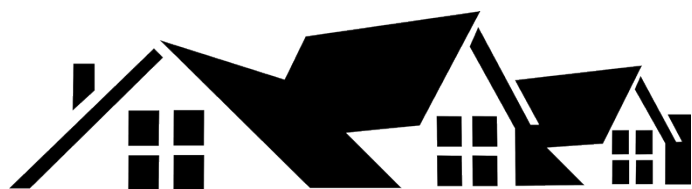




INVESTEREN IN KRIMP

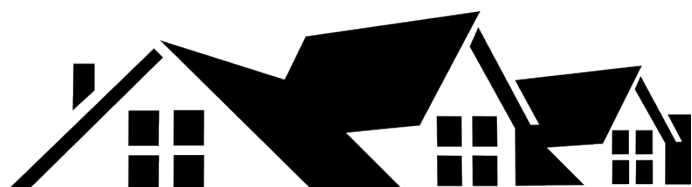
19-5-2021

**‘Investeren in de krimpregio Noordoost-Fryslân’, deelplan gemeenten Noardeast-Fryslân
en Dantumadiel**



Inhoud

1 Inleiding	3
2 Karakteristiek van de regio	4
Demografie	4
Woningvoorraad	5
3 Problematiek woningvoorraad	6
Mismatch woningmarkt en behoeften	6
Woningvervanging	6
Totale sloopopgave	6
Woningcorporaties in de regio	7
4 Probleemanalyse leefbaarheid; onderzoek naar goede voorbeelden	8
Samenwerkingsverband ANNO	8
DOM's	8
Woningmarktanalyse KAW	9
Aardgasvrij Garyp	10
Conclusie probleemanalyse	10
5 Aanpak via vijf programmalijnen	11
1. Particuliere woningvoorraad	11
2. Corporaties	11
3. Particuliere verhuur	12
4. Transformatie bestaand vastgoed	13
5. Projectorganisatie	13
6 Aanvraag Volkshuisvestingsfonds	14
Inzet middelen	15
7 Onderbouwing tekorten per programmalijn	15
7.1.1 Programmalijn Particuliere Woningvoorraad, sublijn renovatie	15
7.1.2 Programmalijn Particulier Woningvoorraad, sublijn verdunning	17
7.2 Programmalijn Corporaties	18
7.3 Programmalijn Particuliere huur	21
7.4 Programmalijn Transformatie	22
7.5 Programmalijn projectorganisatie	23
8 Totale opgave	25
Cofinanciering	25
9 Door de colleges bij de aanvraag gestelde voorwaarden	26



1 Inleiding

De gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân willen 'Investeren in krimp'. Beide gemeenten liggen in de prachtige natuur van krimpregio Noordoost-Fryslân; een gebied waar de ruimte nog volop aanwezig is en de gemeenschapszin (Mienskipssin) hoog is. Maar het is ook een gebied dat grote uitdagingen kent.

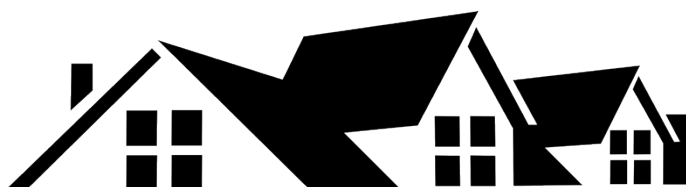
De regio is een krimpregio geworden omdat er een hoge verwachte huishoudensdaling is. De laatste jaren was de bevolkingskrimp al op meerdere vlakken te merken. Peuterspeelzalen en scholen moesten sluiten, de bibliotheek moest vestigingen sluiten en ook andere voorzieningen staan onder druk.

De krimp heeft ook zijn effect op de woningvoorraad, verpaupering en leegstand wordt steeds meer zichtbaar; en deze effecten worden mede versterkt door de lage inkomens waar de regio ook door gekenmerkt wordt.

Des te meer reden om de mogelijkheden van het Volkshuisvestingsfonds met beide handen aan te pakken en te omarmen en ook zelf te investeren in krimp.

Wij doen onze aanvraag waarin we in willen zetten op herstructurering van vooral het kwetsbare woningbezit op basis van de vijf programmalijnen:
Particulier woningbezit, Corporaties, Particuliere verhuur, Transformatie en Projectorganisatie.

Een aanpak waar wij in geloven en die een groots effect kan sorteren waardoor onze regio weer met vertrouwen de toekomst voor alle inwoners tegemoet kan zien.

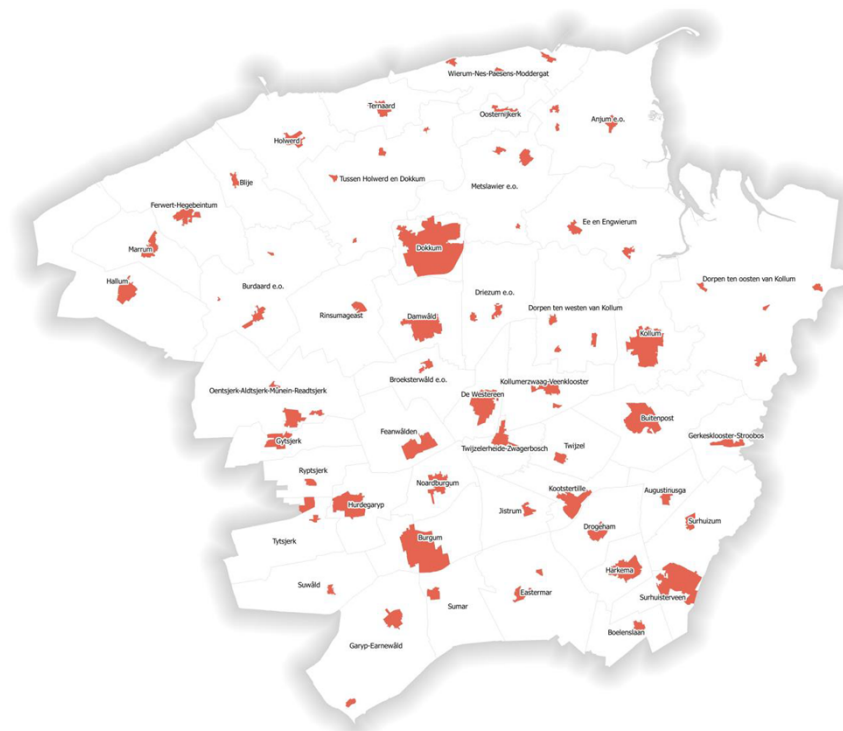


2 Karakteristiek van de regio

Demografie

De regio Noordoost-Fryslân bestaat uit de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel. De regio heeft sinds 2015 een officiële krimpstatus vanwege een dalingsprognose van het aantal huishoudens met 6 %. Het aantal inwoners is in de periode 2010-2020 al afgenomen van 125.000 naar 123.000.

Het gebied heeft een oppervlak van 868 km², telt 1 stad (Dokkum) en 91 dorpen.

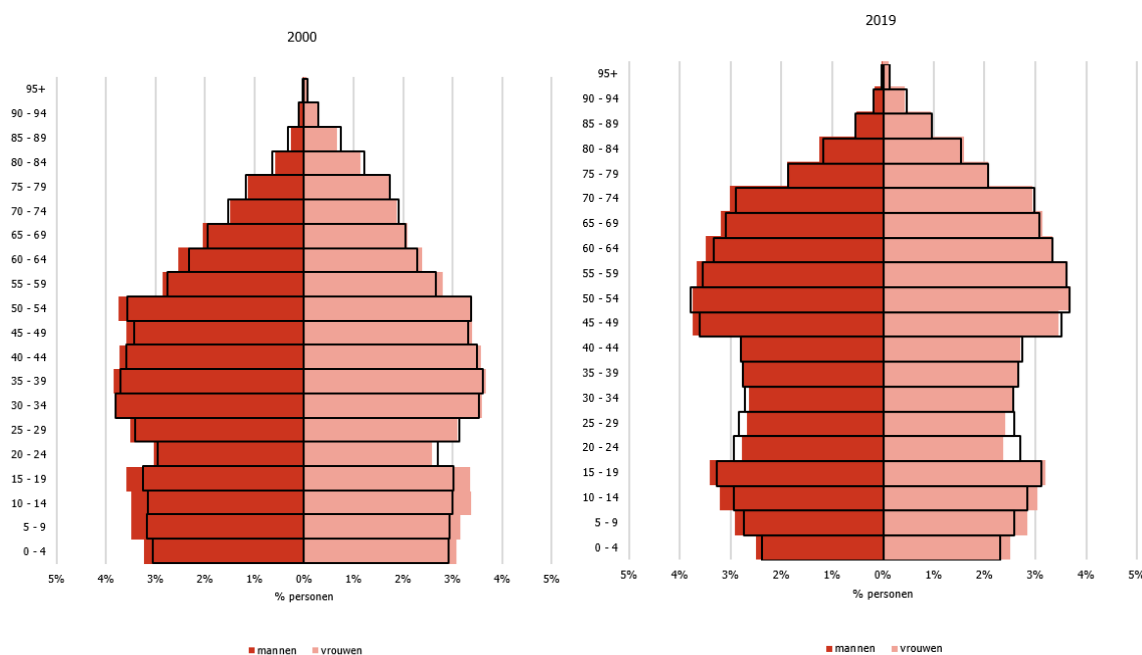


Afbeelding 1: De regio Noordoost-Fryslân in beeld



Behalve de bevolkingsafname treedt er ook een dubbele vergrijzing op. Er zijn meer ouderen, en de ouderen worden ook steeds ouder. Dit is ook te zien in de bevolkingspiramides die te zien zijn in afbeelding 2. Het zwaartepunt van deze bevolkingspiramide is verschoven van 25 tot 59 jaar (2000) naar 45-79 jaar (2019).

Een dergelijke substantiële en structurele bevolkings- en huishoudensdaling kan de sociaal-economische vitaliteit en de leefbaarheid behoorlijk onder druk zetten.



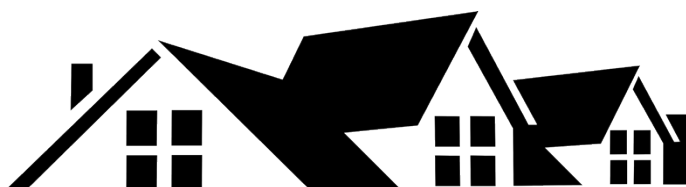
Afbeelding 2: De bevolkingspiramide voor Noordoostrifslân.

Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw in de provincie Fryslân aan. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels: 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2000, 2019)

Woningvoorraad

Even een aantal feiten over de woningvoorraad in de regio Noordoostrifslân op een rijtje:

- In de regio staan 52.000 woningen, waarvan 70 % koop, 25 % sociale huur en 5 % particuliere huur.
- De waarde van de woningen is laag, namelijk 71 % onder € 200.000 en 45% zelfs onder € 170.000.
- Van de woningen is 40 % vrijstaand en 46 % rij of 2/1-kap.
- Duurzaamheid is een aandachtspunt, omdat het gasverbruik per m³ woning 7 % hoger is dan in de rest van Fryslân.
- Dit heeft ook te maken met de relatief hoge leeftijd van de woningen, het gemiddelde bouwjaar is 1963.



3 Problematiek woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt geschetst hoe de problematiek van de woningvoorraad er voor de regio uit ziet; er is een mismatch te zien, een groot aantal woningen zijn aan vervanging toe en aan de andere kant zien we vanwege de demografische veranderingen dat er op termijn juist minder woningen nodig zijn. Ook de woningcorporaties lopen tegen grote uitdagingen aan.

Mismatch woningmarkt en behoeften

De regio wordt gekenmerkt door relatief veel oudere koopwoningen van slechte kwaliteit. Omdat ook de inkomens laag zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde, hebben veel woningeigenaren geen geld om te investeren in de kwaliteit en verduurzaming van hun woning. Vooral ouderen met een klein inkomen die nog in een eigen woning wonen, vormen een kwetsbare doelgroep. Zij zijn vaak gedwongen om langer zelfstandig te blijven wonen, omdat er onvoldoende verzorgingstehuizen of aanleunwoningen in de buurt zijn. Aan de andere kant vinden jongeren op dit moment geen passende woning en vertrekken. De particuliere woningen verliezen hierdoor hun aansluiting bij de markt.

Woningvervanging

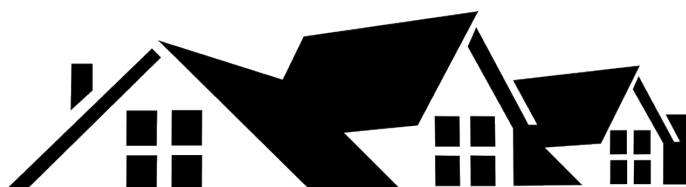
Op grond van de gemiddelde levensduur van een woning van 125 jaar (kengetal CBS) zou 4 % van de bestaande woningvoorraad in 5 jaar tijd vervangen moeten worden.

Vanwege de lage woningprijzen in de regio (WOZ-waarde gemiddeld € 10.000 lager dan gemiddeld in Fryslân) is het realiseren van nieuwe woningen echter financieel minder aantrekkelijk. Door deze beperkte nieuwbouwpotentie voor de regio Noordoost-Fryslân worden minder nieuwe woningen gebouwd dan op grond van vervanging nodig zou zijn. Daarnaast zijn er door de voorspelde krimp van het aantal huishoudens in de regio op termijn ook minder woningen nodig. In combinatie met de noodzakelijke nieuwbouw vanwege woningvervanging betekent dit een extra sloopopgave in de komende jaren.

Totale sloopopgave

Uitgaande van het bij BZK bekende Groninger model voor de transformatie in krimpregio's heeft de provincie Fryslân met behulp van CBS-cijfers berekeningen van deze extra sloopopgave per regio gemaakt.

Voor de hele regio Noordoost-Fryslân is de extra sloopopgave, over de volledige voorraad, voor de periode 2020-2025 bepaald op 938 woningen. Deze sloopopgave is voor de periode 2025-2030 nog groter, namelijk 1266 woningen. De totale transformatieopgave (extra sloop/nieuwbouw) voor de periode 2020-2030 is met behulp van het Groninger model berekend op een tekort van maar liefst € 167 miljoen!



In de brief van 19 oktober 2019 is deze transformatieproblematiek met financiële tekorten in een gezamenlijke brief van alle krimp gemeenten gemeld aan minister Ollongren.

Noordoost						
Bestaande woningvoorraad 2019	54603			Nieuwbouw- en sloopopgave Zeeland	2020-2025	2025-2030
Nieuwbouw gem 2015-2019	297			A. Gewenste nieuwbouw	2184	2184
Overige toevoegingen gem 2015-2019	122			B. Trendmatige nieuwbouw	2095	2095
Sloop gem 2015-2019	100			C. Extra Nieuwbouw (=A minus B)	89	89
Overige onttrekkingen gem 2015-2019	67			D. Uitbreidingsbehoefte	411	83
Subsidie verschil woningwaarde						
Zeeland vs omliggend gebied	€ 10.000	to	Overig Fryslân	E. Sloopopgave (=A minus D)	1773	2101
Subsidie voor slopen extra woningen	€ 75.000			F. Trendmatige sloop	835	835
				G. Extra sloop (=E minus F)	938	1266
				Kosten extra nieuwbouwprogramma	€ 1.782.400	
				Kosten extra sloop	€ 165.318.000	
				Totaal	€ 167.100.400	

Tabel 1: Overzicht kosten transformatieopgave

Woningcorporaties in de regio

De woningcorporaties in de regio Noordoost-Fryslân hebben vanwege deze demografische ontwikkelingen reeds een aanvang gemaakt met anticyclisch investeren. Het betreft investeringen in woningen en woonomgeving, die een groot maatschappelijk belang hebben, maar die financieel niet uitkunnen. Deze maatregelen betreffen onder meer de volgende aanpakken:

- sloop van bestaand bezit
- passende beeldkwaliteit van nieuwbouw
- verdunning bij herstructurering
- inponen van in het verleden verkocht bezit
- invulling van braakliggende terrein bij sloop
- investering in verlichting (veiligheid) en gezamenlijk groen/tuin (sociaal/ontspanning)

In combinatie met verbetering van de woningvoorraad ligt er voor het woningcorporatiebezit ook een opgave in het openbaar gebied, zoals parkeren, infrastructuur, leefbaarheid (ontmoeten/sociaal/ duurzaam) en klimaatadaptatie.

Vanwege de lage waarde van de woningen en de onrendabele kosten van genoemde maatregelen zijn er grote tekorten op deze projecten. Woningcorporatie Thús Wonen heeft de tekorten voor onder meer sloop, verdunning, invulling braakliggende terreinen en verbeteren openbaar gebied bij anticyclisch investeren berekend. Deze tekorten liggen in de orde van grootte zoals die ook in het Groninger model op basis van CBS-cijfers wordt aangegeven, te weten € 75.000 per extra te slopen woning. De corporaties hebben door onvoldoende financiële draagkracht slechts beperkte mogelijkheden om te '*investeren in krimp*'.



4 Probleemanalyse leefbaarheid; onderzoek naar goede voorbeelden

Om onze aanpak voor het volkshuisvestingsfonds goed te onderbouwen hebben we een analyse gemaakt van bedreigingen die de demografische veranderingen voor de regio veroorzaakt.

Maar Noordoost-Fryslân is een regio die kiest voor een offensieve aanpak. Er wordt daarom gekozen voor samenwerking en er is daarom de afgelopen jaren ook ruimschoots geëxperimenteerd met aanpakken om de brede welvaart in de regio te verbeteren. Dit heeft onder andere geresulteerd in twee succesvolle experimenten: de Dorpsontwikkelingsmaatschappijen (DOM's) en Aardgasvrij Garyp die als inspiratiebron voor onze aanpak dienen. Zij worden hieronder kort omschreven.

Daarnaast maken wij in onze regio al jaren gebruik van woningmarktanalyses om ons beleid in afstemming met de provincie goed onderbouwd vorm te geven. De hieronder omschreven analyse van KAW geeft duidelijk aan hoeveel kwetsbare woningen onze regio kent en dat dit om een aanpak op korte termijn vraagt.

Samenwerkingsverband ANNO

Om de negatieve spiraal als gevolg van de demografische ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden, hebben de vier gemeenten samen met provincie Fryslân en het waterschap in 2012 het Netwerk Noordoost opgericht. Een samenwerkingsverband dat tot doel heeft om de regio door een bloeiende samenwerking te laten groeien.

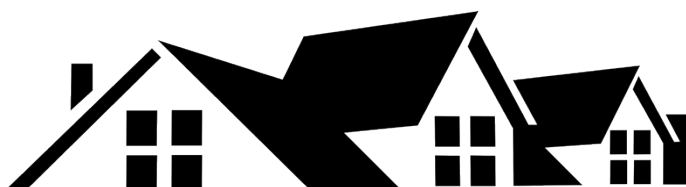
Vanuit de regionale uitvoeringsagenda ANNO die deze samenwerking heeft opgeleverd is de kwaliteitsslag ingezet om de ambitie van krimpregio naar topregio te realiseren. Hiervoor is het ook noodzakelijk om de woningvoorraad op orde te krijgen. Geconstateerd is dat vooral de particuliere woningvoorraad van de lagere inkomens met de oudere woningen niet mee kan komen met de in gang gezette kwaliteitsslag.

DOM's

In 2013 is gestart met het landelijk krimpexperiment *Duurzame Beschermd Dorpsgezichten Dongeradeel*. Een innovatieve aanpak in vier dorpen met een beschermd dorpsgezicht in de gemeente Dongeradeel, die heeft geresulteerd in de oprichting van zogenaamde dorpsontwikkelingsmaatschappijen (DOM's).

Een DOM bestaat uit een groep inwoners van het dorp met een link naar dorpsbelangen die in nauwe samenwerking met de overheid haar dorp ontwikkelt. In de eerste fase van deze aanpak lag de focus op de aanpak van particuliere woningvoorraad. Hierbij werd de besluitvorming over subsidies vormgegeven een overkoepelend orgaan (DOM-koepel) door een gemandateerd wethouder en de DOM's gezamenlijk. Ook werden er laagrentende leningen (revolving fund via SVN). De subsidies zijn in 2019 afgerond, maar de leningen lopen voor deze dorpen nog jaren door.

Vanwege het succes van de aanpak niet alleen voor het uiterlijk van de dorpen, maar vooral de goede samenwerking die ontstond tussen gemeente, provincie en burger is de aanpak in 2019 uitgerold naar 26 dorpen in de regio Noordoost Fryslân. Alle dorpen die uit een woningmarktanalyse van KAW (zie ook in de volgende alinea) als kwetsbaar uit de bus



kwamen. De focus is in deze tweede ronde verbreed naar brede welvaart en leefbaarheid in het algemeen.

Inmiddels worden op meerdere plekken in de provincie Fryslân DOM's opgericht om dorpen te stimuleren om na te denken over de ontwikkeling van hun dorp en de gemeenten hierbij aan te moedigen om meer vanuit het midden te werken (i.p.v. top down of bottom up). Belangrijke succesfactor binnen de DOM's is de onafhankelijk verbinder, het oliemannetje (m/v)

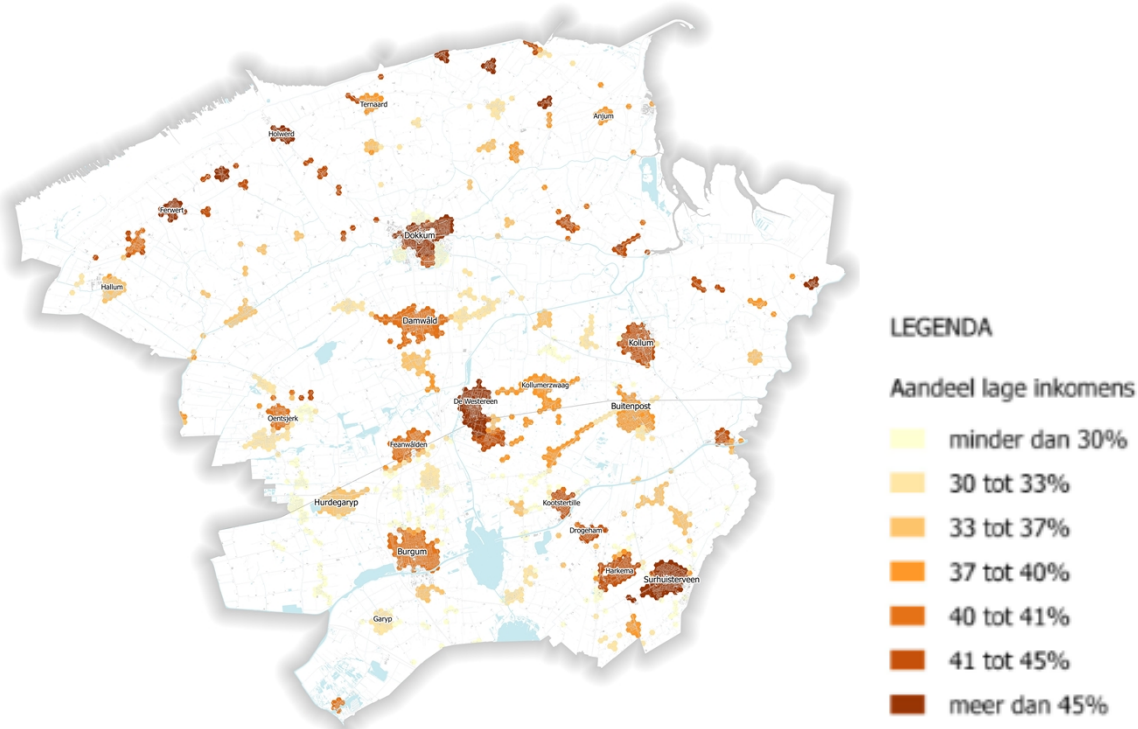
Woningmarktanalyse KAW

Door de vier gemeenten (Achtkarpsellen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel) is in 2020 een woningmarktanalyse uitgevoerd. In dit door KAW uitgevoerde onderzoek zijn de demografische ontwikkelingen, kwaliteit van de woningen en inkomstenverdeling nader in kaart gebracht.

Uit het onderzoek zijn de kwetsbare woningvoorraad en de kwetsbare doelgroepen naar voren gekomen. Er is inzicht in waar deze woningen staan, wat de staat van onderhoud en leeftijd is en wie de eigenaar is.

Op onderstaande kaart uit de Woningmarktanalyse van KAW is te zien in welke kernen een hoog aandeel van lage inkomens te zien is.

□ Lage inkomens (40% als grens)



Afbeelding 3: Verdeling lage inkomens over de kernen in de regio, gebaseerd op gegevens van CBS uit 2017.
Bron: Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân, KAW



In de woningmarktanalyse zijn, vanuit een offensieve kijk op de regio, de volgende 10 aanbevelingen in relatie tot de woningvoorraad geformuleerd:

1. *Bind mensen met kwalitatief goede woningen*
2. *Overall moet ruimte zijn voor vernieuwing*
3. *Bereid je voor op mogelijke overschotten straks*
4. *Voeg sociale huur toe in voorzieningenkernen*
5. *Creëer ontwikkelruimte in kernen die op slot staan, maar let op bestaande voorraad*
6. *Bied ook producten aan die er nu nog niet zijn*
7. *Maak een plan voor vernieuwing van straten en buurten*
8. *Help mensen met betaalbare verduurzaming*
9. *Creëer meer plekken waar je veilig oud kunt worden*
10. *Werk samen aan een sterkere regio*

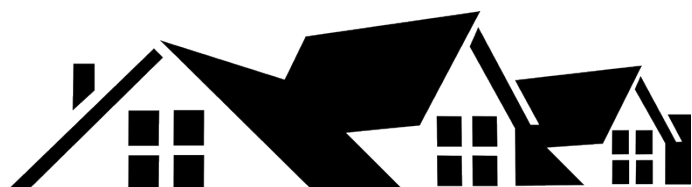
Aardgasvrij Garyp

In het project Aardgasvrij Garyp (2018) heeft de regio ervaring opgedaan met de verduurzaming van particuliere woningen. Met inzet van de rijkssubsidie Proeftuinen Aardgasvrije Wijken zijn in 2 jaar tijd 67 woningen verduurzaamd en afgekoppeld van het gas. Het gemiddelde investeringsbedrag per woning was € 40.000. De investering bleek moeilijk terug te verdienen uit lagere energielasten. Vooral bewoners met voldoende inkomen en relatief jonge woningen hebben aan het project meegedaan.

Vanuit de lage inkomens en oudere woningen waren er geen deelnemers aan Gasloos Garyp. Deze eigenaren konden, ondanks de subsidie, de investering niet opbrengen.

Conclusie probleemanalyse

Uitgaande van opgedane ervaringen met de DOM's en Gasloos Garyp wil de regio Noordoost-Fryslân met inzet van het Volkshuisvestingsfonds nu wél de kwaliteits- en verduurzamingslag voor deze achterblijvende kwetsbare woningvoorraad maken.



5 Aanpak via vijf programmalijnen

Op basis van bovenstaande is een programma met vijf programmalijnen ontwikkeld om de aanpak van de woonproblematiek vorm te geven. De regio Noordoost-Fryslân wil via deze vijf programmalijnen, met optimaal gebruik van de kansen die het Volkshuisvestingsfonds biedt, investeren.

De programmalijnen die achtereenvolgens omschreven worden in dit hoofdstuk zijn:

1. Particuliere woningvoorraad
 - Sublijn renovatie
 - Sublijn verdunning
2. Corporaties
3. Particuliere verhuur
4. Transformatie bestaand vastgoed
5. Projectorganisatie

Doel van deze totaalaanpak is om de achtergebleven woonkwaliteit en de leefomgeving van juist de kwetsbare doelgroepen in dit krimpgebied te verbeteren.

1. Particuliere woningvoorraad

Natuurlijke investeringsmomenten van particuliere woningbezitters worden benut om verbeteringen en verduurzaming van kwetsbare woningen te stimuleren. Deze momenten zijn bij aankoop van een woning (verhuizing) of bij verbouw vanwege langjarig verblijf.

Vanuit de lokale dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM) worden bewoners geïnformeerd over de subsidiemogelijkheden op renovatiepakketten voor isolatie (drie labels verbeteren of label B), opheffen achterstallig onderhoud, constructieve verbetering, aanpak schimmelproblematiek en/of toegankelijkheid verbeteren (nultreden). Ook verdunning door samenvoeging van verouderde 2/1-kap koopwoningen tot één woning, waarmee feitelijk een bijdrage aan de sloopopgave wordt geleverd, zal worden gesubsidieerd.

Aankoopmakelaars, energiecoaches en financiële instellingen zullen adviseren over de benodigde cofinanciering in de vorm van aanvullende leningen. Deze leningen worden door banken gefaciliteerd. Dit is mogelijk vanwege de stijging van de woningwaarde en doordat het een kostenbesparing oplevert door lager energieverbruik en gebruik van hernieuwbare energiebronnen.

2. Corporaties

In de regio Noordoost Fryslân hebben vier corporaties het meeste bezit aan sociale huurwoningen. Het gaat hier om:

- *WoonFriesland,*
- *Wonen Noordwest Friesland en*
- *Thús Wonen*



Om deze corporaties te stimuleren om, ondanks hun beperkte draagkracht, toch te blijven investeren in het voorkomen van achterstandsituaties en het op de woningmarkt afgestemde aanbod van sociale huurwoningen, wordt ook een deel van de corporatieopgave opgenomen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.

Bij de investering in het aanbod van de woningcorporaties wordt gedacht aan:

- planmatige renovaties,
- extra inspanningen in verduurzaming,
- sloop van bestaand bezit,
- verdunning bij herstructurering,
- inponing van particuliere woningen,
- verbetering leefomgeving en
- klimaatadaptatie.

Binnen de reguliere begroting van woningcorporaties is reguliere verduurzaming mogelijk. In deze programmalijn faciliteren wij het extra, hetgeen dat de corporaties niet kunnen betalen in hun reguliere begroting die volgens het ministerie sluitend moet zijn. Daarnaast is bekend dat het anticyclisch investeren in de krimp een forse onrendabele top heeft.

Omdat de herstructureringsprojecten van de corporaties altijd in samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte worden uitgevoerd, wordt de benodigde cofinanciering daarom zowel door de corporaties als door de gemeente(n) geleverd.

3. Particuliere verhuur

Ongeveer 5 % van alle woningen wordt particulier verhuurd, het gaat hierbij bijvoorbeeld om appartementen boven winkels in een dorps- of stadscentrum.

Om de huurders een aangenaam wooncomfort te kunnen bieden, de (beeld)kwaliteit van deze huurwoningen of -appartementen te verbeteren en de verduurzaming te stimuleren, wordt ook deze actielijn aangemeld voor het Volkshuisvestingsfonds.

Particuliere eigenaren kunnen hun panden aanmelden voor subsidie van de onrendabele top bij renovatie. De renovatie moet dan een pakket aan maatregelen omvatten, bestaande uit:

- isolatie,
- wegwerken achterstallig onderhoud,
- constructieve verbetering,
- aanpak schimmelproblematiek en/of
- verbetering van de toegankelijkheid (nultreden).
- samenvoeging van meer woningen of inponing worden eveneens gesubsidieerd.

De eigenaar brengt zelf de benodigde cofinanciering in.



4. Transformatie bestaand vastgoed

In de regio Noordoost-Fryslân staan veel panden leeg en/of hebben hun functie verloren. Verpaupering ligt dan op de loer met grote gevolgen voor de leefbaarheid. Het kan gaan om verouderde winkelcentra, vrijkomende schoolgebouwen, agrarische panden of bedrijfsgebouwen.

Veel van deze panden zijn bepalend voor de cultuurhistorie van dorpen en het landschap in de regio. Investerings voor herbestemming van verouderde panden naar een woonfunctie al dan niet in combinatie met zorg voor de vergrijzende bevolking (bijv. wooncomplex voor senioren) hebben in de meeste gevallen een forse onrendabele top. Zeker wanneer ook de openbare ruimte moet worden heringericht.

Om deze vaak karakteristieke panden te kunnen behouden en verpaupering te voorkomen, wordt voor de transformatie naar wonen een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds voor verbetering van de schil en constructie gevraagd.

5. Projectorganisatie

Voor de uitvoering van het herstructureringsprogramma van kwetsbare woningen en kwetsbare doelgroepen zal de succesvolle structuur van de dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM) worden ingezet.

Hiertoe zal de oorspronkelijke doelstelling van de DOM, te weten het verbeteren van de particuliere woningvoorraad ten behoeve van de versterking van het woon- en leefmilieu, worden verbreed. Opgedane ervaringen in het project Aardgasvrij Garyp worden hierbij meegenomen.

Aan de DOM wordt een op het Volkshuisvestingsfonds toegesneden verordening en budgetrecht gekoppeld. De DOM-organisatie, bestaande uit een lokale DOM en DOM-koepel (met voorzitters lokale DOM's en wethouder) ondersteund door dorpencoördinatoren en een onafhankelijk adviseur(olieruiker m/v), wordt belast met de intake respectievelijk beoordeling van subsidieaanvragen.

Particuliere woningeigenaren worden bij de subsidieaanvraag geadviseerd door energicoaches, makelaars, financiers/hypotheekverstrekkers en de 4 gemeenten.

Voor de projectorganisatie, bestaande uit een programmamanager, administratief medewerker en twee energicoaches, wordt een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds gevraagd.



6 Aanvraag Volkshuisvestingsfonds

Er is een inschatting van het aantal kwetsbare woningen met de benodigde herstructureringskosten gemaakt. Dit is gebaseerd op de woningmarktanalyse van KAW, gerelateerd aan de (krimp)opgave en waar mogelijk getoetst door banken, bouwsector en makelaars. De aanpak van de opgave loopt via de vijf programmalijnen, zoals vermeld staat in hoofdstuk 5.

Binnen de regio Noordoost-Friesland ligt de grootste krimpopgave binnen het grondgebied van de gemeente Noardeast-Fryslân en Dantumadiel. De beide corporaties met het grootste bezit in dit gebied, te weten Thús Wonen en Wonen Noordwest Friesland, hebben onvoldoende middelen om anticyclisch te 'Investeren in Krimp'.

Vandaar dat genoemde gemeente gezamenlijk een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds voor dit Deelgebied van de krimpregio hebben ingediend.

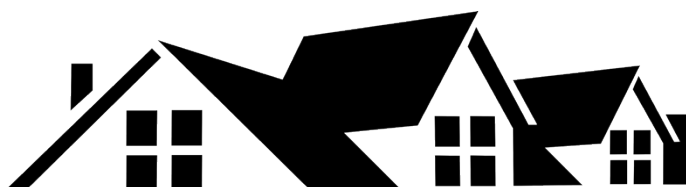
Er is een investering van bijna € 133 miljoen nodig om in de komende 10 jaar tijd 890 kwetsbare woningen en hun leefomgeving aan te verbeteren. Het berekende tekort is ruim € 32,5 miljoen. Hieronder wordt een onderbouwing van het tekort per programmalijn gegeven.

De indienden gemeenten vragen op basis hiervan om € 22 miljoen, van dit herstructureringsstekort, uit het Volkshuisvestingsfonds. Naast de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds staan de genoemde gemeenten borg voor cofinanciering van het herstructureringsstekort over de projectperiode van 10 jaar.

Aanvraag volkshuisvestingsfonds

Aanvraag Dantumadiel en NoardEast Fryslân										
Programmalijn	Bedragen per woning				Aantal woningen	Totale opgave (alle kosten inclusief BTW)		Aanvraag Volkshuisvestingsfonds		
	Totale opgave	Tekort onrendat Volkshuisvestingsfonds				Opgave in deze gemeente	Tekort			
Particulier renovatie	€	48.000 €	32.000 €		22.400	325	€	15.600.000 €	10.400.000 €	7.280.000
Particulier verdunding	€	223.000	73.000		51.100	90	€	20.070.000	6.570.000	4.599.000
Corporaties	€	184.175	34.175		22.300	210	€	38.677.000	7.177.000	4.683.000
Particuliere huur	€	55.500	7.500		5.250	15	€	833.000	113.000	79.000
Transformatie	€	219.075	19.075		12.400	250	€	54.769.000	4.769.000	3.100.000
						jaar				
Kosten projectorganisatie		€	349.000 €		349.000	10	€	3.493.000 €	3.493.000 €	2.171.000
Totalen					890 woningen		€	133.400.000 €	32.500.000 €	21.900.000

Tabel 2: Totale investering aanvraag Volkshuisvestingsfonds voor 890 woningen



Inzet middelen

Met de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds zetten de gemeenten in op het verbeteren van de kwaliteit en leefomgeving van de meest kwetsbare woningen en de meest kwetsbare bewoners in de dorpen en stad binnen de krimpregio Noordoost-Fryslân.

De middelen uit het Volkshuisvestingsfonds en de gemeentelijke cofinanciering worden ingebracht in een nader in te richten gemeentelijke subsidieregeling. In deze gemeentelijke regeling zullen onder meer aspecten als staatssteun en antispesulatie worden beschreven en vastgelegd.

Corporaties, private verhuurders en particuliere eigenaren/bewoners van appartementen en grondgebonden woningen kunnen via deze gemeentelijke subsidieregeling aanvragen voor renovatie (verduurzaming, achterstallig onderhoud) indienen.

De uitgaven zullen via de gemeentelijke begroting verlopen en als zodanig ook via de gemeentelijke jaarrekening worden verantwoord. Het gaat hierbij om de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds en de hierbij behorende gemeentelijke cofinanciering en, gezien de financiële draagkracht van de gemeenten, noodzakelijke inkomsten in de vorm van geldelijke bijdragen van provincie, corporaties en private partijen in relatie tot deze gemeentelijke cofinanciering.

Als op deze wijze en conform de regeling volgens de Staatscourant inkomsten van medeoverheden (provincie) en derden (corporaties en private partijen) verkregen worden, zal een deel van de gemeentelijke cofinanciering van 30 % voor het Volkshuisvestingsfonds worden verlegd naar medeoverheden en derden.

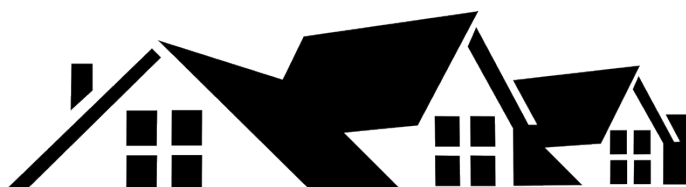
7 Onderbouwing tekorten per programmalijn

In dit hoofdstuk zal per programmalijn nader uitgewerkt worden wat de kosten per woning zijn, welke middelen hiervoor beschikbaar zijn en welk tekort er voor de aanpak ervan is. Tot slot wordt aangegeven hoeveel woningen er mee (kunnen) doen voor de gehele aanpak.

7.1.1 Programmalijn Particuliere Woningvoorraad, sublijn renovatie

Wat kost het per woning?

In deze programmalijn worden woningen met een waarde tot € 170.000 door de particulier eigenaar/bewoner gerenoveerd. Op basis van een dataset van Aedes, het Planbureau voor de Leefomgeving en Antea-bouw en op basis van ervaring cijfers uit het project Aardgasvrij en Garyp en de Rabobank is vastgesteld dat de gemiddelde investering in isolatie en duurzaamheid, die nodig is om particulier woningen 3 labelstappen te verbeteren of minimaal op label B te laten functioneren € 28.000 per woning is. Per woning moet gemiddeld € 6.000 worden geïnvesteerd in achterstallig onderhoud, €5.000 ter verbetering van de constructie en € 2.500 in het kader van schimmelproblematiek. Om de woning geschikt te laten zijn voor de veranderde doelgroep als gevolg van de dubbele vergrijzing is tenslotte nog een gemiddelde investering nodig van € 6.500 ter verbetering van de



toegankelijkheid noodzakelijk. De totale investering per woning bedraagt daarmee € 48.000 per woning.

Welke middelen zijn beschikbaar?

De investering waarmee de woning naar energielabel B wordt gebracht maakt het, volgens de aanpak in het programma, voor de particulier eigenaar mogelijk ISDE subsidie a € 1.400 per woning aan te vragen. De investering in duurzaamheid en isolatie leidt tot een energiebesparing voor de particulier. Volgens de programmalijn wordt van de particulier verwacht dat deze energiebesparing gekapitaliseerd wordt ingezet om daarmee € 6.000 van de te maken kosten af te dekken. Daarnaast wordt van de eigenaar een financiële bijdrage verwacht van € 8.600 per woning.

Wat is het tekort of de onrendabele top?

Van de investering van € 48.000 wordt € 16.000 afgedekt door de particulier. Het resterende tekort/onrendabele top per woning is € 32.000. De praktijk van de proeftuin Aardgasvrij Garyp leert dat dit tekort investeringen in duurzaamheid blokkeert.

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds programmalijn particulier

De gemeente wil het Volkshuisvestingsfonds inzetten om investeringen mogelijk te maken en vraagt daarvoor een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds van 70% van het tekort ofwel € 22.400 per woning.

Renovatie (isolatie en duurzaamheid, achterstallig onderhoud, constructieve verbetering, verbetering toegankelijkheid en schimmel)				
Kengetallen PBL, Aedes, Antea bouw	Isolatie en duurzaamheid	€	28.000,00	
	Achterstallig onderhoud	€	6.000,00	
	Constructieve verbetering	€	5.000,00	
	Aanpak schimmelproblematiek	€	2.500,00	
	Verbetering toegankelijkheid	€	6.500,00	
Extra lening particulier		€	8.600,00	48.000,00
ISDE subsidie		5% €	1.400,00	
Gekapitaliseerde energiebesparing		€ 600,00 €	6.000,00	
Tekort / onrendabele top			€	16.000,00
			€	32.000,00
Volkshuisvestingsfonds	70% €		22.400,00	
Cofinanciering overheid	30% €		9.600,00	
			€	32.000,00

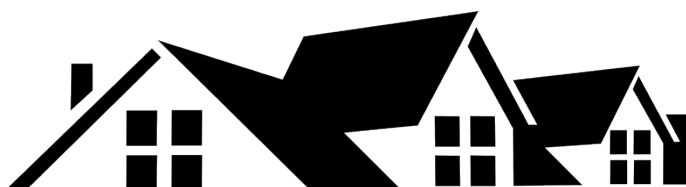
Tabel 3: Investering programmalijn Particuliere Woningvoorraad, sublijn renovatie

Aantal woningen

De gemiddelde levensduur van een woning is volgens de provincie Fryslân 125 jaar, dit betekent dat gemiddeld 0,8% van de woningvoorraad moet worden gerenoveerd. De doelgroep van woningen tot € 170.000 heeft een minder dan gemiddelde resterende levensduur. In de aanvraag wordt daarom uitgegaan van een gemiddeld te renovatiepercentage van 1,6 procent per jaar.

In de gemeenten staan 6.000 woningen in particulier eigendom met een waarde minder dan € 170.000. Op basis van het renovatiepercentage van 1,6% moeten over 10 jaar 960 woningen in de doelgroep tot € 170.000 worden gerenoveerd.

Ervaringscijfers bij Aardgasvrij Garyp en ervaring cijfers van de Rabobank leren dat een gemiddeld deelnamepercentage van 35% kan worden aangehouden. In de aanvraag is dit aantal afgerond op 325 deelnemende particuliere woningen in de prijs categorie tot € 170.000.



7.1.2 Programmalijn Particulier Woningvoorraad, sublijn verdunning

Wat kost het per woning?

In deze programmalijn worden woningen met een waarde tot € 170.000 door de particulier opgekocht en samengevoegd.

De verbouwkosten die nodig zijn om de woning samen te voegen of te slopen lopen per geval sterk uit een. De gemiddelde investering voor het samenvoegen van 2 woningen is uitgaande van een sober pakket aan maatregelen berekend op € 53.000. In de aanvraag wordt aangenomen dat 10% van de woningen in de programmalijn particulier verdunning die voor renovatie in aanmerking komen worden gesloopt en niet worden herbouwd en dat per woning voor de programmalijn particulier (sublijn verdunning), inclusief aankoopkosten in totaal € 223.000 is. Deze cijfers zijn afgestemd met makelaars en Bouwend Nederland.

Welke middelen zijn beschikbaar?

In de programmalijn particulier (sublijn verdunning) voegt de particulier een op te kopen woning bij zijn eigendom om dit groter te maken of om meer ruimte te maken. Deze investering heeft voor de particulier een waardevermeerderend effect op het eigendom. In de aanvraag wordt dit effect dat in de praktijk door de aanvrager door middel van taxaties zal moeten worden aangetoond, geschat op 150.000.

Wat is het tekort of de onrendabele top?

Van de investering die € 223.000 groot is wordt € 150.000 door waardevermeerdering afgedekt. Dit betekent dat de onrendabele top van de investering voor de particulier € 73.000 per woning is.

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds programmalijn particulier (sublijn verdunning)

In de aanvraag voor het volkshuisvestingsfonds wordt voor 70% van het tekort ofwel voor € 51.100 per woning, subsidie aangevraagd.

Verdunning particuliere woningen			
Aankoop	€	170.000,00	
Isolatie en duurzaamheid	€	28.000,00	
Sloop en verbouwkosten	€	25.000,00	
Waardevermeerdering totaal	€	150.000,00	€ 223.000,00
Tekort / Onrendabele top			€ 73.000,00
Vhf	70% €	51.100,00	
Cofinanciering	30% €	21.900,00	

Tabel 4: Investering programmalijn Particuliere Woningvoorraad, sublijn verdunning

Aantal woningen

In de gemeenten staan 6.000 woningen in particulier eigendom met een waarde minder dan € 170.000. Op basis van het renovatiepercentage van 1,6% moeten over 10 jaar 960 woningen in de doelgroep tot € 170.000 worden gerenoveerd. 10% zal voor verdunning in aanmerking komen, in de aanvraag zijn 90 woningen meegenomen.

7.2 Programmalijn Corporaties



Wat kost het per woning?

In de programmalijn Corporaties staat de herstructureringsopgave in het meest kwetsbare woningbezit en de meest kwetsbare woonomgeving centraal. De woningcorporaties hebben een belangrijke rol in deze kwetsbare woningmarkt. Dit heeft te maken met het onttrekken van woningen aan de woningmarkt die niet meer passend zijn, maar ook het blijven investeren in nieuwbouw is van belang voor de leefbaarheid. Doordat er bij een afnemende woningvraag netto geen woningen toegevoegd mogen worden, is nieuwbouw bijna altijd gekoppeld aan een sloopopgave.

Onderzoek van één van de woningbouwcorporaties die in de regio actief zijn, leert dat corporaties in een krimpregio relatief veel moeten investeren in herstructurering. Daarnaast komen zij voor extra kosten te staan als zij op juiste wijze zorgen voor een passende invulling, waardoor investeringen niet in de reguliere exploitatie kunnen worden gedekt. Het gaat dan bijvoorbeeld om investeringen als gevolg van inponding, verdunning en leefbaarheid.

Onderstaand een overzicht waaruit duidelijk wordt dat het investeren in nieuwbouw in een krimpregio extra kostbaar is. De gemiddelde kosten hiervoor zijn berekend op basis van de herstructureringsprogrammering van deze corporatie. In dat programma zijn voor de periode tot 2030 517 woningen opgenomen. Binnen dit programma is een beeld gevormd van de opgave en de aanvullende investeringen als gevolg van de krimp. De totale aanvullende investering in krimp voor dit programma is geraamd op 12,9 mln.

sociale huurwoningen	Extra investering	eenheid	programma tot 2030	totaal extra investering
sloop van bestaand bezit	€ 15.000,00	per woning	399	€ 5.985.000,00
passende beeldkwaliteit NB	€ 12.500,00	per woning	210	€ 2.625.000,00
Zorgvuldige inpassing (2-onder-1 kap)	€ 15.000,00	per woning	116	€ 1.740.000,00
verdunning bij herstructurering	€ 12.500,00	per onttrokken woning	63	€ 787.500,00
Inponden bestaand bezit	€ 70.000,00	per woning	8	€ 560.000,00
Invulling braakliggend terrein	€ 5.250,00	per kavel	56	€ 294.000,00
Extra kosten voor gefaseerde ontwikkeling	€ 10.000,00	per woning	49	€ 490.000,00
Leefbaarheid	€ 1.200,00	per woning	388	€ 465.600,00
				€ 12.947.100,00

Tabel 5: Investeren in nieuwbouw door Corporaties



Deze cijfers zijn vertaald naar een gemiddeld bedrag per woning om ze voor de gehele opgave in de regio kan toe te kunnen passen. De gemiddelde extra investering per woning is € 25.100 per woning.

Als gevolg van de geplande herstructurering, verdunning en leefbaarheidsproblematiek zijn ook investeringen nodig in het openbaar gebied, die niet door de corporaties kunnen worden gedekt, deze kosten zijn geraamd op € 9.075 per woning.

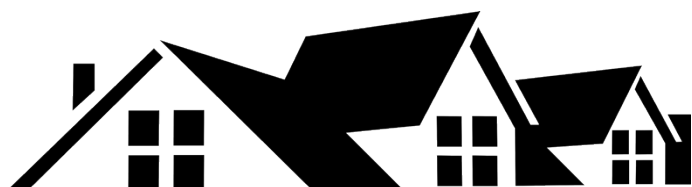
De reguliere bouwkosten voor een nieuwbouwwoning zijn door de corporatie berekend op € 150.000 per woning. Waardoor het totaal aan gemiddelde kosten € 184.175 per woning is.

Welke middelen zijn beschikbaar?

De corporaties lijken financieel gezond als gekeken wordt naar de huidige ratio's (LTV). Echter als gekeken wordt naar de omvang van de opgave en de beperkte investeringsruimte die ontstaat door de lage beleidswaarde dan wordt duidelijk dat de corporaties de komende jaren snel tegen hun grenzen aanlopen en dat er nauwelijks tot geen ruimte is voor onrendabele investeringen. De reguliere bouwkosten bij nieuwbouw van € 150.000,- per woning kan gedragen worden binnen de reguliere exploitatie van het vastgoed. Voor de aanvullende kosten die ontstaan als gevolg van sloop, inponding, verdunning en aandacht voor leefbaarheid geldt dit niet.

Wat is het tekort of de onrendabele top?

Het gemiddelde tekort als gevolg van investering in de krimp is over het gehele herstructureringsprogramma gemiddeld € 34.175 per woning.



Aanvraag volkshuisvestingsfonds programmalijs Corporaties

Voor de programmalijs Corporaties wordt een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds van 65% van het tekort of €22.300 per woning, gevraagd.

Herstructureringsopgave regulier (bouwkosten)	€	150.000,00	
Aanvullende investeringen transformatie / 1 Woningen			
Kengetallen "Investeren in de Krimp"			
sloop van bestaand bezit	€	11.600,00	
passende beeldkwaliteit NB	€	5.100,00	
Zorgvuldige inpassing (2-onder-1 kap)	€	3.400,00	
verduning bij herstructurering	€	1.500,00	
inponen bestaand bezit	€	1.100,00	
Invulling braakliggend terrein	€	600,00	
Extra kosten voor gefaseerde ontwikkeling	€	900,00	
Leefbaarheid	€	900,00	
Investering in het openbaar gebied	€	3.025,00	
Parkeren en infra	€	3.025,00	
Leefbaarheid (ontmoeten/sociaal/ontspanning/ groen)	€	3.025,00	
Klimaatadaptatie	€		
Totale kosten			€ 184.175,00
Reguliere dekking herstructureringsopgave	€	150.000,00	
Tekort per woning			€ 34.175,00
Volkshuisvestingsfonds	65% €	22.300,00	
Cofinanciering	35% €	11.875,00	
			€ 34.175,00

Tabel 6: Investerings programmalijs Corporaties

Aantal woningen, hoeveel woningen doen er mee?

In het werkgebied van de gemeenten staan 7.000 corporatiewoningen. 94 % daarvan hebben een waarde van minder dan € 170.000. Op basis van de gemiddelde levensduur van 125 jaar komen voor de periode van 10 jaar 560 corporatiewoningen voor herstructurering c.q. sloop in aanmerking. Dit aantal wordt ook herkend in de plannen van de corporaties. In de aanvraag Volkshuisvestingsfonds is het aantal te herstructureren corporatiewoningen gemaximeerd op 210 in verband met de beperkte middelen voor cofinanciering.

7.3 Programmalijs Particuliere huur

Wat kost het per woning?

De kosten voor renovatie van particuliere huurwoningen (isolatie en duurzaamheid, achterstallig onderhoud, constructieve verbetering, verbetering toegankelijkheid en schimmel) zijn in de aanvraag gelijk gesteld aan de kosten voor renovatie van particuliere woningen op € 48.000 per woning. Daarbij zijn aanvullende investeringen in het kader van de leefomgeving, klimaatadaptatie, leefbaarheid a € 7.500 per woning meegenomen. Waardoor de totale investering per woning € 55.500 bedraagt.

Welke middelen zijn beschikbaar?

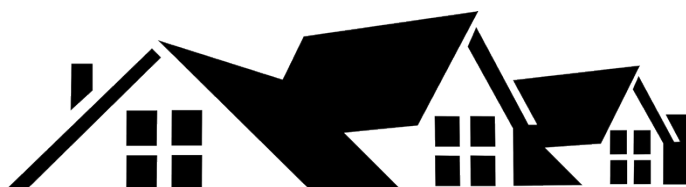
Particuliere verhuurders hebben hiervoor als gevolg van de lopende exploitatie en onderhoudsprogramma € 48.000 beschikbaar.

Wat is het tekort of de onrendabele top?

De onrendabele top wordt in de programmalijs particuliere huur veroorzaakt door de extra investeringen in de aanvullende investeringen in het kader van de leefomgeving, klimaatadaptatie, leefbaarheid, en bedragen € 7.500 per woning

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds programmalijs particulier

Voor het tekort per woning wordt een bijdrage van 70% uit het volkshuisvestingsfonds gevraagd.



Renovatie (isolatie en duurzaamheid, achterstallig onderhoud, constructieve verbetering, verbetering toegankelijkheid en schimmel)	€	48.000,00		
Aanvullende investeringen leefomgeving, klimaatadaptatie, leefbaarheid, inponding en verdunning	€	7.500,00		
Totale kosten			€	55.500,00
Lopende dekking in onderhoudsprogramma's inclusief subsidiemogelijkheden	€	48.000,00		
Tekort per woning			€	7.500,00
Volkshuisvestingsfonds	70% €	5.250,00		
Cofinanciering	30% €	2.250,00	€	7.500,00

Tabel 7: Investerings programmalijn Particuliere huur

Aantal woningen, hoeveel woningen doen er mee?

De programmalijn particuliere huur is een kleine programmalijn, er zijn nog geen 3.000 woningen in de particuliere huur op de markt, 58% daarvan heeft een waarde onder de € 170.000. Op basis van de in deze aanvraag gehanteerde gemiddelde levensduur van 125 jaar komen in een periode van 10 jaar 130 woningen in aanmerking voor renovatie. In de aanvraag wordt uitgegaan van een deelname percentage van 10%, voor deze programmalijn zijn daarom 13 woningen opgenomen.

7.4 Programmalijn Transformatie

Wat kost het per woning?

In de berekening van de kosten van transformatielocaties is op basis van grondquotes in de regio gerekend met een inbreng-/aankoopwaarde van 25.000 per te realiseren woning. Vervolgens is een post opgenomen voor ontwerp, herbestemming, onderzoek en vergunningverlening van 5.000 per woning. Voor de isolatie, verduurzaming en renovatie van bestaande gevels is 30.000 per woning in de berekening opgenomen. Vervolgens is 150.000 opgenomen voor bouwkosten die gemoeid gaan met de transformatie. Tenslotte is 9.075 meegenomen voor investeringen in aanpassingen in het openbaar gebied, leefbaarheid en klimaatadaptatie. In totaal bedragen de kosten per woning daardoor 219.075.

Welke middelen zijn beschikbaar?

Uit verkoop van de te realiseren woningen wordt een opbrengst van 200.000 verwacht.



Wat is het tekort of de onrendabele top?

Het tekort per woning is € 19.075.

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds programmalijn Transformatie

Om transformatie mogelijk te maken wordt een bijdrage van 65% van het tekort of € 12.400 per woning uit het volkshuisvestingsfonds gevraagd.

Aankoop verweningskosten bestaande situatie per woning	€	25.000,00	
Ontwerp, herbestemming, onderzoek en vergunningverlening	€	5.000,00	
Renovatie (alleen buitenste schil)	€	30.000,00	
Transformatie bouwkosten	€	150.000,00	
Openbaar gebied	€	3.025,00	
Leefbaarheid	€	3.025,00	
Klimaat adaptatie	€	3.025,00	
Kosten per woning			€ 219.075,00
Waarde verkoop			€ 200.000,00
Tekort per woning			€ 19.075,00
Volkshuisvestingsfonds	65% €	12.400,00	
Cofinanciering	35% €	6.675,00	
			€ 19.075,00

Tabel 8: Investerings programmalijn Transformatie

Aantal woningen, hoeveel woningen doen er mee?

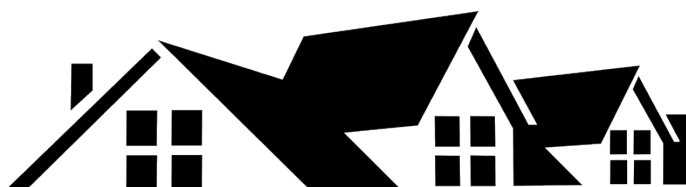
Op basis van de woningbouwprogrammeringen en een inventarisatie binnen de regio worden in de aanvraag 250 woningen in de programmalijn transformatie meegenomen.

7.5 Programmalijn projectorganisatie

De projectorganisatie die nodig is om het totale programma uit te voeren maakt onderdeel uit van de aanvraag. De kosten daarvan zijn voor de periode van 10 jaar in totaal geraamd op 3,5 miljoen euro. De aanvragende gemeenten kunnen hiervan 1,3 miljoen dekken, de resterende 2,2 miljoen wordt als bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds gevraagd.

Programma-coördinator	0,6 FTE	€	83.500,00	10 jaar	€	503.000,00
Administratief medewerker	0,9 FTE	€	58.500,00	10 jaar	€	527.000,00
Medewerker financieel beheer	0,5 FTE	€	66.400,00	10 jaar	€	319.000,00
Financieel beheer penvoerder	0,5 FTE	€	66.400,00	10 jaar	€	319.000,00
Extra energiecoaches/aanjaagfunctie	1,2 FTE	€	66.400,00	10 jaar	€	798.000,00
Bouwtechnische adviezen en Energiescan per woning		€	850,00	890 woningen	€	756.500,00
Overig adviezen, marketing & communicatie		€	9.000,00	10 jaar	€	90.000,00
Financieel advies, accountant, bezwaar en beroep,		€	9.000,00	10 jaar	€	90.000,00
Bijdrage ict, huisvesting en overhead		€	9.000,00	10 jaar	€	90.000,00
Organisatiekosten als gevolg van de aanpak van opgave zoals in de aanvraag verwoord					€	3.493.000,00
Bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds, maximaal 10% van de aanvraag					€	2.171.000,00
Gemeentelijke cofinanciering					€	1.322.000,00

Tabel 9: Investerings programmalijn Projectorganisatie



8 Totale opgave

De totale opgave van de regio Noordoost Fryslân die voor de aanpak van 890 woningen nodig is komt daardoor op 135 miljoen euro. Deze opgave kent een tekort van 33 miljoen euro. Hiervoor wordt 22 miljoen euro subsidie uit het volkshuisvestingsfonds gevraagd.

Cofinanciering

Met de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds zetten de gemeenten in op het verbeteren van de woonkwaliteit en leefomgeving van de krimpregio Noordoost-Friesland.

Aan het Rijk is om een bijdrage van 70 % van het financiële tekort gevraagd. De gemeenten staan borg voor de cofinanciering van 30 % over de projectperiode van 10 jaar. Dit betekent dat tegenover deze aanvraag een cofinanciering van € 10.600.000 moet staan.

Deze cofinanciering van de gemeente zal bestaan uit nieuwe financiële middelen op de begroting/jaarrekening van de gemeenten ieder voor een deel.

De middelen uit het Volkshuisvestingsfonds en de gemeentelijke cofinanciering worden ingebracht in een nader in te richten gemeenschappelijke gemeentelijke subsidieregeling.

Het Rijk stelt als eis dat elke vorm van cofinanciering via de gemeentelijke begroting moet lopen. De cofinanciering hoeft bij de aanvraag niet hard te zijn, echter het Rijk wil wel inzicht krijgen in hoe de gemeente de cofinanciering wil gaan regelen.

Gezien de beperkte financiële mogelijkheden willen de gemeenten onderzoeken of het mogelijk is om, naast de eigen inbreng (o.a. kredieten voor herinrichting openbare ruimte), een deel van de 30 % cofinanciering te verleggen naar medeoverheden (bijv. provincie) en derden (bijv. corporatie, ontwikkelaars en andere instanties).

Ook zullen de mogelijkheden van Europese fondsen worden onderzocht.

Daarmee ligt de cofinanciering op dit moment niet definitief vast. De gemeenten zullen binnen 2 jaar een besluit nemen over de invulling van de cofinanciering en het Rijk hierover informeren.

De toekenning van middelen, die door het Rijk bevoorschot worden, zullen getoetst worden aan de eisen die door het Rijk aan het Volkshuisvestingsfonds zijn gesteld inclusief de voorwaarden voor cofinanciering. Tevens zal een toets van staatssteun en antispeculatiebeding door de gemeente worden uitgevoerd om te voorkomen dat draagkrachtige woningeigenaren worden gesubsidieerd. Pas wanneer aan al deze voorwaarden is voldaan, kan een projectaanvraag via de gemeentelijke subsidieregeling ten laste van het voorschot worden gebracht.



9 Door de colleges bij de aanvraag gestelde voorwaarden

De colleges van de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân verbinden de volgende voorwaarde aan de door hen ingediende aanvraag:

- goedkeuring van de gemeenteraden, binnen de termijn waarin de aanvraag moest worden voorbereid is het voor de colleges niet mogelijk de gemeenteraden in de besluitvorming mee te nemen. De colleges willen en kunnen het besluit over de garantstelling van cofinanciering niet zelfstandig nemen en leggen dit voor aan hun gemeenteraden.

