



## Samenvatting

Het college stelt de 30% cofinanciering, tot een maximaal bedrag van €1.450.000,-, beschikbaar voor de aanvraag voor de subsidieregeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds) van BZK. Deze cofinanciering bestaat uit reeds gereserveerde middelen (€310.000), verkregen financiële bijdragen van de Provincie (€500.000) en het MJIP Stedelijke Ontwikkeling (€640.000). Met deze cofinanciering wordt – indien de aanvraag door BZK wordt geaccordeerd – €4.833.000 aan middelen opgehaald voor een bijdrage in de renovatie en sloop/nieuwbouw van +/- 300 woningen in Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg door de corporaties en enkele particulieren (gespikkeld bezit). En voor de gemeente om bijpassend de openbare ruimte in deze wijken te realiseren. Het college mandateert wethouders Krabbendam en Heijnen in dit collegevoorstel tot het indienen van de Maastrichtse aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds en ondertekenen namens het college van burgemeester en wethouders van de aanbestedingsbrief bij deze aanvraag.

## Beslispunten

1. Het college mandateert wethouders Krabbendam en Heijnen om de subsidieregeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds) van BZK nader uit te werken en aan te vragen namens Maastricht – inclusief de inzet van gelden gereserveerd voor de openbare ruimte ter cofinanciering voor de aanvraag tot een maximum van €1.450.000,-.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 mei 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

Het Volkshuisvestingsfonds betreft een landelijke subsidieregeling van BZK ter hoogte van € 385 mln. De regeling is gepubliceerd eind maart en heeft een indieningsmogelijkheid tussen 3 mei en 19 mei 2021. De regeling richt zich op fysieke opgaven in kwetsbare gebieden. Onderdelen die in aanmerking komen zijn sloop/nieuwbouw van woningen, renovatie van woningen en transformatie (naar wonen). Hierbij zijn opgaven in de openbare ruimte mee te nemen, maar niet als zelfstandig onderdeel in te brengen en worden deze getoetst op proportionaliteit. Binnen de regeling is er bijzondere aandacht voor particulier bezit. Inhoudelijke toetsing van de aanvraag vindt daarnaast plaats op effectiviteit, hardheid en urgentie (gemeten in leefbaarheids- en veiligheidsindicatoren).

Andere eisen zijn:

- Plannen zijn nieuw (nog niet gestart of opdracht toe verleend), starten binnen 2 jaar met de uitvoering en zijn binnen 10 jaar afgerond.
- De aanvraag bestaat uit minimaal 200 woningen of heeft een aantoonbaar tekort van minimaal €7,5 mln.
- Er is cofinanciering van 30% gemeentelijke/ provinciale middelen beschikbaar voor het financieel tekort (waarbij het fonds bij toekenning een aanvulling van 70% van het tekort biedt).

Een of meerdere postcode-4-gebieden kunnen één deelplan vormen en een aanvraag kan worden opgebouwd uit meerdere deelplannen. De aanvraag wordt als geheel beoordeeld om tot een landelijke rangschikking te komen waarbij enkel de beste aanvragen worden toegekend (tot de € 385 mln. is besteed). De toekenning van de subsidie is dan ook grotendeels afhankelijk van de –vooraf nog onbekende- kwaliteit van de aanvragen van andere gemeenten en regio's. Wanneer een aanvraag door de eerste selectie komt worden de deelplannen ook afzonderlijk beoordeeld, maar de rangschikking vindt plaats op basis van de gemiddelde totaalscore van de aanvraag.

## 2. Context

Omdat de optelsom van deelplannen goed moet scoren is er op regionaal niveau, in Maastricht-Heuvelland, bekeken of concept deelplannen zouden voldoen op basis van de harde inclusiecriteria van het Volkshuisvestingsfonds (meer specifiek de cofinanciering, inclusie van particulier bezit, sloop-nieuwbouw/renovatie/transformatie). Dit heeft geleid tot het gedragen inzicht dat er vanuit de gemeentes uit het Heuvelland uiteindelijk geen deelplan wordt aangedragen. Gezamenlijk met de corporaties Servatius, Maasvallei, Wonen Limburg en Woonpunt is de situatie in Maastricht in kaart gebracht. Hierbij is zorgvuldig gekeken en gewogen op grond van de criteria van de regeling om tot een kansrijke aanvraag te kunnen komen. Omdat enkel de relatief hoogst scorende aanvragen kans maken op cofinanciering van het Volkshuisvestingsfonds wordt gestuurd op een zo hoog mogelijke



score op de selectiecriteria van BZK. Uiteindelijk is één deelplan, Maastricht-West (Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg) op basis van deze criteria overgebleven.

De aanvraag is met twee Maastrichtse woningcorporaties, Servatius en Woonpunt, nader uitgewerkt op programma, financiën en leefbaarheid/veiligheid. Zo moeten de corporaties kunnen aantonen dat zij onvoldoende financiële ruimte hebben om de opgave uit te voeren en dat andere corporaties dit niet over kunnen nemen, en moet worden voldaan aan de cofinancieringseis door de gemeente en/of de provincie.

Limmel-Nazareth is als postcode-vier gebied na een nadere uitwerking van de corporaties als locatie ingetrokken; mede omdat een nieuwbouwlocatie als Trega niet onder deze regeling valt (enkel de herstructurering in de combinatie van sloop/nieuwbouw van bestaande woonlocaties vallen onder de regeling). Daarnaast was de financiële onderbouwing door de corporaties in dit gebied lastig en kon hier geen gespikkeld particulier bezit worden meegenomen.

Het is belangrijk te melden dat het Volkshuisvestingsfonds slecht aansluit bij de Maastrichtse behoefte. Scores zijn het hoogst als er een focus is op het particulier bezit, bijvoorbeeld een renovatie/verduurzamingsregeling voor particulieren. En cofinanciering moet volledig van de gemeente komen, gelden van corporaties tellen niet mee. De gemeentelijke cofinanciering – die vanwege de korte aanvraagprocedure moet komen uit reeds gereserveerde middelen – is in Maastricht gereserveerd voor de herstructurering en verbetering van corporatiebezit en de buitenruimte en niet voor het renoveren van particulier bezit. Door het aantrekken van gelden uit het Volkshuisvestingsfonds kan particulier bezit wel als onderdeel van de aanvraag worden opgenomen, maar Maastricht zal in de aanvraag naar verwachting niet kunnen concurreren met gemeenten die enkel of hoofdzakelijk inzetten op het verbeteren van particulier bezit en die niet of minder investeren in de buitenruimte en corporatiebezit.

### **3. Gewenste situatie**

Het deelplan richt zich op 3 wijken in Maastricht-West: Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg. Een groepering van na-oorlogse parochiewijken met een overgroot aandeel sociale huurwoningen (+/- 80%), 'gespikkeld' particulier bezit tussen dit corporatiebezit, weinig woningdifferentiatie, een verouderde en daarmee kwalitatief slechte woningvoorraad en een grote verduurzamingsopgave. Tel hierbij op dat de buurten zich kenmerken door een steeds sterkere concentratie van kwetsbare doelgroepen met zeer lage inkomens/ uitkeringsafhankelijkheid, relatief hoge gezondheidskosten, hoge onveiligheidsbeleving en druk op leefbaarheid.



Onveiligheid is in deze buurten niet altijd aan de oppervlakte zichtbaar of af te lezen uit politiemeldingen. Ondermijning is absoluut aan de orde en heeft ook stadsbreed vanuit de gemeente aandacht met een passende aanpak. Voor de leefbaarheid is dit een factor met veel impact. Kansrijke bewoners vertrekken en kansarmen hebben geen opties en blijven achter. Met de druk van onveiligheid en de link naar criminaliteit dichtbij.

De insteek is om met een integrale aanpak van herstructurering en samenwerking met partners door een combinatie van fysieke ingrepen en een sociale/ veiligheidsaanpak een impuls te geven aan deze 3 buurten. Door een kwalitatieve verbetering en verduurzaming van het woningaanbod, het passend inrichten van openbare ruimte en het borgen van “ontmoeting” is er een nieuwe basis voor een duurzame toekomst van deze buurten. Aandacht voor de sociale aanpak en veiligheid geeft hierbij een versterking waarbij bewoners vanuit eigenwaarde, kennis van de buurt en betrokkenheid kunnen meedenken en meedoen.

#### 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De volgende aspecten van de woningen die effect hebben op de duurzaamheid en/of gezondheid worden aangepakt:

Aantal woningen waar sprake is van constructieve problemen	108*
Aantal woningen waar sprake is van achterstallig onderhoud	308*
Aantal woningen waar sprake is van een slecht binnenmilieu	308*
Aantal woningen waar sprake is van een slechte energieprestaties**	308*
Aantal woningen waarin sprake is van een beperkte fysieke toegankelijkheid	236*

\* 35 van de woningen zijn in particulier bezit. De renovatie van deze woningen is hiermee niet zeker; omdat de particuliere eigenaren een deel van de renovatiekosten zelf moeten betalen. Deze aantallen zijn dus onder voorbehoud van deelname door deze particuliere eigenaren.

\*\* Bij de woningen waar sprake is van slechte energieprestaties wordt minimaal gerenoveerd / nieuw gebouwd naar energielabel B; maar veelal hoger.

#### 5. Effect op de openbare ruimte

De omgeving van de te slopen / nieuw te bouwen woningen en de te renoveren woningen wordt aangepakt. Insteek is om hier een kwalitatieve verbetering plaats te laten vinden in de openbare ruimte die gericht is op het borgen van “ontmoeting”.



## 6. Personeel en organisatie

Er zijn vanuit de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling, team projectmanagement, reeds projectleiders aangewezen in de drie deelgebieden die zijn meegenomen in deze projectaanvraag. Wanneer de subsidie wordt verkregen leidt dit mogelijk tot een uitbreiding van hun opdracht / projectgebied.

## 7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

## 8. Financiën

Deelgebied	Reeds gereserveerde middelen*	Aanvullende reservering vanuit het MJIP Stedelijk Ontwikkel Budget*	Totaal*
Malpertuis	€250.000	€191.000	€410.000
Pottenberg	€60.000	€449.000	€509.000
Mariaberg	€500.000		€500.000
<i>Totaal cofinanciering (30%)</i>	<i>€810.000</i>	<i>€640.000</i>	<i>€1.450.000</i>
Totaal mogelijke bijdrage Volkshuisvestingsfonds o.b.v. cofinanciering (70%)	€1.890.000	€1.493.333	€3.383.333
Subtotaal o.b.v. huidige cofinanciering (100%)	€2.700.000	€2.133.333	<b>€4.833.333</b>

\*Aantallen zijn op basis van ramingen en kunnen marginaal afwijken.

Aan de nadere specificatie van de financiën per project wordt nog gewerkt, dit zal onderdeel zijn van de subsidieaanvraag.

De feitelijke realisatie van de ingediende projecten is nog onderhavig aan besluitvorming van zowel de gemeente als de corporaties. Mocht bij besluitvorming blijken dat de projecten niet haalbaar zijn, dan blijft het voor de corporaties en de gemeente mogelijk om af te zien van de subsidie en de projecten niet te realiseren.



Daarnaast moeten de corporaties kunnen aantonen dat zij onvoldoende financiële ruimte hebben om de opgave uit te voeren maar ook dat andere corporaties dit niet over kunnen nemen. Met name bij Servatius is de onderbouwing van hun financiële tekorten kwetsbaar.

## **9. Aanbestedingen**

N.v.t.

## **10. Participatie tot heden**

In de drie buurten is participatie met bewoners een actief thema. Er is een hoge mate van betrokkenheid van de buurtnetwerken bij de plannen voor de buurten. Ook veel bewoners volgen actief de verwachte vernieuwing van hun buurten. In Mariaberg is er al een aantal projecten gestart (Blauwe Loper) of uitgevoerd (Trichterveld). Hier zijn bewoners bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van het buurtpark actief betrokken bij het ontwerpproces en de inrichting en functies. Ook bij tijdelijke invullingen denken en doen bewoners mee. Dit soort ervaringen zetten we ook in bij de toekomstige projecten.

Daarnaast zijn in alle drie de buurten werkgroepen sociaal actief waarbij er met de buurt wordt gekeken naar de leefbaarheid en veiligheid en mogelijke maatregelen. Ook is dit de plek waar bewonersinitiatieven uit de buurt landen en met een positief besluit ook tot uitvoering worden gebracht.

## **11. Voorstel**

1. Het college mandateert wethouders Krabbendam en Heijnen om de subsidieregeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds) van BZK nader uit te werken en aan te vragen namens Maastricht – inclusief de inzet van gelden gereserveerd voor de openbare ruimte ter cofinanciering voor de aanvraag tot een maximum van €1.450.000,-.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Op 18 mei wordt de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds aangevuld en definitief verstuurd. De inhoudelijke beoordeling en besluitvorming door BZK is gepland rond zomer van 2021. Voor deze bekendmaking wordt een lobby ingezet (in ieder geval in samenwerking met Parkstad) richting BZK om het belang voor een positieve besluitvorming en beoordeling voor de aanvragen vanuit NOVI-gebied Zuid-Limburg onder de aandacht te brengen van BZK. Nadat bekend is of de aanvraag vanuit Maastricht-Heuvelland voor Maastricht-West door de selectie van BZK is gekomen, wordt in



samenwerking met de woningcorporaties de planvorming voor de herstructureringsprojecten nader uitgewerkt. Hier maakt een communicatietraject richting de buurtbewoners onderdeel van uit.

**Collegevoorstel**