden 12,5 punten ontvangen,
- aanvragen uit de 13 grensregio's 10 punten ontvangen.

Leeuwarden-Oost, Groningen-Noord, Arnhem-Oost, Heerlen-Noord, Breda-Noord, Eindhoven Woensel-Zuid, Tilburg-Noordwest, Schiedam Nieuwland-Oost, Rotterdam-Zuid, Den Haag-Zuidwest, Amsterdam-Zuidoost, Amsterdam Nieuw-West, Zaandam-Oost, Lelystad-Oost, Utrecht-Overvecht, Nieuwegein Centrale-As, Vlaardingingen-West, en Delft-West, Dordrecht-West en Roosendaal-Ring zijn de Stedelijke Focusgebieden.

Eemsdelta, Oost-Groningen, Het Hogeland, Parkstad Limburg, Midden-Limburg, Maastricht-Mergelland, Westelijke Mijnstreek, Zeeuws-Vlaanderen, Achterhoek, Noord-Friesland, Zuid- en Oost-Drenthe, Twente, Noord-Limburg zijn de grensregio's.

In gevallen waarin een project betrekking heeft op zowel prioritaire als niet prioritaire gebieden, worden de bonuspunten proportioneel toegepast naar aandeel van het aantal prioritaire woningen op het totaal van het aantal te herstructureren woningen in het gehele projectgebied. In gevallen waarin projecten zijn gelegen in zowel een Stedelijk Focus-gebied als een grensregio, gelden de bonuspunten van het Stedelijk Focus-gebied.

Het criterium 'Prioriteit' onderscheidt zich van de andere drie criteria, omdat de score op dit criterium vaststaat en niet beoordeeld wordt door de toetsingscommissie. De score wordt wel meegenomen bij het bepalen van de eindscore door de toetsingscommissie.

#### Schematische weergave beoordelingskader

Elk criterium krijgt een deelscore op een schaal van 1 tot 10. Een project scoort onvoldoende als de eindscore lager is dan een 5,5.

Eindscore: deelscore Doeltreffendheid (45%) + deelscore Organisatorische gedegenheid (25%) + deelscore Financiële onderbouwing (15%) + deelscore Prioriteit (15%)

Criterium	Maximaal aantal punten	Wegingsfactor	
1. Doeltreffendheid	10	45%	
2. Organisatorische gedegenheid	10	25%	
3. Financiële onderbouwing	10	15%	
4. Prioriteit	12,5 SF-gebieden 10 Grensregio's 0 Overig	15%	
<b>Eindscore</b>			0 tot 10,375





## TOELICHTING

### I. Algemeen

#### 1. Inleiding

Met deze meerjarige regeling wordt de grondslag gecreëerd voor het verstrekken van specifieke uitkeringen aan gemeenten voor herstructureringsactiviteiten die bijdragen aan de leefbaarheid en de veiligheid in kwetsbare gebieden in Nederland. De Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting uit 2021 vervalt, met dien verstande dat deze van toepassing blijft ten aanzien van op basis van die regeling verstrekte specifieke uitkeringen. Het volgende bedrag is vanuit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar in 2023: € 140 miljoen. Thans vindt parlementaire behandeling plaats van de voorjaarsnota met daarin een voorstel om geld voor het Volkshuisvestingsfonds in de tijd naar voren te halen. Onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring van de voorjaarsnota zal in 2023 zodoende € 280 miljoen euro beschikbaar zijn voor het Volkshuisvestingsfonds. Als deze besluitvorming heeft plaatsgevonden, zal in een nieuwe bijlage van de meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting in de Staatscourant worden gepubliceerd met vermelding van het verhoogde bedrag.

In een aantal gebieden in Nederland staan de leefbaarheid en veiligheid onder druk en stapelen problemen als onveiligheid, werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid zich op. Daar is sprake van verloedering van de eenzijdige woningvoorraad en de openbare ruimte, een concentratie van kwetsbare huishoudens en beperkte investeringskracht van gemeenten, woningcorporaties en huiseigenaren om dit tegen te gaan. Vooral particulieren met een koopwoning in deze gebieden hebben beperkte mogelijkheden om hun situatie te verbeteren. In dergelijke gebieden is vaak sprake van 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. Deze kwetsbare gebieden ervaren een negatieve trend in de leefbaarheid en veiligheid ten opzichte van de rest van Nederland, waardoor er een steeds grotere tweedeling ontstaat.

Volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen. Investeren in de fysieke leefomgeving is nodig om een negatieve spiraal in kwetsbare gebieden te doorbreken. Het investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en de inrichting van de openbare ruimte zijn bewezen effectieve manieren om de leefbaarheid en veiligheid in buurten te verbeteren. Het creëren van gemengde wijken met een diverse woningvoorraad heeft voordelen voor zowel nieuwe als bestaande bewoners.

De aanpak van de woningvoorraad en de leefomgeving is bepalend voor het toekomstperspectief van een gebied, maar is ook een kostbare interventie. Volgens onderzoek hiernaar 'worstelen gemeenten met hun financiële situatie' en zien ze onvoldoende mogelijkheden om de herstructureringsopgave voor hun rekening te nemen<sup>1</sup>. Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) is gericht op herstructurering van de bestaande, met name particuliere, woningvoorraad in kwetsbare gebieden. Het VHF dient ertoe om gemeenten te ondersteunen bij deze opgave.

#### 1.1 Aanleiding en probleemanalyse

##### 1.1.1 Kwetsbaar gebied

Onder kwetsbaar gebied worden die wijken en buurten verstaan waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. Elke gemeente heeft een of meerdere kwetsbare gebieden. Dat zijn gebieden binnen een gemeente die ten opzichte van de rest van de gemeente ondergemiddeld presteren op aspecten zoals:

- Wonen: De samenstelling van woningtypen en huishoudens is volgens de gemeente kwetsbaar en het aantal verhuizingen binnen korte tijd is relatief hoog. Ook is er in de regel sprake van een ondergemiddelde woningkwaliteit.
- Veiligheid: de buurt presteert ten opzichte van de rest van de gemeente ondergemiddeld op het terrein van de veiligheid. Denk daarbij aan strafbare feiten, intimidatie en sociale veiligheid.
- 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, langdurige bijstandsuitkering van langer dan één jaar, lager gemiddeld

<sup>1</sup> Rebel Strategy & Development BV (2021), Synthese analyse 16 stedelijke vernieuwingsgebieden: totaalbeeld. Interbestuurlijke programma Gebiedsgerichte aanpak Leefbaarheid en Veiligheid.



huishoudinkomen, huishoudens met kinderen met een inkomen tot het sociaal minimum, werklozen.

- Opleiding en jeugdhulp: de bewoners van de buurt hebben een lager dan gemiddeld opleidingsniveau en maken 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.

### 1.1.2 Kwetsbare particuliere eigenaren

De huishoudens in kwetsbare gebieden hebben vaak een laag inkomen en een zwakke vermogenspositie, waardoor ze moeilijk toegang krijgen tot financiering<sup>2</sup> om woningen te onderhouden/verbeteren. Dit leidt tot het uitstellen van onderhoud en lange termijinvesteringen in woningen, met steeds verdergaande verpaupering en ongezonde woonsituaties tot gevolg. Voorbeelden van investeringen die niet gedaan kunnen worden zijn het aanpakken van schimmelproblematiek, achterstallig onderhoud of investeringen in verduurzaming van de woning<sup>3</sup>. In sommige gebieden komt daar nog eens bovenop dat de benodigde investeringen in de woning ten opzichte van de woningwaarde onevenredig hoog kunnen zijn.

### 1.1.3 Herstructurering

De genoemde problematiek komt met name voor in het particuliere deel van de voorraad. Aanvragen kunnen worden ingediend voor middelen om de particuliere woningvoorraad te herstructureren. Gemeenten kunnen dat geld inzetten om betreffende woningen te (laten) verbeteren. Dat kan gepaard gaan met inponing van woningen door de gemeente of door derden. Ook ingrijpende maatregelen als sloop/nieuwbouw komen in aanmerking voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds, net zoals het transformeren van vastgoed.

