Aanvraagformulier 3e tranche VHF

A. Algemene gegevens aanvraag

Contactgegevens

Gegeven	Invulling
Naam aanvrager (naam van de gemeente of van een formeel juridisch bestuursorgaan op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen	Gemeente Lelystad
Indien van toepassing: contactgegevens Intermediair	naam: NVT e-mailadres: 06-nummer:
Indien van toepassing: namen deelnemende gemeenten	
Rekeningnummer aanvrager	
Contactpersoon aanvrager	naam: Mascha Wouters e-mailadres: md.wouters@lelystad.nl 06-nummer: +31643453524
Eindverantwoordelijke ambtenaar aanvrager	n naam: Peter Winterman e-mailadres: p.winterman@lelystad.nl 06-nummer: +31651244194
Bestuurlijk portefeuillehouder aanvrager	naam: Annemieke Messelink e-mailadres: a.messelink-dijkstra@lelystad.nl
Datum aanvraag (doet het systeem)	

Kerngegevens

Gegeven	Invulling
Type gebied	NPLV Stedelijk gebied (1 van de 20)
Naam deelgebied(en)	Lelystad oost
Projectnaam/programmanaam	Woningverbetering Lelystad Oost tweede tranche
Financieel tekort in euro's	8.268.306,49
Cofinanciering totaal in percentages	30%
Gevraagde bijdrage in euro's (exclusief btw)	5.787.814,54
Totaal aantal woningen	220
Start- en einddatum van het project	

Voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds

Geef aan in hoeverre de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds. De aanvraag moet aan alle onderstaande voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage.

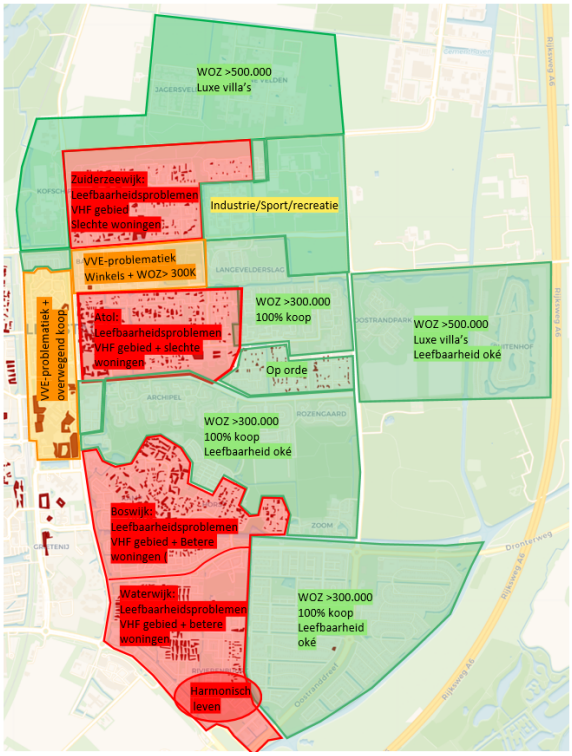
Toelatingscriteria	Invulling
a. Is de aanvraag is/zijn de aanvragen met een aanbiedingsbrief ingediend door een college van B&W dat optreedt namens de aanvragende gemeente(n) of een formeel juridisch bestuursorgaan op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen?	ja/~~nee~~
b. Gaat het om een aanvraag voor één of meerdere primaire activiteit(en) zoals die zijn gedefinieerd in artikel 3 van de regeling (al dan niet gecombineerd met secundaire activiteiten)?	ja/~~nee~~
c. Bevat de aanvraag enkel fysieke activiteiten waarvan de uitvoering binnen twee jaar na toekenning start en binnen tien jaar na toekenning van de uitkering is afgerond?	ja/~~nee~~
d. Als er verduurzamingsactiviteiten worden opgev8.268.306,49oerd in de aanvraag: worden er met een of meer maatregelen stappen richting de isolatiestandaard gezet?	ja/~~nee~~
e. Voldoet het geheel van de aanvragen van de gemeente aan het gestelde minimum aantal woningen (100 voor SF-gebieden, 50 voor overige gebieden)?	ja/~~nee~~
f. Bedraagt het geheel van de aanvragen van de gemeente maximaal 10% van het beschikbare budget per tranche als bepaald in bijlage 1 van de regeling?	ja/~~nee~~
g. Wordt er een bijdrage gevraagd voor herstructurering van woningen die niet eerder een bijdrage hebben ontvangen uit het Volkshuisvestingsfond?	ja/~~nee~~
h. Is er sprake van een aantoonbaar financieel tekort (kosten versus baten)?	ja/~~nee~~
i. Is er voldaan aan de eis van ten minste 30% cofinanciering?	ja/~~nee~~

Projectgebied

Beschrijf het projectgebied en voeg 1 kaart bij. (max 100 woorden)

Aantal woorden 99

De gemeente Lelystad dient een plan in voor Lelystad-Oost. Het gebied omvat vier wijken: Zuiderzeewijk, Atolwijk, Boswijk en Waterwijk. Lelystad-Oost is als kwetsbaar gebied opgenomen in het Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid, en in de regionale woondeals MRA en Flevoland. Het is één van de 20 stedelijke focusgebieden. Vanuit de eerste tranche VHF is gedurende de aanpak beter inzicht waar de kwetsbaarheden in dit gebied zich concentreren. Focus bij 1e tranche is openbare ruimte en grondgebonden woningen, derde tranche op maatschappelijk vastgoed en VvE's. In bijgevoegde kaart ziet u het projectgebied met de specificatie van de aandachtsgebieden en problematieken.



Project

Beschrijf beknopt de problematiek in het projectgebied, waarom de beoogde herstructureringsactiviteiten zijn opgenomen in de aanvraag en welke effecten daarmee zijn beoogd voor de leefbaarheid en de veiligheid in het projectgebied. Besteed daarbij aandacht aan de causaliteit. (Max 400 woorden)

Woorden aantal: 352

In Lelystad-Oost concentreren zich hardnekkige sociaal-maatschappelijke problemen die afbreuk doen aan de ontwikkelkansen, de leefbaarheid en veiligheid zoals beschreven in het gebiedsplan. Met deze tweede fysieke aanpak worden appartementen en maatschappelijk vastgoed opgeknapt of aangepakt en wordt dit als hefboom ingezet richting de sociale verbetering van de leefbaarheid en veiligheid.

We hanteren bij de VvE's wederom de “achter-de-voordeur” aanpak, een succesvol gebleken formule. In het gebied bevinden zich meerdere VvE’s. De grootste bestaat uit ongeveer 210 appartementen. De kleinste zijn gesplitste eengezinswoningen in 2 of 3 appartementsrechten. De grootste opgave liggen bij enkele grote VvE's die zijn toegevoegd in dezelfde bouwstroom als de eengezinswoningen en de kleine nieuw toegevoegde VvE's (veelal kamerverhuur). De aanpak richt zich op de grote VvE's. Vanuit de eerste tranche worden de eengezinswoningen en door handhavingsacties de problematiek met kleine ‘nep’ Vve's opgepakt. We zoeken bij de aanpak van Vve's de samenwerking op met het Energie Expertisecentrum Flevoland en de VvE beheerder. Participatie zal plaatvinden met bewoners en omwonenden voor de buitenruimte, waarbij actief ook jongeren worden betrokken bij de planvorming.

Ook willen we investeren in de algehele leefbaarheid van de wijken door samen met de maatschappelijke partners te investeren in de voorzieningenharten van de wijken in Lelystad-Oost. Dit hart is van essentieel belang voor de ontmoeting en binding tussen wijkbewoners. Enkele (met name Boswijk) zijn echter gedateerd, de levensvatbaarheid van het maatschappelijk vastgoed staat door het tekort aan draagkracht onder druk. Er is sprake van verpaupering, sociale overlast en onveiligheidsgevoel. Door in samenwerking met de bewoners een grondige ruimtelijke reorganisatie te realiseren, te vernieuwen en passende voorzieningen en woningen toe te voegen,

dragen we bij aan de vitaliteit van het gebied en daarmee de wijk als geheel. Door de herontwikkeling van scholen en schoolvoorzieningen te vergroten, wordt het een ‘buurtplein’ en buurtvoorzieningen voor ontmoeting en bewegen. Daarnaast maakt de toevoeging van diverse, (levensloopbestendige) woningen doorstroming en het aantrekken van draagkrachtigere inwoners mogelijk. Uit een eerste studie is gebleken dat er ongeveer 200 woningen (mix huur, dure huur en eventueel koop) kunnen worden toegevoegd voor deze integrale (gebieds)ontwikkeling voorzieningenhart en omgeving. Als vehikel denken we aan een WOM.

B. Kwantitatieve gegevens Project/ activiteiten

Kerngegevens Primaire activiteiten

Type herstructurering	Aantal	Gevraagde bijdrage	Toelichting
Sloop/nieuwbouw • Te slopen woningen • Te bouwen woningen	0		
Woningverbetering	220 woningen	€5.782.592,20 (incl. cofinanciering)	Aanpak 220 appartementen binnen een VvE. Nieuwbouw 200 woningen door woningcorporatie en ontwikkelaar.
Transformatie	0		
Inponding, anders dan door corporaties	0		
Inponding door corporaties	0		
Totaal	220	€5.782.592,20 (incl. cofinanciering)	

Kerngegevens secundaire activiteiten

Secundaire activiteiten	Toelichting	Gevraagde bijdrage
Openbare ruimte	Dit wordt aangepakt vanuit de 1e tranche VHF	0
Collectieve maatschappelijke voorzieningen	We investeren natuurlijk niet alleen in stenen, maar vooral in mensen. We versterken de initiatieven die al werken en geven een extra impuls door de verbetering van de fysieke locatie. Ook in gebieden waar nog amper alle potentie wordt benut, wordt actief gestimuleerd als eerste aanzet tot bewonersinitiatieven. De inspraak en ontwikkeling kan worden ingezet als eerste stap en werken als vliegwiel voor de toekomst. Waarbij de al eerdere geïntroduceerde Buurthup Atol waar professionals en bewoners elkaar blijvend ontmoeten als	€2.148.714,29

	voorbeeld kan worden gezien. De aanpak van de scholen gaat natuurlijk gezamenlijk met de scholen zelf, waarbij we actief de kinderen willen betrekken. We zetten in op schetssessies, inspraak en willen de fysieke ontwikkeling ook als extra lesstof gebruiken. Aansluiting is mogelijk vanuit de inzet burgerschap en gastlessen. We willen tevens de nieuw opgerichte 'jongerenvertegenwoordiging" gebruiken als klankbord. Voor en door de wijk gelden als basisprincipes.	
Projectkosten	Voor de procesbegeleiding van het tweede deel van ons Programma Woningverbetering Lelystad Oost maken we gebruik van de bestaande projectorganisatie en vullen deze aan met expertise van maatschappelijk vastgoed (scholen, wijkvoorzieningen), VVE aanpak en grootschalige stedelijke vernieuwing "voorzieningenhart" (o.a. WOM). Wij denken aan de inzet van een projectleider VvE en projectleider Voorzieningenhart/WOM en extra inzet subsidiebureau voor met name de VvE's.	€300.000
Totaal		€2.485.714,29

1. Toelichting op de doeltreffendheid van de beoogde activiteiten

Beschrijf de impact van de beoogde primaire en de eventuele secundaire activiteiten. Benoem steeds de primaire en eventuele secundaire activiteiten en ga vervolgens in op de volgende aspecten in het projectgebied: de woonkwaliteit (aan te pakken kwaliteitsaspecten woningen), samenstelling van de woningvoorraad, leefbaarheid en veiligheid. Indien een of meerdere van deze aspecten niet van toepassing zijn voor de activiteit, benoem dit concreet en geef aan waarom. Geef aan of en hoe er aansluiting is bij de gemeentelijke of regionale woonvisie(s) en de woondeal. (max 300 woorden)

Woorden aantal: 297

Vanuit Samen Lelystad-Oost werken we volgens een integrale gebiedsaanpak. In onze aanpak verbinden we de sociale met de fysieke aanpak. De fysieke problemen hangen vaak samen met sociaal-maatschappelijke problemen van bewoners. Onze gezamenlijke aanpak van alle actieve maatschappelijk partners zal worden ingezet en verder versterkt.
De fysieke aanpak geeft ons de mogelijkheid om bij mensen binnen te komen en het gesprek over de sociale problematiek te voeren. Hiermee wordt een duurzame oplossing gevonden. Onze succesvolle achter-de-voordeur aanpak willen we nu ook in bij VvE's, appartementen, inzetten. Door de aanpak van de woningen en het veiliger maken van de omgeving willen we deze neerwaartse spiraal doorbreken. Het sociale deel wordt weer opgepakt door onze maatschappelijk partners, waaronder o.a. Welzijn en Werkbedrijf. We zetten ook actief in op handhaving. Opkoopbescherming is ingevoerd en naar ander instrumentarium wordt gekeken. Dit versterkt de doeltreffendheid van de aanpak.

Maatschappelijke voorzieningen waaronder scholen zijn essentieel gebleken voor het versterken van de leefbaarheid in eerdere integrale wijkaanpakken. De roep vanuit de inwoner is groot. We zetten in op de jeugd, met kwalitatieve goede huisvesting voor onderwijs en overige voorzieningen. Het voorzieningenhart blijft de basis, maar nu volledig gerevitaliseerd.

Door sloop/nieuwbouw worden ongeveer 110 woningen in een gemixt programma aan de woningvoorraad toegevoegd. (+/- 87 onttrokken, +/- 200 weer teruggebouwd). Door woonkwaliteit toe te voegen en de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen zorgen we voor gemixte wijken die wat te bieden hebben voor meer draagkrachtige bewoners. Tevens wordt de draagkracht van wijken versterkt, kunnen bewoners doorstromen binnen de eigen wijk, blijven voorzieningen behouden en zal de leefbaarheid en veiligheid toenemen. Conform Woonvisie en de Woondeals. De huidige inrichting beperkt het toezicht en veroorzaakt veiligheidsproblemen. We denken dit te kunnen oplossen door de aanbevolen herinrichting in samenwerking met samenwerkingspartner woningcorporatie Centrada uit te voeren.

- **Vervolgvragen toelichting op de doeltreffendheid van de beoogde activiteiten** (Max 400 woorden)

Woorden aantal: 223

Bij de aanpak van een voorzieningenhart zijn er mogelijkheden voor grootschalige herstructurering en nieuwbouw. We gaan onderzoeken of er gewerkt kan worden met een wijkontwikkelingsmaatschappij waarin in ieder geval de gemeente en Centrada participeren. Naast alle fiscale voordelen wordt er ook onderzocht welke meerwaarde een WOM kan bieden binnen de aanpak/samenwerking Samen (NPLV). We zoeken naar een robuuste vorm van samenwerken. Tevens biedt de ontwikkeling de toevoeging van gewenste ontbrekende huisvestingsvormen. We denken daarbij aan seniorenhuisvesting, midden of dure huur en koop. We doorbreken daarmee de eenzijdige samenstelling van de voorraad.

Het aanbod van woningen in de oudste buurten van Lelystad-Oost is eenzijdig, veelal goedkope eengezinswoningen. Mede daardoor woont daar een bovengemiddeld grote groep mensen met een relatief grote sociale en financiële kwetsbaarheid. Door het gebrek aan duurdere en diverse

woningen zijn er binnen deze wijken weinig doorstromingsmogelijkheden voor bewoners die financieel een stap kunnen maken, waardoor zij de wijken verlaten. Ook voor senioren en jongeren is het vaak lastig om passende huisvesting in Lelystad-Oost te vinden. Er wordt door sloop- nieuwbouw een vervolg gegeven aan het doorbreken van de eenzijdige woningvoorraad. Uitgangspunt is vergelijkbaar aantal sociale woningen terug te bouwen en daarbovenop woningen in midden huur en vrije sector te realiseren. Dit zijn met name levensloopgeschikte appartementen. Hierdoor wordt het kwalitatieve aanbod in het gebied meer divers, zowel qua woningtypes als prijssegmenten.

2. Toelichting op organisatorische gedegenheid aanvraag

Beschrijf de planning van het project en maak aannemelijk dat het project binnen twee jaar start en binnen 10 jaar is afgerond. Benoem eventuele risico's en hoe die zullen worden ondervangen. Beschrijf welke organisatorische maatregelen u neemt of heeft genomen om de beoogde plannen daadwerkelijk te realiseren. Geef aan met welke partijen gaat worden samengewerkt en of en op welke wijze reeds afspraken zijn gemaakt met die partijen. Beschrijf het participatieproces. Is daar al een aanvang mee gemaakt? Is daar al ervaring mee opgedaan? Zo nee, op welke wijze gaat de aanvrager hiermee aan de slag? (Max 400 woorden)

Woorden aantal: 308

Planning
Voor de VvE-aanpak hebben we naar verwachting 1 jaar voorbereidingstijd nodig, in deze periode worden de gesprekken gevoerd, offertes aangevraagd, ALV-stemmingen en de interne voorbereiding uitgevoerd. Vervolgens start eind 2024 en 2025 de aanpak. Voor het maatschappelijk vastgoed en de mogelijke WOM, willen we begin 2025 alle voorbereidingen hebben afgerond. De werkelijk start zal eind 2025 plaatsvinden. De doorlooptijd van de herstructurering en aanpak maatschappelijk vastgoed zal over de hele periode plaatsvinden.

Risico's:
De belangrijkste risico's liggen op het vlak van:

- De bereidheid van particuliere woningeigenaren:
- Beschikbaarheid van kennis en kunde op gebied van VvE's.
- De financiële mogelijkheden van de corporatie om te investeren in herontwikkelingsgebieden, zonder subsidie.
- Cofinanciering vanuit de Raad

De particuliere woningeigenaren in de VVE's moet instemmen met de aanpak. In het verleden is dit vaak een struikelblok gebleken. Met de financiële ondersteuning hopen we ook de kwetsbare groep te kunnen overtuigen. Om dit proces goed te kunnen begeleiden is er specifieke kennis nodig op gebied van VvE's. Met de ondersteuning van EEF, externe hulp en de nieuwe VvE beheerder denken we dit traject succesvol te kunnen doorlopen.

Voor de ontwikkelingen en investeringen in het voorzieningenhart en de omgeving is er geld nodig. De raad moet hierover nog besluiten nemen. Ook de besluitvorming binnen de woningcorporatie Centrada moet nog worden doorlopen. De verwachtingen zijn vanuit beide partijen positief.

De Cofinanciering voor gemeenten is vaak een probleem. De opgaven in de WMO en Jeugdzorg zijn groot, de groeiambitie van Lelystad tot minimaal 100.000 inwoners is belangrijk. Desondanks heeft het college ingestemd met het verzoek om het resterende deel van de 1e tranche en het deel van de derde tranche gelijktijdig aan te vragen bij de gemeenteraad. Hierdoor ontstaat een duurzame oplossing en geen gezochte constructie. Vanuit het College hebben de verantwoordelijk wethouder, de wethouder financiën en de burgemeester aangegeven zich hiervoor hard te willen maken.

---

3. Toelichting op het financieel tekort (kosten en baten, rekenmodel)

We hebben gebruik gemaakt van het rekenmodel. Hieronder vindt u de toelichting daarop. De berekening voor het achterstallig onderhoud is op basis van bedragen vanuit VvE het Bastion in Lelystad, het is een gemiddelde van de diverse types. De bedragen zijn door de VvE beheerder gepresenteerd aan de leden van de VvE als indicatie voor de te voeren werkzaamheden op gebied van achterstallig onderhoud. De investeringen in de openbare ruimte komen vanuit de eerste tranche en zijn hierin niet meegenomen. Ook de inponding van enkele woningen komt vanuit de 1e tranche. Deze bedragen zijn niet meegenomen. De extra investeringen in maatschappelijk vastgoed/voorzieningen zitten daarentegen wel in de berekening.

4. Toelichting compensabele btw

Licht de inschatting van de compensabele Btw in het rekenmodel toe. Het opgegeven percentage is niet van invloed op de beoordeling. Het dient ter onderbouwing van een interne verrekening binnen het Rijk van de Btw. (Max 100 woorden)

Zie tabblad secundaire activiteiten, betreffen programmakosten €300.000 incl. btw exclusief btw €247.933,85. Het btw deel dat de gemeente kan compenseren bij het btw compensatiefonds komt uit op €52.066,15.
