



Gestelde vragen Volkshuisvestingsfonds Tranche 3

Versie 17 januari 2024

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.....	5
Met betrekking tot de cofinanciering	6
Met betrekking tot projectkosten, maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte	7
Met betrekking tot het rekenmodel VHF 2024.....	7

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 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 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 verantwoordt 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.

- 1.7. V:** Is het belangrijk om de doelstelling van de regeling mee te nemen in de aanvraag?
A: Het doel van de regeling is om de leefbaarheid en/of veiligheid in een kwetsbaar gebied te verbeteren. Het is belangrijk dat in de aanvraag de verbinding tussen het doel van de regeling en het herstructureringsproject wordt aangetoond.
- 1.8. V:** Is het mogelijk om een aanvraag met meerdere projecten in te dienen? Zo ja, heeft dat consequenties voor de beoordeling van de aanvraag?
A: De aanvrager kan er voor kiezen om een aanvraag bestaande uit meerdere projecten in te dienen of voor ieder project een afzonderlijke aanvraag in te dienen. De manier van indienen kan consequenties hebben in de beoordeling en het is aan de gemeente om hier een strategische afweging in te maken.
- 1.9. V:** We hebben een actieplan waarin veel verdiepende informatie is te vinden. Hoe moeten we dit in de aanvraag verwerken?
A: Er is voor gekozen om de bijlagen te beperken. Alleen de verplichte bijlagen dient u met het ingevulde aanvraagformulier mee te sturen. Andere meegestuurde bijlagen worden niet meegenomen in de beoordeling. De gemeente dient de informatie op te nemen in het aanvraagformulier. De antwoordvelden zijn gelimiteerd en dat dwingt om strak te benoemen wat beoogd wordt met de activiteiten.
- 1.10. V:** Mogen activiteiten, die voor 11 maart 2024 zijn uitgevoerd, worden meegenomen in de aanvraag?
A: Activiteiten uit het verleden zijn niet subsidiabel. Activiteiten uit het verleden dienen dus niet in de aanvraag opgenomen te worden.
- 1.11. V:** Waaruit bestaat een aanvraag?
A: De aanvraag bevat alleen het ingevulde aanvraagformulier, een ondertekende aanbiedingsbrief, het ingevulde rekenmodel en een kaart van het projectgebied. Er is geen ruimte om optionele bijlagen mee te sturen.

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. Ook gaat de voorkeur naar 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 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.
- 2.6.** **V:** Is er een maximum bedrag aan de kosten per woning die opgevoerd mogen worden?
A: Nee, het maximum bedrag is enkel gesteld op het maximale subsidiebedrag. De aanvragen worden inhoudelijk met elkaar vergeleken en de kosten per woning zijn daar een onderdeel van. Dit kan invloed hebben op de beoordeling van de Toetsingscommissie.

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?
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.
- 3.2.** **V:** mag de aansluiting op een warmtenet worden opgevoerd als verduurzamingsactiviteit?
A: Het gereed maken van woningen voor aansluiting op een warmtenet is een herstructureringsactiviteit, de aanleg van het net zelf niet.
- 3.3.** **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.
- 3.4.** **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.

- 3.5. V:** Mag de realisatie van zorgwoningen worden opgenomen in de aanvraag?
A: Voor de aanvraag van het VHF kunnen zorgwoningen (intramurale zorg) als zijnde woningen worden opgenomen.
- 3.6. V:** Moet het opkopen van woningen (inponden) met de marktwaarde worden gedaan?
A: In het rekenmodel dient de aanvrager de WOZ waarde te gebruiken. De WOZ waarde is een uitgangspunt waar alle kostenaspecten in zijn verwerkt.
- 3.7. V:** Kan een gemeente samen met een toegelaten instelling in deze tranche een aanvraag indienen voor het inponden van particuliere koopwoningen en dan in een volgende tranche een aanvraag indienen voor het verduurzamen of sloop/nieuwbouw voor die ingeponde woningen?
A: Dat is niet mogelijk. De herstructureringsactiviteiten die gekoppeld zijn aan de inponding van woningen (zoals beschreven in de regeling) dienen ook direct opgenomen te worden in de aanvraag.
- 3.8. V:** in hoeverre past deze herstructurering (van een pand met een niet woonfunctie naar woningen) binnen de primaire activiteiten 'vervangende nieuwbouw' of 'transformatie'?
A: De herstructurering valt onder de activiteit transformatie, ondanks dat het oude gebouw wordt gesloopt. In de regeling staat dat het pand dat wordt geherstructureerd maximaal 1500 m² BVO mag zijn.

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 maximaal 30% uitmaken van het beschikte Rijksbedrag. De kosten voor de aanpak van de openbare ruimte moeten duidelijk worden toegelicht in de aanvraag.
- 5.4. V:** In de regeling staat dat 30% van de Rijksbijdrage mag worden gebruikt voor de secundaire activiteiten. Hoe berekenen we dat?
- A:** Maximaal 30 % van de beschikte Rijksbijdrage mag worden besteed aan de secundaire activiteiten. Dus de berekening is de totale publieke onrendabele top – cofinanciering = Rijksbijdrage en van de Rijksbijdrage mag maximaal 30 % worden besteed aan secundaire activiteiten, zoals beschreven in de regeling.

Met betrekking tot het rekenmodel VHF 2024

- 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 eerste 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 m² BVO. De woning wordt gesloopt en de kosten daarvan zijn € 2.875 (100 m² 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.

6.4. V: Waar kunnen in het rekenmodel de bijkomende kosten voor de bouw worden opgevoerd naast de bouwkosten?

A: Proceskosten zijn bedoeld voor het ambtelijk apparaat. AK en W&R zijn opgenomen in de huidige kengetallen. Hierbij kan dat hogere bijkomende kosten reden kunnen zijn om af te wijken van de kengetallen.

6.5. V: Zijn er kengetallen voor maatschappelijke functies waarmee we moeten rekenen?

A: Nee, er zijn geen kengetallen voor de maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen worden niet op rentabiliteit beoordeeld.

6.6. V: Kunnen we voor de verduurzaming van een woning aan de bewoner of eigenaar een eigen bijdrage vragen? Zo ja, hoe dienen wij hiermee om te gaan in de aanvraag?

A: In het geval dat er sprake is van een particuliere bijdrage zal dat de totale kosten dempen en het publiek financieel tekort verminderen. Het geeft echter geen 'strafpunten' wanneer er geen particuliere bijdrage wordt meegenomen in de aanvraag. In dat geval dient de gemeente te vermelden waarom particulieren niet bij kunnen dragen. De waardestijging gekoppeld aan de verduurzaming dient alleen opgenomen te worden in het geval dat dit het publiek financieel tekort vermindert.

6.7. V: In het rekenmodel (op tabblad BTW) dienen wij de Btw op te voeren die wordt gecompenseerd via het BTW compensatiefonds. Moeten wij de Btw die wij terugvragen via de Btw-aangifte ook opvoeren in het rekenmodel?

A: De lijn is dat de gemeente in het tabblad BTW het bedrag opvoert dat teruggevraagd gaat worden bij het BTW compensatiefonds. De inschatting van de compensabele btw dient in het aanvraagformulier te worden toegelicht. De Btw die de gemeente kan terugvragen via de Btw-aangifte wordt ingehouden op de uitbetaling van de bijdrage (in het geval van toekenning). Eventuele teruggave via de Btw-aangifte kan op het tabblad BTW buiten beschouwing worden gelaten.