Voorstel aan de raad

Nummer: 57

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

Onderwerp: Nota van uitgangspunten Woningverbetering Lelystad-Oost

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten Woningverbetering Lelystad-Oost en de volgende uitgangspunten voor het programma woningverbetering Lelystad-Oost (WLO) vast te stellen.
    1.1. De gemeente stelt gericht een subsidie beschikbaar voor (circa 750) particuliere woningeigenaren om hun woning te isoleren en achterstallig onderhoud weg te werken – eventueel in een blokaanpak samen met Centrada.
    1.2. De gemeente vernieuwt de openbare ruimte rondom de woningen die worden aangepakt.
    1.3. De gemeente stelt gericht subsidie beschikbaar aan Centrada om een aantal woningen te inponden en te renoveren, om daarna weer toe te voegen aan het sociale huursegment – circa 22.
    1.4. De gemeente stelt gericht subsidie beschikbaar aan Centrada om circa 19 woningen in te ponden (waarbij de eigenaar de woning terug huurt), om de sloop van circa 64 woningen te kunnen realiseren, ten einde nieuwbouw te plegen van circa 90 woningen in diverse segmenten.
2. Ten behoeve van een nog op te stellen subsidieregeling voornemens te zijn om op basis van de volgende uitgangspunten die betrekking hebben tot de subsidie voor particulieren (WLO-SEB) te hanteren.
    2.1. De subsidie (WLO-SEB) is alleen beschikbaar voor eigenaar-bewoners.
    2.2. Alleen eigenaar-bewoners van woningen met een WOZ-waarde tot maximaal € 300.000 (prijspeil 2021) komen in aanmerking voor subsidie.
    2.3. Eigenaren-bewoners met een inkomen tot maximaal €75.000 komen in aanmerking voor subsidie, waarbij inwoners met hogere inkomens meer zelf bijdragen.
    2.4. De eigenaar-bewoner dient de woning op dusdanige wijze te isoleren dat de woning 3 labelstappen omhoog gaat of opgewaardeerd wordt naar een energielabel B. Mits de eigenaar dit realiseert, komt ook achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van de woning in aanmerking voor subsidie.
    2.5. Per subsidietranche wordt op adresniveau bekeken welke woningeigenaren in aanmerking komen voor subsidie.
3. De beklemming binnen de ROS van €6 miljoen vanuit de programmabegroting 2022-2025 voorstel 65 vrij te geven ten behoeve van cofinanciering van de uitvoering voor het volkshuisvestingsfonds.

Voorgaande besluitvorming

Kadernota 2022
Programmabegroting 2022-2025

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. Het uitvoeringsprogramma waarin invulling wordt gegeven aan het VHF noemen wij Woningverbetering Lelystad-Oost (hierna WLO).

Om verder uitvoering te geven aan deze Woningverbetering Lelystad-Oost is deze nota van uitgangspunten opgesteld.

Argumenten

1.Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten Woningverbetering Lelystad-Oost, en de volgende uitgangspunten voor het programma woningverbetering Lelystad-Oost (WLO) vast te stellen.

a. Op deze manier wordt uw informatieachterstand ingelopen van het programma woningverbetering Lelystad-Oost.
In deze nota van uitgangspunten is er bewust voor gekozen om u eerst van een deel informatie t.a.v. de oorspronkelijke VHF-aanvraag te voorzien, alvorens u uit te leggen hoe we de VHF-middelen willen gaan inzetten.
Op deze manier wordt uw informatieachterstand ingelopen, krijgt u mee waar we nu staan en wat onze ambities zijn richting de toekomst.

b. Door alleen een aantal uitgangspunten vast te stellen zijn wijzigingen naar aanleiding van de eerste resultaten mogelijk.
Zoals beschreven in de nota van uitgangspunten (bijlage 1) zal er gestart worden met een aantal pilotprojecten. Dit wordt gedaan zodat er ruimte is om te leren en indien nodig aanpassingen te maken in de werkwijzen Er is gekozen om alleen aan aantal uitgangspunten vast te laten stellen zodat er ruimte is om al lerende weg, onze exacte aanpak nog iets bij te stellen.

