gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Bijdrage onderdeel wonen in Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra
Zaaknummer: 17442-2020
Datum: 15 December 2020

Inleiding en historisch overzicht

Provinciale Staten hebben op 15 november 2019 het kader Kwaliteit Limburgse Centra vastgesteld en daarvoor een budget van € 25 mln. beschikbaar gesteld. Wij hebben op 20 februari 2020 Gedeputeerde Staten het Investeringsplan Greujts op Remunj (Trots op Roermond) voorgelegd. In het Investeringsplan Greujts op Remunj is een drietal speerpunten opgenomen: 1) Doorstroming op de woningmarkt en leefbaarheid stad en regio, 2) Campusontwikkeling met het mbo en 3) Ontmoeten in het theater.

Het provinciale kader Kwaliteit Limburgse Centra (hierna; KLC) richt zich op het versterken van de kwaliteit van Limburgse centra, stimuleert het op peil houden van het voorzieningenniveau van deze centra en het versnellen van woningbouw. De focus ligt voor de provincie op de doorstroming op de woningmarkt. Gedeputeerde Staten hebben aangegeven dat indien de gemeente voornemens is een aanvraag te doen in bovengenoemd kader voor de revitalisatie van Theater De Oranjerie het noodzakelijk is om ook het thema wonen op een concreet niveau uit te werken. Daarbij zijn doorstroming op de woningmarkt en het voorzien in de behoefte van huisvesting van specifieke doelgroepen als het terugdringen van de leegstand als voorbeelden benoemd.

Wij hebben, in aansluiting op de indiening van het Investeringsplan Greujts op Remunj en het besluit van uw raad van 4 juni 2020 om € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen voor de revitalisatie van Theater de Oranjerie, een subsidieverzoek ingediend bij de provincie voor € 2,5 miljoen.

Argumenten

Met de bij dit voorstel gevoegde Samenwerkingsagenda ligt er een resultaat van gemeentelijke besluitvorming en overleg met provincie, corporaties en Oranjerie, waarin de provincie een belangrijke financiële impuls voor de ontwikkeling van de stad vanuit het KLC in het vooruitzicht stelt. De agenda richt zich op 2 van de 3 speerpunten uit het investeringsplan 'Greujts op Remunj' (Trots op Roermond). In totaal is een bedrag van 2,5 miljoen euro in het vooruitzicht gesteld met nog een provinciale achtervang van 0,3 miljoen, indien de opbrengsten uit externe, andere subsidietrajecten onvoldoende resultaat opleveren. Daarmee kan een impuls gegeven worden aan het woningbouwopgave en is er goed zicht op realisatie van de verbouw/modernisering van De Oranjerie.

Vermeld dient te worden dat het speerpunt "campusontwikkeling met het mbo" later wordt opgepakt. Het belang van een sterk MBO voor Roermond wordt door de provincie ondersteund, maar de uitwerking van dit speerpunt is op dit moment onvoldoende concreet om dit in te passen in deze Samenwerkingsagenda. Dit geldt ook voor de in het Investeringsplan opgenomen V&D-Blokker locatie.

De afspraken in de Samenwerkingsagenda betreffen de in het vooruitzicht gestelde bijdrage van de provincie en de prestatie- en inspanningsverplichtingen van de gemeente. De Samenwerkingsagenda dient verder te worden uitgewerkt. Daarna dient de gemeente een concrete subsidieaanvraag in, aanvullend op de aanvraag die voor het onderdeel 'ontmoeten in het theater' al eerder is ingediend.

De in de Samenwerkingsagenda opgenomen prestatie met betrekking tot wonen en Theater de oranjerie zijn onderstaand vermeld.

De uitdagingen met betrekking tot het wonen zijn vastgelegd in de regionale Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021. Uit deze structuurvisie en het onderliggende woningmarktonderzoek uit 2018 komt naar voren dat in de gemeente een aanzienlijke **aanvullende behoefte bestaat aan woningen in de sociale voorraad,** met name in het stedelijk gebied. Voor de sociale doelgroep is **grondgebonden nultrede(huur)woningen** de meest gevraagde typologie. De Samenwerkingsagenda omvat de bouw van 97 grondgebonden nultredewoningen in de huur, waarvan het merendeel in de sociale huur. Het faciliteren van de behoefte zal verhuisbewegingen op gang brengen die ook voor andere doelgroepen van belang zijn. Grondgebonden nultredewoningen in de sociale huur zijn relatief duur c.q. hebben een groter tekort in de exploitatie. Om deze gewenste plannen te versnellen is daarom financiële hulp noodzakelijk. Een versnelling van de bouw van deze woningen en daarmee van beweging op de woningmarkt kan bereikt worden door de bouw van grondgebonden nultredewoningen in de sociale huur te ondersteunen. Uiteraard zijn de te bouwen woningen ook qua duurzaamheid en energetisch een grote verbetering ten opzichte van de bestaande woningen.

Ondersteuning van de volgende projecten in de sociale huur maakt onderdeel uit van de Samenwerkingsagenda:
1.Vrijveld Min. Bongaertsstraat (74 woningen waarvan 33 grondgebonden nultrede)
2.Componistenbuurt Terbaansweg/Sweelinckstraat (8 woningen waarvan 4 gr.geb. nultrede)
3.Roermondse Veld Bredeweg (45 woningen waarvan 12 grondgebonden nultrede)
4.Roermondse Veld Emmalaan (16 woningen waarvan 10 grondgebonden nultrede)
5.Kitskensberg Van Heutszstraat (8 grondgebonden nultrede).
6.Kastelenbuurt Kasteel Hornstraat/Donderbergweg (16 appartementen)
Naast grondgebonden nultredewoningen bevatten 4 van de 6 projecten ook een groot aantal woningen voor andere doelgroepen, waarmee een gemengde bewoning wordt bereikt. Bovenvermelde projecten resulteren in de bouw van 83 nultredewoningen (67 grondgebonden nultredewoningen en 16 appartementen) op een totaal van 167 woningen. Ter ondersteuning van de bouw van de nultredewoningen wordt een bijdrage gevraagd van 10.000 euro per nultredewoning, zijnde 830.000 euro.

Een goed functionerende binnenstad van Roermond speelt een belangrijke rol in de leefbaarheid van Midden-Limburg. De toenemende leegstand zet een goed functionerende binnenstad onder druk. Een verdere **transitie van de binnenstad** is nodig waarbij een aantal winkelpanden in aanloopstraten in de binnenstad omgezet wordt naar woningen. Door het aantrekkelijker te maken om commercieel vastgoed te transformeren naar nultredewoningen bevorderen we de doorstroming op de Roermondse woningmarkt én wordt leegstand in de binnenstad aangepakt. Omzetting van detailhandel naar wonen biedt de mogelijkheid woningen aan te bieden specifiek voor senioren, starters en jongeren. Detailhandel is in de regel gevestigd op de begane grond en biedt daarmee de mogelijkheid deze te transformeren naar nultredewoningen voor senioren. Tevens kan ten minste een aantal van deze woningen tegen een lage huurprijs worden aangeboden aan starters en jongeren. Doel is 30 wooneenheden te realiseren, waarbij differentiatie naar grootte en huurprijs wordt

doorgevoerd. Uitgangspunt is alle woningen als nultredewoning uit te voeren. Een gemiddelde bijdrage van € 10.000,- per woning wordt nodig geacht, in totaal € 300.000,-.

Met het aanbieden **van tijdelijke woningen in Roerdelta** kan de stad kennis maken met de ontwikkeling van de tweede fase van Roerdelta en wordt tevens ruimte geboden aan doelgroepen starters en jongeren die geïnteresseerd zijn in het wonen op een "pionierslocatie". In Roerdelta worden 10 tijdelijke woningen gebouwd. Er wordt uitgegaan van een 10 –jarige exploitatie, waarin één verplaatsing van de woningen is begrepen. De 10 jarige exploitatie van de woningen sluit met een tekort van € 125.000,-.

Theater De Oranjerie vormt al meer dan 40 jaar een belangrijke functie in de stad Roermond en in de regio. Om ervoor te zorgen dat het theater ook in de toekomst haar functies van onder andere huiskamer en podium voor professional en amateur kan behouden en uitbreiden is het nodig om nu te investeren in een revitalisatie. De revitalisatieplannen zijn uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp.

Kantekeningen en risico's

In de Samenwerkingsagenda is een aantal voorwaarden opgenomen, welke risico's en beperkingen met zich mee brengen. Op dit moment is er geen aanleiding om te veronderstellen dat bij de uitwerking van de Samenwerkingsagenda en het overleg met de provincie over de subsidieaanvraag en -beschikking deze beperkingen en mogelijke risico's leiden tot het niet kunnen uitvoeren van de projecten op het gebied van wonen en Theater de Oranjerie.

Financiële gevolgen

In de Samenwerkingsagenda is opgenomen dat de provincie € 2,5 miljoen reserveert in het kader van KLC voor het in de Samenwerkingsagenda opgenomen programma. Voor het onderdeel wonen een bijdrage nodig is van € 1.255.000,-, waarvan de helft (€ 627.500,-) door de gemeente en de helft (€ 627.500,-) door de provinciale bijdrage wordt gedekt. Van de provinciale KLC bijdrage van € 2,5 miljoen is € 1.872.500,- voor de revitalisatie van Theater de Oranjerie beschikbaar.

Voor de revitalisatie van Theater de Oranjerie is € 7,5 miljoen nodig. Uw raad heeft op 4 juni 2020 hiervoor € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld. Luiten-van der Valk beheer draagt eveneens € 2,5 miljoen bij. Aan de provincie is een bijdrage gevraagd van € 2,5 miljoen. Vanuit KLC is € 1.872.500,- beschikbaar van de bovengenoemde provinciale reservering van € 2,5 miljoen. Dat is € 627.500,- minder dan gevraagd. Daarom is in de Samenwerkingsagenda ook vastgelegd dat de provincie en de gemeente samen optrekken om het resterende bedrag te realiseren. Daarvoor wordt een beroep op de Rijksoverheid gedaan. De provincie spreekt in de Samenwerkingsagenda de intentie uit om voor het nog resterende tekort maximaal € 300.000,- beschikbaar te stellen, zonder verplichting ten aanzien van het tekort dat dan nog overblijft. De gemeente en/of Luiten-van der Valk beheer dienen op basis van de intentie van de provincie om aanvullende maximaal € 300.000,- beschikbaar te stellen nog rekening te houden met het dekken van het resterende tekort van € 327.500,- voor revitalisatie van Theater de Oranjerie. In het geval dat onvoldoende dekking wordt gevonden voor dit resterende tekort wordt de oplossing gezocht in aanpassing van het Voorlopig ontwerp danwel in het investeringsbedrag door Theater de Oranjerie.

Voor de gemeentelijke bijdrage voor het onderdeel wonen ad € 627.500,- zijn op dit moment geen middelen beschikbaar. In de Samenwerkingsagenda is opgenomen dat binnen 12 maanden na

tekening van de Samenwerkingsagenda de gemeente zorgdraagt voor een onomkeerbaar dekking die schriftelijk is geborgd.

De gemeenteraad wordt voorgesteld de gemeentelijke bijdrage beschikbaar te stellen middels een onttrekking uit de algemene reserve. Met het vaststellen van de financiële rapportage 2020, en de prognose die hierin is opgenomen van 1,8 miljoen negatief, loopt de algemene reserve in 2022 onder het minimum niveau van 9 miljoen euro. Indien de gemeenteraad instemt met dit voorstel wordt de minimumgrens in 2021 al bereikt. De gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met het feit dat de stand van de algemene reserve onder het minimumniveau is.

Voorgesteld wordt om in 2 tranches het bedrag beschikbaar te stellen uit de algemene reserve. In 2021 een bedrag van € 327.500 en in 2022 een bedrag van € 300.000,- ten behoeve van de co-financiering van het onderdeel wonen van het KLC.

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen KLC					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Samenwerkingsagenda KLC, onderdeel wonen (kostenplaats wordt nog nader bepaald)	327.500	300.000			
Dekking uit algemene reserve	-/- 327.500	-/- 300.000			

Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Onttrekking uit algemene reserve	327.500	300.000			

Communicatie en participatie

De uitwerking van de Samenwerkingsagenda zal plaatsvinden met corporaties, Theater de Oranjerie en uiteraard de provincie. Uw raad zal daarover worden geïnformeerd.

Uitvoering en evaluatie

De Samenwerkingsagenda zal verder worden uitgewerkt. Daarna dient de gemeente een concrete subsidieaanvraag in. Na ontvangst van de subsidiebeschikking zullen de subsidievoorwaarden van de gemeente aan derden (corporaties, pandeigenaren Theater de Oranjerie) worden opgesteld en zal over de voortgang overleg plaatsvinden. Na afronding zal een subsidieverantwoording met evaluatie worden opgesteld.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken M.J.D. Donders – de Leest