



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: L.A. Andriesse
Telefoon: 06-10167084
E-mail: la.andriesse@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2309-1372 23bo007755

Onderwerp: Aanvraag VH-fonds NPRZ 2023

Datum: B&W 10 oktober 2023

Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Onlangs heeft het Rijk de zogeheten tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds geopend. Binnen deze tranche is voor heel Nederland € 280 mln. beschikbaar, met een maximum van € 28 mln. per gemeente. Gemeenten hebben de mogelijkheid om uiterlijk 16 oktober a.s. een aanvraag voor een financiële bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds te krijgen.

Wij zijn voornemens om voor deze tweede tranche een aanvraag in te dienen voor het gebied Rotterdam Zuid (NPRZ). Via deze brief informeren wij uw raad meer in detail over de aanvraag.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Met de middelen die voortkomen uit het Volkshuisvestingsfonds kunnen we invulling geven aan de ambities binnen de pijler Wonen van het NPRZ zoals opgenomen in het eerder dit jaar vastgestelde Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027.

De middelen van het Rijk zijn een noodzakelijke toevoeging op de in het Coalitieakkoord Eén Stad gereserveerde € 80 mln. voor de pijler Wonen van het NPRZ.

Toelichting:

Doel van het Volkshuisvestingsfonds

Het Volkshuisvestingsfonds heeft als doel gemeenten financieel te ondersteunen bij de herstructurering van woningen (primair particuliere woningen). Randvoorwaardelijk daarbij is dat de herstructurering onderdeel is van een integrale aanpak in kwetsbare gebieden met als hogere doel in die gebieden de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen.

Het Volkshuisvestingsfonds is daarmee de belangrijkste bron voor cofinanciering vanuit het Rijk voor de aanpak van woningen binnen het NPRZ, boven op onze eigen gemeentelijke middelen. Willen we een concrete stap in de ambities (aanpak en aantallen) maken zoals eerder dit jaar door alle partners, waaronder de gemeente, vastgelegd in het



Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027, dan is een succesvolle aanvraag voor de tweede tranche cruciaal.

In 2021 hebben we al een mooie bijdrage voor de aanpak van woningen in het kader van NPRZ mogen ontvangen uit de eerste tranche van het Volkshuisvestingsfonds. Het betrof toen een rijksbijdrage van € 40 mln., waar wij zelf als gemeente nog eens € 19 mln. aanvullend hebben afgedekt.

Belangrijke randvoorwaarden Volkshuisvestingsfonds

Het type activiteiten dat bekostigt kan worden uit het Volkshuisvestingsfonds is gelimiteerd. Het gaat primair om de verbetering van particuliere woonruimte (incl samenvoegen, vergroten, kwaliteitsverbetering en verduurzaming), transformatie van gebouwen (of onderdelen daarvan) naar woningen, sloop ten behoeve van betere nieuwbouwwoningen en verwerving van woningen om deze te verbeteren. De aanvraag mag aanvullend daarop betrekking hebben op zogeheten secundaire herstructureringsactiviteiten zoals noodzakelijk ingrepen in de openbare ruimte en de realisatie van maatschappelijke voorzieningen op wijk- en buurtniveau.

Verdere voorwaarden om in aanmerking te komen, zijn:

- Er is een aantoonbaar financieel tekort.
- De cofinanciering betreft minstens 30% van het financiële tekort; de bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds bedraagt maximaal 70%.
- De aanpak start binnen 2 jaar na toekenning en is binnen 10 jaar klaar.
- Het gaat om minstens 100 woningen in een stedelijk focus-gebied (zoals NPRZ) of minstens 50 woningen in de rest van het land.
- Het gaat om een kwetsbaar gebied.

Korte omschrijving van de aanvraag

In de bij de aanvraag horende business case gaan we uit van 255 woningen die we zullen verwerven, vergroten en/of samenvoegen en waarvan de kwaliteit verbeterd wordt (grondige renovatie en verduurzaming). Daarbovenop rekenen we nog eens ca 140 woningen in waar de subsidie gevelaanpak (gevelreiniging, vervanging kozijnen en ramen en aanpak balkons) wordt toegepast. Totaal worden er ca 395 woningen aangepakt. Dit aantal betreft nog geen concrete adressen, maar volgt uit een rekenoefening uitgaande van de kengetallen van het Rijk en gemeente ten aanzien van de fysieke aanpak afgezet tegen de maximaal bij het Rijk te verkrijgen uitkering.

Hoewel de mogelijkheid bestaat om ook buitenruimte en/of maatschappelijke voorzieningen onderdeel te maken van de aanvraag kiezen we er in deze tranche voor, de aanvraag te richten op de aanpak van woningen. We willen het Volkshuisvestingsfonds maximaal uitnutten om een stap in de ambities rond de particuliere voorraad te maken, zoals recent vastgelegd in het Uitvoeringsplan 2023-2027. De buitenruimte rond de betreffende woningen zullen we zeker ook aanpakken, maar bekostigen we volledig zelf uit het bedrag dat binnen de € 80 mln. is gereserveerd voor de aanpak van buitenruimte (incl mobiliteit).



Status van de aanvraag

De Rotterdamse aanvraag kent een redelijk globale omschrijving van de beoogde aanpak en projecten. Dit is een bewuste keuze. Pas na de toekenning van de middelen zal formeel een keuze voor projecten worden gemaakt en wordt de aanpak concreter. We willen immers niet in gesprek treden met bewoners en eigenaren als er geen zicht is op middelen om de plannen te realiseren. Dit levert te veel onzekerheid en onrust op voor de bewoners en eigenaren.

Bij een positieve beschikking maken we een keuze voor projecten en aanpak daarbinnen aan de hand van de stappen in de Leidraad Stedelijke Vernieuwing. Bewoners en eigenaren worden daarbij vroegtijdig, structureel en in een open gesprek betrokken. Voor de planvorming passen wij te zijner tijd en waar dit aan de orde is het nieuwe Ruimtelijk Besluitvormingsmodel toe.

Een meer globale omschrijving van de beoogde aanpak en projecten biedt ook de flexibiliteit door de jaren heen over welke aanpak precies waar wordt uitgerold. De complexiteit van projecten binnen het NPRZ is dusdanig en de context waarin we werken dynamisch (denk aan stijgende kosten in de bouwsectoren prijsontwikkeling op de woningmarkt), dat het wenselijk is om middelen te kunnen schuiven tussen project(delen). Met de jaarlijkse verantwoording gekoppeld aan de beschikking (de zogeheten Sisa-verantwoordingen) bieden we zekerheid aan het Rijk dat we aan de vereisten voldoen. Daarbij is het voor het Rijk vooral belangrijk dat de middelen binnen het plangebied van het NPRZ besteed worden, met de doelen zoals beoogd (verwerving, differentiatie en verbetering) en dat de aantallen zoals opgenomen worden behaald.

Beoordeling van de aanvragen en besluit over toekenning bijdrage

Of een aanvraag daadwerkelijk tot een toekenning van een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds leidt, hangt van een aantal zaken af:

- De mate waarin wordt voldaan aan een van de volgende vier beoordelingscriteria: doeltreffendheid, organisatorische gedegenheid, financiële onderbouwing en prioriteit
- De hoeveelheid aanvragen en gevraagde bijdragen die daarmee gemoeid zijn. De kans is zeer reëel dat het voor de tweede tranche beschikbare budget overschreden wordt, juist omdat er weinig andere fondsen bij het Rijk beschikbaar zijn voor deze opgaven en steeds meer gebieden kampen met een leefbaarheids- en veiligheidsopgave in kwetsbare gebieden zoals blijkt uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Het risico is daarmee reëel dat het Rijk aan het einde van de rit ook aanvragen voor goed scorende projecten moet gaan prioriteren en niet alles kan honoreren.

De Minister heeft aangegeven uiterlijk binnen 13 weken na sluiting van het aanvraagloket de toekenning of afwijzing van aanvragen aan gemeenten kenbaar te maken. Wij zullen uw raad t.z.t. nader informeren over het besluit van de Minister.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Gemeentelijke cofinanciering

De onrendabele top die met de beoogde aanpak van de in totaal ca. 395 woningen gemoeid is bedraagt ca € 40 mln, gemiddeld ca € 105.000 per woning. De rijksbijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds is maximaal 70 procent van het financiële tekort, dus ca € 28 mln. De overige minimaal 30 procent betreft een cofinanciering waarvoor de gemeente verantwoordelijk is om deze te verzorgen. De gemeente Rotterdam draagt deze ca € 12 mln. bij uit de in het Coalitieakkoord Eén Stad gereserveerde € 80 mln. voor de aanpak van de pijler Wonen van het NPRZ.

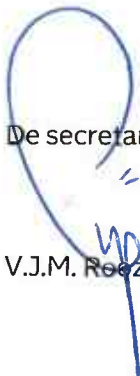
Aandachtspunt is dat de aanvraag exclusief inflatie ingediend moet worden. Het betreft echter meerjarige projecten waarbij de gemeente natuurlijk wel met inflatie te maken krijgt. Daarom zal bovenop de € 40 mln. nog € 3,4 mln. gereserveerd worden uit de € 80 mln. voor de pijler Wonen om in de komende jaren wel voldoende middelen te hebben om kostenstijging te kunnen betalen.

Er is daarnaast een kans dat de kosten in de toekomst verder weglopen van de baten dan tijdens op dit moment ingeschat. Dit onder meer als gevolg van stijgende kosten in de bouwsector of prijsontwikkelingen op de woningmarkt. Er is in dat geval geen mogelijkheid om extra middelen bij het Rijk aan te vragen cq de extra kosten zullen gedekt moeten worden door de gemeente. Dit zal dan gebeuren uit de gereserveerde € 80 mln. voor de pijler Wonen van het NPRZ.

Vorm van uitkering en verantwoording naar Rijk

De bijdrage wordt aan de gemeente uitgekeerd als specifieke uitkering. Zoals hierboven reeds aangegeven bieden we via de jaarlijkse verantwoording gekoppeld aan de beschikking (de zogeheten Sisa-verantwoordingen) zekerheid aan het Rijk dat we aan de vereisten voldoen. Mocht hierover twijfel ontstaan dan treden wij hierover zsm met het Rijk in overleg. Dit om te voorkomen dat de Minister besluit de toegekende specifieke uitkering terug te vorderen. Wanneer dit onverhoopt toch het geval is dan stellen wij uw raad hiervan op de hoogte.

Wij hopen u met het voorgaande voldoende geïnformeerd te hebben.


De secretaris,
V.J.M. Reezen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
R.A.C.J. Simons, l.b.