

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2021 / Z306756-2021

Raadsvergadering d.d. : 7 juli 2021

Portefeuillehouder : E. Hanemaaijer

Programma : (5) Wenjen en omjouwing

Programmaonderdeel : Verbeteren van toekomstbestendig wonen voor alle doelgroepen op de woningmarkt

Naam opsteller : J. Talma (E-mail: j.talma@noardeast-fryslan.nl)

Onderwerp : Aanvraag regeling Volkshuisvesting

Begrotingswijziging : nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de door het college ingediende aanvraag regeling Volkshuisvesting.
2. Het college na een eventuele toekenningsbeschikking van de minister de uitvoering van de regeling op te dragen binnen de kaders van de regeling Volkshuisvesting en de beschikking.

Inleiding

In verschillende gebieden in Nederland staat de leefbaarheid onder druk. Daarom heeft het kabinet besloten om 450 miljoen euro beschikbaar te stellen om te investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden (bijlage 1). Met deze bijdrage komt het ministerie tegemoet aan de brede wens voor meer aandacht voor kwetsbare gebieden. Alle gemeenten konden hierop inschrijven, waarbij in het bijzonder wordt gekeken naar de zestien stedelijke vernieuwingsgebieden en de dertien grens- en krimpregio's waar leefbaarheid onder druk komt te staan. Noordoost Friesland is benoemd als één van deze krimpregio's.

Met de inzet van het fonds verbetert de leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid in deze gebieden. Het fonds zet vooral in op de fysieke component. Het gaat bijvoorbeeld om de vervanging van bestaande woningen door nieuwe woningen, ingrijpende verbouwingen en het opknappen van de openbare ruimte. Verduurzaming maakt een belangrijk onderdeel uit van al deze plannen, omdat dit bijdraagt aan het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad en aan lager energieverbruik.

Samen met het college van de gemeente Dantumadiel heeft ons college op 19 mei jl. een aanvraag voor het volkshuisvestingsfonds bij het ministerie ingediend. Aan deze aanvraag hebben de colleges het voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraden verbonden. Het ministerie heeft de colleges gevraagd de gemeenteraden dit voorbehoud, voor het einde van de beoordelingstermijn in augustus, mee te delen.

Beoogd effect

In alle woonvisies van de gemeenten in de regio, is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad een belangrijke opgave. Door gebruik te maken van het volkshuisvestingsfonds kan de bestaande woningvoorraad worden aangepakt door middel van het uitvoeren van concrete projecten.

Argumenten

1.1 Het doel toekomstbestendige woningvoorraad is opgenomen in het programma 5

Het Volkshuisvestingsfonds (VHF) biedt de essentiële financiële middelen om het kerndoel 501 "Het verbeteren van toekomstbestendig wonen, waarbij alle doelgroepen op de woningmarkt hun woonwensen kunnen realiseren" een flinke impuls te geven.

Daarnaast is dit volkshuisvestingsdoel verankerd in het Coalitieakkoord. Deze bevat stevige ambities waar het Volkshuisvestingsfonds aan kan helpen beantwoorden. Gesteld wordt in de coalitieagenda "Trochpakke, mei elkoar foarút" dat de gemeente een aantrekkelijke woongemeente wil zijn en dat, om kwaliteit toe te voegen, gekomen moet worden tot gezonde, vitale en veilige dorpen en voorkoming van verpaupering en leegstand. Dat moet o.a. worden bereikt door te zorgen voor woningaanbod naar behoefte, zowel in de sociale als particuliere sector, waarover afspraken met woningbouwverenigingen en provincie moeten worden gemaakt. De afspraken die sindsdien zijn gemaakt staan in lijn met de opgave waarvoor het Volkshuisvestingsfonds is ingesteld en de aanvraag die we hebben gedaan in samenspraak met de woningcorporaties en met steun van de provincie.

1.2 Het volkshuisvestingsfonds biedt oplossing voor integrale gemeentelijke doelen

1. Als de aanvraag wordt gehonoreerd, dan wordt binnen de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân een opgave met een totale omzet van 133 miljoen mogelijk gemaakt. Daarvoor wordt ruim € 22 miljoen rijkssubsidie als katalysator in de lokale economie gepompt. Als we uitgaan van de door het Economisch Instituut voor de Bouw geleverde kengetallen, dan betekent deze omzettoevoeging bij een bruto omzet van € 300.000 per werkende in totaal 450 manjaren werk.
2. Het fonds richt zich op woningverbetering in combinatie met verduurzaming. In 2021 wordt gewerkt aan de realisatie van de Transitievisie Warmte (TVW). De TVW geeft inzage in wanneer we met welk dorp en/of wijk starten om de afkoppeling van het aardgas te realiseren. Hierbij is de Trias energetica het uitgangspunt. Dat betekent eerst besparen op het energieverbruik door bijvoorbeeld isoleren of zuiniger apparatuur, vervolgens duurzame energiebronnen gebruiken en indien dan nog nodig gebruik maken op een efficiënte wijze van de resterende fossiele brandstoffen. De woningen die in aanmerking komen voor het Volkshuisvestingsfonds zijn juist de woningen die moeizaam en tegen een in verhouding te hoge kostprijs kunnen worden geïsoleerd. Het toepassen van sloop/nieuwbouw op deze woningvoorraad, maakt dat we een stevige sprong kunnen maken in het realiseren van de doelstelling van de TVW en in onze energietransitie. De Transitievisie Warmte kan niet worden gerealiseerd zonder de externe financiering zoals vanuit het Volkshuisvestingsfonds.
3. Bij de programmalijnen corporatie en transformatie wordt de openbare ruimte verbeterd. Daarmee wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid in gebieden die kwetsbaar zijn. Verloederende voormalige bedrijfslocaties kunnen worden aangepakt.
4. De samenwerking met corporaties wordt geïntensiveerd met een gezamenlijke opdracht in beider belang. We vergen corporaties al heel lang op hun medeverantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving. Met subsidie van het VHF kunnen zij die verantwoordelijkheid nemen en verantwoorden. Omdat de herstructureringsprojecten van de corporaties altijd in samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte worden uitgevoerd kan dat in meerdere opzichten wederzijds profijtelijk zijn. Het fonds kan hierdoor bijdragen aan het halen van leefbaarheidsdoelen en ruimtelijke kwaliteitsdoelen. Er kan in praktisch opzicht ook werk met werk worden gemaakt.
5. Door het investeren in transformatie van saneringslocaties, in de openbare ruimte en in de categorie woningen met relatief lage woningwaarde worden cultuurhistorische waarden beter geborgd.
6. Het fonds is vooral ook bedoeld om mensen die financieel klem zitten uit een neerwaartse spiraal te halen. Door gesubsidieerde woningverbetering, met betere isolatie en lagere woonkosten, worden ze uit een situatie van toenemende verloedering verlost. Daarmee wordt bijgedragen aan armoedebestrijding.
7. Door woningverbetering waar ook toegankelijkheid aandacht krijgt, wordt het mensen mogelijk gemaakt langer in hun eigen woning te blijven wonen. Dit is van groot belang aangezien er relatief veel ouderen in onze gemeenten wonen. Hiermee wordt dus ook bijgedragen aan de doelstellingen op gebied van WMO, langer thuis wonen.

1.3 De woonvisie biedt de beleidsbasis

In de Woonvisie is een aantal opgaves rond het thema wonen gedefinieerd. De opgave rond de kwaliteit van bestaande voorraad komt hier duidelijk in terug. Alle plannen voor nieuwbouw ten spijt, 90 tot 95% van de woningen van de toekomst zijn al gebouwd. Wanneer de gemeente in wil blijven zetten op haar kwaliteiten als woongemeente, dan vraagt de bestaande voorraad om expliciete aandacht. Het beschikbare fonds sluit hier op aan want deze kan worden ingezet voor het verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving. Het gaat dus om de herstructurering (sloop in combinatie met nieuwbouw) en de transformatie (aanpassing van woningen) van de bestaande woningvoorraad.

1.4 De opgave op de bestaande voorraad is omvangrijk

Het fonds is inzetbaar voor een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. De opgave in de bestaande voorraad is omvangrijk. In het Bestuurlijk Overleg tussen de minister van BZK en de IPO-gedeputeerden wonen is afgesproken dat de provincies en het Rijk gezamenlijk de transformatie-opgave per provincie in beeld gaan brengen. Uitgangspunt voor de bepaling van de transformatie-opgave is dat krimpregio's recht hebben op een vergelijkbare vernieuwing van hun woningbestand als gemiddeld in Nederland. De praktijk die het ministerie ziet is dat vanwege de lage woningprijzen in deze regio's het realiseren van nieuwe woningen financieel minder aantrekkelijk is waardoor de nieuwbouw hier fors achterblijft bij de rest van Nederland. Het onderzoek van het Kadaster "De woningmarkt in de Groningse krimpgebieden" (juli 2019) laat dat duidelijk zien. Het gevolg is dat kwaliteitsvraag minder goed bediend wordt. Om dat te compenseren moet er extra nieuwbouw worden gerealiseerd boven op de reguliere trendmatige nieuwbouw. Deze extra nieuwbouw zal volgens dit onderzoek, niet of nauwelijks gepaard gaan met extra bevolkingsgroei omdat krimpregio's redelijk zelfstandige woningmarkten vormen.