### 1.1.4 Corporaties, gespikkeld bezit en Verenigingen van Eigenaren (V)

Bij corporaties is veelal sprake van zogenaamd gespikkeld bezit waarbij bezit van woningcorporaties en particulieren is gemengd in een appartementencomplex of rij/blok van woningen. De meerjarige regeling beoogt te voorzien in een oplossing voor een situatie waarbij een corporatie in enige mate eigenaar is van een samenhangend geheel van woningen en de corporatie voornemens is om over te gaan tot herstructurering van het geheel. De werkzaamheden aan bijvoorbeeld 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. Op deze manier gaat zowel de particuliere als de sociale woningvoorraad achteruit in deze kwetsbare gebieden. Om die reden is het mogelijk gemaakt dat corporaties in de subsidieaanvraag opgevoerd kunnen worden als indirecte ontvanger van een bijdrage voor inponing (zie ook paragraaf 2.2.4).

### 1.1.5 Eenzijdige woningvoorraad

De eenzijdige woningvoorraad gaat over onevenwichtigheden op het niveau van de woningvoorraad in een gebied. 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. Dit kan zich zowel uiten in een structureel woningoverschot als in een structureel woningtekort. Het doorbreken van deze concentratie van kwetsbare huishoudens is nodig om de negatieve spiraal in deze wijken te keren<sup>4</sup>.

Het interveniëren in de bestaande woningvoorraad door bijvoorbeeld vervangende nieuwbouw is een kostbare en complexe activiteit en wordt daarom beperkt toegepast. Toch kunnen gebieden met een structureel overschot hierbij gebaat zijn omdat, in combinatie met activiteiten op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid en armoede, de leefbaarheid wordt vergroot.

<sup>2</sup> DSP (2020) Nieuwe opgave, nieuwe aanpak. Onderzoek naar de onderbouwing van interventies voor de transformatie van de particuliere woningvoorraad in krimpregio's.

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

<sup>4</sup> SCP (2021) Opgroeien in een kwetsbare wijk



## 2. Inhoud van de regeling

### 2.1. Inrichting Volkshuisvestingsfonds

Met de meerjarige Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (het 'Volkshuisvestingsfonds'<sup>5</sup>) wordt de financiële slagkracht van gemeenten versterkt, waardoor ze de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden kunnen doorbreken. Al dan niet als partners in een brede gebiedsalliantie zoals bij het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het *komen tot gemengde en leefbare wijken*.

#### 2.1.1 Doelgroep

Gemeenten hebben een belangrijke rol bij de gewenste ontwikkeling van kwetsbare gebieden door hun bijdragen aan lokale herstructureringsopgaven. Zij krijgen met deze regeling 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. Dit doen zij zelfstandig, dan wel als belangrijk partner in een gebiedsalliantie zoals het geval is bij de 20 Stedelijke Focusgebieden van het NPLV.

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 er naast het Volkshuisvestingsfonds geen (financiële) instrumenten van het Rijk op deze wijze gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in kwetsbare wijken. 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.

Corporaties kunnen via de gemeente als ontvanger in aanmerking komen voor (een deel van) het subsidiebedrag uit Volkshuisvestingsfonds. Dit kan alleen als het gaat om het opkopen van particuliere woningen ten behoeve van herstructurering (inponding).

Alle gemeenten kunnen een aanvraag indienen voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Omdat de leefbaarheid in de 20 stedelijke focusgebieden en 13 grensregio's het sterkst onder druk staat, krijgen deze gebieden prioriteit zoals bedoeld in de bijlage 2. 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, zonder dat andere gebieden worden uitgesloten.

#### 2.2.2 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 projectgebied waar de aanvraag betrekking op heeft en de rol van woningcorporaties bij de activiteiten waarvoor een rijksbijdrage wordt gevraagd.

In een breed programma voor de herstructurering van een gebied kunnen corporaties een rol spelen door ook het corporatiebezit te herstructureren. In de landelijke prestatieafspraken met corporaties zijn afspraken gemaakt over de rol van woningcorporaties bij de verbetering van leefbaarheid. 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 vastgoed-gerelateerde deel van de gebiedsgerichte aanpak in kwetsbare wijken.

Woningcorporaties lopen tegen belemmeringen aan bij herstructurering van gespikkeld bezit als gevolg van de verdeelde eigendomssituatie. Corporaties mogen wel de overheadkosten van een gemeenschappelijk verduurzamingsproject dragen (bijvoorbeeld kosten vergunningaanvragen of technisch ontwerp). 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.

<sup>5</sup> Dit is overigens geen begrotingsfonds als bedoeld in de Comptabiliteitswet 2016.



Daarnaast kan het financieel tekort voor inponing in een situatie van gespikkeld bezit van corporaties van een rijksbijdrage worden voorzien via de aanvraag van een gemeente voor het Volkshuisvestingsfonds. De gemeente legt het door het rijk verleende geld voor dit doel door naar de betreffende corporatie(s). En het is diezelfde gemeente die verantwoording aflegt over de voortgang van de inponing richting het rijk. Corporaties dienen de gemeente met informatie daartoe in de gelegenheid te stellen. De gemeente dient de staatssteunregels in acht te nemen, zoals benoemd in hoofdstuk 7 over Staatssteun

### 2.2.3 Activiteiten

Het Volkshuisvestingsfonds levert een bijdrage aan de herstructurering van de kwalitatief slechte (overwegend particuliere) woningen en de directe leefomgeving in kwetsbare gebieden, met als doel te zorgen voor een leefbare en veilige woonomgeving. Bij slechte woningen kan gedacht worden aan woningen met label D of lager of een vergelijkbaar energetisch niveau en/of woningen die economisch of fysiek zijn afgeschreven. Door middel van herstructurering van de woningvoorraad, noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte en de realisatie van collectieve maatschappelijke voorzieningen wordt gewerkt aan een woningaanbod in kwetsbare gebieden dat beter past bij de woonbehoefte. Zo komen we tot leefbare gebieden.

In veel gevallen zal de verbeteringslag van de woningvoorraad door *woningverbetering en transformatie* opgelost kunnen worden, maar in bepaalde gevallen is *vervangende nieuwbouw* van (een deel van) de bestaande voorraad nodig om kwalitatief betere woningen te realiseren. Dit is bijvoorbeeld het geval in bepaalde stedelijke gebieden waar verdichting van de woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied moet plaatsvinden.

#### *Verbeteren van woonkwaliteit*

Onder het *verbeteren van de woonkwaliteit* vallen herstructureringsactiviteiten die de kwalitatieve aspecten van een woning aanpakken. Hierbij ligt de focus op grootschalige en onrendabele ingrepen met een combinatie van woningverbetering en verduurzaming door renovatie of vervangende 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 bij aan het realiseren van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord.

#### *Het zorgen voor een gemengde woningvoorraad*

Onder het zorgen voor een gemengde woningvoorraad vallen herstructureringsactiviteiten die de diversiteit van de woningvoorraad bevordert. Gemeenten kunnen een bijdrage ontvangen voor activiteiten gericht op vervangende nieuwbouw met als doel om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen. Ook transformatie van (een deel van) gebouwen naar een woonfunctie valt hieronder, evenals het optoppen of samenvoegen van bestaande woningen.

Een woningaanbod dat beter past bij de woonbehoefte, een gedifferentieerd woonmilieu en gedifferentieerde samenstelling (prijs, eigendomssituatie, type, huursegment) kan bijdragen aan de leefbaarheid van wijken en kernen. 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.

#### *Verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid*

Het *verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid* vraagt om meer dan de aanpak van de woningvoorraad. De woonomgeving moet ook aangepakt worden. Op dit vlak kunnen ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn die aansluiten op het herstructureringsproject 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 dat deze ingrepen samenhangen met de herstructureringsactiviteiten en de leefbaarheid. Ingrepen waaraan gedacht kan worden, zijn het tegengaan van hittestress, het verbeteren van de afwatering, het toevoegen van openbaar groen en 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.

Ook het realiseren van collectieve maatschappelijke voorzieningen valt onder het verbeteren van de woonomgeving. Maatschappelijke voorzieningen kunnen bijdragen aan een betere sociale cohesie in een gebied. De voorzieningen moeten een buurt- of wijkgericht karakter hebben en er moet sprake zijn



van een substantieel en causaal verband met de leefbaarheid. Ingrepen waaraan gedacht kan worden zijn het realiseren van een buurthuis, bibliotheek of huisartsenpost. Ook hiervoor geldt dat dergelijke ingrepen moeten samenhangen met de herstructureringsactiviteiten in de woningvoorraad. Overigens kunnen maatschappelijke voorzieningen ook door transformatie worden gerealiseerd, maar de bijdrage voor dit doel wordt beperkt door het percentage de gekoppeld is aan de maatschappelijke voorzieningen in de regeling.

