# RAADSVOORSTEL

## Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 572098

## Onderwerp: Plan van aanpak aanvraag Volkshuisvestingsfonds: Arnhem-Oost

### Voorstel

1. Het plan van aanpak aanvraag Volkshuisvestingsfonds (VHF) Arnhem-Oost vast te stellen.
2. Hiervoor € 2,0mln. uit het klimaatfonds in te zetten ten behoeve van de renovatie- en isolatieaanpak
3. Na toekenning van de bijdrage van het Rijk de financiële consequenties van dit voorstel in de begroting 2022 te verwerken.

### Inleiding

Iets meer dan een jaar geleden tekenden de gemeenten Arnhem en Nijmegen, de regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en het Rijk de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, een samenwerkingsagenda voor de regionale woningbouwopgave. Belangrijk onderdeel hiervan is een kernafspraak over leefbaarheid, waarin de regio - en daarbinnen de stad Arnhem - en de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) zich uitspreken om stadvernieuwing gezamenlijk een nieuwe, langjarige impuls te geven. Deze aanpak moet een nader uit te werken integraal stadsvernieuwingsprogramma worden voor de vijf wijken Klarendal, Geitenkamp, Arnhemse Broek, Malburgen en Presikhaaf-West in Arnhem, samen onder de noemer 'Arnhem-Oost' en 'Arnhem-Oost-aanpak'.

De aanpak voor een stadsvernieuwingsprogramma Arnhem-Oost staat niet op zichzelf: BZK maakte sinds eind 2019 afspraken met totaal 16 gebieden in Nederland die volgens de Leefbarometer 2018 tot de slechtste categorie wat betreft leefbaarheid- en veiligheidsproblematiek behoren. Het gaat om gebieden waar al vele jaren sprake is van een opeenstapeling van opgaven op het gebied van onderwijs, werk, armoede, veiligheid, wonen en gezondheid. Corona heeft deze situatie versterkt. De gemaakte afspraken moeten leiden tot een meerjarige rijksinzet ten behoeve van een integrale maatwerkaanpak voor deze 16 stedelijke vernieuwingsgebieden, nu nog onder de noemer van het interbestuurlijk Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Vooruitlopend op deze meerjarige rijksinzet is begin dit jaar De Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, ook wel het Volkshuisvestingsfonds (VHF) genoemd, aangekondigd. Met deze uitkering kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden. In deze woongebieden staat onder andere de leefbaarheid onder druk. De Regeling richt zich specifiek op het particulier woningbezit in deze wijken. De inschrijving voor het VHF is open van 3 mei tot en met 19 mei 2021 en de bijdrage van BZK is maximaal 70% van het tekort.

Gemeente Arnhem

De doelstellingen van het VHF sluiten aan bij de Arnhemse doelen op het gebied van onder andere wonen, klimaat, leefbaarheid en veiligheid in deze kwetsbare wijken. Ons college zal dan ook op 18 mei 2021 een aanvraag indienen voor een rijksbijdrage van €25,5 miljoen bij het VHF, met voorbehoud van instemming van de gemeenteraad van Arnhem. Hiermee kan een totale investering in Arnhem-Oost worden gedaan van €47,2 miljoen. De doelen van Arnhem-Oost gaan verder dan dit plan voor het VHF. Dit komt door de voorwaarden en doelen die het BZK aan het VHF heeft gekoppeld, welke zich beperken tot een isolatie- en renovatieaanpak voor particuliere woningen en de aangrenzende directe leefomgeving.

## Beoogd effect

De aanpak van particuliere woningen en de directe leefomgeving, in samenhang met een brede (sociale) leefbaarheidsaanpak draagt bij aan het realiseren van betere woon-/leefomgeving en meer kansengelijkheid in Arnhem(-Oost) en aan de CO2-reductie doelstellingen van het programma New energy made in Arnhem 2020-2030.

## Argumenten

*1.1 Bovenstaande aanpak levert een substantiële bijdrage aan de urgente leefbaarheidsvraagstukken in Arnhem-Oost.*

In Arnhem is sprake van hardnekkige problemen en achterstanden op het gebied van onderwijs, werk, veiligheid en leefbaarheid, gezondheid en wonen, die zich allemaal ophopen in hetzelfde gebied, Arnhem-Oost. Arnhem staat dan ook al jaren hoog op de verkeerde landelijke lijsten van het Sociaal Cultureel Planbureau als het gaat om onze sociaal maatschappelijke structuur. Deze problemen manifesteren zich het sterkst in onze meest kwetsbare wijken in Arnhem-Oost. Het doorbreken van deze situatie is al vele decennia één van de grote opgaves van de stad. Die achterstand is niet door de gemeente Arnhem alleen in te lopen. Samenwerking en rijksbijdragen zijn onontbeerlijk bij deze opgave.

Om de positie van achterstand om te buigen en een omslag te maken redeneren wij vanuit een opgroeiende generatie. Bij deze aanpak ligt de focus niet alleen op het individuele kind maar ook op de omgeving en de mensen rondom hem of haar: het sociale weefsel in de wijk. De volgende vier lijnen in de aanpak vormen samen een integraal perspectief op de uitdagingen in de vijf wijken van Arnhem-Oost en komen allen ten goede aan meer kansen en perspectief voor een nieuwe generatie. De nadruk ligt in deze wijkaanpak op de combinatie tussen sociaal en fysiek. De lijnen zijn:

1. Bewoners voelen zich vrij, veilig en verbonden met elkaar in hun wijk, waar zij trots op zijn.
2. Alle jongeren kunnen zich ontwikkelen in een cultuur waarin de persoonlijke ontwikkeling centraal staat en alle bewoners zijn aan het werk als ze dat kunnen of doen mee.
3. Iedere bewoner kan rondkomen, en leeft gezond - zowel fysiek als mentaal.
4. Opgroeien en leven in kwalitatief goede woningen in een prettige en veilige openbare ruimte.

