

Voorstel aan de raad

Nummer: 25.366

Portefeuille: D.A. Grimbergen
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Nota van uitgangspunten 3e tranche VHF/ WLO

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten voor de 3e tranche Woningverbetering Lelystad-Oost en de volgende uitgangspunten voor de VvE aanpak woningverbetering Lelystad-Oost (WLO) vast te stellen:
 - 1.1 Subsidie uitsluitend te verstrekken aan VvE's.
 - 1.2 Focus te leggen op de meest verwaarloosde complexen in kwetsbare gebieden.
 - 1.3 Financieel kwetsbare eigenaar-bewoners de prioriteit te geven.
 - 1.4 Een WOZ-waardeplafond van €360.900 (prijspeil 2025) in te stellen.
2. Akkoord te gaan met het starten van een gefaseerde VvE-aanpak met een maximale looptijd van 9 maanden.
3. De reeds beklemde middelen in de ROS a € 2.478.253,50 vrij te geven voor het uitvoeren van de gefaseerde aanpak vanuit de 3e tranche VHF.
4. De resterende reeds beklemde middelen in de ROS a € 5.591.032 vrij te geven voor het uitvoeren van de WLO aanpak vanuit de 1e tranche VHF.

Urgentie Raad

Geen urgentie: Er is geen datum waarvoor dit besloten moet zijn door de raad. Voorstel kan in reguliere procedure.

Voorgaande besluitvorming

De gemeenteraad van Lelystad heeft in eerdere besluitvorming ingestemd met deelname aan het Volkshuisvestingsfonds (VHF) en de uitvoering van het programma Woningverbetering Lelystad-Oost (WLO). Deze besluiten vormden het startpunt voor de fysieke aanpak in Lelystad-Oost en boden de basis voor het inzetten van rijksmiddelen gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in Lelystad Oost. U bent middels de informatienota geïnformeerd over de huidige stand van zaken van de lopende aanpak.

In de eerste tranches van het VHF ligt de focus op grondgebonden particuliere woningen. De raad heeft daarbij gekozen voor een integrale aanpak, waarbij fysieke woningverbetering werd gekoppeld aan sociale ondersteuning. Al in deze fase sprak de raad de wens uit om ook Verenigingen van

Eigenaren (VvE's) te betrekken bij de aanpak. Naar aanleiding van deze wens is in 2024 een derde tranche aangevraagd en toegekend, specifiek gericht op het ondersteunen van VvE's bij het wegwerken van achterstallig onderhoud en het realiseren van verduurzaming.

Inleiding

Met deze nota van uitgangspunten wordt een belangrijke vervolgstap gezet in het programma Woningverbetering Lelystad-Oost (WLO), dat onderdeel is van de gemeentelijke inzet binnen het Volkshuisvestingsfonds (VHF). Na de start van de eerste tranche op grondgebonden particuliere woningen, richt deze derde tranche zich op het verbeteren van wooncomplexen in collectief eigendom, oftewel Verenigingen van Eigenaren (VvE's).

De nota bevat de uitgangspunten voor een gefaseerde VvE-aanpak, waarmee wordt beoogd om ook deze doelgroep te betrekken bij het wegwerken van achterstallig onderhoud en het realiseren van verduurzaming. Dit zou bijdragen aan het verbeteren van de algehele woonstructuur in Lelystad-Oost en het behalen van de bredere doelstellingen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang, maar brengt ook risico's met zich mee.

Gezien de complexiteit van de VvE-aanpak en de afhankelijkheid van besluitvorming binnen de VvE's zelf, wordt voorgesteld om deze aanpak te starten met een maximale looptijd van 9 maanden. Binnen deze periode wordt toegewerkt naar een juridisch en praktisch haalbaar voorstel. De nota vormt daarmee een noodzakelijke schakel tussen visie en uitvoering, en biedt het kader waarbinnen de gemeente haar faciliterende rol kan vervullen.

Argumenten

1. Kennis te nemen van de Nota van Uitgangspunten voor de 3^e tranche Woningverbetering Lelystad-Oost en de volgende uitgangspunten voor de VvE aanpak woningverbetering Lelystad-Oost (WLO) vast te stellen:
 - 1.1 Subsidie uitsluitend te verstrekken aan VvE's.
 - 1.1.1 *Dit vergroot de juridische en praktische uitvoerbaarheid.*

VvE's hebben een formele structuur en kunnen collectieve besluiten nemen. Dit vergemakkelijkt de coördinatie van maatregelen.
 - 1.1.2 *Dit creëert meer schaal en samenhang in de uitvoering.*

Door subsidie uitsluitend aan VvE's te verstrekken, kunnen maatregelen per complex in één keer worden uitgevoerd. Dit bevordert een integrale aanpak en voorkomt versnippering tussen individuele bewoners. Zo blijft de samenhang binnen het gebouw behouden en wordt schaalvoordeel benut.
 - 1.2 Focus te leggen op de meest verwaarloosde complexen in kwetsbare gebieden.
 - 1.2.1 *De urgentie is het hoogst.*

Door de subsidie te richten op de meest verwaarloosde complexen in kwetsbare gebieden, wordt ingezet op locaties waar de nood het hoogst is. Dit vergroot de maatschappelijke impact en zorgt ervoor dat middelen terecht komen waar ze het meest nodig zijn.
 - 1.2.2 *Het levert het meeste effect op.*

Door juist de meest verwaarloosde complexen aan te pakken, wordt ingezet op locaties met het grootste verbeterpotentieel. Dit kan een zichtbaar positief effect hebben op de directe leefomgeving en een hefboom creëren voor bredere verbetering in de wijk.
 - 1.2.3 *Efficiënte investering*

Door de middelen via VvE's gericht in te zetten op kwetsbare complexen, worden investeringen efficiënt benut. Dit zorgt voor maximale impact per geïnvesteerde euro binnen de wijk.

1.3 Financieel kwetsbare eigenaar-bewoners de prioriteit te geven.

1.3.1 Hiermee wordt de doelgroep ondersteund.

Door te prioriteren op financieel kwetsbare bewoners, worden juist diegenen geholpen die zonder subsidie geen aanpassingen kunnen realiseren. Dit vergroot de sociale rechtvaardigheid en zorgt dat de middelen terechtkomen waar ze het hardst nodig zijn.

1.4 Een WOZ-waardeplafond van €360.900 (prijsspeil 2025) in te stellen.

1.4.1 Gerichte aanpak waar de nood het hoogst is.

Een WOZ-waardeplafond helpt de subsidie te richten op woningen waar bewoners vaak niet zelf kunnen investeren. Zo wordt ondersteuning geboden op plekken met de grootste urgentie.

1.4.2 Technische staat van de woning.

Woningen met een lagere WOZ-waarde verkeren vaak in slechtere technische staat, met achterstallig onderhoud en een laag energielabel. Dit maakt ze extra geschikt voor gerichte verbetering.

1.4.3 Financiële situatie van de bewoner.

Lagere WOZ-waarden gaan vaak samen met bewoners

Met beperkte financiële draagkracht. Het plafond zorgt ervoor dat juist deze huishoudens bereikt worden.

2. Akkoord te gaan met het starten van een gefaseerde VvE-aanpak met een maximale looptijd van 9 maanden.

2.1 In deze tijd kan een juridische en een uitvoerbaarheidstoets gedaan worden.

Een periode van 9 maanden biedt voldoende ruimte om de juridische en praktische haalbaarheid van de VvE-aanpak zorgvuldig te onderzoeken. Dit omvat het toetsen van eigendomsstructuren, het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), en het draagvlak binnen de VvE.

2.2 Beheersing van financiële risico's

De subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds is resultaatgericht: middelen worden pas definitief toegekend bij realisatie. Omdat de uitvoering afhankelijk is van besluitvorming binnen de VvE, is het noodzakelijk om de gemeentelijke voorinvestering te beperken tot deze 9 maanden. Zo wordt voorkomen dat kosten oplopen zonder garantie op resultaat.

2.3 Voorstel en besluitvorming binnen de VvE

Binnen de gestelde termijn wordt toegewerkt naar een gedegen voorstel aan de VvE. De VvE is vervolgens zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van voldoende draagvlak en het nemen van een besluit. Indien dit niet lukt binnen 9 maanden, wordt het project stopgezet.

2.4 Voorwaardelijkheid van vervolgactiviteiten

De voortgang van het bredere programma, waaronder investeringen in maatschappelijk vastgoed, is afhankelijk van het succes van de VvE-aanpak. Zonder realisatie binnen de VvE vervalt ook de mogelijkheid om secundaire activiteiten uit te voeren. Dit onderstreept het belang van een duidelijke afbakening van de looptijd en inzet.

3. De reeds bekleemde middelen in de ROS a € 2.478.253,50 vrij te geven voor het uitvoeren van de gefaseerde aanpak vanuit de 3e tranche VHF.

3.1 Benodigde middelen voor de uitvoering

Met de vrijgave van de reeds bekleemde middelen beschikt het programma over de benodigde financiële middelen om de beoogde activiteiten uit te voeren. Deze beoogde activiteiten zijn in lijn met het bestedingsdoel waarvoor de middelen oorspronkelijk waren bekleemd in de ROS

4. De resterende reeds beklemden middelen in de ROS a € 5.591.032 vrij te geven voor het uitvoeren van de WLO aanpak vanuit de 1e tranche VHF.

4.1 *Benodigde middelen voor de uitvoering*

Met de vrijgave van de reeds beklemden middelen beschikt het programma over de benodigde financiële middelen om de beoogde activiteiten uit te voeren. Deze beoogde activiteiten zijn in lijn met het bestedingsdoel waarvoor de middelen oorspronkelijk waren beklemd in de ROS

Kanttekeningen

1.1 *De juridische en praktische haalbaarheid zijn onzeker*

De aanpak via VvE's brengt aanzienlijke juridische en organisatorische complexiteit met zich mee. In tegenstelling tot individuele woningverbetering, vereist verduurzaming binnen een VvE besluitvorming door een collectief orgaan. Dit betekent dat de gemeente afhankelijk blijft van de bereidheid van de VvE en haar leden. De gemeente heeft geen sturende bevoegdheid, maar slechts een faciliterende rol. Hierdoor is het onzeker of de inspanningen daadwerkelijk leiden tot uitvoering van de gewenste maatregelen.

1.2 *De resultaten van de woningverbetering VvE's hebben gevolgen voor maatschappelijk vastgoed*

De investeringsruimte voor maatschappelijk vastgoed is afhankelijk van het realiseren van de primaire activiteit: woningverbetering via VvE's. Als deze niet van de grond komt, vervalt ook de mogelijkheid om te investeren in wijkvoorzieningen. Dit betekent dat de bredere wijkverbetering door de aanpak van maatschappelijk vastgoed niet kan worden gerealiseerd zonder succesvolle uitvoering van de VvE-aanpak. Om te voorkomen dat er kosten worden gemaakt zonder dekking, wordt er pas gestart met de aanpak van het maatschappelijk vastgoed nadat er resultaten zijn behaald op het gebied van de VvE aanpak.

3.1 *Er zijn risico's op uitblijvende uitvoering met negatieve financiële gevolgen*

Indien de VvE geen besluit neemt tot uitvoering, kunnen de geplande investeringen niet doorgaan. Dit heeft directe financiële gevolgen: gemaakte kosten voor voorbereiding, begeleiding en communicatie komen dan volledig voor rekening van de gemeente. De subsidie moet in dat geval worden terugbetaald en de cofinanciering (minus de tot dan toe gemaakte kosten) zal vrijvallen. Dit vormt een reëel risico, zeker gezien de lange doorlooptijden en het benodigde draagvlak binnen VvE's.

4.1 *Het vrijgeven van de middelen garandeert geen resultaat.*

Het beschikbaar stellen van de middelen maakt de voortgang van de aanpak mogelijk. Omdat de WLO-aanpak een indirect traject is waarin eigenaar-bewoners zelf de regie voeren en zelf bepalen of zij hun woning aanpakken met behulp van de subsidie, biedt het vrijgeven van de middelen echter nog geen garantie op concrete resultaten in de wijk.

Financiën

De geplande activiteiten hebben reeds financiële dekking door de van het Volkshuisvestingsfonds ontvangen subsidie en de door de raad beschikbaar gestelde cofinanciering.

De concrete resultaten binnen de VvE-aanpak zullen uiteindelijk bepalen of er daadwerkelijk gebruik gemaakt kan worden van de ontvangen subsidies, of dat enkel de cofinanciering zal moeten worden aangesproken. Zie kanttekeningen.

Vervolg

De haalbaarheid van deze aanpak wordt de aankomende periode getest met de VvE Bastion. Daarvoor zullen bindende intentieafspraken gemaakt moeten worden. Indien dat niet lukt wordt de VvE aanpak stopgezet.

Daarnaast zal de raad elk half jaar geïnformeerd worden over de resultaten van de WLO aanpakken vanuit zowel de 1e tranche van het Volkshuisvestingsfonds als de 3e tranche.

Bijlagen

Bijlage 1 Nota van uitgangspunten 3e tranche

Lelystad, 9 september 2025

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*