## 2.2.4 Rijksbijdrage voor herstructureringsactiviteiten

### *Aanvragen, projecten en projectgebieden*

Gemeenten dienen een of meerdere aanvragen in voor een bijdrage aan een of meerdere herstructureringsprojecten. Een herstructureringsproject bestaat uit één of meerdere activiteiten. Elk project richt zich op een projectgebied en bevat een set aan activiteiten zoals woningverbetering, vervangende nieuwbouw, transformatie en inponing en eventueel ingrepen in de openbare ruimte en de realisatie van collectieve maatschappelijke voorzieningen. Een projectgebied is een specifiek geografisch afgebakend gebied waarbinnen de herstructureringsactiviteiten plaatsvinden. Concreet kan men denken aan een buurt, wijk of stadsdeel. Voor beleid voor het verhogen van de veiligheid in de kwetsbare gebieden kan gebruik worden gemaakt van de Veiligheidseffectrapportage (VER) die in 2023 is gepubliceerd door het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV).

De VER is een succesvol instrument om samen met betrokken partijen de veiligheidsrisico's van een locatiekeuze, bouw- of renovatieproject vooraf in kaart te brengen. Voor een gemeente kan het van meerwaarde zijn om bij nieuwe projecten een VER-traject te starten. Het tijdig inzetten van een VER draagt namelijk bij aan de aanpak van criminaliteit en overlast in de omgeving én bij het voorkomen van onveiligheidsgevoelens van bewoners in een gebied.

### *Financiering herstructureringsactiviteiten*

Met het Volkshuisvestingsfonds draagt de Rijksoverheid financieel bij aan de herstructurering van kwetsbare gebieden. De rijksbijdrage ziet toe op het meefinancieren van een limitatief aantal nieuwe activiteiten waarvoor geen volledige dekking gevonden kan worden. Daarvoor brengt de gemeente de kosten en baten per project in beeld.

De rijksbijdrage is maximaal 70 procent van het financiële tekort, te weten het negatieve saldo van de kosten en baten van de herstructureringsactiviteiten bezien over de looptijd van het project. Het project beslaat ook de exploitatieperiode in het geval er huurwoningen worden gerealiseerd. De overige minimaal 30 procent betreft een cofinanciering waarvoor de gemeente verantwoordelijk is om deze te verzorgen. De gemeente mag de cofinanciering in samenwerking met andere gemeenten, provincies, waterschappen en/of corporaties voorzien. Voor de cofinanciering wordt ten minste een besluit van het college van burgemeesters en wethouders gevraagd en bij voorkeur een besluit van de gemeenteraad. Dat kan ook een besluit zijn onder voorbehoud van toekenning van een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Indien andere overheden, bijvoorbeeld een provincie, bijdragen aan de cofinanciering van de gemeente(n), dan is het wenselijk dat daartoe een schriftelijke toezegging van de betreffende partijen wordt opgenomen als bijlage bij de aanvraag. Net zoals voor het in kaart brengen van het financiële tekort, geldt ook dat de cofinanciering binnen de looptijd van het project moet worden opgebracht. De cofinanciering van de gemeente (en eventuele derden) bestaat uit nieuwe financiële middelen. Dat betekent dat de betreffende post op de begroting/jaarrekening van de gemeente 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 voorzieningen die buiten het projectgebied zijn gepland. Alle financiële middelen van de gemeente, andere gemeenten, provincies, waterschappen of corporaties die binnen tien jaar aantoonbaar op de gemeentelijke begroting zullen komen en die voldoen aan de hiervoor genoemde vereisten, kunnen meetellen als cofinanciering.

De cofinanciering is in deze regeling op minimaal 30 procent gezet op aanvraagniveau, omdat de prioritaire regio's waar deze regeling zich op richt over het algemeen de gemeenten zijn met beperkte financiële draagkracht en de aard van de herstructureringsactiviteiten 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 wel van huuropbrengsten, verkoopopbrengsten of terugbetaling van delen van subsidies die zich tijdens de looptijd van het project 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 baten.



De herstructureringsactiviteiten waarvoor een rijksbijdrage aangevraagd kan worden zijn limitatief. De primaire activiteiten van de regeling zijn woningverbetering, transformatie, vervangende nieuwbouw en inponding. Daarnaast kan er sprake zijn van secundaire activiteiten te weten ingrepen in de openbare ruimte en het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. De herstructureringsactiviteiten die kunnen worden opgevoerd voor een rijksbijdrage zullen veelal activiteiten betreffen in of aan roerende zaken die niet van de gemeente zelf zijn.

Onder woningverbetering wordt verstaan het wijzigen van de kwaliteit van de woning om de samenstelling van de woningen in een projectgebied te wijzigen op een manier die ten goede komt aan de leefbaarheid. Het gaat om fysieke ingrepen als: splitsen, samenvoegen, optoppen<sup>6</sup>, uitbouwen of anderszins uitbreiden van woningen, aanpakken gespikkeld bezit<sup>7</sup> en/of achterstallig onderhoud<sup>8</sup>. Woningverbetering kan gepaard gaan met inponding (al dan niet door woningcorporaties, deze activiteit kan ook door de gemeente zelf worden ondernomen, al dan niet samen met derden anders dan corporaties).

Onder woningverbetering valt ook de verbetering van de onderhoudsstaat, het levensloopgeschikt maken en/of de energieprestatie verhogen van de woning. In het laatste geval moet het gaan om isolatie- en ventilatiemaatregelen die ervoor zorgen dat met een of meer maatregelen stappen richting de isolatiestandaard<sup>9</sup> worden gezet. Voor de prestatienorm van de isolatiemaatregelen wordt aangesloten bij de vereisten uit de ISDE-regeling en de SVVE. Voor ventilatiemaatregelen geldt dat het moet gaan om het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor een CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie of het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor balansventilatie met warmteterugwinning met een rendement van ten minste 90%.

Andere installaties dan de genoemde ventilatiemaatregelen (warmtepompen, zonneboilers, zonnepanelen e.d.) komen niet in aanmerking voor een bijdrage. Gemeenten hebben de keuze om een eigen bijdrage te vragen van eigenaren/bewoners gegeven de baten die aldaar landen als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. Dat zou afhankelijk kunnen zijn van de financiële positie van de eigenaren/bewoners. Verduurzaming dient zicht te richten op woningen die een label D of lager hebben of een woning met een vergelijkbare energetische staat. In het geval van Vereniging van Eigenaren geldt een gemiddelde energetische staat of gemiddeld label D of lager voor het complex.

Met deze scope t.a.v. de energetische staat en de te nemen (subsidiabele) maatregelen wordt aangesloten bij het kader zoals dat ook is opgenomen in de regeling Lokale Aanpak Isolatie (Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 1 februari 2023, nr. 2022-0000430533 houdende regels met betrekking tot de verstrekking van een specifieke uitkering aan gemeenten ten behoeve van de verduurzaming van slecht geïsoleerde woningen van eigenaar-bewoners en woningen van verenigingen van eigenaars, woonverenigingen en wooncoöperaties in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma). Het aanpakken van funderingsproblematiek komt niet in aanmerking voor een bijdrage. 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 het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad door het herbestemmen<sup>10</sup> van een gebruiksfunctie<sup>11</sup> van een (onderdeel van een) gebouw naar een woonfunctie als onderdeel van een bredere aanpak van het projectgebied. Het is hierbij toegestaan om het te transformeren gebouw of bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen. De transformatie moet plaatsvinden in een woonwijk<sup>12</sup> en onderdeel zijn van een integrale aanpak voor het verbeteren van de leefbaarheid in het projectgebied. Het moet gaan om transformatie van kleinschalige panden (niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup> BVO). Concreet gaat het bijvoorbeeld om aanpassing van leegstaande winkel- of kantoorruimte 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. Als een deel van het

<sup>6</sup> Dat is het vergroten en verhogen van de woning door een woonlaag bovenop de bestaande bouw te plaatsen, niet zijnde enkel het plaatsen van een dakkapel.