Het VHF biedt de mogelijkheid om samen met bewoners, woningeigenaren en VVE's de woonkwaliteit en leefomgeving in de meest kwetsbare gebieden te verbeteren. Dit doen we in

samenhang met een stevige (sociale) leefbaarheidsaanpak en met onze partners in de stad om zo te komen tot een leefbare en duurzame woonomgeving.

*1.2 Met renoveren en verduurzamen van woningen worden comfort, gezondheid, woonlasten en duurzaamheid sterk verbeterd*

In Arnhem-Oost kampen bewoners met een eigen woning veelal met problemen waardoor ze moeite hebben om hun woning te onderhouden, te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. De financiële middelen ontbreken en/of men weet niet hoe dit aan te pakken. Als gevolg hiervan zien wij verloedering van de woningen, woningen die te maken hebben met schimmel- en vochtproblematiek en woningen die slecht geïsoleerd zijn. Dergelijke problemen leiden tot verminderd wooncomfort en brengen gezondheidsproblemen met zich mee. Daarnaast zien we dat de energielasten alleen maar stijgen, wat zijn weerslag heeft op de financiële en persoonlijke situatie van de bewoners. Hierdoor kunnen zij minder goed meekomen in onze stad.

De corporaties investeren in hun woningbezit in Arnhem-Oost, zij renoveren en verduurzamen hun voorraad. In de prestatieafspraken van dit jaar hebben wij met de corporaties afgesproken dat partijen meer aandacht hebben voor leefbaarheid in kwetsbare wijken en de benodigde differentiatie en dat wij gaan samenwerken in de Arnhem-Oost-aanpak. Ook gezond wonen (het bestrijden van vocht en schimmel in woningen) krijgt het komende jaar volop aandacht evenals klimaatadaptatie en de energietransitie. Renovatie en verduurzaming wordt richting huurders als belangrijk punt gezien voor meer comfort en voor het verlagen van woonlasten. De totale opgave, om echt de veerkracht in de vijf wijken terug te krijgen, gaan de middelen van partijen te boven. Aanvullende fondsen om leefbaarheid langjarig aan te pakken blijven ook in de toekomst nodig.

Ook de particuliere woningvoorraad moet deze renovatie- en isolatie-slag maken om toekomstbestendig te zijn. Het VHF biedt de mogelijkheid om samen met bewoners en eigenaren juist hier een flinke investering te plegen in een kwalitatief goede woning en een prettige en veilige openbare ruimte. Dit in samenhang met een stevige (sociale) leefbaarheidsaanpak met onze partners in de stad.

In de Arnhem-Oost wijken staan in totaal 26.000 woningen. Het merendeel hiervan is corporatiebezit. Onze corporaties werken hard aan het toekomstbestendig maken van hun woningen. Het particulier eigendom kan hier maar moeilijk op meeliften. In totaal hebben ruim 3.434 particuliere woningen een WOZ-waarde onder de NHG-grens (van 325.000) en een laag energielabel (lager dan D). In onze aanpak gaan wij aan de slag met de 1.754 woningen met de laagste energielabels. Deze woningen hebben het minste comfort, de hoogste energielasten en zijn mede daardoor het ongezondst om in te leven. Voor die woningen waar dat het geval is, pakken wij ook direct de vocht- en schimmelproblematiek aan.

De Regeling eist dat woningen minimaal 3 labelsprongen maken of minimaal naar label B gaan. Met de aanpak van achterstallig onderhoud en schimmel komen wij op een gemiddelde investering van circa €24.000 euro per woning (zie paragraaf financiën).

Om de kosten van deze investering per woning te dekken zetten wij er op in dat een bewoner een eigen bijdrage doet van €2.500,-. Dit maken wij mogelijk via onze toekomstig bestendig wonen lening.

Hierbij is het bedrag van €2.500,- in 15 jaar terug te betalen (gemiddeld bedrag per maand is €20,- tot €25,- euro). Bewoners die in bezit zijn van een GelrePas betalen geen eigen bijdrage.
Daarnaast kunnen bewoners voor deze investering ISDE-subsidie aanvragen. Deze is gemiddeld zo'n 20% van de duurzaamheidsinvesteringen.

Het restant van de investering wordt voor 70% door een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds afgedekt en voor het overige door cofinanciering door gemeente en provincie afgedekt. Onderdeel van de aanpak is het ontzorgen en ondersteunen van de bewoners bij het indienen van de aanvragen voor beide subsidieregelingen door het inzetten van een formulierenbrigade (zie voor nadere toelichting ook paragraaf 1.5)

*1.3 Opkopen van woningen door inponding als extra maatregel om woonoverlast aan te pakken met oog en respect voor alle bewoners en omgeving.*

Woonoverlast is divers. Veelal is er sprake van geluidsoverlast, milieuoverlast, overlast door verward of onaangepast gedrag. Zware woonoverlast kan een negatief effect hebben op de leefbaarheid en dient dan adequaat te worden aangepakt. Om de bewoners te ondersteunen bij de aanpak van dit soort problemen, zijn er verschillende instrumenten beschikbaar. Van Buurtbemiddeling tot het toepassen van de Wet aanpak Woonoverlast. Dit al naar gelang de aard en ernst van de overlast. Ook zien wij een toename van overlast van panden vanuit kamerbewoning. Kamerbewoning neemt toe doordat panden bewust voor kamerbewoning worden opgekocht als belegging en bron van inkomsten. Dit kan een nadelig effect hebben op het woongenot en leefklimaat in een galerij, straat en buurt. De gemeente heeft regels voor het verkameren en verhuren. Deze zijn recentelijk van kracht geworden en raken uitsluitend nieuwe situaties.