1.1 De gemeente stelt gericht een subsidie beschikbaar voor (circa 750) particuliere woningeigenaren om hun woning te isoleren en achterstallig onderhoud weg te werken – eventueel in een blokaanpak samen met Centrada.
1.1.1 De gemeente moet dit uitgangspunt hanteren om aanspraak te maken op middelen uit volkshuisvestingsfonds.
*D*e beschikking van de VHF is gebaseerd op de subsidie aanvraag waarin de aanpak van de particuliere woningen is opgenomen. Om te voldoen aan de subsidie eisen dient dit onderdeel uitgevoerd te worden.

1.1.2 De leefbaarheid in Lelystad-Oost staat onderdruk.
Lelystad-Oost is in maart 2020 door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningrijkrelaties aangemerkt als één van de 20 kwetsbare gebieden in Nederland, waar de leefbaarheid onder druk staat.

1.1.3 Particuliere woningeigenaren in Lelystad-Oost zijn door middel van deze subsidie in staat om het onderhoud van hun woning te bekostigen.
In Lelystad Oost is een oververtegenwoordiging van relatief goedkope woningen die ongeveer 20 jaar geleden verkocht zijn aan inwoners met een relatief laag inkomen. Dit leidt tot een hogere concentratie van mensen met een (financiële) kwetsbaarheid dan in de andere stadsdelen. Zonder deze subsidie zijn de woningeigenaren niet instaat om hun woning te onderhouden

1.1.4 Isolatie en renovatie maakt de woning toekomstbestendig.
Door de woningen te isoleren en renoveren wordt het energielabel van de woningen opgewaardeerd. Dit draagt bij aan de toekomstbestendige woningvoorraad in Lelystad en een lager energie verbruik onder de huishoudens. Daarmee waarderen we het energie label van de woningen op.

1.1.5 Een blokaanpak met Centrada zorgt voor koppelkansen.
Door het onderhoud van de particuliere woningen te koppelen aan het onderhoud van Centrada kunnen de woningen voor een lagere prijs worden gerenoveerd doordat de particuliere woningen dan mee kunnen in de grootschalige aanpak van Centrada. Daarnaast hebben bepaalde renovaties bijvoorbeeld dakisolatie meer resultaat wanneer een heel blok geschakelde woningen tegelijk wordt aangepakt.

1.2 De gemeente vernieuwt de openbare ruimte rondom de woningen die worden aangepakt.

1.2.1 De gemeente moet dit uitgangspunt hanteren om aanspraak te maken op middelen uit volkshuisvestingsfonds.
De beschikking van de VHF is gebaseerd op de subsidie aanvraag waarin de aanpak van de openbare ruimte is opgenomen. Om te voldoen aan de subsidie eisen dient dit onderdeel uitgevoerd te worden.

1.2.2 De totale uitstraling van de wijk verbeterd.
Bij de aanpak van de woningen zal de gemeente tevens de openbare ruimte rondom die straten vernieuwen, zodat de totale uitstraling van de gebieden wordt verbeterd.

1.2.3 Verandering van de openbare ruimte creëert een veiligere wijk.
Door de (semi-)openbare ruimte en leefomgeving rond woningen aan te pakken wordt de openbare ruimte toekomstbestendig, (sociaal) veilig en in een goede staat van onderhoud gebracht.

1.3 De gemeente stelt gericht een subsidie beschikbaar aan Centrada om een aantal woningen te laten inponden en renoveren. Om daarna weer toe te voegen aan het sociale huursegment – circa 22

1.3.1 De gemeente moet dit uitgangspunt hanteren om aanspraak te maken op middelen uit volkshuisvestingsfonds.
De beschikking van de VHF is gebaseerd op de subsidie aanvraag waarin het door Centrada inponden en renoveren van deze woningen is opgenomen. Om te voldoen aan de subsidie eisen dient dit onderdeel uitgevoerd te worden.

