

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,

Vergaderdatum:
21 december 2022

Registratienummer:
BWV-22002141

Agendapunt:

Onderwerp

Het vaststellen van een subsidieverordening Volkshuisvestingsfonds Vrieheide – Stack 2023.

Inleiding/aanleiding

Het project Volkshuisvestingsfonds behelst de renovatie en verduurzaming van 364 particuliere woningen in een 3-tal focuswijken in Heerlen Noord, waarbij een verbetering van de energieprestatie van de woningen van minstens 3 energielabelstappen of een verbetering van de energieprestatie naar label B wordt bereikt. Ook het aanpakken van een ongezond binnenmilieu en het daar waar mogelijk verbeteren van de toegankelijkheid is een onderdeel van de renovatie-activiteiten. Daarnaast kunnen woninggerelateerde ingrepen in de openbare ruimte plaatsvinden i.h.k.v. klimaatadaptatie.

Vrieheide behoort tot een van de focuswijken in Heerlen Noord. Hier willen we als Alliantie Nationaal Programma Heerlen Noord investeren in een betere wijk. Algemene doelen zijn:

- Het aandeel bewoners woonachtig in een passende, duurzame en betaalbare woning groeit naar het landelijk gemiddelde.
- De fysieke inrichting van Heerlen-Noord draagt bij aan gezonde leefomgeving.
- Het aandeel bewoners woonachtig in een sociaal veilige buurt stijgt naar het landelijk gemiddelde.
- Bewoners zijn weerbaar tegen georganiseerde en ondermijnende criminaliteit.
- Bewoners zijn trots op hun buurt, de leefbaarheid stijgt naar het landelijk gemiddelde.

De gemeente noch de corporaties hebben een vastgoedpositie in de buurt Vrieheide-de Stack. De 837 woningen zijn allemaal eigendom van particulieren. Vaak zijn deze particulieren verhuurders. Het hebben van bezit in Vrieheide is belangrijk om meer grip te krijgen en een betere uitgangspositie te krijgen om iets te kunnen doen aan de enorme renovatieopgave gericht op de verbetering van de energieprestatie, verbetering van het achterstallig onderhoud en de aanpak van schimmelproblematiek en andere noodzakelijke ingrepen.

Woningcorporaties Weller en Wonen Limburg zien dat Vrieheide een achterstandsgebied is en willen meehelpen om verpaupering tegen te gaan. Corporatie Weller heeft met 6 'witte woningen' een beperkte vastgoedpositie in Vrieheide-de Stack. Rond 1995 heeft Weller op verzoek van de gemeente 1 woning aan de Europalaan aangekocht voor de herhuisvesting van een bewoonster uit Tuindorp; 5 woningen zijn eveneens op verzoek

van de gemeente in april 2022 aangekocht. Doel van dit laatste was om deze woningen niet wederom in handen te laten vallen van minder gerede vastgoedbeleggers ('huisjesmelkers').

Woningbouwcorporaties Weller en Wonen Limburg willen in 2022 samen nog eens 51 verspreid gelegen 'witte' woningen in Vrieheide – de Stack kopen van een particuliere verhuurder. De woningen scoren laag voor wat duurzaamheid betreft (energielabel E, F en G) en er is structureel fors achterstallig onderhoud. Een enkele woning heeft zelfs geen centrale verwarming.

De corporaties willen de woningen moderniseren en verduurzamen. Eerste berekeningen laten zien dat de noodzakelijke investeringen om deze woningen te voorzien van basiskwaliteit en te verduurzamen tot energielabel A per woning ca. € 213.760 incl. btw kosten en daar komt de aankoop prijs nog bij.

Voor de gemeente is de aankoop van deze woningen een kans om een vliegwieleffect te creëren in deze buurt, waarmee sneller en gemakkelijker woningen verduurzaamd kunnen worden. Het is een kans die zich voordoet waarbij de bijdrage van de gemeente naar verhouding gering is. 70% van de gelden komen uit subsidies van het Rijk en verder investeren de corporaties in de verduurzaming van de woningen. Daarnaast willen de corporaties een faciliterings- en ontzorgingstraject verzorgen voor de particuliere eigenaren, denk aan het voeren van de gesprekken met de particuliere eigenaren -hun burens- om deze te overtuigen om gezamenlijk een blok van 6 woningen aan te pakken. De corporatie laat ook de mogelijkheden onderzoeken voor de renovatie- en verduurzamingsmaatregelen en is opdrachtgever. De corporatie zorgt voor een langetermijnstrategie waarbij zij niet alleen het vastgoed incl. de verwaarloosde tuinen aanpakken, maar ook willen helpen aan het opplussen van de wijk op sociaal vlak. Kortom het is een investering met een groot maatschappelijk effect.

Overigens verwachten wij dat zich op korte termijn nog andere 'kansen' voordoen om 'witte woningen' naar het eigendom en beheer van corporaties te brengen. Deze verordening creëert de mogelijkheid voor corporaties om voor in totaal 70 aan te kopen woningen middelen te ontvangen voor de renovatie/verduurzaming.

De eerste resultaten zijn er inmiddels ook. In november 2022 wordt gestart met de renovatie van een proefblok van 6 woningen waarvan 1 corporatiewoning. 5 particuliere eigenaren laten samen met de corporaties en de gemeente het dak rooien en verduurzamen. In een 2^e fase zullen ook de voor en achtergevel worden aangepakt. De woningeigenaren krijgen hiervoor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds en doen een eigen bijdrage. De woningen maken daardoor forse stappen qua energielabels: van F of G naar B of C. Naar aanleiding van de ervaringen die worden opgedaan bij dit proefblok zal er ook een subsidieverordening voor particulieren komen en is het de bedoeling dat e.e.a. op grotere schaal in Vrieheide – de Stack uitgerold kan worden.

Kader

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV): We versterken de woon- en leefkwaliteit.

Kernthema:

Wonen: We dragen bij aan het meerjarig programma voor Heerlen-Noord met als doel de leefbaarheid in en het welbevinden van inwoners van de buurt Vrieheide – de Stack structureel te verbeteren. Vanuit wonen is daarbij aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds.

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

De bijgevoegde subsidieverordening 'Verordening subsidie Volkshuisvestingsfonds Vrieheide – de Stack 2023' t.b.v. woningcorporaties vast te stellen.

Argumenten

1. Met deze verordening
 - kunnen middelen aangewend worden uit het Volkshuisvestingsfonds waarmee woningen worden gerenoveerd c.q. verduurzaamd.
 - Ontstaat een kans tot verdergaande samenwerking met woningcorporaties om blokken woningen aan te pakken en daarmee een zichtbare verbetering in de buurt aan te brengen op het gebied van woon- en leefkwaliteit.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

Rijkssubsidie	€8.200.309
Cofinanciering gedurende 10 jaren	€3.600.000
Kosten prog. directeur en projectleider	-€820.000
Kosten cofinanciering Regiodeal Vrieheide	
Beschikbaar budget	€10.013.309
Subsidieverordening corporaties	-€3.500.000
Restant beschikbaar budget	€6.513.309

Communicatie

De verordening wordt via de reguliere kanalen bekend gemaakt.

Evaluatie

Het project Volkshuisvestingsfonds heeft een looptijd t/m 15 juli 2031, waarbinnen alle te nemen fysieke maatregelen moeten worden afgerond. De voorliggende subsidieverordening heeft een looptijd t/m 31 december 2028, zodat na de aanvraag om middelen nog 2 en een half jaar de tijd is om deze uit te voeren. Gedurende de looptijd van de verordening zal bekeken worden of deze voldoet om de gewenste doelen te bereiken.

Planning, procedure en uitvoering

De vastgestelde verordening zal worden gepubliceerd. Verwacht wordt dat de corporaties Weller en Wonen Limburg vervolgens voor 57 woningen in Vrieheide-de Stack subsidies aanvragen waarmee zij deze woningen gaan renoveren oftewel verduurzamen. Gelijktijdig zullen zij de andere eigenaren in de blokken van 6 woningen proberen mee te nemen in deze opgave. De exacte planning is nog niet bekend. De voorliggende verordening gaat

uit van het feit dat de werkzaamheden binnen zes jaar na het verlenen van de subsidie zijn voltooid.

Bijlagen

De subsidieverordening 'Verordening subsidie Volkshuisvestingsfonds Vrieheide – de Stack 2023' t.b.v. woningcorporaties.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris a.i.,
L. Schouterden

De burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 november 2022,
registratienummer BWV-22002141;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

De bijgevoegde verordening subsidie Volkshuisvestingsfonds Vrieheide – de Stack 2023
t.b.v. woningcorporaties vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van 21
december 2022

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver