Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 24Tl001	**Kerkrade, 18 januari 2024**

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 24Rb001

Onderwerp

Cofinanciering VHF 2.0 en werkbudget

Beslispunten

I. In te stemmen met de definitieve aanvraag voor de "Regeling herstructurering Volkshuisvestingsfonds" (VHF 2.0);
II. In te stemmen met de cofinanciering van €1.667.000,- voor deze aanvraag en dit te betrekken bij de opstelling van de begroting 2025 jaarschijf 2024;
III. In te stemmen met de toevoeging van een bedrag van €50.000,- per jaar als werkbudget voor ondersteunende acties in de gebiedsgerichte aanpakken rondom deze projecten en dit te betrekken bij de opstelling van de begroting 2025 jaarschijf 2024;
IV. Eventuele wensen en bedenkingen aan het College kenbaar te maken.

Inleiding

Middels informatiebrief 23u0071061 d.d. 10 oktober 2023 is uw raad geïnformeerd over het collegebesluit inzake de Rijksregeling 'Meerjarige specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds' (VHF 2.0) en het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om hiervoor een regionale aanvraag in te dienen. Destijds heeft het college van B&W onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad de projectenlijst goedgekeurd, besloten zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering van minimaal 30% van de onrendabele kosten per project en de Stadsregio Parkstad Limburg verzocht om de projecten van de gemeente Kerkrade op te nemen in de regionale aanvraag.
De collegenota inclusief bijlagen heeft voor u ter inzage gelegen bij de Griffie.
Middels Informatiebrief 23u0072821 d.d. 13 december 2023 is uw raad vervolgens geïnformeerd over de honorering van de aanvraag en dat u voor een definitief besluit over de gemeentelijke cofinanciering in 2024 nog een raadsvoorstel zou ontvangen. Dit is dat voorstel.

Met deze middelen wordt verder gebouwd aan de lopende aanpak uit de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds (VHF). Met de inzet van het Volkshuisvestingsfonds 2.0 komt nog eens een budget van bijna €4 miljoen beschikbaar voor aanvullende herstructurering in 3 van de 5 focusgebieden uit die eerste aanvraag, te weten Spekholzerheide, Mucherveld en Bleijerheide.

In Bleijerheide worden deze middelen ingezet als vliegwiel voor de bredere wijkaanpak. Om dit efficiënt te doen is in een proces met collega's van gemeente en HEEMwonen en werksessies met overige partners, inwoners, ondernemers en verenigingen gekomen tot een Wijkplan voor de gezamenlijke buurten Bleijerheide en Nulland. Dit wijkplan is in concept door uw college vastgesteld middels collegebesluit 23n00150.
De twee projecten in Bleijerheide komen ook direct voort uit de aandachtspunten en opgaves uit dit Wijkplan.

Onderdeel van dit Wijkplan is een uitvoeringsprogramma met concrete acties voor het verbeteren van de leefbaarheid. Hiermee wordt tegelijkertijd met de fysieke aanpak van slecht particulier vastgoed ook gekeken naar de aanpak van ander vastgoed, de openbare ruimte en de aanpak van de sociaal-maatschappelijke problematiek.

Belangrijk onderdeel hierin is het herstellen van het contact met de inwoners en hun vertrouwen in gemeente en woningcorporatie. Er wordt op dit moment dus sterk ingezet op communicatie en participatie en de realisatie van een projectbureau/wijkpunt/huiskamer. Daarnaast wordt gekeken naar quick-wins in de vorm van vergroening, herinrichting openbare ruimte en onderzoeken om te komen tot concrete projectvoorstellen.

Voorstel is om hiervoor gezamenlijk met HEEMwonen een werkbudget te vormen om daarmee onderdelen van dit uitvoeringsprogramma, die niet vanuit de reguliere lijn kunnen worden opgepakt, te realiseren en te faciliteren. Ook in de andere projectgebieden zijn dit aandachtspunten en zullen ondersteunende acties in de gebiedsgerichte aanpakken rondom deze projecten opgepakt moeten worden.

Doelstelling

Zeker stellen Meerjarige specifieke uitkering VHF 2.0 door akkoord gemeenteraad op aanvraag en gemeentelijke cofinanciering van €1.667.000,- (gedurende 10 jaar jaarlijks €167.000,-) te begroten voor de cofinanciering VHF 2.0 en het voorzien in werkbudget voor communicatie, participatie, onderzoek en realisatie van ondersteunende acties in de gebiedsgerichte aanpakken rondom deze projecten.

Argumenten

Met de inzet van het Volkshuisvestingsfonds 2.0 komt nog eens een Rijksbijdrage van bijna €4 miljoen beschikbaar voor aanvullende herstructurering in 3 van de 5 focusgebieden uit de aanvraag VHF1. Deze 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 in die focusgebieden.

Belangrijk onderdeel in de projecten en gebiedsgerichte aanpakken hier omheen is het herstellen van het contact met de inwoners en hun vertrouwen in gemeente en woningcorporatie. Daarnaast wordt gekeken naar quick-wins in de vorm van vergroening, herinrichting openbare ruimte en burger- en ondernemersinitiatieven.
Middels een werkbudget van gemeente en partners kan worden voorzien in de realisatie en facilitering van onderdelen die niet vanuit de reguliere lijn kunnen worden opgepakt.

