Datum vergadering	21 september 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het vrijgeven van een krediet voor de cofinanciering van de uitvoeringskosten en aanvraag Volkshuisvestingsfonds.
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

Op 22 juni 2023 is het beleidsplan wonen vastgesteld. Een van de acties uit dit plan is het aanpakken van de kwetsbare particuliere woningvoorraad. Hiervoor willen we gebruik maken van het Volkshuisvestingsfonds. Dit fonds heeft tot doel het verbeteren van de leefbaarheid en het verhogen van de veiligheid. Het middel dat daarvoor wordt ingezet (herstructurering van de kwetsbare particuliere woningvoorraad) zal bij moeten dragen aan een meer gemengde woningvoorraad.

We kunnen een aanvraag indienen van 1 juli tot 16 oktober 2023. Op de regeling is de eis van cofinanciering van toepassing. Het gaat om 30% van het onrendabele bedrag. We zetten in op een programma van 760 woningen. Het financieel gevolg bedraagt € 23 miljoen. Hiervoor is een cofinanciering benodigd van € 6,9 miljoen. De totale aanvraag bij het VHF is dan €16,1 miljoen.

Activiteiten die we ondernemen zijn: levensloopgeschikt maken, herstructurering (renovatie), aanpakken van achterstallig onderhoud en gedeeltelijk inponden van woningen die nu in eigendom zijn van particuliere eigenaren. Met inponden wordt gedoeld op het aankopen van woningen om deze vervolgens te onttrekken of door te exploiteren (via huur). Het Volkshuisvestingsfonds is geen verduurzamingsfonds. Verduurzaming is een nevenactiviteit (als een woning toch al wordt geherstructureerd kan deze ook verduurzaamd worden).

Samengevat vragen wij u om een krediet van € 2,6 mln. als eerste tranche voor de cofinanciering beschikbaar te stellen van de totaal benodigde € 6,9 mln in de komende 10 jaar voor vier kernen. Een andere inkomensstroom zal de vereveningsbijdrage zijn en ook zullen er zeer waarschijnlijk middelen beschikbaar komen vanuit de Provincie, daarvoor lopen op dit moment gesprekken. Op basis van de ervaringen is de verwachting dat in een volgende tranche verbreding naar andere kernen kan plaatsvinden.

Aan de raad,

Inleiding

22 juni is het beleidsplan wonen vastgesteld. Een van de acties uit dit beleidsplan is aanpak van de kwetsbare particuliere bestaande woningvoorraad. In totaal zijn er circa 5.400 woningen kwetsbaar in de gemeente Sluis. Voor de komende 10 jaar gaat het om een transitieambitie van circa 1.750 woningen die we onttrekken (slopen en nieuwbouwen of administratief onttrekken), en daarnaast om 1.750 woningen die we herstructureren.

We willen met financiering vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) aan de slag gaan met de kwaliteit van de bestaande woonvoorraad. Zoals benoemd in het Beleidsplan Wonen moeten we een aanvraag voor het VHF indienen bij het RVO. De uiterste datum voor indiening is voor deze tweede tranche van het VHF is 16 oktober 2023 (tweede tranche). Het betreft een aanvraag voor middelen om te komen tot financiering van onrendabele, ingrijpende verbeteringen in de particuliere kwetsbare woningvoorraad. Als gemeente Sluis dragen we zorg voor cofinanciering en committeren we ons aan een start van de uitvoering binnen twee jaar en een doorlooptijd van maximaal tien jaar.

Het VHF is geen verduurzamingsfonds. Maar verduurzamingsmaatregelen kunnen wel onderdeel vormen van de werkzaamheden die aan een woning moeten gebeuren. Een groot deel van de woningen in Sluis heeft alleen verduurzamingsmaatregelen nodig (zonder verdere herstructurering). De werkzaamheden die aan deze woningen moeten worden verricht kunnen niet in het VHF worden gebracht.

Regeling Volkshuisvestingsfonds

Met de meerjarige specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds (VHF) verbeteren gemeenten de veiligheid en leefbaarheid in kwetsbare wijken. Ze investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad, leefomgeving en de

openbare ruimte. Gebieden waar de leefbaarheid het sterkst onder druk staat krijgen prioriteit. Dit zijn de 20 stedelijke focus-gebieden en 13 grensregio's. Zeeuws-Vlaanderen is één van deze regio's.

Gemeenten kunnen per gemeente een maximale bijdrage van 28 mln. uit het fonds aanvragen. Bij een onrendabele top van 40 mln. zal een dergelijke aanvraag dus gepaard moeten gaan met cofinanciering van ministens 12 mln.. Overigens zal het maximum lager liggen als er een element van btw-compensatie in de aanvraag zit.

De cofinancieringsregeling van het VHF is relatief gunstig, omdat andere rijksregelingen allemaal 50% cofinanciering vereisen. Daarnaast zijn ook de eisen die worden gesteld aan de cofinanciering relatief aantrekkelijk: de gemeente moet zich committeren aan de cofinanciering maar hoeft de middelen nog niet direct op de balans te hebben staan: de middelen dienen binnen tien jaar beschikbaar te zijn. Een ander aandachtspunt is dat het 'nieuw' geld moet zijn (het dient nog niet gebudgetteerd te zijn).

De regeling voorziet specifiek in verbetering van de particuliere woonruimte met fysieke aanpassingen. Bijvoorbeeld door woningen levensloopgeschikt te maken, te splitsen, samen te voegen, uit te breiden of door extra woonlagen toe te voegen (optoppen). Ook het aanpakken van achterstallig onderhoud, gespikkeld bezit of de energieprestatie van woningen valt hier onder (als nevenactiviteit). Daarnaast kan het gaan om (beperkte transformatie van gebouwen naar woningen.

Andere activiteiten die in het fonds kunnen gebracht zijn: sloop en nieuwbouw in het hetzelfde gebied en inponden, waarbij woningen worden verworven (het zogenaamde 'inponden') om ze te herstructureren. Hiervoor kunnen bijdragen aan de verwervingskosten, advieskosten, participatiekosten en compensatie van de verhuiskosten worden aangevraagd.

Doelstelling van het fonds

Deze regeling heeft als doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid te verbeteren en de veiligheid te bevorderen in kwetsbare gebieden. Primair door woningen te herstructureren. in het bijzonder de particuliere woningvoorraad. Secundair door inrichting van de omringende openbare ruimte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de nabijheid van betreffende woningen.

In de eerste tranche in 2021 hebben we als regio een aanvraag ingediend, samen met Hulst en Terneuzen. Deze aanvraag is toen niet gehonoreerd. We scoorden toen onvoldoende op het gereed zijn voor uitvoering van de plannen voor de aanvraag. De regeling is op basis van evaluatie aangepast waarbij de grensregio's zoals Zeeuws-Vlaanderen sneller in aanmerking komen vanwege meer prioriteitspunten in de regeling. Daarnaast is het zo dat de kwetsbaarheid niet langer op wijkniveau aangetoond hoeft te worden, maar dat veelmeer sprake is kwetsbare delen van wijken (individuele panden, delen van straten en buurten). Daardoor is deze beter toegankelijk voor landelijke gemeenten dan voorheen. Bij ons is bekend dat gemeente Terneuzen ook weer een aanvraag doet, de gemeente Hulst niet.

In de praktijk werkt het fonds als volgt: wij hebben als gemeente een bepaald plan voor de aanpak van de kwetsbare voorraad en brengen dit in als aanvraag voor gelden uit het VHF. In het plan geven wij aan welk deel van de kwetsbare voorraad we willen aanpakken, waarom dit kwetsbaar is en hoe de aanpak bijdraagt aan het doel om te komen tot een verhoogde leefbaarheid en veiligheid. Bij toekenning van gelden uit het fonds stort het Rijk de aangevraagde gelden op de rekening van de gemeente. Wij kunnen deze gelden gebruiken bij de uitvoering van onze plannen. Uitvoering vindt plaats tussen nu en de komende 10 jaar. Binnen twee jaar moet aantoonbaar een start zijn gemaakt met de nu beoogde aanpak. Het Rijk houdt vinger aan de pols over de voortgang middels periodieke gesprekken met ons als gemeente. Wanneer blijkt dat niet binnen twee jaar is gestart met de aanpak of wanneer de 10 jaar zijn verstreken, zal de gemeente de niet benutte gelden moeten terugbetalen. Ervaringen met uitgekeerde gelden uit eerdere tranches van het VHF laten zien dat het Rijk relatief coulant omgaat met dergelijke deadlines en controlemomenten.

De aanvraag VHF

We zetten in deze eerste tranche in op 760 woningen in de kernen Oostburg, IJzendijke, Breskens en Sluis.Het gaat om kwetsbare particuliere woningen waar sprake is van achterstallig onderhoud, herstructurering (waaronder levensloopgeschikt maken) en een deel inponden. De keuze voor deze kernen hangt samen met de transitieopgaven naar woonzorgzones, zoals ook is benoemd in de Visie Vitaal West-Zeeuws Vlaanderen en het Beleidsplan Wonen. Voor de kern Aardenburg geldt dat hier ook een woonzorgzone wordt ontwikkeld. We nemen deze kern niet op in de aanvraag omdat er geen woningen zijn die voldoen aan de criteria voor kwetsbare particuliere voorraad.

Speciaal in onze gemeente is het transformeren naar betaalbare zorginfrastructuur cruciaal, zoals ook naar voren komt in de Visie Vitaal West-Zeeuws Vlaanderen. We focussen dan ook op om alle aan te pakken woningen ook levensloopgeschikt te maken, en te vernieuwen in woonzorgzones. In de kernen gaat het om toevoegen van hofjes en bestaande woningen levensloopgeschikt maken. Zo kunnen het hoge aandeel (zeer) oudere inwoners worden geholpen om langer zelfstandig thuis in hun vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. Op basis van de ervaringen is de verwachting dat in een volgende tranche verbreding naar andere kernen kan plaatsvinden.

De herstructurering van de bestaande woningen vormt een belangrijke bouwsteen in het doorbreken van de demografische transitie en afglijden van kwetsbare delen van buurten en straten en panden in onze gemeente. Veel woningen uit de naoorlogse periode zijn van slechte kwaliteit: niet levensloopgeschikt, klein, incourant, en energetisch problematisch. Het grote aantal kwetsbare particuliere woningen straalt negatief af op de aantrekkelijkheid van de betreffende buurten en straten.

De herstructurering heeft een positief effect op de leefbaarheid van de betreffende wijken en kan als vliegwiel fungeren voor verdere woningverbetering door particulieren in de wijk. Daarnaast zorgt het verduurzamen van het kwetsbare deel van de woningvoorraad voor een positief effect op de energieprestatie van onze gemeente. En ook dit heeft een positief effect op de leefbaarheid. Dit is echter een neveneffect.

Randvoorwaarden en risico's

We verwachten dat er voor de regeling van het VHF meer indieners dan middelen zullen zijn. Er is dan ook de kans dat de aanvraag van gemeente Sluis niet gegund wordt. In dat geval staat de financiering van het transitieprogramma van de aanpak van 1.750 woningen in 10 jaar onder druk. Er zijn nog nauwelijks middelen gereserveerd voor de uitvoering van onrendabele delen van de herstructurering van particuliere woningen. Er wordt gewerkt aan een meerjarig programma voor het VHF. Er is echter alleen zekerheid over rijksmiddelen voor deze tweede tranche, en aanvullend een derde tranche in 2024.

Wanneer de aanvraag wel wordt gehonoreerd betekent dit dat we ons als gemeente committeren aan de uitvoering van het opgenomen transitieprogramma. Het beoogde programma ligt in lijn met het transitieprogramma uit het Beleidsplan Wonen. Het Rijk eist dat binnen twee jaar wordt gestart met de uitvoering van het programma, en dat de fasering uit de aanvraag ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en dat de uitvoering binnen tien jaar is afgerond.

Afwijkingen dienen worden besproken met BZK/RVO en wanneer de afwijkingen te groot zijn kan de ultieme consequentie zijn dat de verkregen middelen uit het VHF teruggestort dienen te worden. Dit vergt dat de gemeente direct na gunning van de middelen met de uitvoering aan de slag moet gaan. Dit vergt menskracht en uitvoeringskracht. We verwachten dat hiervoor nog meer menskracht nodig zal zijn dan al is voorzien qua uitvoeringscapaciteit in het kader van het Beleidsplan Wonen. We zullen daarvoor externe partners zoeken voor de uitvoering en de kosten voor deze uitbreiding van capaciteit kunnen worden bekostigd vanuit de door het volkshuisvestingsfonds beschikbaar gestelde middelen. Direct na gunning verdient ook de communicatiestrategie met eigenaar-bewoners aandacht om zo jaarlijks te kunnen komen tot de aanpak van circa 150 tot 200 woningen, conform het Beleidsplan Wonen.

Financiën

Door het aangenomen amendement bij de behandeling van het Beleidsplan Wonen zal het vereveningsfonds minder en langzamer gevoed gaan worden door de vereveningsbijdrage en we verwachten daar € 2,5 mln. aan inkomsten door te krijgen in de komende 10 jaar. Voor de cofinanciering is een bedrag van € 6,9 mln. nodig over een periode van 10 jaar dus resteert er nog een bedrag van € 4,4 mln.
Wij vragen u om in 2023 eenmalig een aantal budgetten vrij te mogen laten vallen omdat deze niet ingezet hoeven te worden dit jaar, wij zullen deze budgetten bij de 2e Bestuursrapportage toelichten en financieel verwerken. Op deze manier is er een bedrag van € 2,6 mln. vrij te maken voor de eerste tranche van de cofinanciering welke dan in de komende 10 jaar aangevuld zal worden door de vereveningsbijdragen en andere inkomensstromen. Daarbij is het de verwachting dat er vanuit de Provincie ook gelden vrij komen die ingezet kunnen worden als cofinanciering waardoor het bedrag voor de gemeente lager zal zijn maar hoe hoog deze bijdrage zal zijn is nu nog niet duidelijk vandaar dat we daar nu nog geen rekening mee houden.

Oostburg, 22 augustus 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Informatie aanvraag volkshuisvestingsfonds

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2023

gelet op artikel ; Wet BBV

BESLUIT:

- Het indienen van een aanvraag 1e tranche voor volkshuisvestingsfonds van € 16,1 mln.
- Het beschikbaar stellen van een krediet van € 2,6 mln. als eerste inleg voor de cofinanciering beschikbaar van de totaal benodigde € 6,9 mln in de komende 10 jaar.
- Dit krediet te dekken vanuit de vrijvallende budgetten in 2023.

Sluis, 21 september 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue