



Gestelde vragen Volkshuisvestingsfonds  
Tranche 2

Versie 20 september 2023

Hieronder een overzicht van de aangepaste en toegevoegde vragen per versie.

Versie 7 augustus 2023	Vraag 1.4, 1.5, 2.3, 2.4, 3.2, 3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 5.3 en 6.1
Versie 20 september 2023	Vraag 6.2 en 6.3

## Inhoudsopgave

Vragen en antwoorden over het Volkshuisvestingsfonds .....	3
Met betrekking tot de opzet van de regeling .....	3
Met betrekking tot de inhoud van de regeling .....	4
Met betrekking tot herstructureringsactiviteiten.....	4
Met betrekking tot de cofinanciering .....	5
Met betrekking tot projectkosten, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte .....	6
Met betrekking tot het rekenmodel VHF 2023.....	6

## Vragen en antwoorden over het Volkshuisvestingsfonds

### Met betrekking tot de opzet van de regeling

- 1.1. V:** Ons stedelijk focusplan/gebiedsplan is misschien niet op tijd klaar om een aanvraag in te dienen, of nog maar een beknopte versie. Kunnen we dan een aparte onderbouwing indienen bij de aanvraag?  
**A:** Als je een vastgesteld gebiedsplan hebt, dan voldoe je aan het criterium van integraliteit. Als er nog geen vastgesteld gebiedsplan is, dien je het aspect integraliteit dus op een andere manier te onderbouwen.
- 1.2. V:** Wij hebben participatie hoog in het vaandel staan en willen eerst met bewoners in gesprek voordat we de aanpak en afbakening bepalen, dat kost tijd. Hoe daarmee om te gaan?  
**A:** De aanvragen zullen niet actief openbaar worden en er kan worden aangegeven in de aanvraag wat bij een eventueel WOO-verzoek als vertrouwelijke informatie weggelakt moet worden. Aanvragen worden ook beoordeeld op hardheid, bijvoorbeeld op het punt van de fasering, de planning. Een algemeen voornemen scoort dus lager dan een uitgewerkt en deels al voorbereid plan.
- 1.3. V:** Waarom wordt funderingsproblematiek weer uitgesloten? Het is hét probleem bij particulier en gespikkeld bezit.  
**A:** Dat heeft er mee te maken dat het aanpakken van funderingsproblematiek een kostbare zaak is en dat het VHF hier niet mee belast zou moeten worden. Voor betreffende aanpak zijn andere faciliteiten georganiseerd. Wel is het streven gericht op een meer integrale SPUK toe in de toekomst waar dit soort problematiek in meegenomen zou kunnen worden. Als de aanpak van funderingsproblematiek gepaard gaat met herstructurering, dan is die laatste component wel subsidiabel vanuit het VHF. U kunt daarbij denken aan isolatie van bijvoorbeeld gevels of daken.
- 1.4. V:** Geldt het maximum van € 28 miljoen (of € 14 miljoen, afhankelijk van besluitvorming TK) per aanvraag voor het hele financiële tekort (dus inclusief het deel cofinanciering)? Of voor de bijdrage vanuit het VHF?  
**A:** Het gaat hier om de maximale bijdrage die vanuit het VHF geboden kan worden. Een maximale bijdrage van € 28 miljoen zal dus gepaard moeten gaan met cofinanciering van minstens € 12 miljoen. Overigens zal het maximum lager liggen als er een element van btw-compensatie in de aanvraag zit.
- 1.5. V:** Mag een formeel juridisch bestuursorgaan op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen een aanvraag indienen?  
**A:** Als het bereik van het mandaat het toestaat, kan een Gemeenschappelijke Regeling namens een gemeente een aanvraag indienen. Wanneer een Gemeenschappelijke Regeling namens de deelnemende overheden een aanvraag indient, wordt SiSa tussen medeoverheden van toepassing verklaard. De ontvangers van deze doorverstrekking zijn 'indirecte' ontvangers. Indirecte ontvangers verantwoorden aan de verstrekker van de uitkering. In het geval van SiSa tussen medeoverheden is dat dus de Gemeenschappelijke Regeling (en niet het Rijk). De Gemeenschappelijke Regeling (de doorverstrekker) verantwoordt de besteding van de medeoverheden een jaar later aan het Rijk. De Gemeenschappelijke Regeling heeft immers wel de taken overgedragen, maar niet de

verantwoordelijkheid en moet zich daarom over de totale taakuitvoering aan het Rijk verantwoorden.

- 1.6. V:** Als je nu niet meedoet met deze tranche van het VHF, heeft dat dan invloed op je aanvragen hierna?  
**A:** Nee. Bovendien proberen we voor elkaar te krijgen dat het geld naar voren wordt gehaald: niet vier jaar op rij 150 miljoen, maar 2 jaar op rij 300 miljoen. Daarmee zou ook het maximale aanvraagbedrag verdubbelen. Dit hangt af van de voorjaarsbesluitvorming van de Eerste en Tweede Kamer, daar hopen we jullie zo snel mogelijk over te informeren.

#### Met betrekking tot de inhoud van de regeling

- 2.1. V:** Wat is de definitie van een project?  
**A:** Het begrip project is ruim gedefinieerd. Het projectgebied kan het gehele SF-gebied dekken. Ook kunnen woningen in de aanvraag worden meegenomen buiten het SF-gebied. Dat laatste holt op proportionele wijze wel de forfaitaire punten uit die in de regeling aan SF-gebieden zijn toegewezen. De voorkeur gaat uit naar onderscheid in projecten met activiteiten die verbonden zijn in tijd, locatie en aanpak. En een aanvraag per project.
- 2.2. V:** Wat is de precieze definitie van start project?  
**A:** Opstarten wordt hier gedefinieerd als de eerste onomkeerbare actie voor de maatregel. Hierbij kan gedacht worden aan het tekenen van een (samenwerkings-)overeenkomst, de eerste schop in de grond, de eerste bewoners uitgekocht of de bewonersparticipatie gestart.
- 2.3. V:** Waar ziet het minimumaantal woningen (50 of 100 voor SF-gebieden) precies op toe? Hoe werkt dat als er corporatiewoningen in hetzelfde gebied liggen die we meenemen?  
**A:** Het gaat om het aantal te herstructureren woningen met behulp van een bijdrage van het VHF, daar is dat aantal op gericht. Bij sloop/nieuwbouw gaat het dan dus om het aantal sloopwoningen, niet om het aantal nieuwe woningen. Bij transformatie van niet-woningen naar woningen kan het aantal woningen worden meegenomen in de telling. Corporaties kunnen financiering krijgen t.b.v. inponden, dus woningen die corporaties met behulp van de bijdrage gaan inponden kun je meetellen. Die woningen gaan immers ook geherstructureerd worden.
- 2.4. V:** Telt het minimumaantal (50 of 100 voor SF-gebieden) per deelproject of voor het geheel?  
**A:** Dat minimumaantal geldt voor de aanvraag of het geheel van de aanvragen van de gemeente. Een gemeente kan ook namens andere gemeenten aanvragen, dus bundeling in grensregio's om aan de ondergrens te voldoen is nog steeds mogelijk.
- 2.5. V:** Moet 100% van de woningen binnen het gebied waarvoor je een aanvraag doet worden aangepakt?  
**A:** Nee, dat hoeft zeker niet: de middelen dienen terecht te komen bij de woningen waarvoor ze het meest nodig zijn.

#### Met betrekking tot herstructureringsactiviteiten

- 3.1. V:** Sommige woningen hebben al wel label C, andere dan toch weer D of E. Neem je dan een gemiddelde? En mag je ook aansluiting op een warmtenet opvoeren als verduurzamingsactiviteit?  
**A:** In de regeling is het doel van minimaal B/3 labelstappen losgelaten en is er aangesloten bij doelen uit bestaande regelingen (ISDE, SVVE, lokale aanpak). Dat biedt meer ruimte, is beter uitlegbaar en uitvoerbaar en sluit beter aan op de praktijk. Er staat wel dat label D of

lager geldt om een woning in aanmerking te laten komen, maar daarbij staat: of een woning met een vergelijkbare energetische staat. Dit is juist bedoeld om bijvoorbeeld 'tussenwoningen' met label C ook mee te kunnen laten tellen. En het gereed maken van woningen voor aansluiting op een warmtenet is een herstructureringsactiviteit, de aanleg van het net zelf niet.

**3.2. V:** Wij hebben te maken met veel VVE's waar ook beleggers in zitten. We gaan er vanuit dat dat niet subsidiabel is, mogen we het deel van het gespikkeld bezit van particulieren dan wel subsidiëren?

**A:** Ja, je mag overigens ook het deel van de beleggers subsidiëren. Als het maar particulier bezit is.

**3.3. V:** Mag het opkopen van woningen door corporaties gesubsidieerd worden? Of is dat staatssteun?

**A:** Ja, dat mag. Maar alleen het inponden zelf, het herstructureren van die woningen wordt niet vergoed. Of het (toegestane) staatssteun is, is afhankelijk van de vormgeving van de bijdrage. Op dit punt hebben de gemeenten een eigen verantwoordelijkheid. De gemeente Lelystad heeft hier eerder advies over ingewonnen bij AKD en op verzoek kan die notitie bij het ministerie worden opgevraagd.

#### Met betrekking tot de cofinanciering

**4.1. V:** Is cofinanciering mogelijk in de vorm van een lening, garantstelling?

**A:** Het moet op de begroting of jaarrekening bij de gemeente staan, het moet een zichtbare post zijn en minimaal door het college en het liefst door de gemeenteraad vastgesteld. Je hebt ruimte om de cofinanciering tot uitbetaling te laten komen op enig moment tijdens de looptijd van de activiteiten. Op dit punt schrijft de regeling niets voor. Je mag wel veronderstellen dat er geld nodig is om activiteiten uit te voeren en dat beschikbaarheid van geld voorafgaat aan de activiteit.

**4.2. V:** De cofinanciering mag ook van een toegelaten instelling komen. Wij richten onze aanvraag op de aanpak van het particuliere deel van blokken met gespikkeld bezit. Mogen de middelen die de corporatie hierbij steekt in haar eigen bezit dan worden opgevoerd als cofinanciering?

**A:** Nee, dit kan alleen als de corporatie meebetaalt aan activiteiten waar de aanvraag van de gemeente op gericht is. Dat mag dus wel gaan om meebetalen aan de aanpak van de openbare ruimte en de maatschappelijke voorzieningen in een gebied waar bijv. ook corporatiewoningen staan.

**4.3. V:** De middelen die worden ingezet voor de cofinanciering moeten 'nieuw' zijn. Kun je toelichten wat nieuw is? Planmatig onderhoud van kwetsbare wijken, daar hebben we middelen voor, telt dat mee?

**A:** Het moet gaan om geld dat speciaal voor deze aanpak is vrijgemaakt. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om fte's in te zetten als cofinanciering (is een vorm van in natura). Bij deze vraag gaat het om planmatig onderhoud, dat is meerjarig begroot en daarom kwalificeert dat niet als nieuw geld. De verwachting en de bedoeling is dat er middelen worden vrijgemaakt die nu nog niet te zien zijn in begrotingen, omdat die activiteiten ook nog niet voorzien zijn.

- 4.4. V:** Op welk niveau (project/aanvraag/geheel van de aanvragen) wordt de cofinanciering gevraagd?
- A:** In de regeling wordt 30% cofinanciering zowel gekoppeld aan het niveau van project als aan het niveau van aanvraag. Dat impliceert dat er ook automatisch sprake is van 30% cofinanciering op het geheel van de aanvragen. Dit heeft als voordeel dat, als een onderdeel van de aanvraag niet in aanmerking komt voor een bijdrage, er geen knelpunt ontstaat op het punt van minimaal 30% cofinanciering.

#### Met betrekking tot projectkosten, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte

- 5.1. V:** Je mag een deel van het subsidiebedrag gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, moet dat gaan over nieuwe of ook verduurzaming of renovatie van bestaande voorzieningen?
- A:** Als onderbouwd kan worden dat het opknappen van slecht onderhouden, slecht bezochte, voorzieningen bijdraagt aan de leefbaarheid, kan dat gesubsidieerd worden.
- 5.2. V:** Is het een probleem als maatschappelijke voorzieningen uit de aanvraag ook een commerciële functie hebben, zoals een koffiecorner?
- A:** Nee, dat mag onderdeel zijn van de voorziening die wij subsidiëren, maar voor dit deel zelf kan geen subsidie worden aangevraagd. Iets commercieels zou zichzelf moeten kunnen bedruipen en dus geen (negatieve) invloed hebben op het onrendabele deel.
- 5.3. V:** Is het mogelijk om vanuit het VHF iets te doen in de openbare ruimte van wijken met enkel corporatiebezit?
- A:** Ja, die ruimte biedt de regeling. Maar investeringen in de openbare ruimte mogen hoe dan ook maximaal 30% uitmaken van het beschikte bedrag.

#### Met betrekking tot het rekenmodel VHF 2023

- 6.1. V:** Er worden kengetallen van het Rijk gebruikt in het rekenmodel. Vanuit onze eigen administratie hebben wij ook dit soort getallen en soms wijken deze af. Kunnen wij die ook gebruiken?
- A:** Ja, mits die afwijkende cijfers goed onderbouwd worden. Het zijn overigens geen kengetallen van het Rijk, maar afkomstig van bouwkostenkompas (sectorale gegevens). Het rekenmodel is verplicht gesteld, omdat in de vorige tranche sprake was van een grote variëteit in kostenramingen. De praktijk laat zien dat die (los van de inflatie en prijsstijgingen) soms te rooskleurig waren.
- 6.2. V:** Zijn de kengetallen in het rekenmodel inclusief of exclusief BTW?
- A:** De kengetallen in het rekenmodel zijn exclusief BTW. De berekening van de publieke onrendabele top en de aanvraag is inclusief BTW. De gemeente kan niet in elke situatie de betaalde BTW terugvragen uit het BTW compensatiefonds (BCF). U dient dus in de aanvraag rekening te houden dat de kengetallen exclusief BTW zijn. In het rekenmodel kunt u met een kengetal inclusief BTW gebruiken door op het tabblad 'Kengetallen' een afwijkend kengetal in te vullen in de cellen die daarvoor bestemd zijn.
- Wij verzoeken u om in de toelichtingen in het tabblad kengetallen en/of de aanbiedingsbrief aan te geven of de gebruikte kengetallen inclusief of exclusief BTW zijn.
- 6.3. V:** Wij willen als gemeente woningen slopen en nieuwe woningen terugbouwen. Door de woningen te slopen vermindert de waarde van deze woningen. In het rekenmodel is geen

ruimte om dit waardeverlies / deze inbrengwaarde inzichtelijk te maken. Hoe dienen we hier mee om te gaan?

**A:** Het verlies in waarde door de woning te slopen kan inzichtelijk gemaakt worden door dit waardeverlies / deze inbrengwaarde op te tellen bij de sloopkosten. U dient dit inzichtelijk te maken in het rekenmodel, tabblad 'Sloop-nieuwbouw plannen' (rij 60 en 61).

Voorbeeld: De marktwaarde van 1 woning is € 150.000 en deze is 100 m<sup>2</sup> BVO. De woning wordt gesloopt en de kosten daarvan zijn € 2.875 (100 m<sup>2</sup> x € 28,75). De overgebleven marktwaarde van de gesloopte woning (de grondwaarde) is € 5.000, dus de waarde mindering is € 145.000. De totale sloopkosten die u invult in het rekenmodel is € 147.875.

U dient in voorkomende gevallen in het tabblad 'Kengetallen' in de toelichting onder Sloop/Nieuwbouw aan te geven dat er sprake is van een inbrengwaarde en wat de hoogte daarvan is.