

Nota van toelichting

Kerkrade, 19 juni 2025

Nummer: 25Tl047

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb051

Onderwerp

Cofinanciering VHF4

Beslispunten

- I. In te stemmen met de definitieve aanvraag voor de “Regeling herstructurering Volkshuisvestingsfonds” (VHF 4);
- II. In te stemmen met de cofinanciering van €1.495.000,- voor deze aanvraag en dit te betrekken bij de opstelling van de begroting 2026 jaarschijf 2025;
- III. Eventuele wensen en bedenkingen aan het College kenbaar te maken.

Inleiding

Middels informatiebrief 24u0008437 d.d. 17 september 2024 is uw raad geïnformeerd over het collegebesluit inzake de uitkeringsaanvraag “Regeling herstructurering volkshuisvesting” (VHF 4) en het besluit van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om hiervoor een regionale aanvraag in te dienen. Destijds heeft het college van B&W, onder voorbehoud van besluitvorming in de gemeenteraad, de projectenlijst goedgekeurd, besloten zich garant te stellen voor de benodigde cofinanciering van minimaal 30% van de onrendabele kosten per project en de Stadsregio Parkstad Limburg verzocht om de projecten van de gemeente Kerkrade op te nemen in de regionale aanvraag. De collegenota inclusief bijlagen heeft voor u ter inzage gelegen bij de Griffie. Van de destijds in bijlage 2 (onder geheimhouding) opgenomen projecten is alleen Middengebied Rolduckerveld niet gehonoreerd.

Met de inzet van VHF 4 komt nog eens een Rijksbijdrage van bijna €3,5 miljoen beschikbaar voor aanvullende herstructurering in 2 focusgebieden uit de eerder aanvragen voor het VHF, te weten Spekholzerheide en Bleijerheide-Nulland. Met deze middelen wordt verder gebouwd aan de lopende aanpak uit de eerste en tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds (VHF) in deze focusgebieden.

Doelstelling

Zeker stellen meerjarige specifieke uitkering VHF 4 door akkoord gemeenteraad op aanvraag en gemeentelijke cofinanciering van €1.495.000,- (gedurende 10 jaar jaarlijks afgerond €150.000,-) te begroten voor de cofinanciering VHF 4.

Argumenten

Met de inzet van het VHF 4 komt nog eens een Rijksbijdrage van ca. €3,5 miljoen beschikbaar voor aanvullende herstructurering in 2 focusgebieden uit de eerder aanvragen voor het VHF. Deze projecten leveren een substantiële bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van particuliere woningen, het herinrichten van de openbare ruimte en het verbeteren van de leefbaarheid in die focusgebieden.

Kanttekeningen

- De businesscases op basis waarvan de aanvraag VHF 4 is gedaan, zijn opgesteld op basis van huidige aanbestedingsprijzen, kengetallen en ervaringscijfers. Gedurende de looptijd van de projecten zullen deze gemonitord en waar nodig bijgesteld worden.
- We zijn voor de realisatie afhankelijk van partners die de feitelijke bouw van de nieuwe woningen voor hun rekening nemen. Gemeente neemt alleen aankoop, sloop en aanleg openbare ruimte voor haar rekening om vervolgens bouwgrond te kunnen verkopen.
- Gezien het bovenstaande zal voor elk van de projectlocaties t.z.t. een grondexploitatie worden opgesteld die ter goedkeuring aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Financiën

De aanvraag VHF 4 betreft een tweetal projectlocaties te weten Spekholzerheide 2, Bleijerheide 4 (deelgebied 1, 2 en 3). Deze projecten zijn middels terinzagelegging bij de Griffie van bijlage 2 (onder geheimhouding) bij collegenota 24n00465 'Meerjarige specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds (VHF4)' d.d. 17-09-24 al aan u ter beschikking gesteld. Het financiële overzicht per project ziet er als volgt uit:

Spekholzerheide 2

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 1.374.941,90
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 318.630,51
Totaal fin. tekort	€ 1.693.572,41
Cofinanciering	€ 508.071,72
Rijksbijdrage	€ 1.185.500,69

Bleijerheide 4

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 2.737.415,28
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 550.550,00
Totaal fin. tekort	€ 3.287.965,28
Cofinanciering	€ 986.389,58
Rijksbijdrage	€ 2.301.575,70

Totaal

Fin. tekort primaire activiteiten	€ 4.112.357,18
Fin. tekort secundaire activiteiten	€ 869.180,51
Totaal fin. tekort	€ 4.981.537,69
Cofinanciering	€ 1.494.461,31
Rijksbijdrage	€ 3.487.076,38

Bovenstaande bedragen zijn incl. BTW.

Primaire activiteiten hebben betrekking op de aankoop en sloop van panden. Secundaire activiteiten hebben betrekking op inrichting openbare ruimte, parkeerterreinen en openbaar groen, ambtelijke inzet projectleider, planeconoom, e.d. en kosten adviseurs die direct gerelateerd zijn aan de aankoop- en transformatieopgave.

Om de €3.487.076,38,- VHF-uitkering te krijgen eist het ministerie BZK dat gemeente Kerkrade in de komende 10 jaar in totaal €1.495.000,- co-financiert (gedurende 10 jaar jaarlijks € 150.000,-). Op basis van de aanvraag, waarover u destijds geïnformeerd bent, werd al geanticipeerd op de kapitaallasten van de vereiste cofinanciering. Nu de subsidieaanvraag succesvol blijkt en wij maar liefst 70% van de onrendabele kosten gesubsidieerd krijgen, is definitieve besluitvorming door de raad aan de orde. Als de raad instemt met dit voorstel zal deze investering definitief een plaats krijgen in het investeringsprogramma van de Begroting 2026 e.v./1e bijstelling 2025. Omdat met de kapitaallasten al rekening was gehouden wordt de begroting niet extra belast.

Communicatie

De communicatie en woordvoering rondom de regionale aanvraag vindt via de voorzitter van de Stadsregio Parkstad Limburg en de voorzitter van de bestuurscommissie Wonen en Herstructurering plaats. Daarnaast zal de gemeente per project samen met de projectpartners specifieke project gerelateerde communicatie voor haar rekening nemen.

Burgerparticipatie

De deelgebieden in projectlocatie Bleijerheide 4 komen direct voort uit het Wijkplan dat samen met bewoners, ondernemer en partners in de wijk tot stand is gekomen (trede 3 Adviseren). Daarnaast zullen directe omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en geraadpleegd worden bij de verdere planvorming van de projecten in zowel Bleijerheide-Nulland als ook Spekholzerheide (trede 4 Raadplegen).

Uitvoering

De uitvoering van de projecten voor VHF 4 starten in 2025 en dienen uiterlijk in 2035 gerealiseerd te zijn. Om geen kostbare tijd te verliezen is, vooruitlopend op de goedkeuring van de raad, al gestart met voorbereidingen van de projecten gezamenlijk met onze partners. Per project zal t.z.t. een grondexploitatie worden opgesteld die aan college en raad zal worden aangeboden ter goedkeuring.

Evaluatie

Jaarlijks dient de projectvoortgang te worden verantwoord aan de Stadsregio, die op haar beurt verantwoordt aan het Rijk. Zodra wijzigingen in de project optreden, worden deze direct afgestemd met de Stadsregio en het Rijk. Aan het eind van de looptijd dan wel zoveel eerder als dat projecten zijn gereed zijn, zal een eindverantwoording worden gedaan aan de Stadsregio en het Rijk.

Gezondheid en Vitaliteit

Een wezenlijk onderdeel van het VHF is het bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden. Daarmee sluiten de projecten voor het VHF ook aan bij ons streven om de positieve gezondheid van onze bewoners te verbeteren en kan een directe link worden gelegd met VIE, programmalijn Vitale Wijken. In de projectplannen zal dit nader uitgewerkt worden.

