


Onderwerp Aanvraag subsidie Volkshuisvestingsfonds
Steller R.J. Auwema

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-55320226
Datum 19-5-2021

Bijlage(n) 6
Uw brief van

Kenmerk
Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij informeren wij u over de aanvraag voor de Regeling specifieke uitkering volkshuisvesting (hierna; Volkshuisvestingsfonds). Op 3 februari 2021 heeft wethouder R. van der Schaaf tijdens het politiek vragenuurtje uw raad op de hoogte gesteld van deze regeling, de inzet op de aanpak van de slechtste particuliere voorraad en de kansen voor de stedelijke vernieuwingsgebieden in Nederland. Aangekondigd is dat we ons daarom focussen op het gebied Groningen-Noord en dat de aanvraag voor subsidie medio mei/juni zou worden ingediend. De aanvraag hebben we gisteren ingediend en sturen we u ter kennisname toe.

Deze landelijke regeling (Ministerie van Binnenlandse Zaken) werd medio maart gepubliceerd. Het Volkshuisvestingsfonds richt zich primair op een verbetering van het particuliere bezit in de kwetsbaarste gebieden van Nederland. De 16 stedelijke vernieuwingsgebieden, waaronder Groningen Noord, en de 13 grens- en krimpregio's krijgen prioriteit. Totaal is er circa € 400 miljoen beschikbaar. Een subsidieaanvraag kan worden ingediend tot en met 19 mei 2021.

In deze brief informeren wij u kort over de hoofdlijnen van de regeling en de inhoud van onze aanvraag. Aansluitend gaan we kort in op de te nemen vervolgstappen alsmede de gevraagde cofinanciering.

Hoofdlijnen Volkshuisvestingsfonds

Als vermeld richt de regeling zich primair op het verbeteren van de particuliere voorraad binnen Nederland. Juist in de meest kwetsbare gebieden blijken particuliere eigenaren niet of nauwelijks te investeren in hun woning. Enerzijds omdat ze niet over voldoende financiële middelen beschikken, anderzijds omdat de complexiteit van de regels en organisatorische rompslomp vaak een beletsel vormen.

De aanpak van een woning moet leiden tot een verbetering van minimaal 3 labelstappen of een verbetering naar label B. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor het binnenklimaat, bijvoorbeeld door de aanpak van schimmelproblematiek.

Naast de renovatie/verduurzaming van het particuliere bezit, biedt de regeling mogelijkheden voor sloop/nieuwbouw en transformatie. Aanvullend is er subsidie beschikbaar voor investeringen in de openbare ruimte en het inpassen van particuliere woningen (terugkopen door corporaties ter ontlasting van de particuliere eigenaren).

Het Volkshuisvestingsfonds draagt 70% bij aan het financiële tekort. Het resterende tekort zal moeten worden gedekt door de gemeente (zie hierna).

De regeling kent een looptijd van 10 jaar. Binnen 2 jaar zal een start moeten worden gemaakt met de activiteiten. Maximaal 10% van de gevraagde subsidie mag worden aangewend voor uitvoeringskosten.

Inhoud van de aanvraag

We hebben ervoor gekozen om de aanvraag te beperken tot de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen. In deze wijken ligt het inkomensniveau lager dan in andere stadsdelen en is er aantoonbaar sprake van de grootste opgave op het gebied van verduurzaming van het particuliere bezit. Bovendien wordt door deze keuze versnippering voorkomen (het aantal gerenoveerde woningen ten opzichte van het totaal is een belangrijk criterium). Een bijkomend voordeel is dat het Warmtenet in deze wijken wordt aangelegd. Het Volkshuisvestingsfonds biedt naar onze inschatting een prachtige kans om de betreffende particuliere eigenaren aan te sluiten.

We denken minimaal 850 woningen te kunnen renoveren met behulp van het Volkshuisvestingsfonds. Hoewel de aanpak van corporatiebezit uitsluitend onderdeel uitmaakt van de regeling indien corporaties niet financieel daadkrachtig genoeg zijn (in onze gemeente niet van toepassing), zien wij zeker kansen voor samenwerking met corporaties. Met name daar waar het gaat om zogenaamd gespikkeld bezit. Concreet liggen er plannen om zowel de Aquamarijnflat (met Nijestee) en de Watermanflat (Lefier) al in 2022 te renoveren. Totaal gaat het hierbij om 136 woningen. Voor beide flats zijn concrete plannen uitgewerkt door de VVE's, maar tot dusverre bleken deze onhaalbaar omdat particuliere eigenaren onvoldoende financiële middelen konden bijdragen.

Particuliere eigenaren wordt gevraagd om zelf 25% (30% in geval van zonnepanelen) bij te dragen. De verwachting is dat deze investering in maximaal 10 jaar kan worden terugverdiend door de bewoners. Omdat niet iedere eigenaar in staat is om zelf middelen vrij te maken, willen we mogelijke alternatieven later dit jaar nader onderzoeken en uitwerken.

Het begeleiden en ontzorgen van bewoners is wat ons betreft cruciaal voor een succesvolle uitvoering van de regeling. Om dit te bewerkstelligen willen we het Energieloket uitbreiden. Hiervoor vragen we (over de gehele looptijd) een bedrag van € 1,0 miljoen voor uitvoeringskosten.

De totale investering, inclusief projectkosten, komt uit op bijna € 20 miljoen. Na aftrek van de eigen inbreng door huiseigenaren, resteert een tekort van circa € 15 miljoen, welke in de verhouding 70/30 wordt gedragen door het Rijk en de gemeente.

Vervolgstappen en cofinanciering

Vandaag hebben wij onze aanvraag ingediend. De verwachting is dat we medio augustus 2021 te horen krijgen of onze aanvraag wordt gehonoreerd. Uiteraard zal ook het Plan van Aanpak ten aanzien van de uitvoering de komende maanden verder moeten worden uitgewerkt.

Als vermeld dienen wij zorg te dragen voor 30% cofinanciering. Deze bedraagt (afgerond) € 4,5 miljoen. Bij de begroting 2022 komen wij bij u terug met een concreet voorstel voor wat betreft de dekking van dit bedrag. Hierbij zoeken we in beginsel dekking binnen het Stedelijk Investeringsfonds (SIF).

Gezien de bijdrage die de regeling kan leveren aan de gewenste aanpak van de particuliere voorraad in Groningen Noord als onderdeel van de lopende wijkvernieuwing, de relatief lage benodigde bijdrage van de betreffende eigenaren, de mogelijkheden voor ontzorging en de gunstige kostenverhouding rijk/gemeente vinden wij deelname een uitgelezen kans.

Tot slot

Wij zijn er van overtuigd dat het Volkshuisvestingsfonds een ontbrekend puzzelstukje kan vormen voor de reeds lopende programma's voor wijkvernieuwing. Uiteraard is dit een eerste start. Richting de kabinetsformatie beijveren we ons dan ook voor continuering van deze regeling met nieuwe tranches, waarbij wellicht ook andere (wijkvernieuwings)gebieden binnen onze gemeente in beeld kunnen komen.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.