

Voorstel aan de raad

Nummer: 24.044

Portefeuille: A. Messelink-Dijkstra en D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.1 Ruimtelijke ordening en 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Aanvraag 3e tranche volkshuisvestingsfonds incl. cofinanciering

Vorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de aanvraag voor de 3de tranche van het volkshuisvestingsfonds.
2. Een aanvullend bedrag van €8.071.525 beschikbaar te stellen vanuit de ROS en deze te verwerken in de kadernota 2025-2028.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 26 maart 2024 omdat het ministerie de subsidieaanvraag zal afwijzen, indien het niet duidelijk is of de cofinanciering van de aanvraag voor de 3e tranche beschikbaar komt.

Voorgaande besluitvorming

.

Inleiding

In mei 2021 is er door de gemeente Lelystad een, met Centrada opgestelde, aanvraag gedaan voor het Volkshuisvestingsfonds (hierna VHF). Deze aanvraag is in juli 2021 door het Rijk toegekend en geeft gemeente Lelystad de mogelijkheid om een fysieke impuls te geven aan de leefbaarheid en de woningverbetering binnen Lelystad Oost.

Mede als gevolg van deze toekenning en het zichtbaar worden van de problematiek binnen Lelystad Oost heeft Lelystad Oost daarna haar plek gekregen binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en ook de status van Focus Wijk. Een unieke kans waarbij het Rijk niet alleen aandacht geeft, maar ook veel financiële en overige middelen beschikbaar stelt. De 39 miljoen van het VHF was het begin, daarna volgden de andere programma's (inclusief subsidie) als Preventie met gezag, School en omgeving, Nationaal isolatie Programma en natuurlijk Kansrijke Wijken. Het rijk stelt zich daarbij op het standpunt dat er ook vanuit de gemeente zelf middelen beschikbaar moeten worden gesteld voor deze integrale wijkaanpak.

Deze eerste impuls binnen het VHF is echter niet genoeg om alles aan te pakken. Daarom is in juli 2023 de 2e tranche opengesteld vanuit het Rijk. Hiervoor hebben wij als gemeente een aanvraag gedaan waarbij de cofinanciering gedekt zou worden vanuit de investering in maatschappelijk vastgoed. Ons doel was om subsidie te ontvangen voor de aanpak van de problematiek rond

Vereniging van Eigenaars (denk aan Bastion) en maatschappelijk vastgoed (denk aan buurthuizen en scholen). Deze aanvraag is op de wijze van cofinanciering in december 2023 afgewezen.

Het rijk stelt in februari 2024 de 3e tranche van deze regeling open.

Voor Lelystad is dit een grote kans om alsnog de gewenste ontwikkeling in de meest kwetsbare wijken van Lelystad Oost door te zetten en effectief aan te pakken. Het is de kans om naast de grondgebonden woningen (lees eengezinswoningen) en de openbare ruimte, nu ook de appartementen (lees VvE's) en het maatschappelijk vastgoed aan te pakken.

De inzet van cofinanciering is cruciaal voor de voortgang van het programma Lelystad Oost. Voor Lelystad is dit op dit moment de grootste opgave. Het ontbrekende deel van de cofinanciering van de 1e tranche, destijds is door de raad de helft van de cofinanciering beschikbaar gesteld, en de benodigde middelen voor de 3e tranche maakt dat we nu op een kantelpunt staan. Pakken we door en maken we echt werk van de integrale wijkaanpak en doorbreken we de neerwaartse spiraal, krijgen we daarvoor ook de maximale middelen vanuit het Rijk die noodzakelijk zijn voor de aanpak in deze 4 wijken. Of maken we andere keuzes en moeten we nu al gaan afschalen. In onderstaande geven wij de argumenten die deze keuze voor de voortzetting rechtvaardigen.

Argumenten

1. Kennis te nemen van de aanvraag voor de 3de tranche van het volkshuisvestingsfonds.

1.1. Integrale besluitvorming

Om de raad een integraal besluit te laten nemen is het van belang dat duidelijk is waar de cofinanciering voor bedoeld is. Om deze reden wordt voorgesteld om de raad kennis te laten nemen van de aanvraag voor de 3de tranche van het volkshuisvestingsfonds.

1.2 De extra middelen zorgen voor het vergroten van de impact

Met de middelen die zijn toegekend uit de 1e tranche kan niet alles aangepakt worden binnen het projectgebied. Met de toevoeging van financiële middelen door middel van deze aanvraag kan de impact in het gebied vergroot worden.

