



## Gestelde vragen Volkshuisvestingsfonds

Versie 12 april 2021

In deze versie (12 april 2021) is de nummering van de vragen aangepast.

Hieronder een overzicht van de toegevoegde vragen per versie.

Versie 12 april 2021	Vragen 1.3, 2.5, 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7, 3.1.8, 3.1.9, 3.2.3, 3.2.4, 3.4.4, 3.4.5, 3.4.6, 3.5.5, 4.7, 4.8, 5.1.3, 6.3.7, 6.5.3 en 6.5.4
----------------------	--

## Inhoudsopgave

Vragen en antwoorden over het Volkshuisvestingsfonds .....	3
Met betrekking tot de opzet van de regeling .....	3
Met betrekking tot de toetsingscriteria.....	3
Met betrekking tot activiteiten.....	5
Verduurzaming.....	6
Funderingsherstel .....	7
Corporatiebezit .....	8
Niet-woningen .....	9
Openbare ruimte .....	10
Met betrekking tot de aanvraagprocedure .....	10
Met betrekking tot de aanvraagdocumentatie .....	12
Met betrekking tot de beoordeling .....	13
MKBA (maatschappelijke kosten-batenanalyse) .....	14
Met betrekking tot financiering.....	15
Cofinanciering .....	15
Staatssteun.....	16
Berekeningen .....	16
Leningen/Fondsen .....	17
Relatie andere subsidies .....	18

## Vragen en antwoorden over het Volkshuisvestingsfonds

### Met betrekking tot de opzet van de regeling

**1.1 V:** Is dit de enige tranche van het Volkshuisvestingsfonds of komen er nog meer? (versie 1 april)

**A:** Het Volkshuisvestingsfonds bestaat uit één tranche. Alleen als te weinig aanvragen zijn ingediend of te weinig aanvragen van goede kwaliteit, dan kunnen we voor de uitputting van het budget een veegloket (of eventueel veegloketten) organiseren

**1.2 V:** Het budget lijkt van € 450 miljoen naar € 385 miljoen gegaan te zijn. Waar is die resterende € 65 miljoen gebleven? (versie 1 april)

**A:** In totaal is € 450 miljoen beschikbaar voor de specifieke uitkeringen (inclusief storting in het btw-compensatiefonds), voor de ondersteuning van gemeenten bij het indienen van een aanvraag, voor de kosten van de uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds en voor flankerend beleid. Het budget is daarbij als volgt verdeeld: € 385 miljoen voor specifieke uitkeringen voor herstructurering in kwetsbare gebieden, € 55 miljoen voor storting in het btw-compensatiefonds, en € 10 miljoen voor uitvoeringskosten waaronder de professionele ondersteuning van prioritaire gemeenten bij het maken van aanvragen. Zie ook artikel 4 van de regeling.

De specifieke uitkering wordt niet verstrekt voor de over de activiteiten verschuldigde btw. Het btw-component wordt gestort in het btw-compensatiefonds van het ministerie van Financiën. Dit is verplicht. Gemeenten kunnen op grond van de relevante wet- en regelgeving een beroep doen op de betaalde btw-componenten.

**1.3 V:** Hoe kan in de aanvraag omgegaan worden met vertrouwelijke informatie? Is het mogelijk om de deelplannen geanonimiseerd op te nemen om op deze manier de zorgvuldigheid van het participatieproces te waarborgen? (versie 12 april)

**A:** Het is niet mogelijk om een aanvraag of deelplan geanonimiseerd in te dienen, dat komt de beoordeling niet ten goede. De aanvraagdocumentatie voor het Volkshuisvestingsfonds maakt het ministerie niet openbaar. Na de toekenning van de rijksbijdrage maakt het ministerie openbaar welke gemeente, welke bijdrage ontvangt. In de toekennende beschikking staat welke deelplannen een bijdrage ontvangen. Het ministerie maakt beschikkingen niet direct openbaar maar op verzoek kunnen ze wel openbaar gemaakt worden. Het is daarom aan te bevelen om goed na te denken over de titel van het deelplan. Bij een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur wordt alle bedrijfsgevoelige informatie gelakt en de betrokken gemeente kan een zienswijze geven voordat informatie openbaar wordt.

### Met betrekking tot de toetsingscriteria

**2.1 V:** Kunnen gemeenten een gezamenlijke aanvraag indienen, bijvoorbeeld om de grens van 200 woningen te halen? (versie 1 april)

**A:** Gemeenten kunnen ervoor kiezen om een gezamenlijke aanvraag in te dienen. In het geval dat één aanvraag wordt ingediend die betrekking heeft op meerdere gemeenten dan kan één gemeente namens de andere gemeenten een aanvraag indienen. Of een provincie kan namens gemeenten een aanvraag indienen. Ook een formeel juridisch bestuursorgaan kan namens gemeenten een aanvraag indienen, zoals op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen. De specifieke uitkering wordt vervolgens uitgekeerd op de rekening van de aanvragende partij. Hiervoor moeten de gemeenten onderling goede afspraken maken en de gezamenlijke betrokkenheid aantonen in de aanvraagdocumentatie.

Is sprake van een samenwerkingsverband van gemeenten, zoals op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen? Dan wordt de specifieke uitkering uitgekeerd aan dat samenwerkingsverband. Het doen van deze aanvraag moet binnen de bevoegdheden vallen die de betreffende gemeenschappelijke regeling heeft gekregen van de colleges van de betreffende gemeenten.

Een aanvraag kan uit één of meerdere deelplannen bestaan van één of meerdere gemeenten. Als gemeenten samen een aanvraag indienen, dan moet het totaal van de aanvraag voldoen aan de toelatingseis van minstens 200 te herstructureren woningen.

**2.2 V:** Geldt het vereiste van minstens 3 labelstappen of label B als gemiddelde over de gehele aanvraag of per woning? (versie 1 april)

**A:** Bij de activiteiten renovatie en transformatie is een verbetering van de energieprestatie met 3 labelstappen een vereiste of minstens het bereiken van label B. Dat geldt op woningniveau voor elke woning waarvoor een bijdrage wordt aangevraagd uit het Volkshuisvestingsfonds. Dat betekent dat met de activiteit renovatie elke woning een verbetering in de energieprestatie van bijvoorbeeld label F naar label C moet behalen.

**2.3 V:** Moet ieder deelplan binnen 2 jaar gestart zijn? (versie 1 april)

**A:** Een activiteit waarvoor een bijdrage wordt ontvangen dient binnen 2 jaar na het toekennen van de middelen van start te gaan. In de artikelsgewijze toelichting onder artikel 3d staat toegelicht wat wordt gekwalificeerd als starten. Opstarten wordt hier gedefinieerd als de eerste onomkeerbare actie voor de activiteit. Hierbij kan gedacht worden aan het tekenen van een (samenwerkings)overeenkomst, de eerste schop in de grond, vaststellen van een bestemmingsplan, de eerste bewoners uitgekocht of de bewonersparticipatie gestart. Belangrijk hierbij is dat het gaat om de activiteit (renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw) die moet starten. Dit wil niet zeggen dat alle maatregelen die binnen die activiteit voorzien zijn ook binnen 2 jaar moeten starten.

