

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Regiemanagers

Onderwerp:

Subsidieaanvraag volkshuisvestingsfonds Oranjekwartier en Deltabuurt

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-10-2023
Notanummer	: 2023-832
Datum	: 10-10-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest, Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: Aanvraagformulier VHF Deltabuurt_college.pdf, Aanvraagformulier VHF Oranjekwartier_college.pdf, BW aanbiedingsbrief vhf2023_college.pdf

### Parafering

<li>03-10-2023: Regiemanager</li><li>03-10-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 06-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 05-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

11-10-2023

B & W d.d.: 10-10-2023

### Besluit

1. Het aanvraagformulier Volkshuisvestingsfonds voor het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van het Oranjekwartier in Keizerslanden vast te stellen
2. Het aanvraagformulier Volkshuisvestingsfonds voor het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van de Deltabuurt in de Rivierenwijk vast te stellen
3. De aanbiedingsbrief aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor de 2 aanvragen vast te stellen
4. Bestuurlijk commitment uit te spreken voor de inbreng van de co-financiering bestaande uit dekking voor de herinrichting van de openbare ruimte in het Oranjekwartier en de Deltabuurt voor een bedrag van € 400.000 respectievelijk € 3.365.000
5. De 2 subsidie-aanvragen Oranjekwartier en Deltabuurt voor de bedragen van circa € 952.000 respectievelijk € 7.895.000 in te dienen onder voorbehoud dat er geen aanvullende co-financiering nodig is
6. Wethouder de Geest te machtigen om het tekstueel definitief maken van de aanvragen inclusief collegebrief voor het Volkshuisvestingsfonds en deze te ondertekenen
7. De raadsmededeling vast te stellen
- 8.

### Inleiding

Er komen in de komende jaren grote uitdagingen en opgaven op wijken en buurten af. Het gaat hierbij om de vergrijzing, meer kleine huishoudens, de

digitalisering, de inclusieve samenleving en de ongedeelde stad, de energietransitie en klimaatadaptatie. Hierbij willen we de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit vraagt om forse investeringen, waarbij wij het hulp van het Rijk nodig hebben.

Afgelopen jaren heeft Deventer al aanspraak gemaakt op de woningbouwimpuls middelen en versnellingsgelden van het Rijk. De focus hierbij lag op de bouw van nieuwe woningen.

Voor de opgave in bestaande wijken met als focus een verbetering van de leefbaarheid heeft het rijk het volkshuisvestingsfonds ingesteld. Aanvragen kunnen worden ingediend voor woningverbetering (renovatie en verduurzaming), transformatie van vastgoed naar woningen, sloop/nieuwbouw en inponding (verwerving voor herstructurering). Daarnaast kan een bijdrage worden gevraagd voor de inrichting van de openbare ruimte, kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en projectkosten. Voor 2023 is – onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring – 280 miljoen euro beschikbaar. Nieuwe aanvragen kunnen worden ingediend tot uiterlijk 16 oktober 2023 om 12.00 uur. De gemeenten (eventueel samen met andere overheden en/of corporaties) dienen zelf dus ook een deel van de kosten te dragen in de vorm van cofinanciering.

Aan het college wordt voorgesteld om vanuit Deventer aanvragen in te dienen voor 2 aandachtsbuurten in Deventer, te weten het Oranjekwartier en de Deltabuurt.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de uitvoering van de maatregelen in Oranjekwartier en Deltabuurt wordt beoogd de veiligheid en leefbaarheid in deze kwetsbare buurten in Deventer te vergroten.

### **Kader**

Woonvisie  
Warmtetransitie  
Gebiedsprogramma Keizerslanden

### **Betrokken partijen en participatie**

Bij het opstellen van de aanvragen zijn de woningbouwcorporaties Woonbedrijf leder1 en Rentree direct betrokken.

Andere betrokken partijen zijn geïnformeerd zoals EnNatuurlijk (eigenaar warmtenet Deltabuurt) en Armeva als beheerder in opdracht van diverse VVE's in de Deltabuurt.

### **Argumenten voor en tegen**

Argumenten voor:

1. Financiële ondersteuning: Het Volkshuisvestingsfonds kan financiële middelen bieden om cruciale projecten op het gebied van de leefkwaliteit te ondersteunen juist in de buurten Oranjekwartier en de Deltabuurt. Dit kan helpen om de financiële last voor de eigenaren en/of huurders fors te verlichten en de uitvoering van projecten mogelijk te maken die anders voor deze doelgroep niet haalbaar zouden zijn.

2. Het verbeteren van de woonkwaliteit: Subsidies van het Volkshuisvestingsfonds zullen worden gebruikt om voor sloop-nieuwbouw in het Oranjekwartier en voor energetische maatregelen (isolatie) in de Deltabuurt. Hierdoor verbetert de woonkwaliteit aanzienlijk. Bij het Oranjekwartier

3. Bevordering van sociale cohesie: De fysieke maatregelen gaan hand in hand met een uitgebreide buurtagenda. Een buurtgerichte aanpak samen met sleutelfiguren, inwoners, welzijnsorganisatie, school, het huis van de wijk en de woningcorporaties is sleutel in het aanjagen van verduurzaming, maar ook noodzakelijk om een aantal sociale problemen op te lossen. Uit eigen ervaring en ervaringen elders weten we dat bij een groot deel van de bewoners de energietransitie of transformatie van eigen bezit niet de eerste prioriteit heeft. Het helpen oplossen van andere problemen geeft de ingang om hier uiteindelijk naar toe te werken. Dit kan leiden tot een hechtere gemeenschap en een betere levenskwaliteit voor meer inwoners.

4. Duurzaamheid en energie-efficiëntie: De maatregelen in het Oranjekwartier en de Deltabuurt leiden tot minder energieverbruik ten opzichte van de huidige situatie. De doelstelling voor alle woningen is minimaal B na de uitvoering van de maatregelen. Hierdoor wordt er bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en biedt kansen voor de verder warmte en energietransitie in deze buurten. Omgekeerd geldt dat het niet aanvragen van de subsidie er toe leidt dat de energietransitie in wijken langer gaat duren en dat we uiteindelijk als gemeente meer zelf moeten financieren.

5. Leefkwaliteit en veiligheid Oranjekwartier: Het gebruik van de huidige woningen en bedrijfsruimten rondom het Piekfijnplein is onduidelijk, wat de leefbaarheid en de veiligheid niet ten goede komt. Door deze herontwikkeling verandert het gebruik van het plein door de aanwezigheid van een buurtvoorziening en bewoners die verbonden zijn met de buurt. Met deze herontwikkeling wordt ook de achterzijde van de panden aangepakt. Deze kant bestaat nu uit garages, opslag en parkeerplaatsen. Dit leidt tot een onprettige plek om te zijn, ook al zijn de omliggende woningen gerenoveerd. Met de herontwikkeling kan een invulling gecreëerd worden die van deze achterzijde een plek met woningen maakt en hiermee een pleintje kan creëren waar bewoners en bezoekers zich thuis voelen.

Argumenten tegen:

1. Administratieve lasten: Het proces voor het verantwoorden van subsidies kan tijdrovend en administratief complex zijn. De gemeente moet middelen en personeel toewijzen aan het indienen en beheren van de verantwoording.

2. Voorwaarden en verplichtingen: Het ontvangen van subsidie kan gepaard gaan met specifieke voorwaarden en verplichtingen, zoals rapportagevereisten en tijdsgebonden doelen. Dit kan extra druk leggen op de gemeentelijke middelen en flexibiliteit beperken voor de begroting en de langetermijnplanning van de gemeente.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het totale maatregelen pakket heeft een omvang van € 3,0 mln in het Oranjekwartier en een omvang van € 14,3 mln in de Deltabuurt.

Voor het Oranjekwartier bestaat het maatregelenpakket uit de volgende fysieke

maatregelen:

- sloop en nieuwbouw plannen: € 1.769.000
- transformatie: € 802.500
- aanpak Piekfijnplein en aanpalende openbare ruimte: € 400.000

Voor de Deltabuurt bestaat het maatregelenpakket uit de volgende fysieke maatregelen:

- verduurzamingsplannen particuliere appartementen : € 10.944.000
- transformatie: € 3.365.000
- aanpak Piekfijnplein en aanpalende openbare ruimte: € 400.000

Het Volkshuisvestingsfonds dekt 70% van de subsidiabele kosten.

Dit betekent dat 30% moet bestaan uit co-financiering. Voor de totale beoogde investering in de Deltabuurt is meer co-financiering nodig dan beschikbaar. Daarom wordt van de eigenaren die een appartement verhuren een eigen bijdrage verwacht tussen € 10.000 en € 15.000. Aanvullend wordt er vanuit gegaan dat maximaal 70% van de betrokken VVE's / appartementen zullen meedoen met de regeling.

Vanuit Deventer zal de inbreng bestaan uit de geprogrammeerde herinrichtingsprojecten voor de openbare ruimte. De dekking hiervoor moet komen vanuit het MJOP (Meerjaren Onderhoudsprogramma). Het gaat om een bedrag van € 400.000 voor de herinrichting van het Piekfijnplein en omgeving en om € 3.365.000 voor de herinrichting openbare ruimte Deltabuurt.

Op dit moment bevat het rekenmodel van het ministerie ons inziens nog een foutieve berekening / verkeerde koppeling. Dit leidt er toe dat met de inzet van de herinrichting van de openbare ruimte maximaal 21% co-financiering kan worden bereikt. De gemeente dient minimaal 30% co-financiering te reserveren. Voor het gat dat hierdoor ontstaat, is geen dekking. Als het ministerie vasthoudt aan deze berekening/ koppeling zullen wij niet voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het Volkshuisvestingsfonds dan wel zullen we onze aanvraag moeten intrekken.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Deze nota wordt openbaar.

De raad wordt geïnformeerd met bijgevoegde raadsmededeling.

Actieve communicatie naar inwoners zal plaatsvinden nadat eventueel positief is besloten op de aanvraag en we daadwerkelijk kunnen uitvoeren.

## **Aanpak en uitvoering**

Indien onze aanvragen worden afgewezen zal het bestuur (college en raad) geïnformeerd worden.

Bij een positief besluit op 1 van de aanvragen (of beide) zullen de maatregelen moeten worden voorbereid. Met name voor de Deltabuurt wordt een integrale aanpak beoogd richting de VVE's, bewoners en eigenaren inclusief een communicatiestrategie. Daarnaast zal voor de Deltabuurt een subsidieregeling moeten worden opgezet en de financiële regeling moeten worden uitgewerkt.

In de subsidieregeling zal een maximum plafond moeten worden opgenomen om te voorkomen dat wij de totale investering overschrijden. Daarnaast zal in de regeling een eigenaars bijdrage worden opgenomen voor eigenaren die hun



appartement verhuren voor een bedrag tussen € 10.000 en € 15.000 per appartement.

We dienen de maatregelen binnen 2 jaar te starten na toekenning. De maatregelen moeten gereed zijn binnen 10 jaar.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Subsidieaanvraag volkshuisvestingsfonds Oranjekwartier en Deltabuurt		
<b>Nummer</b>	2023-832	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder De Geest, Wethouder Walder,
<b>Team</b>	DEV-RM	<b>Datum</b>	10-10-2023

### Inleiding

Het college wil u graag informeren over een grote subsidie-aanvraag bij het Volkshuisvestingsfonds.

### Kader

Woonvisie  
Warmtetransitie  
Gebiedsprogramma Keizerslanden

### Kern van de boodschap

Het college heeft besloten om vanuit Deventer subsidie-aanvragen in te dienen voor 2 aandachtsbuurten in Deventer, te weten het Oranjekwartier en de Deltabuurt.

Voor de Deltabuurt vragen wij een bedrag van circa € 7.895.000 aan ten behoeve van het verduurzamen van particuliere appartementen en enkele maatregelen in de leefomgeving. Parallel aan deze maatregelen willen we het functioneren van de VVE's versterken.

Voor het Oranjekwartier vragen wij een bedrag van circa € 952.000 aan ten behoeve van de herstructurering van enkele tientallen woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

### Nadere toelichting

Er komen in de komende jaren grote uitdagingen en opgaven op wijken en buurten af. Het gaat hierbij om de vergrijzing, meer kleine huishoudens, de digitalisering, de inclusieve samenleving en de ongedeelde stad, de energietransitie en klimaatadaptatie. Hierbij willen we de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit vraagt om forse investeringen, waarbij wij het hulp van het Rijk nodig hebben.

Afgelopen jaren heeft Deventer al aanspraak gemaakt op de woningbouwimpuls middelen en versnellingsgelden van het Rijk. De focus hierbij lag op de bouw van nieuwe woningen.

Voor de opgave in bestaande wijken met als focus een verbetering van de leefbaarheid heeft het rijk het volkshuisvestingsfonds ingesteld. Aanvragen kunnen worden ingediend voor woningverbetering (renovatie en verduurzaming), transformatie van vastgoed naar woningen, sloop/nieuwbouw en inponding (verwerving voor herstructurering). Daarnaast kan een bijdrage worden gevraagd voor de inrichting van de openbare ruimte, kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en projectkosten. Voor 2023 is – onder voorbehoud van

parlementaire goedkeuring – 280 miljoen euro beschikbaar. Nieuwe aanvragen kunnen worden ingediend tot uiterlijk 16 oktober 2023 om 12.00 uur. De gemeenten (eventueel samen met andere overheden en/of corporaties) dienen zelf dus ook een deel van de kosten te dragen in de vorm van cofinanciering van minimaal 30% van de totale investering. Deventer kan de aanvraag co-financieren door reeds geprogrammeerde gelden uit het MJOP voor de Deltabuurt respectievelijk het Oranjekwartier.

Na het besluit door het ministerie op onze aanvragen zal het college de raad informeren over de uitkomst.