1.3 De middelen uit de 3e tranche bieden andere mogelijkheden.

De gestelde eisen in de 3e tranche van het VHF bieden net als de 2e tranche ruimte voor de aanpak van het maatschappelijk vastgoed. Deze vormen van aanpak waren binnen de eisen uit de 1e tranche niet mogelijk. Door middel van deze aanvraag in de 3e tranche kunnen we de gebiedsaanpak uitbreiden.

1.4 Mogelijkheid tot aanpakken VVE problematiek

Tijdens de behandeling van de nota van uitgangspunten voor de Woningverbetering Lelystad Oost (uitwerking 1e tranche VHF) is er vanuit de raad aangegeven dat zij een grote noodzaak ziet bij een aanpak van de VvE's binnen Lelystad Oost. Vanuit de 1e tranche VHF was deze aanpak niet mogelijk aangezien hier geen gelden voor zijn aangevraagd waarmee de aanpak van VvE's niet binnen de kaders van de beschikking viel. Bij het opstellen van de aanvraag voor de nieuwe tranche hebben wij deze wens van de raad wel mee kunnen nemen, waarmee deze aanvraag de mogelijkheid biedt om de VVE-problematiek in Lelystad Oost (zoals het Bastion) met behulp van subsidiegelden vanuit het rijk aan te pakken.

2. Een aanvullend bedrag van €8.071.525 beschikbaar te stellen vanuit de ROS en deze te verwerken in de kadernota 2025-2028.

2.1 Benodigde cofinanciering

In de subsidievoorwaarden is opgenomen dat de gemeente 30% van de investering moet cofinancieren. In totaal is € 19,3 miljoen cofinanciering benodigd waarmee €45 miljoen subsidie wordt

vrijgespeeld. Dit maakt dat er €64 miljoen beschikbaar komt voor de aanpak. Op dit moment is van de €19,3 miljoen cofinanciering, €11,2 miljoen aan cofinanciering beschikbaar, waarvan €6 miljoen vanuit de ROS. Met dit voorstel wordt de resterende cofinanciering beschikbaar gesteld. Voor het gehele overzicht zie "Financiën". De minister vordert terug voor zover u niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (waaronder de vereiste van 30% cofinanciering). In onze situatie gaat dat om een terugvordering van een bedrag van 13 miljoen.

2.2 VHF als vliegwiel voor de gehele aanpak Samen Lelystad Oost

De fysieke aanpak opent deuren die anders letterlijk gesloten blijven. Door de fysieke aanpak kom je achter de voordeur en kunnen we beginnende problematiek eerder signaleren. De integrale aanpak maakt dat we nauwer betrokken zijn bij de inwoner waardoor er weer vertrouwen ontstaat. Dit maakt dat deze aanpak van de fysieke omgeving vanuit het VHF ervoor zorgt dat andere gelden die in het gebied Lelystad Oost in het sociale kader worden ingezet op de juiste plekken, bij de bewoners die dit het meest nodig hebben, waardoor het resultaat van zowel de sociale als de fysieke aanpak wordt geoptimaliseerd.

2.3 Mogelijkheid tot algehele aanpak (energie)

Er wordt tegelijkertijd buiten de VHF/ Woningverbetering Lelystad Oost (WLO) maar wel in samenhang daarmee) gewerkt aan beleidsdoelstellingen op het gebied van o.a. klimaatbeleid en energietransitie. Het Volkshuisvestingsfonds draagt hieraan bij, de woningen worden immers gereed gemaakt voor de transitie naar een aardgas loos bestaan. Lelystad Oost zit zowel in fase 1 als ook fase 2 van de energietransitie.

2.4 Creëren van een duurzame oplossing

Met de VHF-middelen willen we als gemeente Lelystad de mensen die dit het meest nodig hebben ondersteunen. Degenen die het echt niet zelf kunnen. Daarom is het zo belangrijk dat we inwoners benaderen vanuit zowel de fysieke als sociale hoek. Sociale problemen kunnen in sommige gevallen belemmerend werken voor de WLO en moeten mogelijk eerst worden opgepakt. Daarnaast zorgt de samenwerking tussen fysiek en sociaal voor duurzame oplossingen die de bewoner helpen bij het terugvinden van de zelfstandigheid en sociale veerkracht. De samenwerking van de fysieke en sociale aanpak binnen "Samen" is daarom cruciaal.

De verbinding zorgt voor een duurzame oplossing. Door bewoners niet alleen te helpen met het opknappen van de wijk of met sociale hulp, zorg je ervoor dat bewoners nu in een fijne buurt wonen wat zorgen wegneemt en daardoor meer ruimte geeft om zichzelf verder te ontwikkelen. Hierdoor kunnen problemen worden aangepakt, de kinderen en jongeren in de buurt beter presteren op school en kunnen de volwassen groeien in of naar een carrière. Dit versterkt de sociale cohesie en verbetert de leefbaarheid in de wijk.

