

Burgemeester & wethouders

Datum 11 oktober 2023

Onderwerp

Aanvraag subsidie volkshuisvestingsfonds Zeeheldenbuurt Hoogeveen.

Wij willen

Ons inzetten voor verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in Hoogeveen.

Wij besluiten

1. Een aanvraag voor de subsidie Volkshuisvestingsfonds in te dienen bij het Rijk voor de Zeeheldenbuurt in Hoogeveen.
2. Bijgevoegde aanbiedingsbrief te ondertekenen en toe te voegen aan de aanvraag.

Want

1. *Een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kan helpen om de Zeeheldenbuurt te herstructureren en kan bijdragen aan een prettige, veilige, duurzame en klimaat adaptieve woonomgeving met een goede leefbaarheid.*
2. *De aanbiedingsbrief is een van de indieningsvereisten voor het Volkshuisvestingsfonds.*

Maar

De aanvraag is gebaseerd op de op dit moment beschikbare gegevens en aannames die zijn gedaan. Deze gegevens kunnen wijzigen tijdens de voortgang van het project. Dat kan als consequentie hebben dat, bij toekenning van de subsidie, het subsidiebedrag niet (volledig) gebruikt kan worden. De nog bestaande onduidelijkheden, met name met betrekking tot de definitieve besluitvorming over het project, het financieel tekort, de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en de naleving van de regels met betrekking tot staatssteun, zijn van invloed op de uitvoerbaarheid van het project en de mogelijkheid om de subsidie te besteden.

Achtergrond

Het Volkshuisvestingsfonds is een specifieke uitkering van het Rijk, bedoeld om de veiligheid en leefbaarheid in kwetsbare buurten te verbeteren. Gemeenten kunnen tot en met 16 oktober 2023 een aanvraag indienen om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage. De bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds is maximaal 70% van het financieel tekort. De andere 30% van het financieel tekort moet door de gemeente en/of andere partijen gedekt zijn.

Om in aanmerking te komen voor de tweede tranche van het volkshuisvestingsfonds moet de aanvraag aan een aantal voorwaarden voldoen:

De activiteiten omvatten:

- Verbetering van particuliere woonruimte met fysieke aanpassingen, zoals het opdelen, samenvoegen, uitbreiden of toevoegen van extra woonlagen aan woningen. Ook het aanpakken van achterstallig onderhoud, gespikkeld bezit of het verbeteren van de energieprestatie van woningen valt hieronder. Het levensloopgeschikt maken van een woning zodat mensen er zelfstandig kunnen blijven wonen als ze ouder worden, valt ook onder woningverbetering.
- Transformatie van gebouwen (of delen daarvan) naar woningen.

- Aankoop of verwerving van woningen (het zogenaamde 'inpenden' van woningen) om ze te herstructureren. Voor deze activiteit kan een bijdrage worden aangevraagd met betrekking tot de verwervingskosten, advieskosten, participatiekosten en compensatie van de verhuiskosten.
- Er is de mogelijkheid om een bijdrage aan te vragen voor secundaire herstructureringsactiviteiten die worden uitgevoerd in combinatie met de primaire herstructureringsactiviteiten, namelijk:
 - Uitvoeren van noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte.
 - Realiseren van maatschappelijke voorzieningen op wijk- en buurtniveau.

Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor een specifieke uitkering van het Volkshuisvestingsfonds, moet het volgende worden aangetoond:

- Uitvoering van activiteiten zoals hierboven genoemd.
- De gemeente mag in totaal (inclusief btw) maximaal 10% van het beschikbare budget van het VHF ontvangen in 2023. Het budget kan nog worden opgehoogd.
- Het project heeft aantoonbaar een financieel tekort.
- Samen met andere betrokken partijen moet minstens 30% van het financiële tekort worden gedekt. De bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds bedraagt maximaal 70%.
- Het project start binnen 2 jaar na toekenning en is binnen 10 jaar klaar.
- Het gaat om minstens 100 woningen in een stedelijk focusgebied of minstens 50 woningen in de rest van het land.
- Het betreft een kwetsbaar gebied.

De reden dat Zeeheldenbuurt als kansrijk gebied voor het Volkshuisvestingsfonds kan worden aangemerkt is als volgt:

De Zeeheldenbuurt is een lopend project binnen gemeente Hoogeveen waar we samen met Woonconcept de mogelijkheden voor dit gebied aan het onderzoeken zijn.

In 2016 heeft de stuurgroep Smederijen van Hoogeveen 4 aandachtsgebieden aangewezen voor het 'lange klap traject'. Eén van deze gebieden is de Zeeheldenbuurt omdat de leefbaarheid hier erg onder druk staat.

De wijk bestaat hoofdzakelijk uit 148 sociale huurwoningen. De huurwoningen zijn van woningcorporatie Woonconcept, en zijn gebouwd in 1948 volgens het Nomavo-Airey bouwsysteem. Oorspronkelijk waren deze woningen bedoeld als noodwoningen, inmiddels staan ze er 75 jaar. De woningen waren bedoeld voor een beperkte levensduur en hebben lichte constructie. De woningen zijn slecht geïsoleerd, wat leidt tot tocht, kou, vochtproblemen, schimmelvorming en geluidsoverlast.

De buurt heeft een introvert karakter door de smalle ingang en onvoldoende parkeergelegenheid, waardoor auto's de straten domineren en vaak in voortuinen geparkeerd staan. De problemen worden verergerd door een eenzijdig woningaanbod van goedkope gezinshuurwoningen, wat resulteert in een krappe woonomgeving en een gesloten sociale structuur. Het gebied kan daarom aangewezen worden als kwetsbaar gebied, zoals bedoeld in het Volkshuisvestingsfonds.

Het concept-plan op basis waarvan de aanvraag wordt ingediend omvat een totale herstructurering van de wijk om bovengenoemde knelpunten zo goed mogelijk op te lossen.

De benoemde activiteiten dragen bij aan het doel van subsidie: het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in de buurt.

We kunnen aan alle gestelde voorwaarden van de subsidie voldoen waardoor de mogelijkheid tot toewijzing van de subsidie bestaat. Echter is uit de consultatie bij het rijk gebleken dat de subsidie in hoofdzaak niet bedoeld is voor wijken met 100% sociale huur, waar in dit geval wel sprake van is. De slagingskans van de subsidie aanvraag lijkt daardoor kleiner, maar niet onmogelijk.

Als de aanvraag wordt toegekend, moet de gemeente jaarlijks verantwoording afleggen over de besteding van de uitkering en de uitvoering van het project.

De financiële gevolgen zijn

Voor de aanvraag is een voorgeschreven rekenmodel van het Rijk gezamenlijk met de woningbouwcorporatie ingevuld. Daaruit blijkt dat het project op basis van de huidige globale uitgangspunten en aannames een totaal financieel tekort kent van € 10.515.903,-. Dit tekort ontstaat door de onrendabele top op de primaire activiteit van de herstructurering en de investering in secundaire activiteiten zoals de inrichting van de openbare ruimte, proceskosten en maatschappelijke voorzieningen zoals een buurt-/wijkhuis. De gehanteerde bedragen zijn gebaseerd op de kengetallen die het Rijk zelf voorschrijft voor het slopen en nieuwbouwen van woningen. De werkelijke kosten van deze herstructureringsopgave zullen hier zeker negatief van afwijken. Echter voor een succesvolle aanvraag is het belangrijk dat we niet te veel afwijken van de voorgeschreven kengetallen. De daadwerkelijke kosten van de totale opgave komen pas in beeld als het project in een verdere fase van voorbereiding terecht komt.

Wij vragen een totaalbedrag van € 7.361.132 (70%) als bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Voor de overige € 3.154.771,- (30%) moet er een cofinanciering vanuit de gemeente, eventueel aangevuld met bijdragen van andere overheden en andere toegelaten instellingen (dus ook de woningcorporatie zelf), worden geleverd. Voor het indienen van de aanvraag is het nog niet noodzakelijk om de dekking van deze cofinanciering vast te leggen. Op dit moment is een besluit van het college waarin men instemt met de medebekostiging van de benodigde cofinanciering, onder voorbehoud goedkeuring gemeenteraad, voldoende. In het geval van toekenning van de bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds, zal pas bij uitvoering de dekking van de cofinanciering duidelijk moeten zijn en in de begroting worden opgenomen.

Alternatieven

1. Geen aanvraag indienen voor het Volkshuisvestingsfonds. In dat geval geeft de herstructurering van de Zeeheldenbuurt een groot financieel tekort wat de haalbaarheid hiervan in het geding brengt. Bepaalde knelpunten kunnen in dat geval niet opgelost worden.
2. Een aanvraag indienen voor de volgende tranche van het Volkshuisvestingsfonds. Het Rijk kondigde eerder aan dat er na deze tranche nog een tranche voor het Volkshuisvestingsfonds volgt.

Het voordeel om de aanvraag in de huidige tranche in te dienen is:

- Er is eerder duidelijkheid over beschikbare financiële middelen wat de voortgang van het project kan bevorderen.
- Wanneer het rijk niet overgaat tot toewijzing van de subsidie kunnen de afwijzingsgronden gebruikt worden om een toekomstige aanvraag van de volgende tranche te verbeteren.

Een overweging om te wachten tot de volgende tranche kan zijn:

- Er is meer duidelijkheid over de daadwerkelijk te verwachten kosten en tekorten doordat er minder aannames gedaan hoeven te worden in de aanvraag. Dit resulteert in minder onzekerheden over de mogelijkheden tot besteding van de subsidie.
- Uit de consultatie is gebleken dat in de volgende tranche de voorwaarden van de subsidie mogelijk worden aangepast ten gunste van sociale huurwoningen in het plangebied, wat bij dit project mogelijk de slagingskans van de subsidie aanvraag vergroot.

Het nadeel hiervan is dat het project vertraging oploopt doordat er langer onduidelijkheid blijft over de beschikbare financiële middelen, en dit niet aansluit bij de planning van Woonconcept. Ook is onzeker of de subsidievoorwaarden daadwerkelijk aangepast zullen worden ten gunste van het project Zeeheldenbuurt. En het opnieuw voorbereiden van de aanvraag kost extra ambtelijke capaciteit.

Communicatie

De aanvraag voor de tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds is beschreven als activiteit in Woon(zorg)visie, thema 4 opgave 6. De Woon(zorg)visie is vastgesteld door de raad. In de uitvoeringsagenda van de Woon(zorg)visie, die gecommuniceerd is naar de raad, is deze aanvraag opgenomen als activiteit. De raad wordt elk eerste kwartaal van het jaar geïnformeerd over de voortgang van de uitvoeringsagenda. Bij een positieve beschikking stellen wij de raad daarvan op de hoogte via een raadsbrief.

Bijlagen

1. Kaart gebiedsafbakening
2. Aanbiedingsbrief