**2.4 V:** In hoeverre moet de aanvraag nog voldoen aan de toelatingscriteria na afwijzing van een deelplan of deelplannen? (versie 1 april)

**A:** Volledig, behalve de minimale omvang van 200 woningen en € 7,5 miljoen, want die geldt alleen bij de indiening van de aanvraag. Het toelatingscriterium van 200 woningen (of kosten van de herstructureringsactiviteiten van minimaal € 7,5 miljoen) geldt voor de aanvraag zoals die is ingediend bij RVO. Het programma waarvoor een bijdrage wordt gevraagd moet dus op het moment van de aanvraag gedurende de looptijd in totaal minimaal 200 woningen herstructureren (of kosten beslaan van herstructureringsactiviteiten van minimaal € 7,5 miljoen). Als een deelplan uit dat programma in het beoordelingsproces een onvoldoende scoort en daardoor minder dan 200 woningen overblijven in de goedgekeurde deelplannen (idem voor de kosten), dan wordt de aanvraag om deze reden niet afgewezen (zie art. 8.2 van de regeling).

**2.5 V:** Het is een voorwaarde dat de aanvraag betrekking heeft op een kwetsbaar gebied. Geldt deze voorwaarde per deelplan of het gemiddelde over de deelplannen? (versie 12 april)

**A:** Per deelplan. De definitie van kwetsbaar gebied zoals in artikel 1 omschreven moet voor alle deelplannen gelden.

## Met betrekking tot activiteiten

- 3.1.1 V:** Moet een aanvraag alle 3 de herstructureringsactiviteiten (renovatie, transformatie en sloop-nieuwbouw) bevatten of minimaal 1? (versie 1 april)  
**A:** Om aan de voorwaarden te voldoen moet er sprake zijn van minimaal 1 van de 3 activiteiten: renovatie, transformatie en/of sloop-nieuwbouw. Dat betekent ook dat elk deelplan minimaal 1 van deze herstructureringsactiviteiten moet bevatten.
- 3.1.2 V:** Mogen de middelen ook gebruikt worden om erfpacht af te kopen om de herstructurering te kunnen starten? (versie 1 april)  
**A:** Voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds is het een vereiste dat er sprake is van een verzoek tot bijdrage aan herstructurering van woningen.  
Herstructurering is gedefinieerd als renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Als de herstructurering leidt tot een derving van erfpachtinkomsten bij een gemeente, bijvoorbeeld vanwege de sloop van woningen, dan kan dit als kosten opgevoerd worden. Bij de nieuwbouw die moet volgen na de sloop, dient bij de opbrengsten de verkoop- of huuropbrengsten van de woningen opgenomen te worden. Bij die verkoop- of huuropbrengsten dient het effect van de afkoop van erfpachtrechten terug te komen (verhoogde marktwaarde).
- 3.1.3 V:** Kunnen CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en wooncoöperaties worden meegenomen in de aanvraag? (versie 1 april)  
**A:** Alle typen woningen kunnen betrokken worden in de aanvraag maar het is belangrijk dat maatregelen zich richten op de doelgroepen van het Volkshuisvestingsfonds, de kwetsbaarste huishoudens en gebieden.
- 3.1.4 V:** Valt een woning van een commerciële belegger ook onder de noemer 'particulier' (relevant voor beoordelingscriteria)? (versie 1 april)  
**A:** Woningen van particuliere en commerciële verhuurders kunnen ook betrokken worden in een aanvraag. Het is aan gemeenten om af te wegen of deze categorie woningeigenaren niet zelfstandig in staat is om hun woningen te herstructureren. Het ligt niet direct voor de hand om commerciële beleggers mee te nemen in een aanvraag. Als dit wel gebeurt moet goed worden onderbouwd (bijvoorbeeld in de vrije bijlage) waarom deze eigenaren onvoldoende draagkracht hebben om de investeringen zelf te dragen. Het feit dat er een onrendabele top is in hun vastgoedexploitatie is op zichzelf niet voldoende grond want het kan zijn dat deze eigenaar wel voldoende middelen ter beschikking heeft.
- 3.1.5 V:** Is het mogelijk om een deelplan in te dienen waarbij de sloop van een deel van de woningen al heeft plaatsgevonden? (versie 12 april)  
**A:** Nee, een voorwaarde voor de activiteit sloop/nieuwbouw is dat deze gecombineerd zijn. Als de woningen al gesloopt zijn, is sprake van enkel nieuwbouw en dit valt niet onder het Volkshuisvestingsfonds.
- 3.1.6 V:** Wordt transformatie in het kader van de regeling alleen gedefinieerd als het wijzigen van de bestemming van het gebouw (bijvoorbeeld van kantoor naar woningen, of winkel naar woning)? Of kan transformatie ook gedefinieerd worden als het wijzigen van een gebied? Dus een ander aanzicht, een andere differentiatie, transformeren van kantoor naar woning maar dan ook het toevoegen van functies als winkels of werken? (versie 12 april)  
**A:** Binnen de activiteit transformatie kan alleen een bijdrage worden aangevraagd voor het wijzigen van een gebouwfunctie naar een woonfunctie. Bijdragen voor overige functies, zoals winkels of werken, kunnen niet gedekt worden uit dit fonds.

- 3.1.7 V:** Telt het als transformatie als een gebouw al (deels) een woonfunctie heeft en dit gebouw wordt getransformeerd naar minder woningen? (versie 12 april)  
**A:** Binnen de activiteit transformatie kan alleen een bijdrage worden aangevraagd voor het wijzigen van een gebouwfunctie naar een woonfunctie. Als het gebouw al een woonfunctie heeft, en er wordt niet gesloopt, dan kunnen mogelijk in het kader van de herstructureringsactiviteit renovatie woningen zijn. Er moet dan wel worden samengevoegd waarbij ook ten minste 3 labelstappen worden verbeterd of label B wordt bereikt.
- 3.1.8 V:** Valt het verbouwen van een gebouw naar tijdelijke woningen onder de activiteit transformatie? (versie 12 april)  
**A:** Ja, als het gebouw op dit moment een niet-wonen functie heeft. U moet aantonen dat er een woonbestemming op komt of dat voor middellange termijn (tijdelijke)huisvesting wordt gerealiseerd. Geef ook aan wat de plannen zijn voor de lange termijn.
- 3.1.9 V:** Moet een gebouw getransformeerd worden naar een zelfstandige woonruimte? Of mag het gebouw ook naar niet-zelfstandige woonruimte getransformeerd worden? (versie 12 april)  
**A:** Bij de activiteit transformatie staat centraal dat een wijziging naar een woonfunctie moet worden bereikt, dus dat mag ook leiden tot (gedeeltelijk) niet zelfstandige woonruimte.

## Verduurzaming

- 3.2.1 V:** Kunnen met de regeling verduurzamingsmaatregelen worden gefinancierd met een rijksbijdrage? (versie 1 april)  
**A:** Een van de voorwaarden van de regeling is dat de aanvraag een herstructureringsactiviteit betreft, te weten renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Verduurzamingsmaatregelen van woningen vallen onder de activiteit renovatie en kunnen dus door het fonds gefinancierd worden. Hiervoor geldt wel de eis, net als bij transformatie, dat er minstens een verbetering van 3 energielabelstappen wordt bereikt of minimaal label B. Dit geldt voor elke woning waarvoor een bijdrage wordt aangevraagd. De verduurzamingsmaatregelen voor de woningen zijn wel begrensd tot gebouw gebonden investeringen die de energetische prestatie van de woning verbeteren.

Naast de herstructureringsactiviteit(en) in de aanvraag mag de aanvraag ook aanpassingen in de openbare ruimte bevatten zolang deze noodzakelijk zijn voor de herstructureringsactiviteit. Dat wil zeggen dat ze voortvloeiën uit of samenhangen met de herstructureringsactiviteit. Op het gebied van verduurzaming kan het bijvoorbeeld gaan om klimaatadaptieve maatregelen en het toevoegen van openbaar groen. Voor alle noodzakelijke maatregelen in de openbare ruimte geldt dat de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) van toepassing zijn.

- 3.2.2 V:** Kunnen investeringen in warmtenetten worden opgevoerd? (versie 1 april)  
**A:** Het Volkshuisvestingsfonds kan een bijdrage leveren bij de verduurzaming van woningen en van de openbare ruimte. Dat kan respectievelijk bijvoorbeeld gaan om het aanbrengen van isolatie of om het toevoegen van openbaar groen of het nemen van klimaatadaptieve maatregelen. Nieuwe ondergrondse infrastructuur kan niet worden gefinancierd met dit instrument. Als voor het opknappen van de openbare ruimte lokale verplaatsing van ondergrondse infrastructuur vereist is, dan is dit wel mogelijk met een bijdrage uit dit fonds. Hiervoor wordt de PPT-systematiek gehanteerd bij toekenning (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid).

**3.2.3 V:** Investering in duurzaamheid in de ondergrond is buiten scope. Geldt dit ook voor individuele bodemwarmtepompen? (versie 1 april)

**A:** Investerings in duurzaamheid mogen worden meegenomen zodra zij gebonden zijn aan de geherstructureerde woning. De aanschaf en installatie van een individuele bodemwarmtepomp valt hier dus onder.

**3.2.4 V:** In hoeverre moet er voor de aanvraag een nulmeting worden gedaan voor de energielabels van de woningen? Moet ik alle energielabels van de beoogde woningen laten opmaken? (versie 12 april)

**A:** De meeste woningen hebben al een energielabel. Voor woningen waar dit nog niet geldt is inderdaad een energielabel nodig om de gevraagde labelstappen achteraf te kunnen aantonen.

**3.2.5 V:** Komt het plaatsen van zonnepanelen in aanmerking voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds? (versie 12 april)

**A:** Maatregelen die de energieprestatie van de woning verbeteren en woninggebonden zijn komen in aanmerking voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds.

Bij zonnepanelen is het wel belangrijk om hier bij te vermelden dat het Volkshuisvestingsfonds alleen maatregelen ondersteunt waarbij sprake is van een financieel tekort. Gezien het rendabele karakter van zonnepanelen - ze verdienen zichzelf snel terug - gaan we er van uit dat er voldoende mogelijkheden zijn om deze maatregel zonder financieel tekort uit te voeren. Bijvoorbeeld met groene leningen. Als zonnepanelen toch deel uitmaken van een aanvraag, moet u dus onderbouwen waarom u een financieel tekort heeft.

## Funderingsherstel

**3.3.1 V:** In hoeverre valt funderingsherstel onder de regeling? (versie 1 april)

**A:** Funderingsherstel is mogelijk wanneer de aanvraag wordt gedaan voor de activiteit sloop-nieuwbouw. Bij deze activiteit mogen noodzakelijke kosten voor het mogelijk maken van een woonfunctie op de locatie van sloop worden opgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan de aanpak van fundering in slechte staat, grondsanerung bij heftige vervuiling of verbetering van de afwatering. Bij de activiteit renovatie of transformatie kan funderingsherstel niet worden meegenomen.

**3.3.2 V:** Valt funderingsherstel onder achterstallig onderhoud? (versie 1 april)

**A:** Nee, funderingsherstel valt in deze regeling niet onder achterstallig onderhoud.

**3.3.3 V:** De praktijk leert dat funderingsherstel zich terugvertaalt in de waarde van de woning. In hoeverre kan funderingsherstel daarmee onderdeel uitmaken van een inponingsscenario? (versie 1 april)

**A:** Voor funderingsherstel kan gebruik worden gemaakt van een bijdrage uit het fonds voor de activiteit sloop-nieuwbouw. Bij renovatie en transformatie kan voor funderingsherstel geen gebruik worden gemaakt van een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Het hangt dus van de activiteit af in hoeverre funderingsherstel met inponding kan worden gecombineerd. Voor inponding geldt dat alleen het saldo van de kosten voor inponding en baten na herstructurering onderdeel kunnen zijn van de aanvraag, zoals de verkoop- of huuropbrengsten binnen de looptijd van maximaal 10 jaar van het programma.

## Corporatiebezit

**3.4.1 V:** Mag ik al het corporatiebezit dat in het deelgebied wordt geherstructureerd meerekenen? (versie 1 april)

**A:** Een van de voorwaarden is dat corporatiebezit enkel mag worden opgevoerd als de corporatie onvoldoende financiële draagkracht heeft om deze zelf te herstructureren. Maar er is nog een aandachtspunt. Alleen corporatiebezit waarvoor een bijdrage wordt gevraagd van het Volkshuisvestingsfonds mag worden opgevoerd in de aanvraag. De woningen die de corporatie volledig zelf herstructureerd vallen buiten scope van de aanvraag.

**3.4.2 V:** Hoe kan de financiële draagkracht van corporaties onderbouwd worden? (versie 1 april)

**A:** De gemeente dient het onvoldoende niveau van financiële draagkracht van de corporatie aan te tonen. Dat kan op basis van één of meer van de volgende indicatoren: enkele kengetallen (zoals ratio's), prognose-informatie, verantwoordingsinformatie en de balans tussen opgaven en middelen gedurende de looptijd van het programma.

Bijvoorbeeld:

- De belangrijkste ratio's (Aw/WSW) zijn relatief laag ten opzichte van het regionale of landelijke gemiddelde in één of meer jaren van de periode van prognose (5 jaar) of vertonen een dalende trend. Het gaat om continuïteitsratio's ICR, LTV en solvabiliteit en de discontinuïteitsratio dekkingsratio.
- Op basis van prognose informatie (dPi) komt de grens van de investeringscapaciteit van de corporatie in zicht. De betreffende maatregelen zijn niet opgenomen in de dPi en/of er zijn geen prestatieafspraken over gemaakt met de gemeente: het betreft een extra activiteit waarvoor nog geen dekkende begroting is opgesteld.
- De balans tussen opgaven en middelen gedurende de looptijd van het programma (uiterlijk 2031) is onvoldoende voor de corporatie of de woningmarktregio waarin de corporatie werkzaam is. Bijvoorbeeld op basis van het onderzoek opgaven/middelen corporatiesector blijkt dat op enig moment gedurende de looptijd een substantieel deel van de opgave niet opgepakt kan worden als gevolg van een disbalans. Dit onderzoek is in 2020 uitgevoerd door de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Economische Zaken en Klimaat, Financiën, en Aedes,
- Vergelijkbaar (eigen) onderzoek op lokaal of regionaal niveau waaruit blijkt dat er een disbalans is of ontstaat gedurende de looptijd van het programma.

**3.4.3 V:** Hoe zit het met transformatie van corporatiebezit (anders dan woningen) naar woningen? Mag ik daarvoor financiering aanvragen? (versie 1 april)

**A:** Voor de activiteit transformatie mag een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds worden aangevraagd als het een transformatie naar woningen betreft. Voor een bijdrage aan een activiteit met corporatiebezit gelden 2 voorwaarden:

1. De gemeente dient hier de staatssteunregels in acht te nemen, zoals benoemd in hoofdstuk 7 van de regeling over Staatssteun.
2. Het gaat om het financieel tekort waarvoor geen andere financieringsbron is en die niet redelijkerwijs gedragen kan worden door een woningcorporatie. De wijze waarop dit financieel tekort berekend kan worden staat toegelicht in de Memorie van Toelichting van de regeling, artikel 1.2.4. Hierover wordt een nadere toelichting op de RVO website geplaatst.
3. Het inponden van woningen, met in de plint een niet-wonen functie valt alleen binnen de reikwijdte van deze regeling als het gebouw hoofdzakelijk een woonfunctie heeft. Het inponden van gebouwen die volledig worden getransformeerd naar woningen valt niet binnen de reikwijdte van deze regeling.



**3.4.4 V:** Kan een herstructureringsprogramma of een deelplan met veel of volledig corporatiebezit in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds? (versie 12 april)

**A:** Een deelplan dat deels of volledig bestaat uit woningen van woningcorporaties kan in aanmerking komen. U moet onderbouwen dat de woningcorporatie zelf onvoldoende financiële draagkracht heeft om de herstructurering te financieren. Voor het herstructureren van particuliere woningen worden punten toegekend in de beoordeling.

**3.4.5 V:** Een 'gezonde' woningcorporatie kan niet een tekort op hun balans presenteren, maar de activiteiten maken wel deel uit van onze integrale aanpak. Voldoen wij dan aan de eis van 200 woningen? (versie 12 april)

**A:** Nee, alleen de woningen waarvoor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds wordt aangevraagd tellen mee voor het toelatingscriterium van de 200 woningen. Woningen die een woningcorporatie zonder financiële ondersteuning kan herstructureren tellen niet mee. Ze kunnen wel betrokken worden in het overkoepelende verhaal.

**3.4.6 V:** Kunnen de kosten van een 'gezonde' woningcorporatie wel meegenomen worden in de business case, ook als de rijksbijdrage uiteindelijk niet neerslaat bij de woningcorporatie? (versie 12 april)

**A:** Nee, alleen de kosten van de woningen waarvoor u een bijdrage vraagt tellen mee om de kostengrens te bepalen.

#### Niet-woningen

**3.5.1 V:** Komen fysieke maatregelen voor maatschappelijk voorzieningen/detailhandel (als onderdeel van integrale aanpak) voor subsidie in aanmerking? (versie 1 april)

**A:** Fysieke maatregelen voor gebouwen die geen woning worden, komen niet in aanmerking voor een bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds

**3.5.2 V:** In veel complexen met woningen zit in de plint ook vaak een stukje bedrijfsonroerendgoed. Kunnen wij de investeringen in de verduurzaming van dit onroerend goed ook meenemen in de aanvraag? (versie 1 april)

**A:** Voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds is het een vereiste dat er sprake is van een verzoek tot bijdrage aan herstructurering van woningen. Herstructurering is gedefinieerd als renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Herstructurering van bedrijfsonroerendgoed is alleen mogelijk in het kader van transformatie naar woningen, andere vormen komen niet in aanmerking voor een bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds.

**3.5.3 V:** Valt de transformatie van een bedrijventerrein naar wonen onder de regeling? (versie 1 april)

**A:** Grootschalige transformatie is geen doel van de regeling. De regeling is specifiek gericht op de herstructurering van woningen in kwetsbare gebieden, waarbij transformatie op kleine schaal kan plaatsvinden. De beoordelingssystematiek is hier ook op ingericht, zie bijvoorbeeld de criteria voor effectiviteit en kwetsbaarheid in bijlage 1 van de regeling. Daarnaast kunnen ook maar zeer beperkt kosten voor transformatie worden opgevoerd anders dan in de Woningbouwimpuls (<https://www.rvo.nl/woningbouwimpuls>). Hoewel het transformeren van een bedrijventerrein niet nadrukkelijk is uitgesloten, is de kans van slagen van een dergelijk deelplan zeer laag. Braakliggende bedrijventerreinen zijn overigens wel uitgesloten omdat in de regeling is gespecificeerd dat de activiteit transformatie het transformeren van gebouwen betreft.

**3.5.4 V:** Stel dat er al gesloopt is, maar het nieuwbouwplan vervolgens financieel niet haalbaar bleek en het plan nu stilt ligt. Er is dus een braakliggend terrein. Kan de nieuwbouw van de woningen op die plek dan meegenomen worden in de aanvraag? (versie 1 april)

**A:** Voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds is het een vereiste dat er sprake is van een verzoek tot bijdrage aan herstructurering van woningen. Herstructurering is gedefinieerd als renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Als reeds gesloopt is, en alleen nieuwbouw resteert, dan valt dat niet binnen het Volkshuisvestingsfonds. Sloop en nieuwbouw dienen gezamenlijk opgenomen te worden.

**3.5.5 V:** Hoe onderbouw ik de kwetsbaarheid van het gebied bij transformatie van een kleinschalig bedrijventerrein naar woningen? (versie 12 april)

**A:** Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds moet het deelgebied dat wordt afgebakend in het deelplan voldoen aan de definitie van kwetsbaar gebied onder artikel 1. Als het afgebakende gebied een terrein is met alleen bedrijfspanden, dan is dit fonds niet het geschikte instrument. U zou kunnen kijken naar de financieringsfaciliteit binnenstedelijke transformatie.

#### Openbare ruimte

**3.6.1 V:** Dient er een minimale verhouding te zitten tussen de kosten van herstructurering en ingrepen in de openbare ruimte? (versie 1 april)

**A:** Bij het toekennen van een bijdrage voor ingrepen in de openbare ruimte wordt geen vaste verhouding gehanteerd. Wel wordt gebruik gemaakt van de PPT-systematiek, waarbij gekeken wordt naar profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid ten opzichte van de geherstructureerde woningen. De ingrepen in de openbare ruimte moeten op die manier in balans zijn met de herstructurering van woningen.

**3.6.2 V:** Mag ik een aanvraag indienen die alleen bestaat uit een tekort betreffende openbare ruimte? (versie 1 april)

**A:** Nee. Voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds is het een vereiste dat er sprake is van een verzoek tot bijdrage aan herstructurering. Herstructurering is gedefinieerd als renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Zodra er sprake is van een van die 3 activiteiten mogen ook noodzakelijke werkzaamheden in de openbare ruimte worden gefinancierd. Dit geldt ook voor inponing.

#### Met betrekking tot de aanvraagprocedure

**3.7.1 V:** Gaat de aanvraag via eHerkenning? (versie 1 april)

**A:** Ja, de aanvraag gaat via eHerkenning. U moet gebruikmaken van eHerkenning niveau 2+ met de machtiging 'RVO diensten op niveau eH2+' om uw aanvraag in te dienen. Heeft u nog geen eHerkenningmiddel? Of heeft u niet de goede machtiging? Vraag deze dan eerst aan.

**3.7.2 V:** We willen de voorlopige aanvraag voor 10 mei 2021 graag laten toetsen. Vereist dit ook een collegebesluit voor 10 mei 2021, of mag deze daarna volgen bij de definitieve aanvraag? (versie 1 april)

**A:** U kunt er voor kiezen om voor 10 mei 2021 een aanvraag te laten toetsen op volledigheid van de aanvraag. Dit is geen toets op kwaliteit. Als u de aanvraag zonder collegebesluit indient voor 10 mei 2021 dan blijkt uit de toets in ieder geval dat het collegebesluit ontbreekt. Maar wellicht ontbreekt er meer wat u dan nog op tijd kunt

herstellen. Let er op dat de definitieve aanvraag voor de sluitingsdatum ingediend moet zijn, inclusief collegebesluit en/of besluit van een wethouder met mandaat.

**3.7.3 V:** Is een collegebesluit nodig specifiek voor de 30% cofinanciering? (versie 1 april)

**A:** Nee. Er is een collegebesluit of besluit van een wethouder met mandaat van het college nodig om de aanvraag in te dienen. Een raadsbesluit is wenselijk maar niet verplicht. Aangezien de 30% cofinanciering een toelatingsvoorwaarde is, is dit collegebesluit of besluit van een wethouder met mandaat van het college, het impliciete akkoord op de 30% cofinanciering te voldoen gedurende de looptijd (max. 10 jaar). Er hoeven dan ook geen verdere stukken anders dan een aanbiedingsbrief bij de aanvraag ingediend te worden.

**3.7.4 V:** Moeten alle bij een aanvraag betrokken gemeenten, de aanvraag ondertekenen? (versie 1 april)

**A:** De SPUK wordt verstrekt via één aanvragende gemeente (dan wel aanvragende provincie of samenwerkingsverband op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen). Van die gemeente wordt instemming van het college of van een wethouder met mandaat van het college vereist. De juridische verbinding is er immers met die gemeente, ook voor de deelplannen van de aanvraag die een andere gemeente betreffen. Dat laat onverlet dat het voor de gemeenten onderling wel prettig is om goede afspraken te maken, bijvoorbeeld door middel van collegebesluiten. De gemeente waaraan de SPUK verstrekt wordt, wil immers zeker weten dat de andere deelnemers haar beloften nakomen en de andere gemeenten willen zekerheid dat hun deel van de SPUK verstrekt wordt, als hun deelplan(nen) wordt/worden goedgekeurd.

**3.7.5 V:** Heeft het nut om een aanvraag in te dienen als je geen prioritair gebied bent? (versie 1 april)

**A:** De aanvragen uit prioritaire gebieden hebben een streepje voor bij de beoordeling maar worden ook inhoudelijk beoordeeld. Aanvragen uit andere gebieden maken dus ook een kans op een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds.

**3.7.6 V:** Concreetheid aanvragen: is het mogelijk meer een soort pro-forma aanvraag in te dienen voor gebieden die nog net niet ver genoeg zijn qua concreetheid omtrent projectplanning, cofinanciering en dergelijke? (versie 1 april)

**A:** Houd er rekening mee dat bij onvoldoende cofinanciering een aanvraag wordt afgewezen. Ook als sprake is van onvoldoende concreetheid of hardheid is de kans reëel dat de aanvraag negatief wordt beoordeeld door de onafhankelijke toetsingscommissie, en dus wordt afgewezen. Het is mogelijk de inzet niet waard. Als het een voorgenomen activiteit betreft die onderdeel is van een groter deelplan of programma, kan het ook de score van andere onderdelen van de aanvraag negatief beïnvloeden.

**3.7.7 V:** De regeling lijkt nu, gezien alle criteria, alleen mogelijk te zijn voor projecten die al ver zijn in planvorming. Of projecten waar al relatief veel (co)financiering voor geregeld is? (versie 1 april)

**A:** De cofinanciering hoeft op het moment van de aanvraag niet al op de rekening te staan. Ook zijn wij ons ervan bewust dat enkele plannen nog opgestart moeten worden. Bewoners zijn bijvoorbeeld nog niet betrokken, er is nog geen besluit van college en besluit van raad, een haalbaarheidsstudie is nog niet afgerond et cetera. Dergelijke projecten kunnen wel onderdeel zijn van een aanvraag. Het is dan van belang dat de opgegeven plannen en gevraagde bijdrage goed zijn onderbouwd met bijvoorbeeld referentieprojecten en een inschatting van de mate waarin bepaalde subsidies gebruikt gaan worden. Dit kan in bijlage 5 worden toegelicht. Wel geldt dat de score van de hardheid lager is als het onzeker is of de activiteiten tijdig worden gerealiseerd.

## Met betrekking tot de aanvraagdocumentatie

**4.1 V:** Wordt het aanvraagformat voor 3 mei 2021 beschikbaar gesteld? (versie 1 april)

**A:** Het conceptaanvraagformulier is al te downloaden via de RVO-website op <https://www.rvo.nl/volkshuisvestingsfonds>. De aanvraagdocumenten zijn te downloaden als PDF en in Word. Bij de uiteindelijke aanvraagindiening gebruikt u een online invulformulier van RVO. Het digitale formulier kan afwijken van het aanvraagformulier dat reeds is gepubliceerd. Waar dit inhoudelijk het geval is, wordt dit duidelijk aangegeven. De bijlagen 4 - Kwantitatieve onderbouwing en toelichting programma & 5 -Toelichting activiteiten en maatregelen moeten wel als aparte bestanden worden ingeleverd bij RVO.

**4.2 V:** Hoeveel informatie kan ik kwijt in de bijlagen? Zit daar ook een limiet aan? (versie 1 april)

**A:** Er is geen limiet voor hoe groot de gevraagde bijlagen zijn, met uitzondering van 7 - de vrije bijlage. Die bijlage mag niet meer zijn dan 10 pagina's. De gevraagde informatie in de bijlage is zorgvuldig opgesteld en is voldoende voor de toetsingscommissie om een oordeel te vellen. Als nodig mag u in de aanvraag verwijzen naar bestaande of openbare documenten (bijvoorbeeld onderzoeken, samenwerkingsafspraken et cetera.) die bij de aanvrager kunnen worden opgevraagd. Bijlagen mogen niet worden samengevoegd.

**4.3 V:** Hoeveel aanvragen mag een gemeente indienen? (versie 1 april)

**A:** Een gemeente mag één aanvraag indienen (art. 3.1). Een aanvraag wordt niet in behandeling genomen, als de gemeente eerder een toekennende uitkeringsbeschikking heeft gekregen op grond van deze regeling. Er is geen grens aan het aantal aanvragen per regio, maar dus wel per gemeente.

**4.4 V:** Hoeveel deelplannen mag een gemeente indienen? (versie 1 april)

**A:** Een aanvraag bestaat uit één of meerdere deelplannen. Er is geen bovengrens bepaald voor het aantal deelplannen. Een deelplan richt zich op de activiteit(en) in een deelgebied (zie art. 1 in de artikelsgewijze toelichting). De beoordeling van alle deelplannen telt mee voor de score van het totale herstructureringsprogramma en daarmee voor de uiteindelijke rangschikking op basis waarvan de specifieke uitkeringen toegekend worden. Een deelplan van mindere kwaliteit, beïnvloedt daarom de kans op toekenning van middelen voor de deelplannen die wel van goede kwaliteit zijn.

De voorkeur is om deelplannen zo groot mogelijk te houden en deze niet onnodig te delen. In de beoordelingssystematiek is gezorgd dat meerdere deelplannen geen voordeel oplevert voor aanvragen. Daarbij komt dat het uitsplitsen naar deelplannen arbeidsintensief is voor de aanvrager.

**4.5 V:** Hoe wordt omgegaan met een aanvraag vanuit een prioritair gebied, waarin ook een deelaanvraag zit van een gemeente die niet tot zo'n gebied behoort? (versie 1 april)

**A:** Dan worden er verhoudingsgewijs punten toegekend voor het prioritair gebied. De prioriteitsscore wordt per deelplan toegediend. Het deelplan dat in dit geval buiten het prioritair gebied ligt, krijgt dus geen punten voor prioriteit. Let op: de aanvragen worden in zijn geheel gescoord, lagere scores op deelplanniveau hebben dus ook gevolgen voor de uiteindelijke rangschikking van aanvragen.

**4.6 V:** Is een deelplan altijd een afgekaderd fysiek gebied of kan het ook om een afgekaderd fysiek thema gaan? (versie 1 april)

**A:** Het gaat hier om een afgebakend deelgebied. Een deelgebied bestaat uit één of meerdere ongedeelde postcode-4-zones.

- 4.7 V:** Kan een deelplan uit meerdere niet aaneengesloten gebieden op postcode-4-niveau bestaan? (versie 12 april)  
**A:** Ja, dat mag. Het gaat om één of meerdere volledige gebieden op postcode-4-niveau, en het hoeft niet aaneengesloten te zijn. Het hoeft ook niet binnen één gemeentegrens te liggen.
- 4.8 V:** Wat is de definitie van woningmarktregio? (versie 12 april)  
**A:** De 19 woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De corporatie mag actief zijn in alle gemeenten binnen dat gebied. Ook als zij dat nu nog niet is. Een interactieve kaart van de woningmarktregio's is te vinden op:  
[www.regioatlas.nl/kaarten](http://www.regioatlas.nl/kaarten)

### Met betrekking tot de beoordeling

- 5.1.1 V:** Hoe zit kwetsbaarheid in de regeling? (versie 1 april)  
**A:** Kwetsbaarheid zit op 2 manieren in de regeling: aan de poort en bij de beoordeling.
1. Aan de poort: de minister kan een uitkering verstrekken voor fysieke activiteiten in een kwetsbaar gebied (art. 2.1). Dit betekent dat elke gemeente een kwetsbaar gebied kan hebben, omdat in de context van 'kwetsbaarheid bij de poort', gebieden binnen een gemeente met elkaar worden vergeleken. Waarbij kwetsbaargebied is gedefinieerd als: "wijk of buurt binnen een gemeente die binnen die gemeente op grond van landelijke data onder gemiddeld scoort op de indicator woonkenmerken en ten minste één van de volgende indicatoren:
    1. veiligheid
    2. werk en inkomen
    3. opleiding en jeugdhulp
  2. In de beoordeling: onder criterium D-urgentie. Hier wordt een kwetsbaar gebied van een gemeente vergeleken met het kwetsbare gebied van alle andere gemeenten die een aanvraag hebben ingediend. De urgentie wordt bepaald voor alle deelgebieden waarvoor een aanvraag is ingediend bij het Volkshuisvestingsfonds. Hierbij wordt gekeken naar een drietal dimensies om de kwetsbaarheid van een gebied te bepalen. De 3 dimensies zijn: woningvoorraad, huishoudens en inkomen en veiligheid. Voor meer informatie kunt u terecht in de regeling, bijlage 1.
- 5.1.2 V:** Hoeveel tijd heeft de commissie om de aanvraag te beoordelen? (versie 1 april)  
**A:** De onafhankelijke toetsingscommissie en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht maximaal 13 weken de tijd voor de beoordeling en toekenning van de specifieke uitkeringen. Wij willen rond de zomer de specifieke uitkeringen toe te kennen.
- 5.1.3 V:** Hoe wordt in de beoordeling de samenhang tussen de deelplannen meegewogen? Als in het ene deelplan woningen worden ingepond en in het andere deelplan woningen worden verkocht door de woningcorporatie. Bijvoorbeeld met als doel het in stand houden van het totaal aantal sociale huurwoningen en een betere spreiding van sociale huurwoningen in de stad. (versie 12 april)  
**A:** Inponding moet altijd in combinatie met een andere herstructureringsactiviteit worden opgenomen in een deelplan. Ook moet voor inponding de netto kosten worden opgegeven. Dat betekent de marktwaarde van een woning als kosten. En als opbrengst bijvoorbeeld de verkoopopbrengsten. Dat betekent dat, zoals gesuggereerd in de

vraagstelling, de inponing en vervolgens verkoop van de woningen niet in aparte deelplannen terug horen te komen.

#### MKBA (maatschappelijke kosten-batenanalyse)

**5.2.1 V:** Is een MKBA komen te vervallen? Of is er wat anders voor in de plaats gekomen? In de kamerbrief wordt verwezen naar een multicriteria-analyse. Waar moet deze bij aangeleverd worden? Er wordt niet meer gesproken over een impactanalyse, klopt dat het is vervallen? (versie 1 april)

**A:** De beoogde impactanalyse had betrekking op de leefbaarheidseffecten van de fysieke ingrepen. Mogelijke informatie uit een dergelijke impactanalyse bleek geen doorslaggevende factor te zijn voor het Volkshuisvestingsfonds. De reden hiervoor is tweeledig: de fysieke ingrepen leiden over het algemeen tot verbetering van enkele indicatoren die ten grondslag liggen aan de leefbaarheid (waardoor bewijslast overbodig is) en bovendien bleek de impactanalyse complex in relatie tot het doel. Dat werd ook door veel gemeenten zo benoemd in hun reactie tijdens de consultatie: er was brede consensus dat de MKBA of vergelijkbare methodiek niet geschikt was. Een eenvoudigere methodiek zou ook volstaan. Aan de consultatiereacties is navolging gegeven door de systematiek te baseren op een multicriteria-analyse.

**5.2.2 V:** In de uitvraag stond een impactanalyse. In beoordelingscriteria komt deze outcome niet op deze manier terug. Wat wordt precies gevraagd? (versie 1 april)

**A:** In plaats van de impactanalyse wordt het leefbaarheidseffect gevat in de Multicriteria-analyse (MCA). De tabel van het beoordelingskader is hiervan de uitkomst. De aanvraagdocumentatie heeft als doel om voldoende inhoud en onderbouwing te verzamelen om over de genoemde onderliggende 'indicatoren' een oordeel te kunnen geven.

**5.2.3 V:** Wat is 'gedeeltelijke toekenning ten opzichte van de originele aanvraag of deelplan(nen)'? (versie 1 april)

**A:** Aanvragen worden in zijn geheel beoordeeld (optelling van de scores van alle deelplannen waaruit de aanvraag bestaat). Op basis van de totaalscore per aanvraag wordt een rangschikking gemaakt. Mocht de aanvraag worden toegekend in de volgorde van de rangschikking, dan worden alleen die deelplannen binnen een aanvraag met een voldoende score toegekend.

**5.2.4 V:** Hoe moet de systematiek van de weging worden gelezen, waar per criterium een percentage en een puntenaantal wordt aangegeven. Bijvoorbeeld: bij effectiviteit zijn 30 punten te behalen die voor 30% meewegen, terwijl bij hardheid 10 punten zijn te behalen die voor 25% meewegen. Betekent dit dat effectiviteit in het totaal maximaal voor 30% van 30 punten meeweegt en hardheid voor 25% van 10 punten? NB: Dit houdt een verschil in maximale weging van factor 3,6 in. Of is dit anders bedoeld? (versie 1 april)

**A:** Alle hoofdcriteria tellen op tot een score op een schaal van 1 tot 10, zoals ook in de regeling staat. Als voor hoofdcriterium A (effectiviteit) bijvoorbeeld 24 van de 30 punten wordt verzameld, is de deelscore daar een 8. Zo tellen alle criteria in een redelijke balans mee.

**5.2.5 V:** Aanpak van kwetsbare plekken in wijken is bijna altijd gespreid over de gehele gemeente/regio dat wil zeggen. meerdere postcode-4 gebieden. Terwijl de aanpak als zodanig urgentie dan op basis van gehele gemeente/regio plaats te vinden en lijkt daarmee kansarm, klopt dat? (versie 1 april)

**A:** Dit is deels correct. Urgentie wordt inderdaad bepaald aan de hand van postcode-4 zones. De kans bestaat dat met meer postcode-4 zones de gemiddelde urgentiescore van een aanvraag daalt. Dit is uiteraard afhankelijk van de situatie in een specifieke gemeente. Echter, de urgentiescore weegt slechts voor 5% mee in de totaalscore. Als de aanvraag op andere aspecten wel hoog scoort, bijvoorbeeld als het om prioritair gebied gaat, kan de aanvraag nog steeds kans maken op een beschikking.

## Met betrekking tot financiering

### Cofinanciering

#### 6.1.1 V: Wat is cofinanciering? (versie 1 april)

**A:** Cofinanciering is het deel van het financieel tekort dat door medeoverheden wordt ingebracht. Dat deel dient ten minste 30% van het financieel tekort te zijn. De cofinanciering dient ter dekking van het financieel tekort van de activiteiten en onderliggende maatregelen die in de aanvraag zijn opgevoerd.

Maatregelen die medeoverheden bekostigen die buiten de scope van het Volkshuisvestingsfonds passen kunnen dus niet meegerekend worden als cofinanciering. De cofinancieringseis geldt voor elk deelplan. Elk deelplan dient dus voorzien te worden van 30% cofinanciering.

#### 6.1.2 V: Kunnen andere partijen dan medeoverheden ook bijdragen aan de cofinanciering? (versie 1 april)

**A:** Bij de eindverantwoording moet de aanvragende gemeente aantonen dat 30% van het financieel tekort gedekt wordt door cofinanciering. De cofinanciering hoeft niet enkel door de gemeente te worden bekostigd. De aanvragende gemeenten kan ervoor kiezen om (een deel van) de cofinanciering door te leggen naar andere partijen. Voorwaarden om iets als cofinanciering mee te laten tellen is dat het een geldelijke bijdrage is aan de gemeente. Cofinanciering in natura, bijvoorbeeld doordat de particulier 30% van de investering voor haar rekening neemt, is niet mogelijk. Hetzelfde geldt voor woningcorporaties. Als zij middelen inbrengen voor de investeringen in hun eigen bezit, telt dat niet als cofinanciering. Als corporaties een bijdrage doen die niet direct gekoppeld is aan hun eigen woningen, dan kan dat meetellen als cofinanciering. De mogelijkheden daarvoor zijn in het kader van de Woningwet sterk afgebakend, maar niet uitgesloten als het bijvoorbeeld gaat om vve's en leefbaarheid.

Een voorbeeld hoe cofinanciering werkt in dit geval:

- Er zijn 100 woningen in een complex met een vve. Daarvan zijn er 70 in particulier bezit en 30 in handen van een corporatie. De renovatie kost € 20.000 per woning.
- Belangrijk is allereerst dat opgegeven moet worden wat het financieel tekort is van de maatregel. Dat zal niet de volledige € 20.000 zijn. Stel dat dit het financieel tekort € 10.000 per woning is en dat de eigenaren hier € 3.000 zelf van moeten betalen. Dan resteert een tekort van € 7.000 per woning.
- De corporatie is in staat om zijn eigen woningen te herstructureren. In dat geval geeft de gemeente in de aanvraag aan dat voor 70 woningen een bijdrage van € 7.000 gevraagd wordt. Het Volkshuisvestingsfonds betaalt 70% van dit bedrag, de gemeente dient 30% van dit bedrag te betalen.
- Het corporatiebezit wordt dus buiten de aanvraag gelaten en de investeringen die de particuliere eigenaren en corporaties aan hun eigen bezit doen worden niet meegerekend als cofinanciering.



**6.1.3 V:** Moet het bij cofinanciering gaan om 'nieuw' geld of kan het ook gaan om bestaande middelen? (versie 1 april)

**A:** Het is niet relevant of het om nieuwe middelen gaat of dat bestaande middelen worden ingezet ter dekking van de cofinanciering. Bestaande middelen zoals een reservepost op de begroting kunnen worden ingezet als cofinanciering, mits er nog geen opdracht is uitgezet of uitgave heeft plaatsgevonden.

## Staatssteun

**6.2.1 V:** Staatssteuntoets gebeurt ook extra via jullie? (versie 1 april)

**A:** Het Volkshuisvestingsfonds verandert niets aan de juridische mogelijkheden voor staatssteun. Gemeenten dienen dus niet andere zaken te financieren of een andere rol te pakken dan dat zij zouden doen zonder het Volkshuisvestingsfonds. Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt de middelen beschikbaar aan de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor een juiste besteding inclusief staatssteun. De verantwoordelijkheid voor een staatssteuntoets ligt dus bij de gemeente. De staatssteuntoets hoeft nog niet uitgevoerd te zijn bij het aanvragen van de middelen maar wel voordat de middelen door de gemeente worden besteed.

**6.2.2 V:** Worden de cofinancieringen getoetst op (indirecte) staatssteun? (versie 1 april)

**A:** Cofinanciering is de dekking van het financieel tekort door medeoverheden. Als gemeenten derden laten meebetalen aan cofinanciering is de gemeente zelf verantwoordelijk om te toetsen op mogelijke staatssteunaspecten.

**6.2.3 V:** Zitten de staatssteunkaders inzake indirecte staatssteun het maximum aan financiële bijdragen voor corporaties en verhuurders niet flink in de weg? (versie 1 april)

**A:** Het Volkshuisvestingsfonds richt zich primair op particuliere woningeigenaren. Daarbij is de kans op staatssteun beperkt. Staatssteun kan wel belemmerend zijn bij het verstrekken van een bijdrage aan corporaties of commerciële verhuurders. De gemeente dient dit voor het verstrekken van de bijdrage te toetsen.

## Berekeningen

**6.3.1 V:** Wat is de definitie van een aantoonbaar financieel tekort? (versie 1 april)

**A:** De som van kosten en opbrengsten per activiteit en op deelplanniveau zoals door de gemeente is berekend in bijlage 4, tabblad 'financiën'.

**6.3.2 V:** Hoe wordt het financieel tekort en de cofinanciering berekend bij investeringen in particulier bezit? (versie 1 april)

**A:** Dit kan op 2 manieren.

1. De gemeente voert aan de kostenkant de kosten van, bijvoorbeeld, een renovatie op. Aan de opbrengstenkant voert de gemeente het deel van de investering op dat de particulieren zelf gaan betalen. Het gat tussen de kosten en opbrengsten tussen deze 2 posten draagt bij aan het financieel tekort. Daarvan is 70% subsidiabel door het Volkshuisvestingsfonds.

Voorbeeld: als de renovatie € 15.000 per woning gaat kosten en de particulieren € 5.000 zelf gaan betalen voert de gemeente aan de kostenkant € 15.000 x aantal woningen in. Aan de opbrengstenkant voert de gemeente dan € 5.000 x aantal woningen. Het verschil tussen kosten en opbrengsten is het financieel tekort. In dit geval dus € 10.000 per woning. Daarvan is € 7.000 subsidiabel. De investering van de woningeigenaar (€ 5.000) telt niet mee als cofinanciering.

2. In het geval de gemeente bijvoorbeeld een subsidieregeling in het leven roept om een bijdrage te leveren aan de herstructurering van particulier bezit dan kan de gemeente



aan de kostenkant het bedrag opvoeren dat zij voor de subsidie beschikbaar stelt. Aan de opbrengstenkant staan hier geen inkomsten tegenover.

Voorbeeld: een gemeente maakt voor de renovatie van woningen, die € 15.000 per woning kosten, een subsidie beschikbaar van € 10.000 per woning, € 5.000 wordt door de eigenaar zelf betaald. Als de verwachting is dat er zo'n 300 woningeigenaren gebruik gaan maken van de regeling dan voert de gemeente dus € 3,0 miljoen op als kostenpost voor de subsidieregeling. Deze maatregel draagt dus voor € 3,0 miljoen bij aan het financieel tekort. Daarvan kan dan maximaal € 2,1 miljoen aan worden bijgedragen door het Volkshuisvestingsfonds. De gemeente dient zelf € 0,9 miljoen te dekken. Het deel dat de woningeigenaren zelf betalen (€ 5.000) wordt buiten beschouwing gelaten.

**6.3.3 V:** Wat voor soort opbrengsten zijn toegestaan? (versie 1 april)

**A:** Er zijn verschillende opbrengsten toegestaan een niet limitatieve opsomming bevat ten minste: huuropbrengsten voor de looptijd van het programma (of met een duur van maximaal 10 jaar), inkomsten door verkoop (in het geval van inponding), eventuele rijkssubsidies, eventueel het deel van de investering dat door derden wordt gedekt, eventuele eigen bijdrages die gemeente in rekening brengt.

**6.3.4 V:** Is er een maximum subsidie? (versie 1 april)

**A:** Er is geen maximumbedrag dat per aanvraag kan worden toegekend.

**6.3.5 V:** Wat valt nu wel en wat niet onder inponding? Zoals aankoopkosten? (versie 1 april)

**A:** Onder inponding valt het saldo van aankoopkosten en verkoopkosten. In het geval niet verwacht wordt dat de woning aan het einde van de looptijd is verkocht, geldt de marktwaarde (leegwaarde). Als de woning aan het einde van de looptijd verwacht wordt te zijn verhuurd, dan geldt de marktwaarde verhuurde staat. Daarnaast kunnen ook de overige verwervingskosten worden toegevoegd aan het aankoopbedrag. Dat kan in de praktijk oplopen tot 10%. Ook participatiekosten, advieskosten en compensatie voor verhuiskosten kunnen worden meegeteld.

**6.3.6 V:** Wat wordt verstaan onder constante prijzen? (versie 1 april)

**A:** Alle bedragen zijn gebaseerd op het peilmoment 1 januari 2022. In tegenstelling tot een netto contante waarde (NCW) is sprake van een nominaal uitgangspunt. Ofwel: indexaties, inflatie en disconteringsvoeten staan op 0%. Daarmee worden faseringseffecten geneutraliseerd.

**6.3.7 V:** Maximaal 10% van de gevraagde bijdrage mag naar noodzakelijke projectkosten van de gemeente gaan. Hoe zijn die noodzakelijke projectkosten gedefinieerd? (versie 12 april)

**A:** Maximaal 10% van de totale aanvraag mag worden besteed aan ondersteuning, de proces- en organisatiekosten. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om het aanstellen van een programmamanager. Deze ondersteuning moet minstens worden ingezet voor het realiseren van de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds. Maar u mag dit ook breder inzetten voor de totale integrale herstructurerings- of leefbaarheidsaanpak in het gebied. Gebruikelijke kosten van het ambtelijk apparaat zijn niet subsidiabel zoals kosten van ambtelijke projectteams en andere personele of overheadskosten van de gemeente.

## Leningen/Fondsen

**6.4 V:** Mag de gemeente het geld inzetten om leningen te geven aan particulieren die hun woningen gaan verbeteren, of een revolverend fonds oprichten? (versie 1 april)

**A:** De bijdrage van het Rijk moet een deel van het financieel tekort dekken. Een lening waarbij het geld weer terug gaat naar de geldverstrekker, in dit geval de gemeente, valt daar niet onder. Een gemeente kan onder de activiteit renovatie er wel voor kiezen om

met behulp van de rijksbijdrage subsidies te verstrekken aan derden, zoals aan particulieren, voor de verduurzaming van woningen.

#### Relatie andere subsidies

**6.5.1 V:** In hoeverre blokkeert een bijdrage uit het fonds andere (toekomstige) subsidiemogelijkheden? (versie 1 april)

**A:** Het stapelen van subsidies is mogelijk vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Wel dient de gemeente altijd na te gaan of dat vanuit de andere regeling ook mogelijk is. Een rijkssubsidie kan niet worden gebruikt om in de cofinanciering te voorzien en moet als opbrengst worden ingebracht in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.

**6.5.2 V:** In hoeverre speelt overlap tussen de bestaande regelingen (zoals de ISDE) en dit fonds een rol? Hoe zit het als er eerder andere subsidies zijn aangevraagd of toegekend voor verduurzaming? (versie 1 april)

**A:** Eerdere subsidies die particulieren hebben ontvangen uit het ISDE zijn geen uitsluitingsgrond voor subsidies uit het Volkshuisvestingsfonds. Wel dient de gemeente altijd na te gaan of dat vanuit de andere regeling ook mogelijk is. Een rijkssubsidie kan niet worden gebruikt om in de cofinanciering te voorzien en moet als opbrengst worden ingebracht in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.

**6.5.3 V:** Als een particulier een subsidie kan ontvangen uit het ISDE, moet hij/zij dat dan ook doen? (versie 12 april)

**A:** Het Volkshuisvestingsfonds legt geen verplichting op om gebruik te maken van bestaande subsidies. Wel wordt gevraagd om een zo goed mogelijke business case voor de activiteit. Als een business case geen melding maakt van bestaande subsidies, dan valt dit op in vergelijking met business cases waar dit wel het geval is. Het is dus aan te raden waar mogelijk gebruik te maken van bestaande subsidies en waar dit niet mogelijk is dit goed toe te lichten in de aanvraag.

Een rijkssubsidie kan niet worden gebruikt om in de cofinanciering te voorzien en moet als opbrengst worden ingebracht in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.

**6.5.4 V:** Als ik een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds heb ontvangen, kan ik dan in de toekomst ook een subsidie aanvragen van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW)? (versie 12 april)

**A:** De bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds en van het Programma Aardgasvrije Wijken sluiten elkaar niet uit. Het is wel van belang dat de business case voor het Volkshuisvestingsfonds ook haalbaar is zonder de PAW-subsidie. In de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds geeft u aan dat u een PAW-aanvraag van plan bent. Beschrijf hierbij de (extra) activiteiten die u hieruit gaat bekostigen. Een rijkssubsidie zoals die van de PAW kunt u niet gebruiken om in de cofinanciering te voorzien en moet u als opbrengst inbrengen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.