N O T I T I E intern

Aan	College en Raad
Van	P. Winterman, M.D. Wouters
Datum	24 januari 2024
Kenmerk	
Onderwerp	Cofinanciering VHF
Kopie aan	

Aanleiding

In Lelystad Oost is een relatieve oververtegenwoordiging van relatief goedkope woningen uit de jaren 70-80. Het aandeel relatief goedkope koopwoningen in dit stadsdeel is circa 60 procent.

Dit leidt tot een hogere concentratie van mensen met een (financiële) kwetsbaarheid dan in de andere stadsdelen. Hierbij valt te denken aan huishoudens met een laag opleidingsniveau, mensen zonder perspectief op werk, schulden en/of met een GGZ-problematiek.

Het is een feit dat in delen van Lelystad Oost de leefbaarheid al jaren onder druk staat en er onveiligheid wordt ervaren. De inspanningen die er de afgelopen jaren zijn gedaan, zoals Stedelijke Vernieuwing op uitnodiging, ingrepen door Centrada aan de huurwoningen, hebben niet tot resultaat gehad het tij in de wijken (voldoende) te keren en de leefbaarheid tot een gemiddeld Lelystads niveau te tillen. Stedelijke vernieuwing op afspraak is te kleinschalig en de inzet op alleen de huurwoningen te beperkt gezien de verhoudingen tussen huur en koop is sommige wijken en buurten.

Niet alleen Lelystad kent problemen met de leefbaarheid en veiligheid in delen van de stad, ook in andere steden wordt dit veel teruggezien. Daarom heeft, na een decennium van grotendeels afwezig Rijksbeleid, de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in 2019 het Programma Leefbaarheid en Veiligheid aangekondigd. Dit programma richt zich op het verkennen van integrale ontwikkelingsmogelijkheden en handelingsperspectieven voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid in dit soort gebieden. In 2021 heeft Lelystad Oost net als 19 andere gebieden de status gekregen binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

Meerwaarde Nationale Aanpak

Het nationaal programma leefbaarheid en veiligheid kent diverse programma's. Deze hebben zowel een sociaal alsook een Fysiek karakter. De Fysieke aanpak richt zich naast het Volkshuisvestingsfonds, hierna VHF veelal op isolatie van woningen en maatschappelijk vastgoed. Het VHF is breder en kent

ook de aanpak van openbare ruimte en de fysieke opgave is breder. Ook achterstalligonderhoud kan worden aangepakt. Algemeen heeft deze sociaal en fysieke aanpak verschillende voordelen waaronder:

- Veiliger gemeenschappen. Het programma kan bijdragen aan het creëren van veiliger leefomgevingen door middel van preventieve maatregelen en samenwerking tussen verschillende instanties.

- Preventie van criminaliteit. Door gerichte interventies en preventieve maatregelen kan het NPLV helpen bij het verminderen van criminaliteit en het vergroten van de veiligheid.

- Samenwerken tussen overheden. Het programma stimuleert samenwerking tussen lokale, regionale en nationale overheden, wat de effectiviteit kan vergroten.

- Leefbaarheid verbeteren. Het programma richt zich ook op het verbeteren van de algemene leefbaarheid (zoals infrastructuur, sociale voorzieningen en gemeenschapsactiviteiten (VHF))

- Betrokkenheid gemeenschappen. Het betrekt vaak lokale gemeenschappen bij het proces, wat kan leiden tot meer bewustzijn en actieve deelname. (VHF/Participatie)

VHF Binnen de nationale aanpak

In wijken komen meerdere opgaven samen, zowel in het fysieke domein (energie, verdichting, mobiliteit, voorzieningen, klimaatadaptatie) als in het sociale domein (veiligheid, cultuur, cohesie, (mentale)gezondheid, (energie)armoede). In een toekomstbestendige wijk zorg je ervoor dat je opgaven in de fysieke en sociale leefomgeving op de juiste manier aan elkaar verbindt, zodat inwoners er echt gelukkiger, gezonder en beter van worden. Het VHF zetten we in als vliegwiel voor deze opgave door deze gerichte fysieke en sociale aanpak.

Voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is het VHF een belangrijke peiler, immers de stelling is hier ook dat de problematiek komt door wijken met een “eenzijdige goedkope bouw”. Tel daarbij op het onvermogen van woningeigenaren om de woning goed te onderhouden en te isoleren, en de lastige positie van een woningcorporatie in die gebieden, en je hebt een wijk waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staat. Het VHF is tevens het grootste fysieke programma, zowel in omvang als ook op gebied van financiële bijdrage vanuit het Rijk.

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 Spuks. 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.

Impact Samen Lelystad Oost

De gemeente Lelystad wil de problematiek in de wijken integraal aanpakken vanuit de netwerkorganisatie Samen Lelystad Oost. Hierover bent u de afgelopen jaren geïnformeerd. Voor meer informatie verwijzen wij naar de website van Samen Lelystad Oost en het gebiedsplan.

Met VHF-middelen die beschikbaar zijn is het mogelijk om naast de veelal sociale aanpak een fysieke impuls te geven. Deze aanpak is besproken binnen de raadvergadering van 25 april 2023. Er wordt tegelijkertijd buiten de VHF c.q. het programma WLO (maar wel in samenhang daarmee) gewerkt aan beleidsdoelstellingen op het gebied van o.a. klimaatbeleid en energietransitie. De woningen worden immers gereed gemaakt voor aardgasloos. Lelystad Oost zit zowel in fase 1 als ook fase 2 van de energietransitie.

Relevant voor de VHF-aanvraag is dat er niet alleen sprake is van fysieke problemen. D.w.z. achterstallig onderhoud en een verloedering van de omgeving in delen van de wijk. Ook is er vaak sprake van een (opeenstapeling) van sociale problemen. Met de VHF-middelen willen we als gemeente Lelystad de kwetsbaarste doelgroep 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 binnen "Samen" is daarom cruciaal.

Door het fysieke aan het sociale te verbinden, gaan de deuren letterlijk open, kom je achter de voordeur en kunnen we beginnende problematiek eerder signaleren. De integrale aanpakt maakt dat we nauwer betrokken zijn bij de inwoner waardoor er weer vertrouwen ontstaat. Ook zorgt de verbinding 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 beurt beter presteren op school en kunnen de volwassen groeien in of naar een carrière. Dit versterkt de sociale cohesie en zorgt voor sociale stijging van de bewoners en daarmee de wijken.

Door inwoners nu te helpen naar een veilige en vertrouwde basis, creëren we ademruimte waardoor inwoners door middel van overzicht in de eigen situatie weer de kans krijgen om zelfstandig zorgen te signaleren en deze (indien nodig met hulp) aan te pakken. Door deze zorgen vroegtijdig aan te pakken kunnen deze niet uitgroeien tot grotere problemen welke drukken op de maatschappelijke daadkracht.

Resultaten tot nu toe

Onze eerste pilot in Wold heeft geresulteerd in dat 9 van de 15 particulieren meedoen met de aanpak. In totaal zijn er ongeveer 140 bewoners bezocht, zowel huurders als eigenaren. De woningen van zowel huurders als kopers zijn inmiddels al opgeknapt. Daarnaast zijn we gestart met de tweede pilot Zandbank. De aannemer voor de verduurzaming van de huurwoningen van Centrada is geselecteerd en zal gelijk als in Wold een aanbod doen voor de particulieren. De startbijeenkomst zal waarschijnlijk op 29 februari plaatsvinden. Vervolgens worden ook in deze buurt alle bewoners bezocht door ons verbeterteam (sociaal en fysiek), bij huurders zal voor het fysieke deel een

opzichter van Centrada aanwezig zijn. Deze eerste positieve resultaten hebben ertoe geleid dat er ook aandacht is vanuit andere VHF-gemeenten.

De eerste fysieke resultaten zijn goed. Daarnaast zorgt een fysieke aanpak ervoor dat we op een laagdrempelige manier in gesprek komen met de bewoners. Het geeft ons de kans om het vertrouwen terug te winnen en achter de voordeur te komen. Dit maakt baan voor het oppakken van de sociale problematiek die ook in de wijken speelt door de partners vanuit Samen (19 doorverwijzingen in de Wold en overige vertrekken van veel informatie over mogelijkheden voor burgers). Uiteraard worden er al veel bewoners met problemen die bij de instanties bekend zijn geholpen. Maar niet alle problemen zijn bekend. Door de fysieke aanpak komen we in gesprek met de inwoners, waardoor ook de sociale zorgen aan bod komen. Door de gezamenlijke aanpak van fysiek en sociaal kunnen deze zorgen direct opgepakt worden, bereiken we inwoners die we anders niet bereikt zouden hebben, helpen we inwoners met het bewandelen van de weg naar hulp (waarvan niet altijd bekend is dat deze er is) en kunnen de zorgen daadwerkelijk worden opgepakt en worden opgelost voordat deze uitgroeien tot echte problemen.

De fysiek aanpak opent deuren die anders letterlijk gesloten blijven. Dit maakt dat deze aanpak ervoor zorgt dat andere gelden die in het gebied Lelystad-Oost in het sociale kader worden ingezet op de juiste plekken, bij de meest kwetsbare bewoners, waardoor het resultaat van zowel de sociale als de fysieke aanpak wordt geoptimaliseerd.

Helaas kunnen we vanuit het VHF zeker niet alle bewoners benaderen en helpen bij het opknappen van hun woning. Toch hopen wij dat we door de aanpak wel nagenoeg iedereen in de wijken kunnen bereiken. Door de fysieke en de sociale aanpak goed op te zetten, zijn wij zowel op het fysieke als het sociale aspect weer zichtbaar in de wijk en winnen we het vertrouwen van de bewoners terug. Niets werkt zo goed als mond-tot-mond reclame. Door een deel van de wijk met een intensieve aanpak vanuit het VHF te benaderen, hopen wij ervoor te zorgen dat de andere wijkgenoten ook de weg naar de gemeente voor sociale hulp of verduurzaming van hun woning weten te vinden. Zo kunnen we niet iedereen helpen door middel van het VHF maar wel iedereen die dat wenst helpen met andere beschikbare regelingen, subsidies en sociale hulp.

Cofinanciering

Als NPLV-gebied hebben wij als gemeente Lelystad met het VHF een unieke kans om rijksgelden te ontvangen om de achterstandswijken fysiek aan te pakken en deze aanpak te combineren met de nodige sociale aanpak. Met het VHF draagt de Rijksoverheid financieel bij aan de herstructurering van kwetsbare gebieden. De rijksbijdrage is maximaal 70 procent van het financiële tekort, te weten het negatieve saldo van de kosten en baten van de herstructureringsactiviteiten bezien over de looptijd van het project. De overige minimaal 30 procent betreft een cofinanciering waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. In onderstaande tabel een overzicht van de investeringen en benodigde co financiering voor zowel de eerste al toegezegde middelen, als de nieuwe aanvraag van een volgende tranche. Dekking is echter nog niet volledig gerealiseerd.

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**

Dit houdt in dat zonder extra cofinanciering er geld te besteden is tot 2026/2027. De pilot projecten van de 1e tranche kunnen hiermee worden afgerond, maar er is geen cofinancieringsruimte meer om andere particuliere woningen binnen de 1e tranche aan te kunnen pakken. We kunnen de echt slechte woningen en de bewoners met max 120% bijstand die voor het grootste deel overblijven dus niet helpen. Ook het aanvragen van volgende tranches heeft geen zin indien er geen cofinanciering wordt vastgesteld. De aanpak VvE's en maatschappelijk vastgoed zal ook niet met ondersteuning van het VHF gedaan kunnen worden.

Wat laten we liggen en waar zitten risico's in

Door als gemeente €8 miljoen extra t.b.v. het VHF te cofinancieren hoeven wij €13 miljoen uit de eerste tranche niet terug te betalen en ontvangen wij nog €5,8 miljoen extra voor de 3e tranche. Dit maakt dat we door de cofinanciering van €8 miljoen €26.9 miljoen in het gebied kunnen investeren wat anders niet kan.

Daarnaast zorgt de inzet in de fysieke aanpak ervoor dat we een NPLV-gebied blijven en daardoor meer kans maken op het verkrijgen van andere subsidiestromen zoals het NIP 3 en 4, Preventie met gezag 2 en Kansrijke wijken 2. Het niet realiseren van cofinanciering zorgt ervoor dat er gestopt moet worden met de huidige fysieke aanpak in Lelystad-Oost en dat nieuwe subsidieaanvragen niet gedaan kunnen worden. Dit kan resulteren in het verliezen van de status van NPLV-gebied en daarmee onze preferente positie bij de aanvraag van diverse SPUKS of in ieder geval de aandacht

vanuit de diverse ministeries en kansen bij nieuwe aanvragen verkleinen. Waardoor bij gebrek aan cofinanciering niet alleen de woning aanpak vanuit het VHF niet meer uitgevoerd kan worden. Maar bestaat ook de kans dat andere sociale en isolerende aanpakken, zoals financiële hulpverlening, het begeleiden van jongeren op of terug naar school en het klaarmaken van zowel de woningen als de bewoners voor de toekomst, geen verdere of beperkte doorgang kunnen krijgen.

We merken dat onze aanpak veel aandacht krijgt. Niet alleen van andere gemeenten en het Rijk maar ook vanuit het onderwijs. Onze Lelystadse aanpak, en daarmee onze vernieuwende maar vooral daadkrachtige aanpak, heeft positieve interne als ook externe gevolgen voor de uitstraling van Lelystad. Met veel enthousiasme heeft een grote groep ambtenaren en medewerkers van diverse maatschappelijke partners gewerkt aan dit programma. We werken aan wezenlijke impact voor een veelal kwetsbare groep en we leren van elkaar, wat doorwerkt in de arbeidsvreugde. De samenwerking tussen diverse maatschappelijke partners en de gemeente wordt hierdoor versterkt en we hebben een methode gevonden hoe we integraal kunnen samenwerken. Iedereen vanuit zijn eigen discipline.

Tevens geld dat zonder de subsidiestromen vanuit NPLV ook in het gebied geïnvesteerd moet worden door gemeente. Ook zonder de noemer NPLV-gebied en zonder de bijbehorende geldstromen heeft onze gemeente te kampen met veel sociale problematiek. Problematiek die hoe dan ook aangepakt dient te worden. Niet alleen voor het verbeteren van de huidige situatie maar vooral om verder afglijden te voorkomen.

Zo geeft de gemeenteraad zelf aan dat een plezierig woonklimaat een basisrecht is voor de inwoners, wil zij het aantal vroegtijdige schoolverlaters terugdringen, en wil zij meer mensen met lage inkomens of slecht geïsoleerde woningen helpen naar subsidiemogelijkheden en vooral deze problemen integraal aanpakken. Door de subsidie die vrijkomt indien wij cofinancieren kunnen wij als gemeente hier veel meer in betekenen dan wanneer wij deze opgaven voor heel Lelystad alleen uit de begroting kunnen bekostigen.

Daarnaast doet het niet vrijstellen van cofinanciering natuurlijk wat met het vertrouwen richting de inwoners. Het beeld leeft dat we 40 miljoen gaan investeren. Wanneer wij de cofinanciering niet rondkrijgen kunnen wij nog maar 20 miljoen investeren. Het vertrouwen dat we op kleine schaal met de pilots en ook binnen de andere programma's aan het terugwinnen zijn, loopt dan een 'deuk’ op. Ook de in de nota van uitgangspunten aangeven aanpak kunnen we niet uitvoeren. Concreet kunnen we dan de echt slechte woningen (ongeveer 225-250) en de mensen met een laag inkomen (120% bijstand/Energiearmoede) niet helpen, we hebben ze binnen de Pilots maar op kleine schaal kunnen helpen. Vervolgens kunnen we de neerwaartse spiraal op dit gebied niet doorbreken.

Ook de sociale effecten zullen groot zijn, het vertrouwen wordt geschaad en we verliezen een laagdrempelige manier om in contact te komen en het vertrouwen terug te winnen van de bewoners. Waarna de sociale hulp moeizamer op gang kan komen.

Hoe inregelen

Na besluitvorming zal de aanvullende cofinanciering meegenomen worden in de kadernota 2025-2028. Hierbij zal de onttrekking uit de ROS op basis van een inschatting over de jaren verdeeld worden. Voor de eerste tranche van het VHF zal de aanvullende cofinanciering van 2027 tot en met 2031 worden verdeeld. Voor de derde tranche, die nu aangevraagd zal worden, zal de cofinanciering naar verwachting van 2025 tot en met 2028 worden ingezet. Mocht blijken dat de provincie gedurende de looptijd van het programma toch een bijdrage doet zal er 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 aan het college en de raad gecommuniceerd worden.

Met vriendelijke groet,