2.5 Vertrouwen van de inwoners en ministerie behouden

Indien de cofinanciering niet gerealiseerd wordt zal het deel van de rijkssubsidie waarvoor geen cofinanciering is worden teruggevorderd. Dit houdt in dat het overgrote deel van de beoogde aanpak van de particuliere woningen niet uitvoerbaar is. Hiermee wordt het vertrouwen geschaad en verliezen we een laagdrempelige manier om in contact te komen en het vertrouwen terug te winnen van de bewoners. Wat maakt dat de sociale hulp moeilijker om gang kan komen.

2.6 Behoud preferente positie als focus gebied

Met het VHF wordt een aanpak beoogd die ondersteunend is aan de specifieke subsidies waar Lelystad voor in aanmerking komt, waaronder de Specifieke Uitkering Kansrijke wijk, Preventie met gezag en andere specifieke NPLV SPUK's. Indien niet wordt geïnvesteerd in het VHF in Lelystad, ontstaat het neveneffect dat bovengenoemde gelden weinig effectief gaan worden vanwege de integrale aanpak van fysiek en sociaal. Deze subsidies kunnen een meerjarig structureel karakter hebben, waarover na een periode van drie jaar wordt geëvalueerd voor een volgende periode. Onvoldoende inzet van een stad zal niet bevorderlijk zijn voor toekomstige aanvragen. Andere steden willen graag deze preferente positie krijgen en overnemen van Lelystad.

Als één van de 20 stedelijke vernieuwingsgebieden van het programma Leefbaarheid en Veiligheid heeft dit gebied van het rijk een prioritaire status gekregen in de regeling. Dit betekent dat een aanvraag voor Lelystad Oost extra punten krijgt en dat er een grotere kans is op toekenning.

2.7 Voorkomen risico op terugbetalen

Zonder deze aanvullende cofinanciering kan maar €26 miljoen subsidie van de eerste tranche gebruikt worden en zal na 2027 de cofinanciering voor de onderdelen renovatie particulieren en programmakosten op zijn. Hierdoor wordt het risico gelopen dat het resterende subsidiebedrag van €13 miljoen vanuit de 1e tranche terug moet worden betalen. Hiernaast zal zonder cofinanciering geen subsidie vanuit de derde tranche aangevraagd kunnen worden.

2.8 Besluit kan niet pas bij kadernota

De datum voor de aanvraag voor de 3de tranche van het volkshuisvestingsfonds is tussen 12 februari en 11 maart 2024. Voordat het ministerie een besluit neemt moet er duidelijkheid zijn over de cofinanciering. Dit maakt dat niet tot de kadernota kan worden gewacht op besluitvorming. Echter moet dit besluit wel via de kadernota in de begroting landen.

Kanttelingen

Het indienen van een aanvraag voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds betekent geen zekerheid dat Lelystad de bijdrage ook krijgt. Wanneer Lelystad geen bijdrage krijgt, kunnen de voorgestelde maatregelen in deze omvang en tijdsbestek niet uitgevoerd worden.

Indien de aanvraag wordt toegekend dienen wij te voldoen aan de eis van 30% cofinanciering. Wanneer dit niet gehaald wordt, dient de subsidie evenredig aan het missende bedrag cofinanciering terugbetaald te worden.

Als de cofinanciering voor de 1ste tranche niet beschikbaar wordt gesteld, wordt het risico gelopen dat het onderdeel renovatie particuliere woningen na 2027 niet meer uitgevoerd kan worden en de resterende subsidie terugbetaald moet worden. De pilotprojecten kunnen hiermee afgerond worden, maar er is geen cofinanciering ruimte meer om andere particuliere woningen aan te kunnen pakken. Het eerder gepresenteerde plan voor de versnelling van de woning aanpak zal dan geen doorgang kunnen vinden en het gewenste effect wordt niet behaald.

De stukken zijn nu op basis van de 2e tranche. Het ministerie heeft aangegeven dat er in de 3e tranche geen wijzigingen zijn vergeleken met de 2e tranche. Daarom wordt ervan uitgegaan dat de bijgevoegde stukken ook aan de eisen voor de aanvraag van de 3e tranche voldoen. En worden de stukken i.v.m. de besluitvormingsprocedure en de data van openstelling voor de regeling nu al aangeboden aan het college en de raad.

De opties voor een bijdrage vanuit de provincie aan de cofinanciering worden nog eenmaal onderzocht in verband met een nieuw provinciaal college, ondanks eerdere ambtelijke en bestuurlijke pogingen die geen resultaat hebben opgeleverd. Mocht blijken dat de provincie een bijdrage doet aan het programma zal minder cofinanciering vanuit de ROS benodigd zijn. De begrote onttrekking uit de ROS zal in dat geval met het betreffende bedrag verlaagd worden en dit zal dan met het college en de raad gecommuniceerd worden.

De eventuele effecten van het moeten lenen van de cofinanciering zullen in voorbereiding op het raadsvoorstel worden onderzocht.

Financiën

Het Volkshuisvestingsfonds biedt grote kansen voor ons beleid van Stedelijke Vernieuwing. De gemeente Lelystad wil daarom een aanvraag doen van € 5.787.815 subsidie voor de 3de tranche. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarde van een cofinanciering van 30%. Deze financiële inzet moet binnen 10 jaar aantoonbaar zijn op de gemeentelijke begroting. Voor zowel de eerste tranche als voor de nieuwe aanvraag voor de derde tranche is nog niet voldoende cofinanciering beschikbaar. Voor de eerste tranche is €5,59 miljoen aan aanvullende

cofinanciering benodigd en om de derde tranche aan te kunnen vragen is €2,48 miljoen aan cofinanciering benodigd. Op dit moment is geen andere oplossing te vinden voor deze cofinanciering.

In de onderstaande tabel is het financiële overzicht van het programma weergegeven. Zoals zichtbaar is in totaal nog €8 miljoen aan cofinanciering benodigd. Met het voorstel aan de raad wordt gevraagd deze cofinanciering beschikbaar te stellen.

Totale investering 1ste tranche	€ 56.016.906	Totale investering 3de tranche	€ 8.268.306
Programmakosten	€ 5.092.446	Verduurzamen en woningverbeteren	€ 5.782.592
- Subsidie	€ 3.564.712	- Subsidie	€ 4.047.815
- Cofinanciering	€ 1.527.734	- Cofinanciering	€ 1.734.778
Inponding Woningen Centrada	€ 2.454.738	Maatschappelijk vastgoed	€ 2.185.714
- Subsidie	€ 1.718.317	- Subsidie	€ 1.530.000
- Cofinanciering	€ 736.421	- Cofinanciering	€ 655.714
Sloop nieuwbouw Centrada	€ 10.103.610	Programmakosten	€ 300.000
- Subsidie	€ 7.072.527	- Subsidie	€ 210.000
- Cofinanciering	€ 3.031.083	- Cofinanciering	€ 90.000
Openbaar gebied	€ 4.821.783		
- Subsidie	€ 3.375.248		
- Cofinanciering	€ 1.446.535		
Renovatie particulieren	€ 33.544.329		
- Subsidie	€ 23.481.030		
- Cofinanciering	€ 10.063.299		
Totaal 1ste tranche	€ 56.016.906	Totaal 3de tranche	€ 8.268.306
Benodigde cofinanciering 1ste tranche	€ 16.805.072	Benodigde cofinanciering 3de tranche	€ 2.480.492
Bijdrage Centrada	€ 3.767.504		
Beschikbaar vanuit de ROS	€ 6.000.000		
Vanuit groot onderhoud	€ 1.446.535		
Totaal beschikbaar	€ 11.214.039	Totaal beschikbaar	€ -
Nog benodigd	€ 5.591.033	Nog benodigd	€ 2.480.492
Totale Cofinanciering nog benodigd	€		8.071.525

Mocht de cofinanciering niet of onvoldoende realiseerbaar zijn dan kan het programma worden geschrapt. Start van het programma vindt alleen dan plaats wanneer er definitief zicht is op voldoende cofinanciering inclusief besluitvorming in het college en raad. Daarmee is er dan alleen sprake van cofinanciering voor die onderdelen die ook daadwerkelijk doorgang vinden.

Mocht de raad aangeven niet akkoord te gaan met de voorwaarde om minstens 30% van het financieel tekort te dekken middels cofinanciering, wordt de aanvraag teruggetrokken.

Vervolg

- De aanvraag inclusief getekende aanbiedingsbrief wordt uiterlijk ingediend volgens het voorbereide aanvraag format.
- Na indiening van de aanvraag op 12 februari wordt deze beoordeeld en volgt eventuele toekenning voor het eind van het jaar.
- Indien Lelystad een bijdrage krijgt toegekend wordt direct gestart met het onderzoeken en concretiseren van het uitvoeringsprogramma en wordt deze ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Bijlagen

Aanvraagformulier 3e tranche VHF

Rekenmodel

Notitie 1

Notitie 2

Lelystad, 30 januari 2024

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

J.S.W. Ozenga

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*