Als de overlast vanuit verkamerde panden, waaronder het huisvesten van arbeidsmigranten, studenten en het laten inwonen van dak- en thuislozen optreedt, is deze lastig aan te pakken en vraagt maatwerk. Maatwerk betekent niet alleen repressie-maatregelen, maar ook perspectief bieden aan de bewoners die hier niet altijd uit vrije wil zijn, maar omdat er simpelweg geen alternatief is.

De overlast heeft over het algemeen betrekking op geluid, milieu (verloedering), aso-gedrag en gedrag dat intimiderend overkomt bij omwonenden. In het door de afdeling Veiligheid gecoördineerde 'pandenoverleg' wordt samen met betrokken instanties (o.a. politie, brandweer, Overlast en Zorgcoördinatie, gemeente, handhaving, omgevingsdienst (ODRA)) de overlastsituatie vanuit het pand besproken en van een actieplan voorzien. Het gaat daarbij ook om goed huurder- en verhuurderschap, afspraken maken en rekening houden met elkaar. Het is belangrijk dat verhuurders dat serieus nemen, om zo te komen tot een verbeterde situatie.
In een enkel geval zijn er geen concrete handvatten om handelend op te treden. Meldingsmoeheid en berusting van omwonenden ligt dan op de loer. Zeker als dit speelt in de meest kwetsbare wijken in Arnhem, daar waar de sociale structuur en binding al onder druk staat.

De inzet van de gemeente en haar partners is er juist op gericht de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Deze situatie te laten bestaan en niet doorbreken is onwenselijk. In die situaties willen wij over kunnen gaan tot opkoop van woningen. Overigens breekt koop geen huur, maar er komt wel meer grip op goed verhuurderschap en het aanpakken van overlastgedrag van huurders. Na aankoop

wordt de woning verduurzaamd en wordt het pand weer verkocht of via de wooncorporatie verhuurd. Dit noemen wij inponding.

Het VHF maakt ingrijpen door middel van een inpondingsregeling voor een periode van 10 jaar (conform de looptijd van het fonds) mogelijk. Wij gaan voor deze inpondingsregeling uit van het opkopen van in totaal 25 woningen in Arnhem-Oost. Met OHG (Ontwikkel- en Herstructureringsfonds Gelderland), één van de fondsen onder Topfonds Gelderland dat onder OostNL valt zijn wij in gesprek of de inpondingsregeling onder te brengen is onder OHG. Dit wordt in de komende periode nader uitgewerkt. Indien dit niet tot een samenwerking leidt, zal de inpondingsregeling worden uitgevoerd onder het mandaat Strategische Vastgoedaankopen van het Grondbedrijf.

### *1.4 Een groene fijne leefomgeving draagt bij aan prettige en gezonde buitenontmoetingen*

Een groot deel van de wijken van Arnhem-Oost kampt met een te stenige, sleetse en verloederde openbare ruimte. Er zijn weinig plekken voor ontmoeting, sport en bewegen. Dit alles leidt op sommige plekken tot onveilige en onprettige buitenruimtes. Bewoners komen er niet graag terwijl ze zich er wel dagelijks bevinden omdat ze er wonen, hun kinderen naar school brengen en boodschappen doen.
Bovendien is een groene leefomgeving in de buurt van je woning zeer belangrijk voor de gezondheid van de wijkbewoners. De nabijheid van groen kan zorgen voor 24 procent meer lichaamsbeweging en 15 procent minder obesitas[1]. Daarom werken wij in de Arnhem-Oost-aanpak aan het realiseren van openbare ruimten die aansluiten bij de gewenste activiteiten op die plek. Een veilige buitenruimte waar ruimte is voor biodiversiteit, klimaatadaptatie, vergroenen en die uitnodigt elkaar te ontmoeten, te bewegen en die de (fysieke en psychische) gezondheid van bewoners vergroten.

Direct grenzend aan het particulier woningbezit wordt daarom het openbaar gebied aangepakt. Dit wordt gedaan in samenspraak met de bewoners: zij kennen hun directe woonomgeving het beste en weten wat nodig is.
Een duurzame en veilige woonomgeving is een randvoorwaarde om te komen tot een verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid. Het enkel verbeteren van woningen is niet toereikend. De woonomgeving moet ook gezond en toekomstbestendig zijn. Wij verbeteren daarom ook de directe omgeving van de particuliere woningvoorraad. Ingrepen die wij hiermee doen zijn het toevoegen van openbaar groen en ontmoetingsruimte en het verbeteren van de inrichting en verlichting om de (het) veiligheid(sgevoel) van de bewoners te vergroten.

Op twee plaatsen gaan we extra investeren in de openbare ruimte in de directe omgeving van de woningen:

- *Malburgen - Groene Lint*: Aanleggen van een groene verbindingsroute in Malburgen, waarbij het ontwerp tot stand is gekomen in samenspraak met en door de bewoners. Met de route worden woningen en straten met elkaar verbonden ten behoeve van ontmoeting, verbinding, leefbaarheid en veiligheid.
- *Presikhaaf West -"Co-creatie Buurttuinen".* In de buurten tussen de Keulse slag en de Bontekoestraat ligt relatief veel openbare ruimte die we gaan benutten voor het vergroten van de sociale cohesie. Van dit gebied maken wij samen met en door buurtbewoners gemeenschappelijke tuinen waar de bewoners buiten kunnen zitten en kinderen kunnen spelen.

[1] Judith van der Poel, Groene Stad Filosofie 2002

Door dit gezamenlijk vorm te geven en in te richten vergroot dit eigenaarschap van de bewoners op hun eigen woon- en leefomgeving en worden ze weer trots op de wijk. Doel is om daarmee ook om de grote hoeveelheid zwerfafval te verminderen.

### *1.5 Samenhang (sociale) leefbaarheidsaanpak*

*Ontzorgen rondom de renovatie en verduurzamen particuliere woningen:* Onderdeel en onmisbaar in de aanpak is een stevige brede sociale leefbaarheidsaanpak. Er wordt intensief samengewerkt met corporaties, scholen in de wijken en met het arbeidsontwikkelbedrijf Scalabor. Er wordt ingezet op uitvoering met en door de wijk in de vorm van ontzorgingspakketten, energiecoaches, wijkconciërges, zolderopruimploegen, ambassadeurs in de wijk als ondernemer en verenigingen. De door Uw Raad vastgestelde energie-armoede aanpak is juist bedoeld voor de groep bewoners waar ook het Volkshuisvestingsfonds zich op richt. Wij zetten deze aanpak dan ook intensief in voor deze doelgroep.

*Onderwijs- en werkgelegenheidskansen*: De opgave brengt een forse investering en concreet werk met zich mee: wij willen dit zoveel mogelijk laten landen bij de bewoners uit de wijk zelf, kwetsbaren en bewoners die geen baan hebben. Hierdoor kunnen zij een bijdrage leveren aan de eigen woonomgeving en weer trots worden op de wijk. De ervaringen die op zijn gedaan met wijkgerichte sociaal-ondernemende initiatieven, zoals bijvoorbeeld Buurt-BaanBureau, HetBroekOmhoog, Klassewerk, BuurtGroenBedrijf worden hier ingezet. Zodat er leer-werktrajecten en werk voor jongeren uit de wijk ontstaan. We werken hierin samen met sociale wijkteams, Werk & Inkomen, jongerenwerk en de Teams Leefomgeving.

*Achter de voordeur-aanpak:* Met deze renovatie- en verduurzamingsaanpak zitten wij direct bij de bewoners aan tafel. Wij zijn langdurig betrokken en bouwen van daaruit een band op met bewoners. Essentieel in deze aanpak is dat de renovatie-aanpak al vanaf het ophalen van draagvlak wordt uitgevoerd door mensen die een afspiegeling zijn van de wijk, zodat mensen zich herkennen en er daarmee een band opgebouwd wordt. Via deze weg proberen wij bewoners naast de renovatie van de woning op weg te helpen op onderwerpen als taalproblemen, laaggeletterdheid, participeren, financiën en een netwerk opbouwen (eenzaamheid). Wij grijpen deze kans aan om vervolgens toe te leiden naar een hulp- en activeringsaanbod'. Voor een oplossing van die problemen verbinden wij de Achter de voordeur-aanpak met de integrale sociale aanpak binnen de Arnhem-Oost-aanpak, zodat wij niet alleen zien welke problemen er zijn, maar er ook iets aan gaan doen. In Arnhem hebben wij samen met corporaties, op kleine schaal ervaring opgedaan met een dergelijke aanpak in Immerloo (www.achterdevoordeur.com) waaruit blijkt dat 80% van de bewoners hiermee een zetje in de goede richting krijgen. Corporaties en gemeente werken hierbij intensief samen met welzijnsorganisaties uit de wijken, sociale wijkteams, politie, handhaving en Boa's en de Teams Leefomgeving.

1.6 *Grootschalige investeringen in renovatie en verduurzaming van woningen is een katalysator van innovatie*
Arnhem heeft een goede reputatie op het gebied van innovaties in de energietransitie. Deze innovaties moeten niet alleen ontwikkeld worden in Arnhem, maar ook toegepast in onze stad. Ze bieden kansen voor bijvoorbeeld monumentale woningen die lastig te isoleren zijn. Wij zetten daarom in op samenwerking met de Arnhemse bedrijven en zoeken experimenteerruimte om dit lokaal te kunnen toepassen. De Economic Board acht dit ook van het grootste belang en ondersteunt onze aanvraag voor het VHF van harte.

*2.1 Deze aanpak draagt bij aan de landelijke klimaatdoelen zoals vertaald in de door raad vastgestelde programma New energy made in Arnhem 2020-2030 en de Klimaatadaptatiestrategie*

Door in te zetten op de laagste energielabels, heeft de isolatie-aanpak ook een relatief groot milieu-effect. In onze Arnhem-Oost wijken staan met name rijwoningen uit de periode voor 1975. Onderzoek van Berenschot[2] laat zien dat dakisolatie bij dit type woningen een aardgasreductie van 28% tot 39% met zich meebrengt. Dit heeft een direct effect op woonlasten, fijnstofuitstoot en de gezondheid van bewoners. Het renoveren van de 1.754 woningen in Arnhem-Oost draagt bij aan het realiseren van de doelen van het programma Nemia.

De isolatiemaatregelen van drie labelsprongen leiden tot een besparing op het gasverbruik van circa 500m3 per woning per jaar, wat staat voor 0,9 ton CO2 uitstootreductie per woning per jaar.

Zie verder bijlage: "Toets Aanvraag Volkshuisvestingsfonds Arnhem-Oost aan kaders voor de besteding van het Klimaatfonds".

## Kanttekeningen en risico's

*1.1 Als uw raad niet instemt met dit voorstel, moeten wij de aanvraag bij het Rijk intrekken*
De aanvraag is ingediend onder voorbehoud van instemming van Uw Raad. Wij trekken onze aanvraag terug als zich deze situatie zich voordoet.

*1.2 Als het Rijk de aanvraag niet honoreert, dan gaat het plan niet door*
Er bestaat een risico dat het Rijk de aangevraagde middelen niet toekent. Financieel gezien heeft dit geen consequenties, maar het plan zal dan niet tot uitvoering kunnen worden gebracht.

*1.3 Als er onvoldoende draagvlak is bij particuliere eigenaren, zal er minder resultaat zijn.*
Qua investeringen leidt dit tot minder uitgaven. Mogelijk leidt dit tot meer plankosten. Indien deze situatie zich voordoet werken wij indien nodig voorstellen worden uit om gewenste resultaten binnen kaders uit te voeren. Gezien de reeds gevoerde gesprekken in de wijken verwachten we niet dat dit risico optreedt.

*1.4 Als er erg veel belangstellig en draagvlak is, dan is het budget mogelijk niet toereikend*

[2] Rapport “Beschouwing van mogelijke invullingen van een nieuwe isolatiesubsidie voor woningeigenaren” van Berenschot in opdracht van het Ministerie van BZK, dd 9 april 2021

Het particuliere bezit in de kwetsbare wijken is omvangrijker dan in de aanvraag is meegenomen. Indien blijkt dat regeling succesvoller is dan verwacht verkennen wij met het ministerie van BZK mogelijkheden van een opschaling.

1.5 *Te weinig middelen binnen de regeling Toekomstbestendig Wonen Lening*
Indien de door uw raad vastgestelde kaders van de regeling Toekomstbestendig wonen lening door succesvol gebruik worden overschreden komen wij met aanvullende voorstellen.

1.6 *De ISDE-regeling wijzigt van rijkswege waardoor inwoners geen of minder subsidie krijgen*
Indien de bestaande ISDE-regeling van rijkswege dusdanig wijzigt in de komende 10 jaar zonder nieuwe regeling die deze compenseert, dan bestaat risico dat inwoners een deel van de investering niet vergoed kunnen krijgen. In dat geval zullen wij na overleg met het Rijk met aanvullende voorstellen komen. Door belang dat gehecht wordt aan verduurzaming achten wij de kans klein.

1.7 *Te weinig capaciteit om intensieve traject met inwoners vorm te geven*
Het betreft een intensief traject waarbij wij achter de voordeur komen. Dit zullen vaak bewoners zijn waarmee wij nu relatief weinig contact mee hebben. Wij baseren ons bij deze aanpak op ervaringen die wij hebben opgedaan in andere wijken zoals Immerloo. Dit is het vertrekpunt en dat willen wij verder doorontwikkelen. Ditzelfde geldt voor aanpakken als Buurt-baanbedrijven/leer-werkplekken etc. Wij realiseren ons dat dit voor een deel ook nog experimenteren en pionieren is. Als blijkt dat wij bij de uitvoering hiervan fors gaan afwijken, komen wij met een aanvullend voorstel.

## Participatie

Het gesprek met de inwoners van de stad en in de specifieke gebieden waar plannen worden gemaakt, is steeds meer onderdeel van het continue samenspel van de inwoners en de gemeente. Dit besef en deze noodzaak groeit met de dag en wordt en is steeds meer onderdeel van ons werk. De inzichten en gezichtspunten van bewoners bij dit raadsvoorstel zijn dan ook niet enkel van afgelopen maanden maar zijn het resultaat van jarenlange gesprekken. Heel specifiek hebben wij in de periode september 2020 t/m maart 2021 (online) wijkgesprekken georganiseerd over de wijkgerichte energietransitie voor de vijf Arnhem-Oostwijken het Arnhemse Broek, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf. Ook hebben er vijf wijkgesprekken fysiek overdag plaatsgevonden, bij het mobiele energieloket Lijn2030.

De woningen in deze wijken gaan niet voor 2030 van het aardgas af. De wijkgesprekken hadden als doel de bewoners en ondernemers hierover te informeren en informatie te geven over wat zij (nog meer) kunnen doen om de energierekening te verlagen. Daarnaast is opgehaald wat er speelt, welke vragen, dilemma's en zorgen er zijn bij onze bewoners als het gaat om een de verduurzaming van hun woning.

Tijdens het wijkgesprek zijn alle ideeën, vragen, zorgen en behoeften besproken. Veel mensen begrijpen dat de woningen in hun wijk nu nog niet van het aardgas afgaan en zijn op zoek naar praktische tips en maatregelen om energie te besparen en het verduurzamen van hun woning. Ook waren er mensen die met name hun zorgen deelden, bijvoorbeeld over de betaalbaarheid en over de slechte isolatie van veel woningen in hun wijk.

## Financiën

Met de financiële middelen van het VHF kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden onder de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van een financieel tekort;
- De bijdrage vanuit het VHF is maximaal 70%;
- De financiële bijdrage (cofinanciering) van de gemeente (en provincie) dekt ten minste 30% van het totale financiële tekort;
- De uitvoering start binnen 2 jaar na toekenning, oplevering binnen 10 jaar;
- De energieprestatie van de woningen verbetert met minstens 3 energielabelstappen of naar label B;
- De kosten van de activiteiten zijn minstens € 7.500.000. Of het gaat om minstens 200 woningen.

Arnhem maakt graag gebruik van deze cofinancieringsregeling om een flinke impact in de Arnhem-Oost wijken te kunnen hebben en tevens een flinke impact in CO2-besparing te kunnen genereren.
De kosten van onze aanvraag zijn als volgt opgebouwd:

| Totale projectinvesteringen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kosten** | | | | | | |
| *Renovatie en verduurzaming* | | | | | | |
| Verduurzaming woningen | € | 21.233 | x | 1.754 woningen | € | 37.242.590 |
| Achterstallig onderhoud en schimmelaanpak | € | 2.453 | x | 1.754 woningen | € | 4.302.517 |
| *Inponding* | **€** | **29.397** | x | 25 | **€** | **734.913** |
| *Openbare ruimte* | | | | | € | 2.476.069 |
| Subtotaal investering | | | | | € | 44.756.088 |
| *Uitvoeringskosten: samenhang (sociale) leefbaarheidsaanpak* | | | | | | |
| Ontzorging, participatie, aanpak achter de voordeur en werkgelegenheid | | | | | € | 1.738.500 |
| Proceskosten integraal programma Arnhem-Oost | | | | | € | 750.000 |
| Subtotaal uitvoeringskosten | | | | | € | 2.488.500 |
| **Totaal investeringen** | | | | | € | 47.244.588 |

**Toelichting kosten:**
*Renovatie en verduurzaming*
In totaal zijn er in Arnhem-Oost 3.434 woningen met een G, F of E label en een WOZ-waarde onder de NHG -grens (€325.000,-). Wij gaan ervan uit dat 70% van de woningeigenaren met een woning met een G en F label mee doet met de regeling en dat de aanvullende 30% woningeigenaren zijn van een woning met energielabel E. Daarmee komen we in totaal op 1.754 woningen die we met deze regeling aanpakken. Om de kosten voor verduurzaming te berekenen zijn voor de woningen met een G, F en E label de kosten voor 3 labelsprongen berekend aan de hand van verschillende archetypen woningen. Daarnaast hebben we een inschatting gemaakt van de kosten voor achterstallig onderhoud en schimmel.

Wij gaan uit van een eigen bijdrage van €2.500 per woning en een ISDE-subsidie per woning die gemiddeld 20% van de verduurzamingskosten zal bedragen. Het tekort op de totale investering van €41,5 mln (€37.2+€4,3) is dan €30,7 mln die wij op kunnen voeren in de aanvraag (zie tabel "Tekorten op de investeringen" hieronder).

*Inponding*
De kosten voor de inpondingsregeling zijn berekend aan de hand van een aantal voorbeeldwoningen. We gaan ervan uit dat er gemiddeld 10% aan kosten over de aankoopsom wordt gemaakt (verwervings- en advieskosten etc.). De woning wordt gerenoveerd en verduurzaamd volgens bovenstaande systematiek (zie renovatie en verduurzaming). De woning wordt vervolgens weer verkocht waarbij de aanname is dat de helft van de investering aan verduurzaming zich terugverdiend in een hogere verkoopwaarde. De helft van de investering plus de kosten over de aankoopsom zijn daarmee de kosten die op de regeling drukken. Dit bedraagt voor 25 woningen in totaal €735.000,- die wij op kunnen voeren in de aanvraag (zie tabel "Tekorten op de investeringen" hieronder)

*Openbare ruimte*
Aanpak openbare ruimte bestaat uit drie hoofdcomponenten
a. aanpak openbare ruimte rondom aan te pakken particuliere woningen
b. Openbare ruimte Presikhaaf-West, Co-creatie Buurttuinen
c. Openbare ruimte Malburgen, vergroenen, verduurzamen, ontmoeten langs het Groene Lint

a: Aanpak openbare ruimte rondom betrokken woningen
Uitgangspunt is dat per te renoveren woning 15 m² openbare ruimte in de directe nabijheid wordt opgewaardeerd. Hiervoor is € 53,5 per m² geraamd. De totale kosten, rekening houdend met 1.754 woningen, komen daarmee op € 1.407.585,-.

b: Openbare ruimte Presikhaaf-West, Co-creatie Buurttuinen:
De totale kosten voor de Buurttuinen van Presikhaaf bedragen € 747.423,-. De totale omvang van de buurttuinen bedraagt circa 10.500 m².

c: Openbare ruimte Malburgen, vergroenen, verduurzamen, ontmoeten langs het Groene Lint
De totale kosten voor het Groene Lint in Malburgen bedragen € 826.293,-. De ontwikkeling gaat over 1.995 m² nieuw te ontwikkelen groen gras, 28.850 m² het te ontwikkelen groene perken en 81 nieuw aan te planten bomen. In de regeling zijn alleen die kosten op te voeren die samenhangen met de particuliere voorraad die aangepakt wordt. De toerekenbaarheid van het Groene Lint aan de regeling geschat op 50%. Dit komt omdat niet alleen de particuliere woningeigenaren waarvan het bezit gerenoveerd wordt profijt hebben van deze investeringen, maar ook andere omwonenden, zoals huurders. Daarmee komen de op te voeren kosten voor Malburgen op € 413.146,-.

De totale op te voeren kosten in de aanvraag voor openbare ruimte zijn daarmee €1.407.585 + €747.423 + €413.146 is 2.4 miljoen die op te voeren is in de aanvraag (zie tabel "Tekorten op de investeringen" hieronder)

De overige kosten voor de aanpak openbare ruimte van het Groene Lint zullen los van de regeling van het VHF worden gedekt. Hiertoe zal gezocht worden naar cofinanciering van onder andere rijk en provincie op gebied van leefbaarheid en klimaatadaptatie, danwel eigen middelen uit het klimaatfonds. Er zal niet eerder tot uitvoering worden overgegaan, alvorens de dekking geregeld is.

*Uitvoeringskosten: samenhang (sociale) leefbaarheid*
De uitvoeringskosten die samenhangen met de (sociale) leefbaarheidsaanpak bestaan uit de kosten

voor ontzorging, participatie, aanpak "achter de voordeur" en werkgelegenheidskansen. Deze zijn geraamd op €1,7 miljoen euro die op te voeren zijn in de regeling.

Daarnaast geeft BZK ons ook de kans om via de regeling van het Volkshuisvestingsfonds een deel van de programmakosten van Arnhem-Oost op te voeren. Dit als overbrugging tot onder de nieuwe Rijkscoalitie het programma leefbaarheid en veiligheid is vormgegeven. Dit betreft €750.000,- die op te voeren is in de aanvraag (zie tabel "Tekorten op de investeringen" hieronder).

| **Tekorten op de investeringen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kosten** | | | | | |
| *Renovatie en verduurzaming (na ISDE en eigen bijdrage)* | | | | | |
| | **€** | **17.496** x | **1.754** woningen | **€** | **30.687.476** |
| *Inponding* | **€** | **29.397** x | 25 | **€** | **734.913** |
| *Openbare ruimte* | | | | € | 2.476.069 |
| **Subtotaal investering** | | | | € | 33.898.457 |
| *Uitvoeringskosten: samenhang (sociale) leefbaarheidsaanpak* | | | | | |
| Ontzorging, participatie, aanpak achter de voordeur en werkgelegenheid | | | | € | 1.738.500 |
| Proceskosten integraal programma Arnhem-Oost | | | | € | 750.000 |
| **Subtotaal uitvoeringskosten** | | | | € | 2.488.500 |
| **Totaal aanvraag** | | | | € | 36.386.957 |

**Toelichting dekking**

Om deze kosten te dekken dient Arnhem samen met andere lagere overheden 30% van de financiële dekking te leveren. Bij een positief besluit op de aanvraag levert het rijk 70% van de kosten. Bij bovenstaande investering betekent dit dat Arnhem en provincie samen €10.917.000 aan dekking moet leveren en de bijdrage van BZK € 25.469.957 miljoen bedraagt

De provincie heeft zich bereid verklaart €500.000,- aan cofinanciering te leveren.

De gemeentelijke dekking wordt als volgt gefinancierd:

| | | |
|---|---|---|
| Herstelagenda (bestaande begroting ) | | € 3.000.000,- |
| Plankosten herstelagenda (bestaande begroting) | | € 805.000,- |
| Perspectiefnota (nieuw voorstel PPN) | | € 3.262.000,- |
| Klimaatfonds(bestaande begroting, vergt raadsbesluit) | | € 2.000.000,- |
| Nemia (bestaande begroting) | | € 700.000,- |
| Energiearmoede (bestaande begroting) | | € 200.000,- |
| Openbare ruimte (bestaande begroting) | | € 450.000,- |
| | | |
| Totaal ten laste van de gemeente | | €10.417.000,- |
| Provinciale cofinanciering | | € 500.000,- |
| Totale cofinanciering gemeente en provincie | | €10.917.000,- |
| | | |
| Aanvraag Volkshuisvestingsfonds | 70% | € 25.469.957,- |
| Totale dekking | | € 36.386.957,- |

*Herstelagenda*
In de bestaande begroting is in de herstelagenda 3 miljoen gereserveerd voor Arnhem-Oost[3]. Deze wordt ingezet als dekking van de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds. In de herstelagenda is een bedrag gereserveerd voor plankosten voor de jaren 2021, 2022 en 2023 (resp. €1,0 mln., €0,8 mln. en €0,6 mln., totaal €2,4 mln.). Van dit bedrag wordt €805.000,- ingezet ten behoeve van de dekking van plankosten voor de aanpak van het VHF.

*Perspectiefnota*
Op pagina 19 van de perspectiefnota is voorgesteld dat er vanuit het budget Arnhem-Oost een bedrag van 3 jaar €700.000,- (totaal 2,1 miljoen) jaar ingezet wordt voor de aanvraag VHF. Aanvullend zetten we vanaf 2025 jaarlijks gedurende de looptijd van het Volkshuisvestingsfonds 166.000 in van de voorgestelde structurele middelen van 2 mln Arnhem-Oost (7x€166.000=€1,162 mln). Deze aanvullende middelen zijn nodig ten gevolge van recente ontwikkelingen, waaruit gebleken is dat de BTW over particuliere renovatie niet compensabel is via het BTW-compensatiefonds. Dit effect is €4,7 miljoen groot, waarvan een deel land bij de particuliere ISDE-aanvraag en een deel (€3,9 miljoen) bij de overheden, waarvan de gemeente 30% (=€1,162.000) voor haar rekening neemt. In totaal betekent dit dat €3.262.000,- wordt ingezet als dekking voor de aanvraag VHF.

*Klimaatfonds*
De aanpak van het Volkshuisvestingsfonds draagt bij aan de doelen van het programma Nemia 2020-2030. Zie argument 2.1. Om die reden wordt €2 miljoen uit het klimaatfonds ingezet als dekking voor de aanpak van het VHF. Zie verder bijlage "spelregels inzet klimaatfonds".

*Nemia en de Aanpak Energiearmoede*
Binnen de bestaande begroting van Nemia en de Aanpak Energiearmoede wordt voor de komende 10 jaar in totaal €700.000,- resp. €200.000,- van de bestaande begroting ingezet als dekking voor de aanvraag VHF. Uiteraard wordt dit ingezet binnen de door de raad gestelde kaders van deze raadsbesluiten.

*Openbare ruimte*
Binnen de bestaande begroting van het beheer van de openbare ruimte wordt in de gebieden die aangepakt worden met het VHF in de komende 10 jaar een bedrag van €450.000,- vrijgemaakt dat ingezet wordt ter dekking van de kosten die gemaakt worden in de openbare ruimte.

## Uitvoering

[3] Zoals ook eerder in een raadsbrief vermeldt, wordt van de anticyclische investeringen uit de herstelagenda een bedrag van €3 miljoen geïnvesteerd in Arnhem-Oost in relatie tot de aanvraag Volkshuisvestingsfonds. De herstelagenda gaat er vanuit dat deze kosten op de balans worden opgenomen, en gedurende een aantal jaren worden afgeschreven. Hiervoor werden in de herstelagenda kapitaallasten gereserveerd. De investeringen die nu worden voorgesteld (het renoveren van woningen) kunnen echter volgens de regelgeving (het BBV) niet op de balans van de gemeente worden opgenomen, omdat deze woningen geen eigendom van de gemeente zijn. Daarom zal de hier vermelde €3 miljoen worden onttrokken aan de BR Kapitaallasten. De hiervoor in de herstelagenda gereserveerde kapitaallasten zullen ter compensatie hiervan aan de BR Kapitaallasten worden toegevoegd. Op deze manier komt de €3 miljoen zoals bedoeld beschikbaar voor besteding in Arnhem-Oost, en wordt voldaan aan de geldende regelgeving.

Na instemming van gemeenteraad en toekenning van het Rijk zal een start worden gemaakt met voorbereiding van de uitvoering.

*Planning renovatie buurten*

- Initiatieffase ( - heden)

De initiatieffase is gestart en afgerond met de indiening van de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.

- Deelbuurt 1 en 2

Definitiefase - Realisatiefase ( Q2 2021 - Q4 2024)

Voor de opvolgende deelbuurten geldt een vergelijkbare planning die wij hieronder op hoofdlijnen uiteenzetten, te weten:

- Definitiefase- Realisatiefase (Q3 2025- Q1 2030)

*Planning Inpondingsregeling:*

Voor de verschillende buurten hebben wij de overlastpanden in beeld echter wij moeten nog de afweging maken welke woningen de meeste urgentie hebben om in te ponden. Dit zijn de woningen waar inponding de enige uitweg is voor een betere leefbaarheid in de buurt. De inponding per buurt zal zoveel mogelijk parallel lopen met de renovatieplannen in de buurten. Waar wij dit naar voren kunnen halen gaan wij dat doen.

*Planning leefomgeving*

- Aangrenzende openbare ruimte (Q3 2021- Q1 2030)

Waar wij de noodzaak zien de aangrenzende openbare ruimte aan het particulier woningbezit op te pakken zullen wij dit gelijktijdig oppakken met de renovatie van de woningen of eerder indien mogelijk of wenselijk vanuit de wijk.

- Groene Lint Malburgen en Buurttuinen Presikhaaf (Q3-2021-Q3 -2024)

Deze twee projecten in de openbare ruimte gaan wij direct verder brengen.

## Communicatie

Over de aanvraag voor het VHF is een persbericht verstuurd. De verdere communicatie en participatie wordt uitgewerkt bij toekenning van de aanvraag zoals beschreven in het plan.

## Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Plan van aanpak aanvraag Volkshuisvestingsfonds: Arnhem-Oost
- Bidbook: Achter de voordeur in Arnhem-Oost
- Klimaatfonds Toets Aanvraag Volkshuisvestingsfonds Arnhem-Oost aan kaders voor de besteding van het Klimaatfonds

# RAADSVOORSTEL

| | |
|---|---|
| Besluit van | |
| Zaaknummer | 572098 |

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 11 mei 2021, nummer: 572098

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het plan van aanpak aanvraag Volkshuisvestingsfonds (VHF) Arnhem-Oost vast te stellen.
2. Hiervoor € 2,0mln. uit het klimaatfonds in te zetten ten behoeve van de renovatie- en isolatieaanpak
3. Na toekenning van de bijdrage van het Rijk de financiële consequenties van dit voorstel in de begroting 2022 te verwerken

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem