

2 Onderzoek EIB
Financiering
restschuld
scheiden
van nieuwe
hypotheek

6 Henk Hartveld, ANBO
"Laat ouderen
eerder nadenken
over woning-
aanpassingen."

8 Ronald Schneider,
wethouder
Rotterdam
"Wij staan voor
een gigantische
opgave."

10 Europees
geld voor
Nederlandse
projecten



Jonge woningeigenaren klem door restschuld



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting



Belangrijke vraagstukken

Onze samenleving verandert en dat brengt grote maatschappelijke vraagstukken met zich mee. Neem de veranderingen in de zorg. Dat is een thema dat niet alleen onze generatie maar ook toekomstige generaties raakt. Al geruime tijd is SVn met gemeenten, provincies en belangenorganisaties in gesprek over instrumenten die het mogelijk maken om langer zelfstandig te blijven wonen in de eigen woning. Want dat willen mensen het liefst, blijkt uit onderzoek. De behoefte aan financiële ondersteuning daarbij verschilt per gemeente en per individu. Mensen willen zelf bepalen wat zij nodig hebben. Aan ons de taak om dat (financieel) mogelijk te maken.

Een ander urgent thema, hoewel van een andere orde, is de problematiek rondom restschuldfinanciering waar meer dan 1 miljoen huishoudens mee te kampen hebben. Het rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw noemt daarvoor drie oplossingen. De eerste twee liggen op het bord van de overheid en de banken. Daar zie ik echter niet snel iets veranderen, gezien de ingezette koers om de regels aan te scherpen en de financieringsruimte te beperken. De derde mogelijke oplossing is het scheiden van de restschuld van de nieuwe hypotheek, waarbij de restschuld via een lening uit een revolverend fonds gefinancierd kan worden. SVn houdt de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend in de gaten om te bepalen of dat nodig is. Deze zomer nemen we hierover een definitief besluit.

Nog een laatste tip: per 1 juli gaat de btw op arbeid van 6 naar 21%. Mensen die een duurzaamheidslening aanvragen, moeten daar rekening mee houden.

Jan Willem van Beek
Directeur SVn

Rapport EIB:
Restschuld heeft grote grote gevolgen voor doorstroming woningmarkt en bouwsector

Huishoudens klem door restschuld

De woningmarkt herstelt maar het herstel is in veel regio's traag. Dat komt onder andere door de groep huishoudens die afgelopen tien jaar een woning heeft gekocht en waarvan de hypotheek 'onder water' staat. Het gaat om meer dan 1 miljoen huishoudens met een mediane restschuld van € 33.000,-. De restschuld die bij verkoop overblijft, houdt hen gevangen in hun huidige woning. Met grote gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt en de bouwsector. Zo blijkt uit het rapport van het Economisch Instituut voor de Bouw dat onlangs is verschenen.

SVn krijgt veel vragen van gemeenten over de restschuldbroblematiek. Reden om het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) opdracht te geven onderzoek te doen naar de omvang van het probleem en de effecten hiervan.

Knellende situatie voor jonge woningbezitters

Het zijn vooral woningeigenaren van 25 tot 45 jaar die te maken hebben met restschuld, blijkt uit het onderzoek. Deze groep heeft in de afgelopen tien jaar een woning gekocht die, als gevolg van de economische crisis, in waarde is gedaald. Normaal gesproken zou deze

groep nog een stap maken op de woningmarkt vanwege gezinsuitbreiding, een andere baan of een groeiend inkomen. Zij worden nu echter klemgezet door de beperkte mogelijkheden om de restschuld te financieren.

Drie oorzaken

De financiering van een restschuld is doorgaans problematisch. Het EIB wijst daarvoor drie oorzaken aan:

- Het inkomen is ontoereikend om de nieuwe woning samen met de restschuld te financieren volgens de huidige woonlastennormen.
- Banken en verzekeraars hanteren verschillende, en vaak beperkende, acceptatiecriteria voor een restschuldlening. Het merendeel van de banken wil bovendien niet de restschuld overnemen die is ontstaan bij een andere bank.
- Huishoudens hebben een aversie tegen het verlies dat zij bij eventuele verkoop moeten nemen en zijn vaak slecht geïnformeerd over de mogelijkheden.

EIB rapport: 35.000 minder verhuizingen

Gevolgen voor doorstroming en bouw

Als gevolg van de restschuldbroblematiek zullen er volgens het EIB op korte termijn 35.000 minder verhuizingen plaats vinden, waardoor de doorstroming op de woningmarkt stopt. Dat is echter niet het enige gevolg. Door het lagere aantal verhuizingen mist de bouw circa € 525 miljoen aan inkomsten en 4.400 fulltime arbeidsplaatsen. Voor de toeleverende industrie schat het EIB het verlies op 2.200 fulltime arbeidsplaatsen. >>>

Restschuldlening binnenkort beschikbaar

Afgelopen periode heeft SVn samen met gemeenten de Restschuldlening ontwikkeld. Deze komt binnenkort beschikbaar.

 **Paul van Weezel Errens**, adviseur Strategie en Ontwikkeling

“Met de Restschuldlening kan de restschuld als tweede hypotheek uit een gemeentelijk of provinciaal Restschuldfonds worden gefinancierd. Gemeenten met wie we de problematiek hebben besproken, zijn enthousiast over de opzet ervan. Daarnaast onderzoeken we hoe we, net als bij NHG, eventuele risico's voor gemeenten kunnen uitsluiten. Deze variant moet dan in het najaar van 2015 beschikbaar zijn. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om afhankelijk van hun woningmarkt aan een aantal 'knoppen' te draaien zoals o.a. de maximale restschuld en de koopprijs voor de nieuwe woning. Daarmee kunnen ze beleidsmatig sturen. Uiteraard toetst SVn ook bij deze lening of het inkomen voldoende is om de woonlasten te kunnen betalen. De wettelijke normen die hiervoor gelden, zijn ook voor de Restschuldlening van SVn van toepassing. Een Restschuldlening is dan ook niet voor iedereen een alternatief.”

Mogelijke oplossingen

Volgens het EIB kunnen er op verschillende fronten oplossingen worden gezocht. Zo kan de overheid regels versoepelen voor jonge huishoudens die uitzicht hebben op groei van hun inkomen of de leenregels specifiek voor restschuld verruimen. Ook kunnen banken en andere geldverstrekkers hun eigen acceptatiecriteria nog eens onder de loep nemen.

In Nederland staan meer dan 1 miljoen huizen ‘onder water’. 80% van deze woningeigenaren is jonger dan 45 jaar.

Alternatief: restschuldfonds

Een alternatief is het scheiden van de restschuld van de reguliere hypotheek. De eerste hypotheek wordt dan door een reguliere bank verstrekt en voor de tweede hypotheek voor de restschuld kunnen overheden een revolverend fonds vormen. Voor huishoudens biedt dit een aantal voordelen:

- Huishoudens weten aan het begin van het verkoopproces dat de restschuld gefinancierd kan worden.
- De acceptatiecriteria voor een restschuldlening zijn waarschijnlijk gunstiger dan bij hun huidige bank.
- Huishoudens kunnen voor de financiering van de nieuwe woning kiezen uit aanbiedingen van meerdere geldverstrekkers.
- De bank hoeft alleen een hypotheek van de nieuwe woning te financieren en niet de restschuld van de oude woning. De bank kan hierdoor een scherper aanbod doen.
- De rente is momenteel historisch laag en waarschijnlijk veel lager dan de rente die huishoudens nu betalen. Hierdoor hoeft het totale bedrag aan woonlasten, inclusief aflossing van de restschuld, niet altijd hoger uit te vallen dan de huidige woonlasten maar wordt wel de restschuld afgelost.

Regio West Brabant onderzoekt instrumenten voor doorstroming

Binnen de Regio West-Brabant werken 19 gemeenten samen op diverse beleidsterreinen waaronder wonen en woningbouw. Vorig jaar is door de gemeenten en provincies de opdracht gegeven te onderzoeken welke instrumenten nodig zijn om de woningmarkt weer in beweging te krijgen. De regionale werkgroep “doorstroming instrumentarium” ging er mee aan de slag.

“Een goede lening voor restschuld brengt de woningmarkt weer in beweging.”



Bob Biesheuvel, voorzitter van de werkgroep
“We constateerden al snel dat restschuld belemmerend werkt bij de doorstroming op de woningmarkt. Vervolgens hebben we SVn benaderd omdat we wisten dat zij bezig zijn met het ontwikkelen van het product Restschuldlening. SVn is inmiddels vrij ver gevorderd en enkele gemeenten in West-Brabant hebben aangegeven dat

zij belangstelling hebben voor het product, mits het risico niet bij de gemeenten komt te liggen. We verwachten dat een goede lening voor restschuld weer beweging brengt op de woningmarkt, zowel in de nieuwbouw als de bestaande bouw. Het is van belang dat de verhuisketen weer op gang komt. We verwachten dat hiermee ook de onderkant van de markt weer vrij komt. Hetgeen perspectieven biedt voor de vele starters.”



Gemeente Kampen wil pilot starten

Henrieke Selles, beleidsontwikkelaar wonen

“In de gesprekken met makelaars en financieel adviseurs horen we dat jonge mensen graag willen doorstromen, maar dat vanwege de restschuld niet kunnen. Dat is jammer, want daardoor bouwen we steeds nieuwe starterswoningen terwijl die er misschien al voldoende zijn. We willen graag bouwen voor de groep die door wil stromen en hopen dat dit op gang komt door hen te helpen met de financiering van de restschuld. Om hiermee ervaring op te doen, willen we starten met een pilot. Het voorstel hiervoor wordt voor de zomer

met de gemeenteraad besproken. Als gemeente moeten we stappen gaan zetten, maar ik hoop dat de markt het uiteindelijk zelf gaat oppakken zodat onze rol slechts tijdelijk is.”

“We moeten ervaring opdoen met de financiering van restschuld.”

Rijksbijdrage voor Starterslening verval: stoppen of doorgaan?

De rijksbijdrage van € 50 miljoen en de Startersfondsen van gemeenten en provincies hebben de Nederlandse woningmarkt de afgelopen jaren een zichtbare impuls gegeven. Inmiddels is het rijksbudget vrijwel uitgeput. Vanaf 1 mei 2015 moeten Startersleningen volledig worden gefinancierd door gemeenten, eventueel met bijdrage van de provincie. Welke gevolgen heeft dit en hoe gaan gemeenten hier mee om? Drie gemeenten lichten hun keuze toe.

“Deze afspraak was al op voorhand met de raad gemaakt.”



Gemeente Dordrecht stopt per 1 mei met de Starterslening

Wim van den Engel, beleidsmedewerker wonen

“Doordat de woningen in Dordrecht redelijk goedkoop zijn, vroeg de gemeenteraad zich af of een Starterslening überhaupt noodzakelijk is. Er is uiteindelijk ‘ja’ gezegd met als voorwaarde dat de regeling stopt als de Rijksbijdrage verval. Naast het Rijk leverde ook de verkopende partij een financiële bijdrage. Inmiddels zijn er 15 leningen verstrekt, wat niet veel is voor een gemeente met 120.000 inwoners. Met het budget wat over is, hadden we zelf nog ca. 20 leningen kunnen financieren maar dat gaan we niet doen. We stoppen per 1 mei en moeten overleggen wat we met het restbudget doen. De aanvragen die nog lopen, handelen we uiteraard gewoon af.”

“We zijn nu sneller door het budget heen.”



Gemeente Texel gaat door tot het budget op is

Eveline Lindenberg, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling en wonen

“We hebben de Starterslening medio 2013 beschikbaar gesteld voor mensen tot 40 jaar, omdat we die groep graag op gang helpen op de woningmarkt. Inmiddels zijn er zo’n 20 leningen verstrekt, een mooi resultaat. Met het resterende budget hadden we nog ongeveer 20 leningen kunnen verstrekken, nu worden dat er ongeveer 10. Ik verwacht dat eind van het jaar het budget op is. We zullen dan evalueren, kijken hoe de markt er uitziet en of de Starterslening nog nodig is. De gemeenteraad bepaalt vervolgens of er opnieuw geld beschikbaar gesteld wordt.”

“Starterslening is niet meer weg te denken.”



Gemeente Haarlemmermeer gaat door

Jan Vijfhuizen, beleidsadviseur wonen

“Wij voeren de Starterslening al jaren. Gemiddeld komen er zo’n 200 aanvragen binnen per jaar. Iedereen die een woning wil kopen tot € 210.000,- kan er gebruik van maken. We hebben veel starters kunnen helpen en indirect veel doorstroming op gang gebracht. Het instrument is eigenlijk niet meer weg te denken. Voordat het Rijk meebetaalde, hadden we de Starterlening al. Het feit dat ze de afgelopen jaren meebetaalden, zien we als een financiële meevaller. Er is breed politiek draagvlak voor de Starterslening en we gaan dus ook gewoon door. Daar is geen discussie over geweest.”

Deelnemers geven feedback
bij ontwikkeling financieel product

Preventief investeren bespaart zorgkosten op termijn



Paul van Weezel Errens adviseur
Strategie en Ontwikkeling

Nederland vergrijsst. Het aantal ouderen verdubbelt de komende 15 jaar en dat brengt voor gemeenten en woningcorporaties tal van uitdagingen met zich mee op het gebied van wonen, zorg en voorzieningen. Van Weezel Errens: "Alleen al in de bestaande woningvoorraad moeten veel woningen aangepast worden, zodat mensen langer

Ouderen blijven in de toekomst langer thuis wonen en dat brengt nieuwe woonwensen met zich mee. Hoe bereiden gemeenten en woningcorporaties zich daarop voor? En hoe kan SVn hen hierbij ondersteunen?

thuis kunnen blijven wonen. Als dat tijdig gebeurt, kunnen volgens SVn zorgkosten worden bespaard. Kosten die anders uit het Wmo-budget van de gemeente of door de zorgverzekeraar moeten worden betaald."

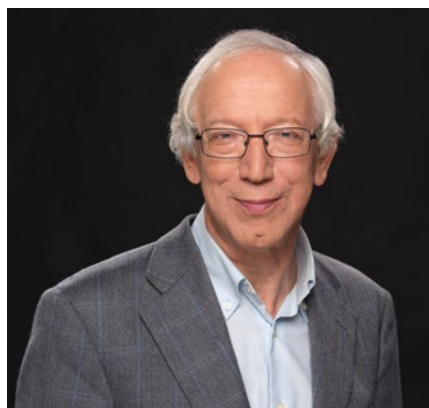
Ervaringen delen in de zoektocht

Om oplossingen te vinden voor de problematiek is SVn vorig jaar met verschillende partijen, zoals gemeenten, provincies en belangenorganisaties, om tafel gaan zitten om ervaringen te delen en

nieuwe ideeën te ontwikkelen. Van Weezel Errens: "Onze rol daarbij is faciliterend. Wij agenderen het onderwerp en brengen partijen bij elkaar." Uit de ervaringen die worden gedeeld, constateert Van Weezel Errens dat het voor iedereen nog een zoektocht is. "Er wordt geëxperimenteerd met domotica, nieuwe zorgconcepten, nieuwbouw en aanpassingen in de woning. Sommige projecten gaan goed, andere niet. Ook daar leren we van."

"Ouderen krijgen te gemakkelijk het advies om te verhuizen"

Henk Hartveld,
adviseur collectieve belangbehartiging ANBO



"Ouderen krijgen in veel gemeentes steeds minder of geen geld uit het Wmo-budget om hun woning aan te passen. In plaats daarvan krijgen ze het advies dat ze moeten verhuizen naar een andere woning. Zo'n woning is er niet altijd en als die er al is dan kan deze in een hele andere wijk liggen. Veel mensen hebben dan geen andere keuze dan te blijven wonen zonder dat ze de noodzakelijke aanpassingen laten doen, wat natuurlijk allerlei risico's met zich meebrengt.

En als mensen wel verhuizen, verliezen ze soms hun sociale netwerk uit hun vertrouwde buurt. Gemeenten kunnen in deze proble-

matiek een belangrijke rol spelen. Ten eerste door mensen bewust te maken zodat ze vroegtijdig nadenken over woningaanpassingen voor de toekomst. Ook is het belangrijk om mensen te wijzen op het feit dat ze zelf moeten investeren in de woningaanpassing. Daarnaast is het goed om te kijken of de eigen Wmo-verordening op dit punt ruimhartiger kan zijn, veel mensen willen het liefst in hun eigen woning blijven. En tot slot, probeer financiële oplossingen te zoeken, zodat ook mensen met minder inkomen en een eigen huis de woningaanpassing kunnen betalen."

Twee keer zoveel ouderen in 2040

Het aantal ouderen groeit. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot zo'n 2,6 miljoen in 2040. Veel ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, daarvoor moeten er tot 2021 jaarlijks zo'n 44.000 woningen bijkomen die geschikt zijn voor ouderen.

Op tijd beginnen

Uit onderzoek blijkt dat veel mensen in hun eigen woning willen blijven wonen, ook op latere leeftijd als men eventueel zorg nodig heeft. Om dat te kunnen doen, is het goed dat mensen al vroeg nadenken over de woningaanpassingen die daarvoor nodig zijn. Maar hoe financieren mensen de nodige aanpassingen en verbeteringen? Van Weezel Errens: "Ouderen beschikken lang niet altijd over een hoog besteedbaar inkomen en hun vermogen zit vaak in de stenen. Een financiering bij de reguliere geldverstrekkers is op latere leeftijd niet gemakkelijk te krijgen of slechts tegen ongunstige voorwaarden. De kans is dan groot dat ouderen afhaken en dat willen we niet."

Verantwoord financieren

Om de financieringsbehoefte voor het aanpassen van de woning op te lossen zou een financieringsinstrument, dat rekening houdt met de financiële positie van ouderen, kunnen helpen. Van Weezel Errens: "Zo'n instrument is zowel voor bewoners als voor gemeenten en zorgverzekeraars interessant. Voor gemeenten omdat de kosten

dan niet uit het Wmo-budget gefinancierd hoeven worden en voor verzekeraars omdat mensen in de aangepaste woning minder risico lopen en minder vaak of pas later een beroep doen op zorg. Vanuit die insteek ontwikkelen we een nieuw product waar de deelnemers van de bijeenkomsten feedback op geven."

Product op maat voor Langer zelfstandig wonen

Het product dat SVn ontwikkelt, levert gemeenten maatwerk. De gemeente kan bijvoorbeeld zelf bepalen welke doelgroepen zij wil bedienen en aan welke voorzieningen zij wil bijdragen. Op termijn zouden zorgverzekeraars ook een financiële bijdrage kunnen leveren aan het product. Daarvoor is het echter nodig dat de regels van de Nederlandse Zorgautoriteit worden aangepast, op dit moment bieden deze namelijk geen ruimte om te investeren in preventie. Naar verwachting is het product in het najaar van 2015 al gedeeltelijk beschikbaar. Zoals ook met andere producten van SVn gaat het om leningen met een revolverend karakter zodat de gelden die op de lening worden afgelost, door de gemeente opnieuw kunnen worden ingezet.

Voordat gemeenten met een revolverend fonds aan de slag gaan, is het belangrijk om de behoefte goed in beeld te hebben. Volgende vragen kunnen gemeenten helpen om een goede afweging te maken:

- Welke doelgroepen wil ik bedienen (leeftijd huishouden, woningwaarde) en wat is hun behoefte?
- Aan welke voorzieningen wil ik bijdragen en aan welke niet?
- Zijn er ook andere belanghebbende partijen die kunnen bijdragen?
- Hoe "ontzorg" ik ouderen niet alleen financieel, maar ook bijvoorbeeld bij de verbouwing?



Download de publicatie "Langer Zelfstandig Wonen" op www.svn.nl/langerthuis

In opdracht van SVn heeft Platform31 het vraagstuk vanuit verschillende invalshoeken verkend. Een weerslag hiervan is te lezen in de publicatie "Langer Zelfstandig Wonen".

Nationaal Programma Rotterdam Zuid



Ronald Schneider - wethouder
gemeente Rotterdam

“We pakken de komende vijftien jaar 35.000 woningen aan.”

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid richt zich op het verbeteren van het leven in Rotterdam-Zuid. Sinds enkele jaren wordt er geïnvesteerd in school, werk en wonen om Zuid op het niveau te krijgen van een gemiddelde Nederlandse stad. “Op het gebied van woningbouw staan we voor een gigantische opgave met sloop, nieuwbouw en renovatie van 35.000 woningen,” aldus Ronald Schneider, wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Integratie in Rotterdam.

Delen van Rotterdam-Zuid verschillen van de rest van Rotterdam en de drie andere grote steden in Nederland: het gemiddelde opleidingsniveau is lager, minder mensen hebben een baan en de kwaliteit van de woningen is slechter. Wethouder Schneider: “Al van oudsher komen veel mensen met lage inkomens naar delen van Rotterdam-Zuid, waardoor gaandeweg allerlei problemen zijn ontstaan. Samen met andere partijen zoals zorginstellingen, onderwijs, bedrijfsleven en het Rijk willen we daar verandering in brengen binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).”

“Sommige bewoners hebben nooit van een VvE gehoord.”

Meer gevarieerd woningbestand

Doel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is om over 20 jaar Rotterdam-Zuid op hetzelfde niveau te hebben als de andere grote steden in Nederland. Daar wordt al geruime tijd hard aan gewerkt. Zo zijn er in het afgelopen decennium al zo'n 10.000 woningen in Rotterdam verbeterd, waarvan het merendeel in Rotterdam-Zuid. Voor wat betreft wonen heeft Rotterdam-Zuid zichzelf de opgave gesteld om tot 2030 nog eens 35.000 woningen te verbeteren of te vervangen. Van dit aantal zijn er 12.000 in het bezit van

corporaties en 23.000 van particulieren. Schneider: “We willen een meer gevarieerd woningbestand, zodat ook mensen met een gemiddeld of hoog inkomen een goede woning vinden in Rotterdam-Zuid. Om dat te bereiken zetten we deels in op onderhoud/renovatie en deels op sloop/nieuwbouw.”

Het begint met een goed functionerende VvE

De opgave voor Rotterdam-Zuid is groot. Toch heeft Schneider de aanpak duidelijk voor ogen: “Van de 23.000 woningen in particulier bezit worden ca. 10.000 woningen aangepakt met een grootscheepse renovatie of sloop/nieuwbouw. Hiermee kunnen we een grote kwaliteitssprong maken, zodat we daadwerkelijk mensen met midden- en hogere inkomens kunnen aantrekken. De overige ca. 13.000 particuliere woningeigenaren moeten we stimuleren om zelf het onderhoud aan te pakken.” Het stimuleren begint volgens Schneider vaak met een goed functionerende VvE. “In Rotterdam-Zuid staan heel veel woningen die gebouwd zijn in woonblokken met drie of vier woonlagen. Het grootste deel hiervan bestaat uit kleine VvE's, die vaak niet of slecht functioneren. De mensen die hier wonen, hebben ooit een goedkope woning gekocht, maar hebben er vaak niet bij stilgestaan dat de woning ook onderhoud nodig heeft. Velen hebben zelfs nooit van een Vereniging van Eigenaren gehoord. Daarom ligt onze focus op de begeleiding van deze bewoners en de oprichting van een goed functionerende VvE, zodat ze samen aan de slag gaan met het onderhoud.”



Eigen verantwoordelijkheid

Voor het onderhoud en het verbeteren van particuliere woningen zet de gemeente Rotterdam zo veel mogelijk in op het stimuleren van meerjarige onderhoudsprogramma's en een hierop afgestemd spaargedrag door de VvE. Hierbij wordt minder subsidie gegeven en worden de mogelijkheden om onderhoud te financieren verruimd. Dit laatste in nauwe samenwerking met SVn. In dit verband komen SVn en de gemeente vaak tot innovatieve oplossingen voor het financieren van onderhoud, ook door eigenaren met een smalle beurs. Schneider: “Voorheen gaven we vaak subsidie. Daar zijn we vanaf gestapt, omdat we vinden dat eigenaren zelf de verantwoordelijkheid voor het onderhoud moeten dragen. Een woningeigenaar moet daar

Rotterdam en SVn: vaste partners

Gemeente Rotterdam heeft een lange relatie met SVn. Afgelopen 15 jaar beheerde SVn diverse revolverende fondsen waarmee de gemeente verschillende locaties in Rotterdam-Zuid heeft aangepakt. Ook binnen het Nationaal Programma Rotterdam Zuid beheert SVn weer diverse fondsen.



Farida Aghris, programmamanager particuliere
woningvoorraad, gemeente Rotterdam

“De samenwerking met SVn is hecht. Als wij problemen signaleren, proberen we het met SVn op te lossen en als het nodig is, trekken we samen op bij onze lobby in Den Haag.”

maandelijks voor sparen. Als we zien dat mensen dat niet aankunnen, gaan we daarover in gesprek. Soms is het dan beter om te verhuizen naar een huurwoning, zodat ze deze verantwoordelijkheid niet hoeven dragen.”

Corporaties ook aan zet

Naast de woningen in particulier bezit, moeten er 12.000 woningen aangepakt worden door de woningcorporaties. Samen hebben zij afgesproken om tot 2018 ieder jaar 1.400 woningen aan te pakken. Dit is onder meer mogelijk dankzij een speciale wetswijziging voor Rotterdam-Zuid. Woningcorporaties die investeren in Rotterdam-Zuid kunnen het bedrag dat zij investeren in mindering brengen op de verhuurdersheffing die zij moeten afdragen aan het Rijk.

Betere voorzieningen

Naast het aanpakken van de woningvoorraad, start vanaf 2016 ook de vernieuwing van het winkelcentrum Hart van Zuid met onder meer een zwembad en een groter winkelaanbod. Ook begint de komende periode de ontwikkeling van de Sportcampus en het Stadionpark van Feyenoord. De forse investeringen door marktpartijen en gemeente moeten een belangrijke bijdrage leveren aan het imago van Zuid en de werkgelegenheid voor de bewoners.

Pareltjes

Dat Rotterdam-Zuid voor een gigantische opgave staat is duidelijk. Gezien het resultaat tot nu toe is Schneider echter hoopvol. “De laatste vijf jaren zijn al 5.000 woningen aangepakt en we zien al mooie stukjes ontstaan, zoals in Tuindorp en Oud Charlois. En kijk naar Katendrecht, dat is echt een pareltje. Mensen willen daar nu heel graag wonen. Je kunt dus concluderen dat we weten hoe het moet, we gaan dan ook onvermoeibaar door op deze weg.”

“We weten hoe het moet. Kijk maar naar Katendrecht, dat is echt een pareltje.”

Europees geld voor Nederlandse projecten

Gemeenten en regio's in stedelijke gebieden kunnen aanspraak maken op Europees geld vanuit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Met dit geld kunnen zij een fonds oprichten om bijvoorbeeld nieuwe innovatieve bedrijvigheid of duurzame werkgelegenheid te creëren. Gemeenten Den Haag en Rotterdam hebben op deze manier de fondsen FRED, ED en SOFIE opgericht. Deze worden beheerd door SVn.

Maak kennis met FRED, ED en SOFIE

FRED, ED en SOFIE behoren tot de zogenaamde JESSICA-fondsen die op hun beurt weer onderdeel uitmaken van EFRO.

FRED (Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag) is opgericht om tegemoet te komen aan de sterk groeiende behoefte aan kleinere bedrijfsruimte in Den Haag.

ED (Energiefonds Den Haag) richt zich op de verbetering of uitbreiding van stedelijke verwarmings- en koelings-netwerken, die gevoed worden met in de bodem aanwezige natuurlijke energiebronnen (zoals aardwarmte), biomassacentrales of zeewatercentrales.

SOFIE (Stadshavens Ontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie) stelt geld beschikbaar voor bedrijvigheid in het Rotterdamse stadshavensgebied. De gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam willen het gebied aantrekkelijker maken voor nieuw ondernemerschap, met innovatie en duurzaamheid als speerpunten.

Ook aan de slag met EFRO?

Om in aanmerking te komen voor geld uit het Europese Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) moeten projecten voldoen aan een aantal voorwaarden. Het project moet bijvoorbeeld bijdragen aan innovatie en de groei van de lokale of regionale economie en maatschappelijke meerwaarde hebben. Ziet u, als gemeente of provincie mogelijkheden hiervoor? Of wilt u hierover van gedachten wisselen?

Neem dan contact op met Richard Luigjes, manager Fondsonwikkeling bij SVn, mail: r.luigjes@svn.nl. Als fondsbeheerder neemt SVn u veel werk uit handen. Wij helpen onder meer bij de selectie van kansrijke projecten, zorgen ervoor dat voorstellen voldoen aan alle Europese verantwoordingseisen en stellen financiële rapportages en jaarverslagen op.



SOFIE draagt bij aan metamorfose

Voormalige RET-remise krijgt nieuwe betekenis

Het kantoor van de voormalige RET-remise in Rotterdam is een markant pand op de grens van de wijken op Zuid en de Rotterdamse haven. Met de ondersteuning van een lening uit SOFIE, krijgt het pand een nieuwe betekenis voor de bewoners en ondernemers in de wijk.

“Innovatie en talentontwikkeling, dat is waar het om draait in het voormalige RET-gebouw”, vertelt Otto Trienekens, voorzitter van de Stichting Handelscompagnie Sluisjesdijk. “Bij alles wat we doen, zoeken we naar een extra dimensie op dat vlak.” Trienekens geeft een paar voorbeelden: “Mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt helpen in een arbeidstoeleidingstraject mee bij de verbouwing. Zij worden bijgestaan door praktijkcoaches en door Rotterdamse ondernemers uit het havengebied. Voor de inrichting van de buitenruimte hebben studenten van verschillende opleidingen

samen een ontwerp gemaakt waarin onder andere een tribune is opgenomen. Mensen uit de wijk kunnen er straks iets organiseren, waardoor het een ontmoetingsplek wordt. De projecten worden uitgevoerd in samenwerking met Veldacademie en Creatief Beheer.”

Met SOFIE is exploitatie rond

Om de exploitatie rond te krijgen, maakt de stichting gebruik van een lening uit SOFIE. Trienekens: “Wij hebben de aanvraag ingediend bij SVn en zij hebben het verder afgehandeld. Uit SOFIE worden de kosten voor het materiaal zoals hout en

stenen, materieel, gereedschap en de kosten van professionele arbeid betaald. Zonder SOFIE was het lastig geworden, omdat we niet voldoen aan de voorwaarden van reguliere geldverstrekkers. Daarnaast betaalt de gemeente Rotterdam opleiding en coaching van de mensen in het opleidingstraject en heeft zij het leegstaande en in verval geraakte gebouw voor 20 jaar beschikbaar gesteld. Begrotingstechnisch hebben we het nu gelukkig goed voor elkaar.”

“Mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt krijgen hulp van praktijkcoaches en van Rotterdamse ondernemers.”



Haagse Baan van start dankzij FRED

In de Haagse wijk Laakhaven bouwt PIKE Vastgoed 'Haagse Baan', een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine ondernemers. De units zijn te koop vanaf € 59.000,- met als doel om bijvoorbeeld de hovenier, het schoonmaakbedrijf, het atelier of de stukadoor weer terug te halen naar het centrum van de stad. Dankzij de lening uit FRED kon de bouw beginnen.

“Het idee is om voor kleine ondernemers betaalbare huisvesting te ontwikkelen in het centrum van de stad”, vertelt Pike Fabrik, directeur van PIKE Vastgoed. “Nu zijn zij vaak verbannen naar de randen van de stad. Door het realiseren van multifunctionele en betaalbare units, komen ze weer terug in de stad.”

Beschikbaar in het najaar

De bouw is inmiddels gestart en naar verwachting zijn de units in het najaar beschikbaar voor de ondernemers. Deze ondernemers kunnen, als zij voldoen aan de voorwaarden, overigens ook een aanvraag doen voor een lening uit FRED. Fabrik: “Veel kopers hebben het geld direct beschikbaar, maar als dat niet het geval is, kunnen zij een aanvraag doen.” Naast het project Haagse Baan ontwikkelt PIKE Vastgoed nog twee aangrenzende kavels met een vergelijkbaar concept. PIKE Vastgoed is op zoek naar meer geschikte locaties.

Blik op Duurzaamheid al ontvangen?

Duurzaamheid is hot. Op allerlei manieren proberen overheden, woningcorporaties en marktpartijen het woningbestand te verduurzamen en de bewoners te verleiden tot het nemen van energiebesparende maatregelen. Sommige zetten hierbij kleine stapjes, anderen pakken het rigoreuzer aan. Om u te informeren en te inspireren brengt SVn het themanummer Blik op Duurzaamheid uit.

Heeft u deze niet ontvangen? Vraag hem dan snel aan via info@svn.nl