1.3.2 Dit zorgt voor een goede woning voor meer inwoners.
Door Centrada doormiddel van subsidie te ondersteunen bij het inponden en het weer toevoegen van deze woningen aan het sociaal huursegment, kunnen woningen van eigenaren die niet mee kunnen doen met de subsidie toch geïsoleerd en gerenoveerd worden. Dit zorgt voor een extra mogelijkheid voor bewoners om in een goed geïsoleerde en onderhouden woning te kunnen wonen.

1.4 De gemeente stelt gericht een subsidie beschikbaar aan Centrada om circa 19 woningen in te ponden, om de sloop van 64 woningen te realiseren, ten einde nieuwbouw te plegen van circa 90 woningen in diverse segmenten.

1.4.1 De gemeente moet dit uitgangspunt hanteren om aanspraak te maken op middelen uit volkshuisvestingsfonds.
De beschikking van de VHF is gebaseerd op de subsidie aanvraag waarin deze aanpak is opgenomen. Om te voldoen aan de subsidie eisen dient dit onderdeel uitgevoerd te worden.

1.4.2 Dit maakt de aanpak van woningen waarbij renovatie en isolatie niet meer rendabel is mogelijk.
Helaas zijn er woningen die in een dusdanige staat verkeren dat renovatie en isolatie niet meer rendabel is. Om deze woningen geen afbreuk te laten doen aan de algehele uitstraling van de wijk komen deze woningen in aanmerking voor een gesubsidieerde aanpak voor sloop en nieuwbouw door Centrada
1.4.3 De woning voorraad hiermee wordt verruimd.
De subsidie voor sloop en nieuwbouw maakt het mogelijk om de woningvoorraad te vergroten.

2. Ten behoeve van een nog op te stellen subsidieregeling voornemens te zijn om op basis van de volgende uitgangspunten die betrekking hebben tot de subsidie voor particulieren (WLO-SEB) te hanteren

2.1 De subsidie (WLO-SEB) is alleen beschikbaar voor eigenaar-bewoners.

2.1.1 De subsidie terecht moet komen bij de bewoners.
We sluiten verhuurders uit en stellen de subsidie (WLO-SEB) alleen beschikbaar voor eigenaar-bewoners. We willen dat de bewoner profijt heeft van de subsidie en in een betere woning komt te wonen. De bewoner van een huurwoning betaalt al voor onderhoud doormiddel van de huur. We willen daarnaast voorkomen dat de verhuurder baat heeft bij de subsidie terwijl de bewoner geen of amper profijt heeft.

2.2. Alleen eigenaar-bewoners van woningen met een WOZ-waarde tot maximaal € 300.000 (prijspeil 2021) komen in aanmerking voor subsidie.

2.2.1 We willen degenen helpen die dit het hardste nodig hebben.
Eén middel daartoe, is door een relatief lage WOZ-waarde aan te houden. De veronderstelling is dat eigenaren van duurdere woningen doorgaans (financieel) beter in staat zijn hun woning zelf te onderhouden en daar ook een grotere verantwoordelijkheid voor mogen voelen. Bovendien hebben zij de optie een goedkopere woning te betrekken en zo aanvullende middelen te reserveren voor onderhoud. Door een maximale WOZ-waarde in te stellen helpen we de woning eigenaren die het het hardst nodig hebben. Deze eigenaren hebben geen uitwijkmogelijkheden naar goedkopere koop of huurwoning waarbij zij het onderhoud financieel wel kunnen overzien (al dan niet in de huurkosten).

2.3 Eigenaren-bewoners met een inkomen tot maximaal €75.000 komen in aanmerking voor subsidie, waarbij inwoner met hogere inkomens meer zelf bijdragen.

2.3.1 Degenen die dit het hardste nodig hebben, worden geholpen.
Eén middel daartoe is inkomen. Wij helpen de laagste inkomens het meeste. Relatief hogere inkomens betalen een hogere eigen bijdrage.

2.3.2 Een eigen bijdrage voor de isolatie en renovatie zorgt ervoor dat de woningen duurzamer worden aangepakt.
Woningeigenaren houden altijd een deel eigen verantwoordelijkheid ook na de aanpak vanuit WLO. Als de woningeigenaar nu geen eigen bijdrage kan bijleggen, dan is maar zeer de vraag of deze woningeigenaar in de toekomst het navolgende reguliere onderhoud kan bekostigen. Dan is de route inponden – waarbij de eigenaar de woning terug huurt – wellicht een betere. De raad is doormiddel van de nota van uitgangspunten (bijlage 1) daarmee geïnformeerd over onze intenties m.b.t. de subsidieregeling. Echter, het vaststellen van de subsidieregeling is een collegebevoegdheid. Deze percentages nemen we niet op in het raadsbesluit, opdat het college ze kan evalueren op basis van de pilot en zo nodig, vrij gemakkelijk in de subsidieregeling kan aanpassen. Wanneer het aanpassen van de percentages noodzakelijk blijkt, moet de raad daar uiteraard tijdig en goed over worden geïnformeerd.

2.3.3 De eigen bijdrage wordt in praktijk waarschijnlijk verlaagd met andere subsidies, voornamelijk de ISDE.
In het proces dat we ontwerpen rondom de WLO houden we (in praktijk) zo veel mogelijk rekening met de criteria voor de ISDE. Door dit te doen kan de eigenaar ook een aanvraag doen voor de landelijke ISDE-subsidie. Deze subsidie is dan aanvullend aan de WLO-subsidie en kan de eigen bijdrage verlagen. De eigenaren-bewoners worden ondersteund gedurende het hele traject – zie bijlage 1 van de NvU – ook bij het aanvragen van ISDE-subsidie. De ISDE-subsidie kan oplopen tot 30% van de kosten gemoeid met isolatie van de woning. Daarmee zou een inwoner naar onze schattingen circa 10% op het totaalbedrag van de renovatie kunnen terugkrijgen. Daarmee wordt de eigen bijdrage effectief verlaagd. Wanneer we met individuele eigenaren-bewoners aan de slag gaan, maken wij voor hen al een inschatting wat de ISDE-subsidie in hun geval zou kunnen opleveren. Zij kunnen dat meenemen in de afweging om wel of niet mee te doen in de WLO. Echter, volledige zekerheid over de hoogte van de ISDE-subsidie is er van tevoren niet. Het risico ligt bij de inwoner. Zie de kanttekeningen.

2.3.3 We ontwikkelen een aanvullende gemeentelijk leenmogelijkheid voor deelnemers aan de WLO
Om particuliere woningeigenaren te helpen hun eigen bijdrage te financieren, wordt een beleidsdoel 'Woningverbetering Lelystad-Oost' toegevoegd aan de Verordening Toekomstbestendig Wonen. Deze verordening wordt in een afzonderlijk voorstel aan de raad voorgelegd.

2.4 De eigenaar-bewoner dient de woning op dusdanige wijze te isoleren dat de woning 3 labelstappen omhoog gaat of opgewaardeerd wordt naar een energielabel B. Mits de eigenaar dit realiseert, komt ook achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van de woning in aanmerking voor subsidie.

2.4.1 De gemeente moet dit uitgangspunt hanteren om aanspraak te maken op middelen uit volkshuisvestingsfonds.
Een van de voorwaarden vanuit het VHF is dat de woningen tot energielabel B of met minimaal 3 labelstappen worden opgehoogd. Door dit toe te voegen als uitgangspunt wordt voldaan aan de eisen vanuit het VHF.

2.4.2 Door de woningen op deze manier aan te pakken wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad.
Door op deze manier de woningen aan te pakken worden de woningen niet allen voor het moment maar ook voor de toekomst gerenoveerd en wordt er zo bijgedragen aan de toekomstbestendige woningvoorraad en de langdurige leefbaarheid van de wijk.