<sup>7</sup> Dat is gemengd bezit van particulieren en woningcorporatie(s) binnen een complex of woonblok. Het kan dus zowel gaan om gestapelde bouw als ook om een rijtje woningen.

<sup>8</sup> Te weten mankementen aan de woning die sterk van invloed zijn op het woongenot en het gevolg zijn van uitblijvend onderhoud. Denk aan blijvende schimmel of tocht- en vochtproblemen.

<sup>9</sup> De standaard is een advies voor de isolatiegraad van een woning. Deze standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden. Zie voor meer informatie: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaamondernemen/gebouwen/wetten-enregels/standaard-en-streefwaarden-voor-woningisolatie>.

<sup>10</sup> Herbestemmen: het juridisch-planologisch wijzigen van de toegestane gebruiksmogelijkheden van een locatie/pand

<sup>11</sup> Gebruiksfunctie: manier waarop een locatie/pand gebruikt mag worden.

<sup>12</sup> Woonwijk: gebied op CBS-wijkniveau waarin wonen de belangrijkste gebruiksfunctie is.



gebouw na transformatie een niet-wonen functie behoudt, dan komt dat deel niet in aanmerking voor een rijksbijdrage. Tenzij het gaat subsidiabele maatschappelijke voorzieningen. 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 vervangende nieuwbouw wordt verstaan het uit de voorraad halen van woningen en vervangen door nieuwe woningen in hetzelfde projectgebied. De onttrekking van woningen en realisatie van nieuwe woningen moet in hetzelfde projectgebied plaatsvinden, tenzij duidelijk wordt onderbouwd waarom vervangende nieuwbouw vanuit een bredere visie op leefbaarheid hier onwenselijk is en een andere locatie meer geschikt is. In de aanvraag moet duidelijk worden hoe de opbrengsten van de nieuwbouw (ook wanneer die op een andere locatie worden gerealiseerd) worden verrekend met de te maken kosten voor de activiteit. Het moet aantoonbaar gaan om te vervangen woningen die niet voorzien in de toekomstige behoefte (zoals blijkt uit de woonvisie of het meest recente woningbehoefteonderzoek) en waarvoor ten minste een van de volgende twee kenmerken geldt:

- Achterstallig onderhoud dat het woongenot sterk vermindert (geen renovatie afgelopen 10 jaar).
- Achterblijvende energieprestatie (minimaal 80% van alle aan te pakken woningen binnen deze activiteit heeft label D of lager, aangetoond door middel van het bij het RVO geregistreerde energielabel van een representatieve voorbeeldwoning).

De nieuw te bouwen woningen moeten bijdragen aan een verbetering van de samenstelling van de woningen in een projectgebied met het oog op het verbeteren van de leefbaarheid aldaar. Dit betekent dat ze -ondersteund door een woonvisie- aansluiten op de gesignaleerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de komende tien tot twintig jaar. Een gemeente kan onder de activiteit sloop-nieuwbouw er ook voor kiezen om met behulp van de rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden, anders dan woningcorporaties, met inachtneming van staatssteunregels.

Met inponing van woningen voor herstructurering wordt bedoeld op het aankopen of verwerven van een woning ten behoeve van de herstructurering<sup>13</sup> of op termijn onttrekking<sup>14</sup> (zonder nieuwbouw) van deze woning. De vanuit inponing opgevoerde kosten kunnen uitsluitend bestaan uit:

- verwervingskosten: dit betreft de kosten voor de aankoop en levering van de woningen door de gemeente of een derde partij die de woningen zal herstructureren.
- advieskosten: dit betreft de kosten voor expertise om tot een plan te komen voor inponing en de kosten voor advies tijdens het proces van inponing (bijvoorbeeld juridisch advies).
- participatiekosten: dit betreft de kosten voor de campagne om eigenaren te bewegen tot het verkopen van de woning aan een derde partij die 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.

Met inponing kunnen de bovengenoemde activiteiten vervangende nieuwbouw en woningverbetering mogelijk worden gemaakt.

Inponing van delen van een samenhangend geheel van woningen valt alleen binnen de reikwijdte van deze regeling als het te realiseren vastgoed hoofdzakelijk een woonfunctie heeft. Ook bij inponing geldt dat alleen het saldo van de kosten voor inponing en baten na herstructurering onderdeel kan zijn van de aanvraag voor een rijksbijdrage. Dat betekent dat naast de kosten voor inponing, de verkoopopbrengsten of huuroopbrengsten die zich binnen de looptijd van het project voordoen in kaart worden gebracht. De looptijd van het project bevat de gehele exploitatietermijn.

Onder ingrepen in de openbare ruimte voor herstructurering wordt verstaan het verbeteren van de leefbaarheid voor direct omwonenden door ingrepen in de openbare ruimte, inclusief het verwijderen van kleinschalig slecht niet-wonen vastgoed, denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van garageboxen. De aanpak van de openbare ruimte moet onderdeel zijn van een integrale visie om de leefbaarheid en veiligheid in het projectgebied te versterken. Denk daarbij aan:

- het verbeteren van bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) trottoir, straatmeubilair, verkeersveiligheid, verlichting, openbaar groen en water en speeltuinen vanuit een integrale visie om de leefbaarheid in het projectgebied te versterken;
- het aanpakken van infrastructuur zoals tunneltjes of parkeerplaatsen, mits dit gebeurt vanuit een integrale visie op het verbeteren van de leefbaarheid in het projectgebied;
- het slopen van kleinschalig vastgoed zoals garageboxen of verouderd maatschappelijk vastgoed vanuit een integrale visie om de leefbaarheid in het projectgebied te versterken.

<sup>13</sup> In het geval van inponing gaat het hier uitsluitend om de activiteiten vervangende nieuwbouw of woningverbetering

<sup>14</sup> Onttrekking: sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in grensregio's



Onder het realiseren van collectieve maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan het realiseren van collectieve maatschappelijke voorzieningen op wijk- en buurniveau binnen het projectgebied vanuit een integrale visie om de leefbaarheid in het projectgebied te versterken. Het gaat om voorzieningen die toegankelijk zijn voor iedereen en substantieel en causaal bijdragen aan de leefbaarheid in het projectgebied. Het gaat hierbij om kleinschalige voorzieningen zonder commercieel oogmerk, zoals een buurthuis of buurtbibliotheek.

### *Projectplan*

Aangezien herstructureringsactiviteiten ingrijpend kunnen zijn, is het van belang dat een aanvraag ten minste een aanpak bevat hoe bewoners, woningcorporaties en andere belanghebbenden in een projectgebied worden betrokken bij de uitvoering. Bij voorkeur kan de gemeente bij de aanvraag al aantonen dat sprake is van bestaande bewonersparticipatietrajecten en dat het project in nauwe samenspraak met een woningcorporatie of andere betrokkenen is opgesteld.

Ook is het van belang dat het projectplan beschrijft welke andere maatregelen de gemeente treft om het projectgebied na herstructurering leefbaar te houden. Dat kan gaan om afspraken over zelfbewoningsplicht en/of anti-speculatiebeding na verkoop van geherstructureerde woningen, en ook om andere afspraken over goed verhuurderschap. In de beoordeling wordt gekeken naar de maatregelen die de gemeente hiervoor treft. Voor de stedelijke focusgebieden van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid geldt, dat het gebiedsplan met activiteiten zoals omschreven in het NPLV, in de regel op dezelfde punten in zal gaan. Als zo'n gebiedsplan is opgesteld, kan daarnaar verwezen worden om invulling te geven aan de eis dat de toelichting van het projectplan aantoont dat het project deel uitmaakt van een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in het projectgebied. Bij de beoordeling van de aanvragen ten behoeve van de rangschikking zal de Commissie dit gebiedsplan niet inhoudelijk toetsen aan deze voorwaarde. De regeling biedt ruimte voor alle gemeenten om (gebieds-)plannen in te dienen ter onderbouwing van hun aanvragen. Voor gemeenten die niet onder de stedelijke focusgebieden vallen, geldt echter dat het (gebieds-)plan kan dienen ter onderbouwing van de aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in het projectgebied, maar dat dit niet automatisch volstaat. De commissie zal het (gebieds-)plan in deze gevallen nog inhoudelijk beoordelen.

De uitvoering van de hierboven beschreven activiteiten is meerjarig, complex en vraagt om een integrale aanpak. Gemeenten hebben niet altijd de capaciteit, expertise en middelen om een herstructureringsproject op te zetten en alle disciplines uit te voeren. Het Volkshuisvestingsfonds zal dan ook een bijdrage leveren aan projectkosten om het voorgestelde project ten uitvoer te brengen. Met een bijdrage aan projectkosten kunnen bijvoorbeeld programmamanagers, projectleiders, adviseurs of ondersteuners worden gefinancierd.

### *Programma met sociale en fysieke activiteiten*

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 toelichting in te dienen waarin wordt aangetoond dat het project uitmaakt van een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in het projectgebied.

In het geval van de stedelijke focusgebieden kan, om aan te tonen dat het projectplan deel uitmaakt van een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in een projectgebied, worden verwezen naar een gebiedsplan van de gebiedsalliantie, zoals omschreven in het NPLV, als dat reeds voor handen is.

Mogelijk 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 herstructureringsactiviteiten passen binnen de integrale aanpak om de leefbaarheid in de projectgebieden te vergroten. Deze brede aanpak kan ook bestaande activiteiten bevatten.

Met deze opzet werkt het Volkshuisvestingsfonds als vliegwiel om de kwetsbare gebieden fysiek en sociaal een stap vooruit te helpen.

### *2.3 Proces van aanvraag tot uitkering*

Met deze ministeriële regeling is de grondslag gecreëerd voor een meerjarige specifieke uitkering aan gemeenten. De regeling stelt daarbij regels voor a) de aanvraagprocedure b) de behandeling van aanvragen en onderlinge rangschikking b) de rol van het advies van een onafhankelijke commissie





hierbij, en c) tot slot de uitkeringsbeschikking van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: de minister) en monitoring en beheer.

## *2.4 Aanvragen door gemeenten*

Het college van burgemeester en wethouders kan aanvragen indienen voor projecten 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, kan één gemeente namens de andere gemeenten een aanvraag indienen of een openbaar lichaam op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen. De specifieke uitkering zal vervolgens uitgekeerd worden op de rekening van de aanvragende partij. De aanvragende partij blijft die coördinerende rol houden in het vervolg van het traject. Bijvoorbeeld als het gaat om verantwoording, monitoring en terugvordering.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verzorgt in ieder geval in 2023 een landelijke technische briefing over de aanvraag- en beoordelingsprocedure, en de aanvraagdocumentatie waar ruimte is om vragen over een aanvraag te behandelen. Het doel van de landelijke technische briefing is om alle gemeenten te begeleiden in het vergroten van de kwaliteit van de aanvraag. Ten slotte biedt het ministerie gemeenten de mogelijkheid om professionele ondersteuning te krijgen via impulskamers georganiseerd door het RVO om te komen tot een goede aanvraag. Deze ondersteuning wordt gefinancierd uit het beschikbare budget van het Volkshuisvestingsfonds.

In de aanvraag is inzichtelijk gemaakt welke herstructureringsactiviteiten -als onderdeel van een integrale aanpak- een gemeente noodzakelijk acht om de woonkwaliteit, leefbaarheid en veiligheid van een projectgebied te verbeteren. De gemeenten krijgen alleen een rijksbijdrage voor de activiteiten die overeenkomen met de activiteiten van de regeling.

In de aanvraag wordt op projectniveau onderbouwd welke herstructureringsactiviteiten nodig zijn voor het verbeteren van de woonkwaliteit, leefbaarheid en veiligheid in het projectgebied. Tevens wordt gevraagd om een plan van aanpak voor de realisatie van het project en het overkoepelende integrale programma aan te leveren met een fasering van de activiteiten. Bij het plan van aanpak dient ook een opstelling te worden gevoegd waaruit de kosten en baten van het project blijken en volgt een onderbouwing van de gevraagde rijksbijdrage.

De financiële opstelling beslaat de looptijd van het project inclusief de exploitatie in het geval er sprake is van verhuur.

Een gemeente kan een aanvraag indienen volgens het voorgeschreven aanvraagformulier bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De aanvraagdocumentatie, waaronder het rekenmodel met kengetallen en de aanvraagformat waaruit de input en output van activiteiten blijkt, is beschikbaar via de website van de RVO. De RVO biedt via een helpdesk technische ondersteuning voor het invullen van de aanvraag.

## *2.5 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 4 van deze regeling. Voordat aanvragen worden doorgeleid naar de onafhankelijke commissie, vindt een ambtelijke 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 aanvragen beoordelen aan de criteria doeltreffendheid, organisatorische gedegenheid, financiële onderbouwing en prioriteit (zie bijlage 2). De toetsingscommissie maakt een inhoudelijke beoordeling op basis van de eerste drie criteria. De scores van het criterium prioriteit staan vast en worden dus niet inhoudelijk door de toetsingscommissie beoordeeld. Het gewogen gemiddelde van alle vier de criteria resulteert in de eindscore. De eindscore dient 5,5 of hoger te zijn. Als dit niet het geval is dan krijgt een aanvraag een onvoldoende en wordt deze afgewezen.

## *2.6 Het besluit van de minister, monitoring en beheer*

De minister zal alle aanvragen rangschikken op basis van het advies op de eindscore. De minister kent een bijdrage toe aan de aanvragen op de volgorde van de rangschikking, mits er voldoende budget beschikbaar is, een aanvraag voldoende heeft gescoord (5,5 of hoger) op grond van de beoordelingscriteria en voldoet aan de toelatingscriteria. De minister is ook degene die de besluiten neemt om geen bijdrage toe te kennen. De bijdrage wordt in de vorm van een specifieke uitkering in één keer als



voorschot 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 de aanvraag 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 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 herstructureringsproject. Met gemeenten worden daarvoor afspraken gemaakt rondom monitoring van mijlpalen in projecten, 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 terugontvangen 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 projectactiviteiten waarvoor de uitkering kan worden verstrekt, kunnen activiteiten zijn waarover de gemeente btw verschuldigd is. Gemeenten wordt gevraagd daar in de aanvraag rekening mee te houden en aan te geven over welke activiteiten 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 projecten 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 projecten 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. 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 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 project. Dat betekent dat derden, zoals de bij het project 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**

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 herstructureringsproject. 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 herstructureringsproject. De bijdrage kan door gemeenten bijvoorbeeld ingezet worden om woningcorporaties te steunen voor het inponing van particuliere woningen, het subsidiëren van bewoners of Verenigingen van Eigenaren om zelf de eigen woning te verbeteren en/of voor activiteiten 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 project binnen twee jaar kan starten, zoals genoemd in artikel 4, tweede lid, onderdeel d. Hier volgen geen nieuwe lasten uit voor bedrijven.

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

## **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 herstructureringsproject. Met deze looptijd wordt bedoeld de periode dat de gemeente de activiteiten 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 ministeriele 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 herstructureringsactiviteiten uiterlijk na twee jaar na toekenning van een bijdrage onomkeerbare stappen hebben gezet, en het vervolgens tijd kost om de effecten op met name leefbaarheid te kunnen meten, zal in 2028 (dat is vijf jaar na toekenning van de rijksbijdrage) de eindevaluatie plaatsvinden in samenwerking met het Ministerie van Financiën.

## **8. Consultatiereactie op Meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting**

In totaal zijn er 18 reacties op de consultatieversie van de regeling ontvangen. De reacties zijn grotendeels afkomstig van gemeenten, regio's en provincies, en een enkele particulier. Per saldo is de teneur positief en ziet men deze regeling als een verbetering ten opzichte van de voorloper van deze herstructureringsregeling uit 2021. Waar nodig hebben de consultatiereacties geleid tot verduidelijking in de tekst. Op onderdelen hebben de consultatiereacties geleid tot een heroverweging en een inhoudelijke aanpassing. De onderstaande paragrafen beschrijven per thema welk gevolg er is gegeven aan de reacties.

### **8.1 Toelatingscriteria en beoordeling aanvragen**

#### *Cofinanciering*

In de consultatiereacties is meerdere keren ingegaan op de vereiste cofinanciering om voor een rijksbijdrage in aanmerking te komen. Zo is er verzoekt om het percentage van 30% te verlagen naar bijvoorbeeld 20. Ook verzoeken een aantal SF-gebieden om de extra inzet die de coalities in deze gebieden al realiseren in te brengen als onderdeel van de cofinanciering. In de consultatieversie van de regeling staat dat de cofinanciering afkomstig moet zijn van de gemeente of andere medeoverheden. Om de last voor gemeenten te verminderen is aan de regeling toegevoegd dat ook toegelaten instelling in deze cofinanciering mogen voorzien, zodat de gemeente een extra mogelijkheid heeft om de eigen bijdrage te beperken.

#### *Indicatoren onder doeltreffendheid*

Het criterium doeltreffendheid is in de consultatieversie van de regeling nader uitgewerkt in betere menging van de woningvoorraad. In Stedelijke Focusgebieden zal dat kunnen leiden tot een betere



leefbaarheid, maar dat is niet een optie in alle gebieden in Nederland. Daarom is besloten om voor dit criterium de activiteiten (onder andere) te beoordelen op basis van de aansluiting op de gemeentelijke woonvisie: hiermee wordt geborgd dat de herstructurering is gebaseerd op een analyse naar de woonbehoefte in de gemeente of regio en dat de plannen democratisch gelegitimeerd zijn (goedgekeurd door de gemeenteraad).

#### *Forfaitaire punten voor grensregio's*

In de beoordeling van de aanvragen is een tweetal type gebieden als prioritair aangemerkt: de 20 Stedelijke Focusgebieden en de grensregio's. Uit de consultatiereacties van (gemeenten in) grensregio's is gevraagd om een andere balans op dit punt tussen SF-gebieden en grensregio's met een verwijzing naar het recent uitgebrachte adviesrapport 'Elke regio telt'. Naar aanleiding van deze consultatiereacties en dit adviesrapport is besloten om het aantal forfaitaire punten voor grensregio's te verhogen van 5 naar 10.

## *8.2 Scope van de regeling*

### *Rol corporaties*

In verschillende consultatiereacties is ingegaan op de rol van corporaties. In de consultatieversie van de regeling is geregeld dat gemeenten bijdragen mogen verstrekken aan corporaties voor herstructureringsactiviteiten van corporatiewoningen in gespikkeld bezit en ook voor inponding. Vereist hierbij was dat de corporatie ten minste 70% van het gespikkeld in bezit heeft. Voor de activiteit inponding wordt dit minimumpercentage als een onlogische belemmering gezien: ook op plekken waar corporaties minder bezit hebben, kunnen zij bijdragen aan de leefbaarheid door slecht onderhouden particulier bezit over te nemen. Ook blijkt uit een aantal consultatiereacties onbegrip te bestaan over het subsidiabel maken van herstructureringsactiviteiten binnen het corporatiebezit zelf nu er geen sprake meer is van een verhuurdersheffing. Daarom is ervoor gekozen om de subsidiabele activiteiten vanuit het Volkshuisvestingsfonds aan corporaties te beperken tot de activiteit inponding en de eis van minimaal 70% corporatiebezit los te laten. Dit past bij de focus van de regeling op de particuliere woningvoorraad en geeft meer ruimte voor die activiteit.

### *Secundaire activiteiten*

Een toekenning uit het Volkshuisvestingsfonds mag ook deels worden ingezet voor aanpak van de openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen, en proceskosten. In de consultatieversie van de regeling is voor elk van deze drie posten het aandeel van de bijdrage dat hieraan besteed mag worden gemaximeerd op 10% van de rijksbijdrage. In een aantal consultatiereacties is verzocht om deze compartimentering los te laten en voor deze drie categorieën samen een maximum van 40% van het toegekende bedrag in te stellen. Er is op basis van deze reacties voor gekozen om niet langer voor alle drie de subsidiabele secundaire activiteiten een maximum van 10% van het toegekende bedrag te laten gelden, maar voor deze drie samen uit te gaan van maximaal 30%. Zo is er meer ruimte voor maatwerk, maar blijft het merendeel van het toegekende bedrag beschikbaar voor het primaire doel van de regeling.

Ook is besloten om aan de regeling toe te voegen dat middelen mogen worden besteed aan het herstructureren van reeds bestaande maatschappelijke voorzieningen, wanneer onderbouwd kan worden dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid.

### *Verduurzamingsactiviteiten en aanpak funderingsproblematiek*

In enkele reacties is verzocht om ook de aanpak van funderingsproblematiek te subsidiëren. Het aanpakken van funderingsproblematiek blijft niet subsidiabel vanuit het Volkshuisvestingsfonds, omdat daarmee een disproportioneel deel van het budget voor dit doel zou kunnen worden ingezet en omdat er andere beleidsinstrumenten voor dit doel bestaan. Als de aanpak van funderingsproblemen gepaard gaat met woningverbetering/renovatie/transformatie, zijn laatstgenoemde componenten subsidiabel, zodat dit instrument wel een aanvullende bijdrage kan leveren.

### *Subsidiabele activiteiten uitbreiden*

Er is in de consultatiereacties een aantal keer verzocht om ook ruimte te bieden voor het financieren van niet-fysieke maatregelen (naast de proceskosten), zoals 'woonoverlastcoaches' en interventieteams of voor commercieel vastgoed. Omwille van eenduidigheid en focus is ervoor gekozen om de scope van de regeling niet aan te passen.



## II. Artikelsgewijs

### Artikel 1 Begripsbepalingen

*financieel tekort*: om het financieel tekort te bepalen brengt de gemeente de kosten en baten per aanvraag van de rijksbijdrage nominaal in kaart. De kosten die onder aan de streep resterend vormen het financieel tekort.

*gespikkeld bezit*: door gespikkeld bezit worden woningcorporaties belemmerd om te investeren in hun woningen, omdat er veelal sprake is van gemengde complexen. Met gespikkeld bezit wordt bedoeld: het samenhangend geheel van woningen dat in aanmerking komt voor herstructureringsactiviteiten en waarvoor geldt dat het bezit in enige mate in eigendom is van de toegelaten instelling die de herstructurering van het samenhangend geheel van woningen op zich wil nemen.

*project*: een project is het geheel aan herstructureringsactiviteiten binnen een bepaald projectgebied waarvoor een aanvraag wordt gedaan. De minister kan op aanvraag van een college een specifieke uitkering verstrekken voor de uitvoering van een project dat in ieder geval bestaat uit primaire herstructureringsactiviteiten, dan wel in combinatie met secundaire herstructureringsactiviteiten. De herstructureringsactiviteiten worden in artikel 3 vermeld.

### Artikel 2 Doelstelling

De specifieke uitkering stimuleert met name om het middel herstructurering in te zetten, eventueel in combinatie met inzet op de omringende openbare ruimte en aanpalende maatschappelijke voorzieningen om een doel te bereiken. Dat doel is het verbeteren van de leefbaarheid en de bevordering van de veiligheid in kwetsbare gebieden, waarbij nadrukkelijk in ogenschouw zal worden genomen of de aanvrager de voorgenomen activiteiten als onderdeel heeft opgenomen van een integrale leefbaarheidsaanpak.

### Artikel 3 Herstructureringsactiviteiten waarvoor een uitkering kan worden verstrekt

#### Lid 1

Alleen herstructureringsactiviteiten komen in aanmerking voor een rijksbijdrage. De herstructureringsactiviteiten dienen onderdeel uit te maken van een integrale leefbaarheidsaanpak. In een aanvraag kan een combinatie van herstructureringsactiviteiten worden opgenomen. De rijksbijdrage ziet toe op het negatieve saldo van kosten en baten gedurende de looptijd van het herstructureringsproject. De volgende primaire herstructureringsactiviteiten worden onderscheiden:

#### Woningverbetering

Onder woningverbetering wordt verstaan verhogen van de woonkwaliteit van een samenhangend geheel van (particuliere) woningen door fysieke ingrepen in de vorm van:

- splitsen: het omzetten van een woning naar meerdere woningen;
- samenvoegen: het omzetten van meerdere woningen naar een woning;
- optoppen: vergroten en verhogen van de woning door een woonlaag bovenop de bestaande bouw te plaatsen, niet zijnde enkel het plaatsen van een dakkapel.
- uitbouwen of anderszins uitbreiden van woningen niet zijnde enkel het plaatsen van een dakkapel,
- aanpakken gespikkeld bezit: gemengd bezit van particulieren en woningcorporatie(s) binnen een samenhangend geheel van woningen (bijvoorbeeld een complex of een woonblok).
- achterstallig onderhoud: mankementen aan de woning die sterk van invloed zijn op het woongenot en het gevolg zijn van uitblijvend onderhoud. Denk aan blijvende schimmel of tocht- en vochtproblemen, maar ook constructieproblemen met uitzondering van funderingsproblematiek.

Onder woningverbetering valt ook de verbetering van de onderhoudsstaat, het levensloopgeschikt maken van de woning en/of het verbeteren van de energieprestatie van de woning.

#### Transformatie

Met de activiteit '*transformatie van gebouwen naar woningen*' wordt bedoeld op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad door het herbestemmen<sup>15</sup> van een gebruiksfunctie<sup>16</sup> van een (onderdeel van een) gebouw naar een woonfunctie, als onderdeel van een integrale leefbaarheidsaanpak binnen het projectgebied in combinatie met fysieke ingrepen. De transformatie moet plaatsvinden in een woonwijk<sup>17</sup>. Het moet gaan om transformatie van kleinschalige panden die niet groter zijn dan

<sup>15</sup> *Herbestemmen: het juridisch-planologisch wijzigen van de toegestane gebruiksmogelijkheden van een locatie/pand*

<sup>16</sup> *Gebruiksfunctie: manier waarop een locatie/pand gebruikt mag worden*

<sup>17</sup> *Woonwijk: gebied op CBS-wijkniveau waarin wonen de belangrijkste gebruiksfunctie is.*



1.500 m<sup>2</sup> BVO. De rijksbijdrage kan worden ingezet voor het gedeelte van de transformatie dat een woonfunctie oplevert. Zonder fysieke ingrepen die de woning verbeteren, kan er echter geen rijksbijdrage worden ingezet om woningen te herbestemmen.

Een gemeente kan onder de activiteit transformatie naar woningen er ook voor kiezen om met behulp van de rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden.

#### *Vervangende nieuwbouw*

Onder vervangende nieuwbouw wordt verstaan het uit de voorraad halen van slechte woningen en vervangen door betere woningen. De nieuw te bouwen woningen moeten aansluiten op de gesignaleerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de komende tien tot twintig jaar. Het kan ook gaan om een netto toevoeging of afname van de woningvoorraad. Een gemeente kan onder de activiteit sloop en nieuwbouw er ook voor kiezen om met behulp van de rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden.

#### *Inponding*

Met inponding van woningen voor herstructurering wordt bedoeld op het aankopen of verwerven van een woning ten behoeve van de herstructurering<sup>18</sup> of op termijn onttrekking<sup>19</sup> (zonder nieuwbouw) van deze woning. Een gemeente kan onder de activiteit inponding zelf overgaan tot inponding, maar er ook voor kiezen om met behulp van de rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden. Dit hoeft niet beperkt te blijven tot corporaties. De volgende kosten kunnen daarbij worden opgevoerd:

- verwervingskosten: dit betreft de kosten voor de aankoop en levering van de woningen door de gemeente of een derde partij die de woningen ook zal herstructureren. Onder leveringskosten worden onder andere de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris bedoeld.
- advieskosten: dit betreft de kosten voor expertise om tot een plan te komen voor inponding en de kosten voor advies tijdens het proces van inponding, 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.

#### *Lid 2*

Naast bovengenoemde primaire herstructureringsactiviteiten kunnen ook secundaire herstructureringsactiviteiten in combinatie met primaire herstructureringsactiviteiten worden opgevoerd:

#### *Openbare ruimte*

De omgeving van de woningen kan ook aangepakt worden om de leefbaarheid te verbeteren. Ingrepen in de openbare ruimte kunnen noodzakelijk zijn als onderdeel van een integrale aanpak. 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 (het gevoel van) veiligheid te vergroten.

#### *Collectieve maatschappelijke voorzieningen*

Ook het realiseren of herstructureren van collectieve maatschappelijke voorzieningen valt onder het verbeteren van de woonomgeving. Maatschappelijke voorzieningen kunnen bijdragen aan een betere sociale cohesie in een gebied. Ingrepen waaraan gedacht kan worden zijn het realiseren of herstructureren van een buurthuis, bibliotheek of huisartsenpost.

#### *Projectkosten*

In het tweede lid, onderdeel c, is bepaald dat een gemeente de gevraagde bijdrage kan besteden aan de door de gemeente gemaakte kosten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het project, oftewel

<sup>18</sup> In het geval van inponding gaat het hier uitsluiten om de activiteiten vervangende nieuwbouw of woningverbetering

<sup>19</sup> Onttrekking: sloop zonder nieuwbouw, om de woningvoorraad te verkleinen. Doel hier is om te komen tot betere marktspanning en voorkomen van leegstand. Hiervan is in principe zelden sprake, maar kan aan de orde zijn in grensregio's



de noodzakelijke projectkosten (overhead). Het gaat om de kosten die noodzakelijk zijn om het project uit te voeren, dit kan bijvoorbeeld gaan om 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 de bijdrage voor projectkosten weigeren.

Maximaal 30 procent van de gevraagde rijksbijdrage mag worden besteed aan openbare ruimte, collectieve maatschappelijke voorzieningen en/of projectkosten, zodat het zwaartepunt blijft liggen bij de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Binnen die 30 procent is de gemeente vrij om dat toe te delen aan de drie benoemde componenten in lid 2.

#### **Artikel 4 Toelatingscriteria**

In het eerste lid is geregeld dat een aanvraag van een gemeente niet in behandeling wordt genomen als de gemeente eerder een (al dan niet gedeeltelijk) toewijzende uitkeringsbeschikking voor dezelfde woningen heeft gekregen op grond van deze regeling of de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting uit 2021. 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 meerjarige specifieke uitkering. Dat betekent dat er sprake is van meerdere tranches voor de uitkering van een rijksbijdrage. Indien blijkt dat na het beoogde aantal tranches 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.

In artikel 4, tweede lid, zijn voorwaarden gesteld aan het project dat wordt beschreven in de aanvraag. Als het project niet voldoet aan één van deze voorwaarden, dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen:

1. Als de gemeente eerder een toekennende uitkeringsbeschikking voor dezelfde woningen heeft gekregen op grond van de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting of op grond van deze regeling.
2. Een aanvraag wordt alleen in behandeling genomen als uit de bij de aanvraag ingediende gegevens en bescheiden blijkt dat aan genoemde eisen is voldaan. Bij opstarten kan worden gedacht aan het tekenen van een (samenwerkings)overeenkomst, de eerste schop in de grond, de eerste bewoners uitgekocht of de bewonersparticipatie gestart.

#### **Artikel 5 verplichtingen**

In artikel 5 zijn verplichtingen opgenomen waaraan de gemeente moet voldoen. Zo is in lid 1 opgenomen dat de gemeente binnen tien jaar na toekenning van de specifieke uitkering de herstructureringsactiviteiten moet afronden. In het tweede lid worden vereisten gesteld waaraan moet worden voldaan als de gemeente het geld van de specifieke uitkering aan een woningcorporatie uitkeert. Zij kunnen dit geld besteden aan de aankoop en verwerving van particuliere woningen ten behoeve van inponing als bedoeld in artikel 3.1 d.

Tot slot kan de minister op verzoek van het college de in lid 1 genoemde termijn telkens met ten hoogste één jaar verlengen als er sprake is van onvoorziene omstandigheden die het aannemelijk maken dat een project niet binnen de gestelde termijn kan worden afgerond. 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 6 Uitkeringsplafond**

Het plafond voor de specifieke uitkeringen (inclusief storting in het Btw-compensatiefonds) genoemd in bijlage 1. Deze bijlage zal naar verwachting jaarlijks gewijzigd worden, waarmee de hoogte van het plafond en de aanvraagperiode telkens vastgesteld zullen worden.

De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde btw. De 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 projecten activiteiten 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 7 De aanvraag**

Dit artikel bepaalt welke gegevens een bescheiden de aanvraag moet bevatten. Aan deze indieningsvereisten moet worden voldaan om de aanvraag in behandeling te nemen.

De aanvraag betreft het project waarvoor de gemeente een aanvraag doet. Als er sprake is van meerdere projecten, kan een gemeente meerdere aanvragen doen. In artikel 3, eerste lid, is bepaald dat gemeenten een aanvraag voor een specifieke uitkering kunnen doen voor het in artikel 2 omschreven doel. Een aanvraag bevat ten minste een omschrijving van het project, een geografische duiding van het projectgebied en de herstructureringsactiviteiten waarin wordt ingegaan op de wijze waarop deze voldoen aan de toelatingscriteria uit artikel 4, tweede lid en de verplichtingen uit artikel 5; een omschrijving van de mate waarin de herstructureringsactiviteiten voldoen aan het doel van deze regeling zoals beschreven in artikel 2. Wanneer er woningen die nog geen eigendom zijn van toegelaten instellingen zijn opgenomen in de aanvraag, wordt een toelichting waarom deze onderdeel zijn van de aanvraag toegevoegd en een onderbouwing dat deze woningen ingepond worden en onderdeel zijn van een situatie met gespikkeld bezit. Tevens zullen de kosten en baten, een plan van aanpak, een fasering van de uitvoering van de herstructureringsactiviteiten en een plan met een toelichting waarin wordt aangetoond dat het project deel uitmaakt van een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in het projectgebied in de aanvraag worden vermeld. Tot slot moeten de verwachte begin- en einddatum van het project in de aanvraag worden vermeld.

De minister beslist binnen 13 weken na het sluiten van het aanvraagtijdvak bedoeld in bijlage 1, 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 11, eerste lid. Een aanvraag wordt ingediend via een formulier dat beschikbaar is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Voor de goede orde worden de volgende begrippen nader toegelicht:

#### *Projecten*

Het project moet zelfstandig beoordeeld kunnen worden. Een project bestaat uit een omschrijving van een gespecificeerd geografisch gebied waarin sprake is van leefbaarheidsproblematiek. Die problematiek moet worden onderbouwd. Daarnaast moet per project worden aangegeven welke activiteiten en bijbehorende activiteiten er worden getroffen in het projectgebied, inclusief een opstelling van kosten en baten, het aantal woningen dat geherstructureerd wordt en de fasering. Projectgebieden mogen niet met elkaar overlappen. Daarbij is met name van belang dat er niet meerdere keren middelen naar dezelfde woningen gaan. Dat impliceert dat de aan te pakken woningen in beeld worden gebracht.

#### *Projectgebied*

Dit is een gespecificeerd geografisch gebied waarbinnen de activiteiten van het project plaatsvinden. Dit kan een (deel van een) straat zijn, maar ook een buurt, of wijk, of samenhangend samenstel van elkaar aansluitende delen van buurten of wijken. Uit de beschrijving moet (al dan niet ondersteund met kaartbeelden) blijken dat er sprake is van een ruimtelijke samenhang.

#### *Gebiedsplan*

Zoals eerder genoemd zal de gemeente gevraagd worden om in de aanvraag een toelichting in te dienen waarin wordt aangetoond dat het project uitmaakt van een integrale aanpak gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid in het projectgebied. Het ligt in de rede dat volstaan kan worden met een verwijzing naar een in het kader van het NPLV door de gebiedsalliantie goedgekeurd gebiedsplan.

### **Artikel 8 Wijze van betaling en uitkeringsbeschikking**

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen over de inhoud van de beschikking tot toekenning van de specifieke uitkering. 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 als voorschot volledig uitgekeerd.



## **Artikel 9 De beoordeling van de aanvragen**

De aanvragen die worden meegenomen in de rangschikking zijn de aanvragen die voldoen aan de in artikel 4 genoemde toelatingscriteria. Een aanvraag moet alle in artikel 7, eerste 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.

In artikel 9, eerste lid, is de rangschikking geregeld en de weging die daaraan ten grondslag ligt, waar de commissie over adviseert. Per aanvraag zal er een eindscore worden gegeven op basis van het gewogen gemiddelde van de scores op de vier criteria. Die eindscore bepaalt ook de positie op de uiteindelijke rangschikking. 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. Als er meer aanvragen met een positief oordeel zijn van de onafhankelijke toetsingscommissie dan de beschikbare middelen, dan kan op basis van de rangschikking worden bepaald welke aanvragen 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 2, waarin is opgenomen dat alle aanvragen een eindscore krijgen.

Aan de hand van de beoordelingscriteria geeft de toetsingscommissie een score aan een project en beoordeelt zij zodoende in welke mate het voldoet aan de doelen van het Volkshuisvestingsfonds. De criteria waar de toetsingscommissie een oordeel over vellen zijn:

- a. doeltreffendheid: hiermee wordt beoordeeld in welke mate het project bijdraagt aan de realisatie van de doelen van het Volkshuisvestingsfonds.
- b. organisatorische gedegenheid: met dit criterium wordt beoordeeld welke mate van zekerheid er is dat het project tijdig start en tijdig wordt gerealiseerd, de wijze waarop het georganiseerd is en de mate waarin relevante partijen worden betrokken in het plan van aanpak.
- c. financiële onderbouwing met dit criterium wordt beoordeeld of de gevraagde bijdrage in verhouding staat tot wat er met het project wordt gerealiseerd.

Daarnaast is er het criterium prioriteit. Dit criterium wordt niet beoordeeld door de toetsingscommissie maar is op voorhand vastgelegd. Er worden een tweetal type gebieden als prioritair aangemerkt: Stedelijke Focusgebieden en grensregio's. Zij krijgen in de beoordeling extra punten gezien de opgave die in deze gebieden ligt zoals vastgelegd in bijlage 2. In gevallen waarin in een aanvraag het project betrekking heeft op zowel prioritaire als niet prioritaire gebieden, dan worden de bonuspunten proportioneel toegepast. Bijvoorbeeld wanneer een percentage van de gevraagde bijdrage buiten het prioritaire gebied wordt ingezet, dan worden de bonuspunten met dit percentage verlaagd.

De criteria zijn nader uitgewerkt in de bijlage 2. De totale score van een aanvraag wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de score op de vier criteria.

In die gevallen dat het uitkeringsplafond ontoereikend blijkt om alle aanvragen 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 score op doeltreffendheid doorslaggevend zijn.

In die uitzonderlijke gevallen dat het uitkeringsplafond nog altijd ontoereikend blijkt, dan zal na de score doeltreffendheid gekeken worden naar de score op organisatorische gedegenheid. Die werkwijze zal desnoods worden doorgetrokken tot de volgende criteria (eerst financiële onderbouwing en dan prioriteit).

Ten slotte kan de minister afwijken van de rangschikking als 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. Dit kan overigens enkel als de commissie een positief advies heeft uitgebracht.

## **Artikel 10 Afwijzingsgronden**

In artikel 10 zijn de afwijzingsgronden opgenomen. Per project geldt alles-of-niets: de gevraagde uitkering wordt volledig toegekend of niet.

De minister wijst een aanvraag voor een specifieke uitkering geheel of gedeeltelijk af, voor zover het bedrag van de aanvraag bij de toekenning ervan bij de rangschikking of als de minister gebruikmaakt van artikel 9 vierde lid, leidt tot een overschrijding van het in bijlage 1 genoemde beschikbare bedrag voor de betreffende tranche.



## **Artikelen 11 tot en met 14**

Op grond van artikel 11 wordt een commissie ingesteld die adviseert over de weging van de criteria, opgenomen in artikel 9, eerste lid. De 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 project van voldoende kwaliteit is en met een positief advies aandragen bij de minister voor een rijksbijdrage, of juist oordelen dat het project van onvoldoende kwaliteit is en het met een negatief advies aandragen. De commissie kan zo nodig de gemeente om nadere toelichting vragen.

## **Artikel 15 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 project 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 project, 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 16 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 X 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 project 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.

Het derde lid regelt dat de minister de specifieke uitkering uiterlijk vaststelt op 31 december van het jaar waarin het college, op de in het eerste lid bedoelde wijze, de eindverantwoording aan de minister heeft verstrekt.

## **Artikel 17 Intrekking**

De Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting vervalt, met dien verstande dat deze van toepassing blijft ten aanzien van op basis van die regeling verstrekte specifieke uitkeringen. Zo verdwijnt de wettelijke grondslag voor specifieke uitkeringen die zijn gedaan op basis van de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting niet.

## **Artikel 18 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 en begunstigend doordat gemeenten hierdoor vanaf het moment van inwerkingtreding de tijd hebben om een aanvraag voor te bereiden, aangezien het aanvraagtijdstip pas later opent, te weten op 1 juli 2023.

## **Artikel 19. Citeertitel**

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

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge*