

Nota van toelichting

Nummer.: 21TI069

Kerkrade, 27 oktober 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb066

Onderwerp

Volkshuisvestingsfonds

Beslispunten

1. In te stemmen met de aanvraag “deelplan Kerkrade Volkshuisvestingsfonds (VHF)”.
2. In te stemmen de extra cofinanciering van € 2.800.000 ten laste te brengen van het investeringsprogramma 2022 en verdere jaren.
3. Eventuele wensen en bedenkingen aan het College kenbaar te maken.

Inleiding

In mei 2021 is uw raad geïnformeerd dat het college heeft besloten om, samen met de andere Parkstadgemeente, een gezamenlijke Volkshuisvestingsfonds (VHF) aanvraag bij het Ministerie van BZK in te dienen, onder de ontbindende voorwaarde dat de raad eind 2021 instemt met de aanvraag en de benodigde cofinanciering beschikbaar stelt.

Op 15 juli is uw raad verder geïnformeerd (aangeboden: Memo van wethouder Weijers inzake toekenning Volkshuisvestingsfonds) over de toekenning van de uitkering VHF.

Kort samengevat heeft de afgelopen maanden het volgende proces plaatsgevonden:

Op 12 maart jl. heeft het Ministerie van BZK de “Regeling herstructurering volkshuisvesting” (VHF) gepubliceerd. Parkstad gemeenten hebben in lijn met deze regeling besloten een gezamenlijke VHF aanvraag in te dienen. Vanwege de zeer korte indieningstermijn en grote tijdsdruk, waren de projecten, bij indiening van de VHF aanvraag nog niet geheel uitgewerkt en doorgerekend, en hadden de partners / corporaties wel de intentie uitgesproken om deel te nemen maar nog geen definitieve (investerings-) besluiten genomen.

De bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad heeft besloten dat alleen de meest kansrijke projecten in de definitieve gezamenlijke aanvraag van Parkstad opgenomen zouden worden. In de aanloop naar die definitieve aanvraag zijn dan ook wijzigingen opgetreden en projecten afgevallen.

In de definitieve VHF aanvraag (bijlage 1 en 2) zijn uiteindelijk de volgende 5 Kerkradse projecten ingediend:

- Rolduckerveld, versnelling Zonstraat
- Mùcherveld
- Bleijerheide
- Kremerstraat/Akerstraat
- Hopel & Erensteinerveld.

Op 15 juli j.l. heeft het Ministerie van BZK bekend gemaakt dat onze VHF aanvraag volledig is toegekend (bijlage 4). Voor Kerkrade betekent dat een bijdrage van €13.976.000,- voor de aanpak van 254 particuliere woningen en op plekken waar mogelijk ook verbetering van de openbare ruimte (circa 20.000m²).

Als uw raad besluit akkoord gaat met de VHF aanvraag, kunnen de projecten uitgevoerd worden. Gemeente Kerkrade dient dan de komende 10 jaar in totaal maximaal € 5.990.000,- aan cofinanciering te leveren. Daarvan is reeds (afgerond) € 3.200.000 gedekt in de Kerkraadse begroting en door subsidies van provincie en Parkstad. Er resteert nog een niet begroot bedrag van € 2.800.000,- dat verspreid over de komende 10 jaren (10 x € 280.000) door Kerkrade ingebracht moet worden. De boven genoemde bedragen zijn maximale bedragen en kunnen, afhankelijk van nadere uitwerking en daadwerkelijke realisatie van de projecten, lager uitvallen.

De bovengenoemde definitieve bedragen wijken af van die in de collegenota “Aanvraag uitkering Volkshuisvestingsfonds voor 7 Kerkraadse projecten” d.d.11 mei 2021. Die nota is toen onder grote tijdsdruk en beperkte/concept (financiële) gegevens gemaakt. In de nota is daarom ook expliciet vermeld dat er in de aanloop naar de definitieve aanvraag wijzigingen kunnen optreden.

De projecten moeten binnen twee jaar starten en binnen 10 jaar gereed zijn. Na besluitvorming door uw raad gaan we de 5 projecten in samenwerking met bewoners, corporaties en andere stakeholders nader uitwerken, zodat de projecten tijdig van start gaan. Kort samengevat worden de volgende projecten opgepakt:

Project Bleijerheide

De gemeente heeft door middel van het “ Aanvalsplan Bleijerheide-Nulland” en een “projectvoorstel Wijkgerichte aanpak ondermijning’ een offensief ingezet om het tij te keren in de buurt Bleijerheide. In het aanvalsplan is ook aandacht gevraagd voor interventies in het vastgoed om zodoende ook op deze manier verloedering tegen te gaan en de leefbaarheid te verbeteren. Eén van de interventies is het verbod op kamerverhuur, om zo beleggers die het niet goed voor hebben met de huurders en de stad, te dwingen om fatsoenlijke woonruimte te creëren. Met de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds gaan we samen met partners aan de slag om door middel van aanpak particulier vastgoed, bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in deze buurt.

Project Hopel - Erensteinerveld

Doelstelling voor dit project is het verbeteren van de energiestatus van particuliere woningen in het lagere segment van de woningmarkt. Voorts wordt ingezet op het verbeteren van de sociale/woonkwaliteit en leefbaarheid in deze wijken. De woningen worden zodanig opgewaarderd dat deze weer toekomstbestendig zijn en de uitstraling binnen de wijk wordt verbeterd. Primair doel is het verduurzamen van ca. 80 particuliere woningen met 3 energielabel stappen of naar energielabel B.

Voorts wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid tot minimaal het Limburgse gemiddelde. De projectrealisatie zal door woningstichting Wonen Zuid gecoördineerd worden en tevens zijn gericht op het verduurzamen van een aantal gelijkwaardige huurwoningen binnen beide wijken. In

feite worden dan dus zowel huurwoningen als ook eigendomswoningen met eenzelfde pakket aan maatregelen opgewaardeerd.

Rolduckerveld versnelling Zonstraat

In het project Zonstraat-Rolduckerveld worden de particuliere flats in de Zonstraat versneld uit de voorraad gehaald, zodat veiligheids- en leefbaarheidsproblemen eerder worden aangepakt en de metamorfose van de wijk eerder kan worden afgerond. Het betreft slechte particuliere woningen. De start van de nieuwbouwontwikkeling (36 woningen) is voorzien in 2022 en betreft deels vervangende huisvesting. De aanpak van de flats is onderdeel van een bredere sociaal-fysieke gebiedsontwikkeling Rolduckerveld. Per 19 mei 2021 resteert de aankoop van 66 van de 200 appartementen. Deze 66 woningen worden ingebracht in het deelplan. De sloop is nu voorzien in 2031 i.p.v. 2035.

Omdat afgeweken wordt van de oorspronkelijke planning wordt de versnelling alleen uitgevoerd als een ruime meerderheid van de nu nog aanwezige eigenaar-bewoners akkoord gaat met deze versnelling. Als er onvoldoende draagvlak blijkt te zijn dan gaat de versnelde sloop van beide flats niet door en komt dit deelproject niet in aanmerking voor een VHF uitkering.

Begin oktober zal gestart worden met het informeren van de resterende eigenaren en zal een onderzoek naar draagvlak bij eigenaar/bewoners worden uitgevoerd. Naar verwachting zal eind 2021 duidelijkheid zijn omtrent het draagvlak c.q. de medewerking van betrokken eigenaren.

Projecten Mùcherveld & Akerstraat/Kremerstraat

In de buurt Mùcherveld en in de Akerstraat/Kremerstraat worden in totaal 59 particuliere woningen geherstructureerd via sloop/nieuwbouw. De betreft de aanpak van overlast gevende woningen met een slechte woonkwaliteit en opgaven in de sociale-veiligheid. Beoogd wordt om in totaal 22 respectievelijk 5 sociale huurwoningen terug te bouwen. Deze aanpak past in beide gevallen in een bredere aanpak van de leefbaarheid in deze kwetsbare buurten (herstructurering Mùcherveld en de leefbaarheidscoalitie Kerkrade West.

Doelstelling

Doelstelling is om akkoord te gaan met de aanvraag VHF, de uitvoering van de 5 VHF projecten en daarvoor € 2.800.000, (gedurende de komende 10 jaren jaarlijks €280.000) extra te begroten voor de cofinanciering VHF.

Argumenten

Met inzet van het Volkshuisvestingsfonds komt een budget van bijna € 20 miljoen beschikbaar voor de (versnelde) herstructurering in een aantal wijken. De 5 projecten leveren een substantiële bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van (particuliere) woningen, het herinrichten van de openbare ruimte en het verbeteren van de leefbaarheid.

Kanttekeningen

De nu voorleggende 5 projecten zijn onder grote tijdsdruk en gedurende een zeer arbeidsintensief traject met corporaties en Parkstad opgesteld en moeten de komende tijd dus verder uitgewerkt worden. Vervolgens zullen onze partners met name corporaties en provincie wel nog (investerings-)besluiten moeten nemen en/of in moeten stemmen met een versnelde/gewijzigde aanpak van een aantal deelprojecten.

Gelet op de grote financiële cofinanciering/uitkering, de grote betrokkenheid, de beleidsdoelen en belangen van de betrokken partijen, worden op dit moment geen problemen voorzien met betrekking tot de besluitvorming/instemming.

Om de verantwoordelijkheden goed vast te leggen en de (financiële) risico's te beperken zullen per project met betrokken partijen overeenkomsten gesloten worden.

Voor de versnelling Zonstraat (sloop 2 flats in 2031 in plaats van 2035) is vereist dat een ruime meerderheid van de huidige eigenaar-bewoners akkoord gaat met de versnelling. Indien deze vereiste meerderheid niet akkoord gaat, wordt dit project niet versneld en zal het voor wat betreft het VHF afvallen.

Financiën

In de collegenota "Aanvraag uitkering Volkshuisvestingsfonds voor 7 Kerkraadse projecten" d.d.11 mei 2021 is op basis van de toen voor handen zijnde gegevens een nog te begroten gemeentelijke cofinanciering becijferd van maximaal € 2.634.000.

Uit geactualiseerde gegevens (o.a. waarde stijging woningen) en nieuwe berekeningen blijkt dat met name versnelling Zonstraat meer gaat kosten dan in mei begroot. Dit heeft verder tot gevolg dat de versnelling Zonstraat geen positief saldo oplevert en er dus geen gelden vrij vallen ten behoeve van de cofinanciering van de andere projecten.

Om de € 13.976.000 VHF uitkering te krijgen, eist het ministerie BZK dat gemeente Kerkrade in de komende 10 jaren in totaal € 5.989.000 co-financiert. Daarvan zijn reeds € 3.202.000 begroot. Grotendeels zijn dat eigen middelen en deels bijdragen van Provincie en Parkstad. In de komende 10 jaren moet in totaal € 2.800.000 extra begroot worden. Verdeeld in 10 x € 280.000 gedurende de komende 10 jaren

De definitieve bedragen (kolom 5 projecten) waarop het ministerie de uitkering VHF heeft toegekend (voor gedetailleerd overzicht zie bijlage 3) en het scenario als Zonstraat niet door gaat (kolom, 4 projecten excl. Zonstraat) zijn hieronder weergegeven.

	5 projecten	4 projecten (excl. Zonstraat)
(Meer)kosten 5 projecten	€ 18.825.000	€ 15.401.000
<u>(Meer)kosten uitvoeringskosten</u>	€ 1.140.000 +	€ 950.000 +
TOTAAL meerkosten 5 projecten:	€ 19.965.000	€ 16.351.000
VHF uitkering 5 projecten	€ 13.178.000	€ 10.781.000
<u>VHF uitkering uitvoeringskosten</u>	€ 798.000 +	€ 665.000 +
Totale uitkering VHF	€ 13.976.000	€ 11.446.000
30% cofinanciering Kerkrade	€ 5.989.000	€ 4.620.000
<u>Reeds gedekt in de begroting</u>	€ 3.202.000 -	€ 1.833.000 -
Nog te begroten	€ 2.787.000	€ 2.787.000

Communicatie

De communicatie en woordvoering rondom de regionale aanvraag vindt via de voorzitter van de Stadsregio Parkstad Limburg en de voorzitter van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering plaats.



Daarnaast zal per project communicatieplan samen met de projectpartners een communicatieplan uitgewerkt worden.

Uitvoering

De uitvoering van de projecten moet in juni 2023 starten en de projecten dienen in 2031 gerealiseerd te zijn. Om geen kostbare te verliezen is, vooruitlopend op de goedkeuring van de raad en besluitvorming bij onze partners, reeds gestart met de gezamenlijke voorbereidingen van de projecten. Per project wordt een samenwerkingsovereenkomst en een projectplan inclusief planning nader uitgewerkt