Kanttekeningen

- De businesscases op basis waarvan de aanvraag VHF2.0 is gedaan, zijn opgesteld op basis van huidige aanbiedingsprijzen, kengetallen en ervaringscijfers. Gedurende de looptijd van de projecten zullen deze gemonitord en waar nodig bijgesteld worden.
- We zijn voor de realisatie afhankelijk van partners die de feitelijke bouw van de nieuwe woningen voor hun rekening nemen. Gemeente neemt alleen aankoop, sloop en aanleg openbare ruimte voor haar rekening om vervolgens bouwgrond te kunnen verkopen.
- Gezien het bovenstaande zal voor elk van de vier projectlocaties t.z.t. een grondexploitatie moeten worden opgesteld die ter goedkeuring zal moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Financiën

<u>VHF 2.0</u>
De aanvraag VHF2.0 betreft een viertal projecten te weten Spekholzerheide, Mucherveld 2, Bleijerheide 2 en Bleijerheide 3. Deze projecten zijn in bijlage 2 (onder geheimhouding) bij collegenota 23n00863 'Meerjarige specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds' d.d. 10-10-23 al aan u toegelicht.
Het financiële plaatje per project ziet er als volgt uit:

Spekholzerheide

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 964.666,58
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 254.100,00
Totaal fin. tekort	€ 1.218.766,58
Cofinanciering	€ 365.629,97
Rijksbijdrage	€ 853.136,61

Mucherveld 2

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 2.227.963,94
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 332.750,00
Totaal fin. tekort	€ 2.560.713,94
Cofinanciering	€ 768.214,18
Rijksbijdrage	€ 1.792.499,76

Bleijerheide 2

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 879.754,46
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 181.500,00
Totaal fin. tekort	€ 1.061.254,45
Cofinanciering	€ 318.376,34
Rijksbijdrage	€ 742.878,12

Bleijerheide 3

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 592.731,20
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 121.000,00
Totaal fin. tekort	€ 713.731,20
Cofinanciering	€ 214.119,36
Rijksbijdrage	€ 499.611,84

Totaal

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 4.665.116,18
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 889.350,00
Totaal fin. tekort	€ 5.554.466,17
Cofinanciering	€ 1.666.339,85
Rijksbijdrage	€ 3.888.126,33

Bovenstaande bedragen zijn incl. BTW.
Primaire activiteiten hebben betrekking op de aankoop en sloop van panden. Secundaire activiteiten hebben betrekking op inrichting openbare ruimte, parkeerterreinen en openbaar groen, ambtelijke inzet projectleider, planeconoom, e.d. en kosten adviseurs die direct gerelateerd zijn aan de aankoop- en transformatieopgave.

Om de €3.888.000- VHF-uitkering te krijgen eist het ministerie BZK dat gemeente Kerkrade in de komende 10 jaar in totaal €1.667.000,- co-financiert (gedurende 10 jaar jaarlijks €167.000,-). Dit is nog niet begroot.

In de eerdere collegenota's is op basis van de toen voor handen zijnde gegevens een nog te begroten gemeentelijke cofinanciering becijferd van €1.666.139,-. Op basis van geactualiseerde gegevens en nieuwe berekeningen zijn de afzonderlijke bedragen per project weliswaar bijgesteld, maar dit heeft voor de totale cofinanciering geen wezenlijke gevolgen gehad.

Werkbudget
De kosten voor ondersteunende acties in de gebiedsgerichte aanpakken rondom de projecten kunnen niet gedekt worden uit de middelen van VHF 2.0., omdat deze niet direct gerelateerd zijn aan de aankoop en transformatie van de panden. Voorstel is om hiervoor separaat een jaarlijks werkbudget van €50.000,- in te stellen. Waar mogelijk wordt dit opgehoogd met bijdrages van partners in de projectgebieden.

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 de gemeente per project samen met de projectpartners specifieke project gerelateerde communicatie voor haar rekening nemen.
Voor alle communicatie binnen het Wijkplan Bleijerheide-Nulland is een communicatieplan opgesteld.

Burgerparticipatie

Bij de planvorming van de vier projecten zullen directe omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd worden (trede 4 Raadplegen).
De twee projecten in Bleijerheide komen direct voort uit het Wijkplan dat samen met bewoners, ondernemer en partners in de wijk tot stand is gekomen (trede 3 Adviseren).

Uitvoering

De uitvoering van de projecten voor VHF 2.0 starten in 2024 en dienen uiterlijk in 2033 gerealiseerd te zijn. Om geen kostbare tijd te verliezen is, vooruitlopend op de goedkeuring van de raad, al gestart met voorbereidingen van de projecten gezamenlijk met onze partners.
Per project zal t.z.t. een grondexploitatie worden opgesteld die aan college en raad zal worden aangeboden ter goedkeuring.

Gezondheid en Vitaliteit

Een wezenlijk onderdeel van het VHF is het bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden. Daarmee sluiten de projecten voor het VHF ook aan bij ons streven om de positieve gezondheid van onze bewoners te verbeteren en kan een directe link worden gelegd met VIE, programmalijn Vitale Wijken. In de projectplannen zal dit nader uitgewerkt worden.