2.5 Per subsidietranche wordt op adresniveau gekeken welke woningeigenaren in aanmerking komen voor subsidie.

2.5.1 Inwoners kunnen gerichter benaderd worden.
Onze inschatting is dat 750 eigenaren-bewoners gesubsidieerd kunnen worden, terwijl Lelystad Oost uiteraard een veel groter aantal woningen omvat. Er wordt aangenomen dat voor het aanzien van, en het gevoel van veiligheid in de wijken het van belang is om de aanpak te richten op de slechtste woningen. Een optische schouw van de buurtconciërges leert ons dat er waarschijnlijk 200 tot 300 woningen zijn waarop we zouden moeten focussen. Deze lijst leggen we vast op basis van een onafhankelijke schouw door een gespecialiseerd bureau, om willekeur te voorkomen. De adressen op deze lijst zullen in de eerste tranches meegenomen worden en actief benaderd worden, zodat de subsidiegelden op de juiste plekken terecht komen.

2.5.2 Door in tranches te werken kan er gebruik gemaakt worden van de koppelkansen met Centrada.
De intentie is om de komende jaren de planning van Centrada en de WLO op elkaar af te stemmen en eventueel te herijken. Er wordt samen met Centrada heel specifiek gekeken waar de meeste winst te behalen valt en selecteren we die gebieden.

2.5.2 Door in tranches te werken kan er gefocust worden op de gebieden waar de hulp het hards nodig is.
De aanpak concentreert zich in rondom de slechtste woningen de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarnaast wordt er zo veel mogelijk samen op met Centrada opgetrokken, zodat blokken met “gespikkeld bezit”[1] integraal kunnen worden aangepakt. Hier en daar een woning opknappen, zal namelijk een minder positief effect hebben op het aanzien van Lelystad Oost, dan een aantal blokken (bijna) in z'n geheel beetpakken.

3.De beklemming binnen de ROS van €6 miljoen vanuit de programmabegroting 2022-2025 (voorstel 66) vrij te geven ten behoeve van cofinanciering van de uitvoering voor het volkshuisvestingsfonds.

3.1 Dit bedrag aan cofinanciering is reeds al beklemd binnen de ROS voor dit doel.
Om dit bedrag te mogen gebruiken is een raadsbesluit benodigd. Dit bedrag zal ingezet worden als verplichte cofinanciering voor de subsidie van het volkshuisvestingsfonds om – eerst in de vorm van de 3 pilots – een start te kunnen maken met de uitvoering van het project. Voordat het project de pilots voorbij kan, zal de rest van de cofinanciering beschikbaar moeten komen. Zie onder.

3.2 Door deze €6 miljoen vrij te geven kan er gestart worden met de woningverbetering binnen de pilots.
Om te kunnen starten met de woningverbetering binnen de pilot moet de cofinanciering voor de te maken uitgaven beschikbaar worden gesteld.

Kanttekeningen

Project afbakening biedt geen financiele ruimte voor sociale aanpak.
Binnen het VHF stelt het Rijk *geen* middelen beschikbaar voor “de sociale component.” In de nota van uitgangspunten staat beschreven, puur hoe de gemeente de VHF-middelen zal inzetten ten behoeve van de VHF-doelen. Wel wordt de samenwerking met "Samen” actief opgezocht. In praktijk zijn we voornemens om samen met een iemand met een sociale focus de inwoners te benaderen. Dit, opdat sociale problematiek gelijktijdig (of zelfs eerst) kan worden opgepakt. Voor een meer diepgaande beschrijving van de sociale aanpak, verwijzen we naar "Samen.”

VVE's komen vooralsnog niet in aanmerking. We starten nu met eigenaren-bewoners. Op dit moment is het juridisch nog te ingewikkeld om VVE's toegang te geven tot de subsidie en de lening. Het komende jaar verkennen we de juridische opties om eveneens met VVE's in zee te gaan. Zijn die opties er - en tonen VVE's daadwerkelijk belangstelling – dan krijgt het college bij het vaststellen van de regeling voor 2e subsidietranche de keuze voorgelegd om VVE's toe te voegen aan de subsidie als de lening en zal er een leenverordening voor VVE's moeten worden opgesteld.

Eigenaren-bewoners kunnen zelf kiezen of zij meedoen met de aanpak.
Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat ze wel zouden kunnen verduurzamen, maar niet aanvullend onderhoud aan de buitenkant van de woning willen plegen. Dat staat hen vrij, Wel dienen zij om in aanmerking te komen voor de subsidie, te voldoen aan de subsidie eisen.

Tempo. Binnen twee jaar na het afgeven van de beschikking door het Rijk moet Lelystad een onomkeerbare stap hebben gezet, anders moeten de middelen worden terugbetaald. In overleg met BZK definiëren we de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Centrada als onomkeerbare stap. Vooruitlopend daarop heeft Centrada reeds de eerste woning binnen het projectgebied ingepond. Om de SOK te kunnen ondertekenen is het noodzakelijk dat de raad instemt met de uitgangspunten uit de nota van uitgangspunten.

Cofinanciering. Vanuit het VHF is een voorwaarde dat de gemeente zelf zorgdraagt voor 30% cofinanciering. Tot dusver is slechts een deel daarvan gerealiseerd. Een aanvullende bijdrage vanuit groot onderhoud – bovenop de reeds gereserveerde €1,4 miljoen – is onzeker. De beste route voorwaarts, op dit moment, lijkt de raad te benaderen om in de kadernota garant te staan voor de aanvullende middelen. Indien de gemeente de volledige cofinanciering niet rond krijgt, zal het Rijk het subsidiebedrag navenant verlagen. In praktijk betekent dit dat een deel van de reeds ontvangen Rijksmiddelen zal moeten worden terugbetaald. Derhalve concreet: hoewel er gezocht zal blijven worden naar aanvullende externe financieringsmogelijkheden, zullen we de raad in de kadernota vragen garant te staan voor het nog over te komen deel cofinanciering van maximaal €5.591.033. Hiermee ontstaat zekerheid dat het project doorgang kan vinden. Voor verdere detaillering van de huidige cofinanciering verwijzen wij naar de nota van uitgangspunten

Financiën

Financiering VHF. De beschikking van het Rijk kent Lelystad €39.211.834,00 toe uit het VHF. De beschikking vereist €16.805.072 aan cofinanciering. Zie de kanttekeningen. Daarmee komt de totale projectbegroting op €56.016.906. De raad zal benaderd worden om garant te staan voor een maximale aanvullende cofinanciering van €5.591.033. Uiteraard zal er verder gezocht worden naar andere cofinacieringsmogelijkheden.

Projectbegroting

- Maximaal toegestane programmakosten/proceskosten: €5.092.446
- Bijdrage vanuit VHF aan Centrada t.b.v. inponding en sloop-nieuwbouw: €12.558.348
- Beschikbaar voor WLO-SEB subsidie: €33.544.329*
- Beschikbaar voor vernieuwing openbare ruimte: €4.821.783

TOTAAL: €56.016.906

* Sinds de aanvragen zijn de kosten van ingrepen behoorlijk veranderd, daarnaast zijn de projectfinanciën gebaseerd op inschatting. Het zou hierdoor kunnen voorkomen dat de werkelijke kosten anders uitpakken, waardoor de aantallen ook zullen wijzigen.

Er wordt gerekend met een gemiddeld bedrag van circa €48K om de slechtste woningen volledig aan te pakken. Er is een gerede kans dat de bedragen lager uitvallen. Dan kunnen meer woningen dan de nu geschatte 750 worden aangepakt, mogelijk tot 1000 woningen. Dit is één reden om te werken met verschillende subsidietranches. Per tranche kunnen we bepalen hoeveel ruimte er nog in het fonds zit.

Vervolg

Nadat de raad de uitgangspunten uit de nota heeft vastgesteld en de aangepaste leenverordening, zal het college de samenwerkingsovereenkomst tekenen, de subsidieregeling vaststellen en de nadere regels rondom de lening vaststellen. Op dat moment kan feitelijk met de pilots worden gestart.

Bijlagen

Nota van uitgangspunten Woningverbetering Lelystad-Oost

Lelystad, 14 maart 2023

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

J.S.W. Ozenga

*Dit voor*stel is digitaal vastgesteld en ondertekend*