Volgens een in Groningen ontwikkeld en inmiddels landelijk meermaals ingezet rekenmodel, is de transitieopgave voor de regio Noord Oost Friesland zo'n 167 miljoen euro. Deze transitieopgave is dus omvangrijk en kan deels worden opgelost met inzet van het volkshuisvestingsfonds.

1.5 Aanvraag volkshuisvestingsfonds door Noardeast-Fryslân en Dantumadiel

De afgelopen periode is een intensief bestuurlijk overleg gevoerd over een gezamenlijke aanvraag door de ANNO-gemeenten voor een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds. Alle vier colleges zien de problematiek, maar gemeente Achtkarspelen en gemeente Tytsjerksteradiel hebben besloten vanwege het gebrek aan zekerheid rond benodigde cofinanciering om niet mee te doen in een gezamenlijke aanvraag.

De colleges van Noardeast-Fryslân en Dantumadiel hebben besloten een gezamenlijke aanvraag in te dienen voor een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds. In onze gemeenten ligt relatief gezien de grootste opgave van de regio aangaande de hierboven geschetste problematiek.

Met deze aanvraag willen we via 5 programmalijnen concrete stappen zetten in de aanpak van de achtergebleven woonkwaliteit en leefomgeving van kwetsbare woningen en doelgroepen. Wij verwachten met het totale programma in onze aanvraag eigenaren van 890 woningen te kunnen helpen. In het bijgaande Bidbook is de aanvraag toegelicht (bijlage 2).

Onze aanvraag is opgesteld in samenspraak met de in onze gemeenten werkzame woningcorporaties Thús Wonen en Wonen Noordwest Friesland en wordt bovendien ondersteund door de Rabobank, Bowinn (campus voor innovatie in de bouw), Bouwend Nederland en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (bijlage 3 Steunverklaringen).

2.1 De gemeenteraad stelt de kaders vast en gaat over het budget.

De aanvraag uit het volkshuisvestingsfonds is een aanzienlijk bedrag (zie onderdeel Financiën). Ondanks het ontbreken van de noodzaak om eigen middelen beschikbaar te stellen achten wij het vanzelfsprekend dat wij voor het aanvaarden van een forse opgave in de komende jaren de expliciete instemming en opdracht van uw raad vragen, uit hoofde van uw kaderstellende bevoegdheid in relatie tot de coalitieagenda.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De gemeenteraad kiest ervoor niet in te stemmen met de aanvraag.

De subsidieaanvraag zal dan door het college moeten worden ingetrokken. Logischerwijs ontvangt de gemeente dan ook geen subsidie. De opgave in de kwetsbare woningvoorraad (<170.000 euro) zal dan niet kunnen worden aangepakt.

1.2 Een aanvraag kan geheel of gedeeltelijk worden afgewezen.

Nadat de aanvraag is ingediend wordt deze door het ministerie beoordeeld en zal in de zomerperiode een besluit over de toekenning plaatsvinden. Ondanks zorgvuldige voorbereiding en ingewonnen kennis en advies biedt een aanvraag geen garantie op toekenning. Bekend is dat de regeling waarvoor landelijk 450 miljoen beschikbaar is, aanzienlijk is overtekend. Pas na het officiële besluit over toekenning is daarover zekerheid.

Wanneer de aanvraag niet wordt toegekend loopt de gemeente hiermee geen financieel risico omdat in het kader van de aanvraag geen verplichtingen richting derden zijn aangegaan of verwachtingen zijn gewekt. Wanneer de aanvraag wordt afgewezen is het programma financieel niet uitvoerbaar en zal de problematiek niet kunnen worden aangepakt.

1.3 Uitrol van het programma vraagt om deelname van woningeigenaren.

Wanneer er onvoldoende belangstelling is vanuit woningeigenaren, dan neemt de omvang van de opgave en daarmee het subsidieabele tekort af. Dat kan na 10 jaar leiden tot een lagere vaststelling van de subsidiebijdrage.

Financiën

Voor de gemeente Noardeast-Fryslân is een investering van bijna € 97 miljoen nodig om in de komende 10 jaar tijd 655 van de meest kwetsbare woningen en hun leefomgeving te verbeteren. Het berekende tekort is ruim € 24 miljoen.

De gemeente Noardeast-Fryslân vraagt een bijdrage van 70% van dit berekende tekort, namelijk € 16,3 miljoen. De aanvraag vereist dat de gemeenten borg staan voor de cofinanciering van 30% over de projectperiode van 10 jaar. Dit betekent dat tegenover deze aanvraag een cofinanciering van € 7,9 miljoen moet staan.

De cijfers voor gemeente Noardeast-Fryslân zien er als volgt uit:

	Woningen	Omzet	Tekort	VHF	Cofinanciering
Particulier renovatie	250	€ 12.000.000	€ 8.000.000	€ 5.600.000	€ 2.400.000
Particulier verdunning	70	€ 15.610.000	€ 5.110.000	€ 3.577.000	€ 1.533.000
Corporaties	150	€ 27.626.250	€ 5.126.250	€ 3.345.000	€ 1.781.250
Particuliere huur	10	€ 555.000	€ 75.000	€ 52.500	€ 22.500
Transformatie	175	€ 38.338.125	€ 3.338.125	€ 2.170.000	€ 1.168.125
	655				
Projectorganisatie		€ 2.570.691	€ 2.570.691	€ 1.597.758	€ 972.933
Totaal		€ 96.700.066	€ 24.220.066	€ 16.342.258	€ 7.877.808

Cofinanciering

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.

De provincie Fryslân heeft al aangegeven dat zij een regeling op gaan stellen voor de cofinanciering van projecten in het kader van het Volkshuisvestingsfonds (bijlage 4).

Gezien de financiële situatie waarin de gemeente Noardeast-Fryslân zich bevindt, zal op dit moment geen extra beslag gelegd worden op de gemeentelijke begroting en wordt daarom gezocht naar passende alternatieven. In ieder geval geldt dat de baten voor de kosten uitgaan.

Wanneer voor onderdelen of deelprojecten geen passende cofinanciering wordt gevonden dan kan dat als gevolg hebben dat geen uitvoering plaats kan vinden. In dat geval wordt aan het einde van de projectperiode bij de afrekening de subsidie lager vastgesteld. Omdat op dat onderdeel op dat moment ook geen verplichtingen zijn aangegaan of kosten zijn gemaakt, ontstaat hierdoor geen risico voor de gemeente.

Als de subsidie wordt toegekend, worden de middelen aan de gemeente overgemaakt. Deze middelen worden ingebracht in een gemeentelijk Volkshuisvestelijk fonds en daarna wordt nader vorm gegeven aan het weg zetten van deze middelen door middel van een gemeentelijke subsidieregeling.

De begroting zal worden aangepast in de eerstvolgende tussentijdse rapportage, nadat de subsidie is toegekend.

Particuliere renovatie

Het Rijk heeft aangegeven dat bij de particuliere renovatie/verdunning geen cofinanciering door particulieren zelf mag plaatsvinden. Gezien de beperkte financiële mogelijkheden van de gemeente moet het bedrag van € 2,4 miljoen daarom worden gezocht bij medeoverheden (bijv. provincie), derden (bijv. ontwikkelaars en andere instanties) en Europese fondsen. Het college ziet mogelijkheden om een deel van de benodigde cofinanciering te vinden in de te verkrijgen subsidie vanuit de programmalijnen transformatie. De uitvoering van deze programmalijn wordt dus daarom ook pas opgestart op het moment dat cofinanciering hiervoor is gevonden.

Particuliere verdunning

Bij deze programmalijn vindt verdunning in de particuliere woningvoorraad plaats, met andere woorden door samenvoeging van woningen of door sloop worden particuliere woningen aan de voorraad onttrokken. Dit biedt ruimte voor nieuwbouwprojecten waarvoor op dat moment geen contingenten beschikbaar zijn.

Er is rekening gehouden met 70 woningen die, vooral wanneer deze op gemeentelijke uitleglocaties ontwikkeld worden, financieel voordeel opleveren dat er zonder deze regeling niet zou zijn. Op dat moment kan worden overwogen een deel van dat voordeel als cofinanciering in te zetten. De uitvoering van deze programmalijn wordt pas opgestart wanneer een sluitende financiële onderbouwing in relatie tot de cofinanciering is opgesteld.

Corporaties

Wat betreft de programmalijn corporaties wordt de cofinanciering gedaan door de corporaties en door de gemeente. Deze herstructureringsprojecten van de corporaties worden altijd in samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte uitgevoerd. De gemeente biedt de cofinanciering in de vorm van (vervangings)investeringen in de openbare ruimte. Wanneer de herstructureringsprojecten te zijner tijd inzichtelijk zijn, kan in beeld worden gebracht welke financiële middelen van de gemeente nodig zijn. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de aanwezige investeringsbudgetten in de begroting. Mocht het zo zijn dat investeringen bijvoorbeeld naar voren worden gehaald dan zal dit op dat moment ter besluitvorming voorgelegd worden.

Particuliere huur

Wat betreft de programmalijn particuliere huur wordt de cofinanciering gedaan door de verhuurders en door de gemeente. Naast de woningverbetering is rekening gehouden met de aanpak van de openbare ruimte. Deze programmalijn is zeer beperkt en het gaat om een bedrag van maximaal € 22.500 cofinanciering door de gemeente (in de vorm van (vervangings)investeringen in de openbare ruimte).

Transformatie

Wat betreft de programmalijn transformatie wordt de cofinanciering gedaan door ontwikkelende partijen. Dat kan afhankelijk van de eigendomssituatie een marktpartij of de gemeente zijn. Deze transformatieprojecten kunnen in samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte worden uitgevoerd. De gemeente biedt de cofinanciering in de vorm van (vervangings)investeringen in de openbare ruimte. Wanneer deze transformatieprojecten te zijner tijd inzichtelijk zijn, kan in beeld worden gebracht welke financiële middelen van de gemeente nodig zijn. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de aanwezige investeringsbudgetten in de begroting. Mocht het zo zijn dat investeringen bijvoorbeeld naar voren worden gehaald of dat herontwikkeling plaatsvindt door middel van een gemeentelijke (grond)exploitatie, dan zal dit op dat moment aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd worden. Wanneer het gaat om gemeentelijke exploitaties kan op dat moment worden overwogen een deel van de verkregen subsidie in te zetten als cofinanciering voor een van de andere programmalijnen, zoals die voor de renovatie van particulier bezit.

Projectorganisatie

De bijdrage van het volkshuisvestingsfonds voor de projectorganisatie mag maximaal 10% van de aanvraag bedragen. Voor beide gemeenten wordt in totaal een bedrag van € 2,2 miljoen gevraagd vanuit het fonds. In de subsidieaanvraag is uitgegaan van een benodigd bedrag van € 3,5 miljoen voor de projectorganisatie en er zou dus dan een cofinanciering van de gemeenten nodig zijn van € 1,3 miljoen. Op dit moment gaan we er echter vanuit dat de € 2,2 miljoen voldoende moet zijn voor de projectorganisatie en dat dit bedrag taakstellend is voor uitvoering van het project. De projectorganisatie zal flexibel worden ingericht, zodat het aansluit bij de programmalijnen die worden opgestart. Mocht door het ontbreken van cofinanciering een programmalijn niet kunnen worden opgestart, zullen er ook geen kosten voor de projectorganisatie worden gemaakt.

Vervolg en planning

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het besluit van het ministerie over de toekenning dan wel (gedeeltelijke) afwijzing van de subsidieaanvraag.

Communicatie + Participatie

In het traject om de aanvraag vorm te geven is intensief samen gewerkt met de ANNO-gemeenten. Onze aanvraag is opgesteld in samenspraak met de in onze gemeenten werkzame woningcorporaties Thús Wonen en Wonen Noordwest Friesland en wordt bovendien ondersteund door de Rabobank, Bowinn (campus voor innovatie in de bouw), Bouwend Nederland en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (bijlage 3 Steunverklaringen).

Deelname eigenaren bestaande woningvoorraad

Bij toekenning van de subsidie zal een uitgebreid communicatieplan worden opgesteld om bekendheid aan de regeling te geven en deelname te genereren. Het programma is bedoeld en geschreven voor het uitvoeren van een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad. Deze voorraad is niet in eigendom van de gemeente. Uitrol van het programma vraagt daarom om deelname van de betreffende eigenaren. Het verleiden van de deelnemers is daarmee wel de kern van het communicatieplan. Het instrumentarium dat we daarvoor inzetten kent onder andere de DOM-structuur, Streekwurk, energiecoaches en het Duurzaam Bouw Loket. En ook de particuliere markt zoals de(aankoop)makelaars en financiers worden daarbij actief betrokken.

Bijlagen

1. Brief BZK regeling Volkshuisvesting
2. Bidbook 'Investeren in de krimpregio Noordoost-Fryslân', deelplan gemeenten Noardeast-Fryslân en Dantumadiel, behorend bij aanvraag subsidie Volkshuisvesting
3. Steunverklaringen
4. Brief Provincie Fryslân d.d. 19 mei 2021.

Dokkum, 18 mei 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2021 / Z306756-2021



De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021;

Besluit:

1. In te stemmen met de door het college ingediende aanvraag regeling Volkshuisvesting.
2. Het college na een eventuele toekenningsbeschikking van de minister de uitvoering van de regeling op te dragen binnen de kaders van de regeling Volkshuisvesting en de beschikking.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 7 juli 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer