



Samenvatting

De gemeente Maastricht dient een aanvraag in bij het volkshuisvestingsfonds ten behoeve van het opknappen van woningen en de openbare ruimte in Nazareth en Mariaberg.

In de deze buurten vinden al diverse herstructureringsactiviteiten plaats om corporatiewoningen en de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. De kwaliteit van de particuliere woonvoorraad blijft echter achter op de corporatiewoningen. Daarnaast zijn in de aanpak van de openbare ruimte van Nazareth extra stappen noodzakelijk om de leefbaarheid en sociale veiligheid te kunnen verbeteren. Het Volkshuisvestingsfonds biedt een unieke mogelijkheid om hier financiële ondersteuning van het Rijk voor te verkrijgen. Met deze aanvraag kan, indien de subsidie wordt toegekend, € 11.399.600,- aan extra middelen worden opgehaald voor de openbare ruimte in Nazareth en renovatie van particuliere woningen in appartementencomplexen in Nazareth en Mariaberg.

Het college stelt 30% cofinanciering, tot een maximaal bedrag van € 4.885.542,-, beschikbaar voor de aanvraag.

Beslispunten

1. Het college mandateert wethouder Pas om de meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting nader uit te werken en deze aan te vragen namens Maastricht.
2. Het college alloceert een maximum van € 4.885.542,- ter cofinanciering voor de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 september 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Het Volkshuisvestingsfonds betreft een landelijke subsidieregeling waarmee geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de woningvoorraad, leefomgeving en de openbare ruimte binnen buurten met leefbaarheidsproblematiek. De keuze om het fonds aan te vragen voor deze twee buurten heeft meerdere redenen. In de prioritaire buurten Nazareth en Mariaberg spelen meerdere herstructureringsactiviteiten zowel qua openbare ruimte als qua vastgoed van de woningcorporaties. Deze buurten sluiten goed aan bij de doelstellingen van het Volkshuisvestingsfonds doordat leefbaarheid en sociale veiligheid verbeterd dienen te worden. De corporaties verduurzamen grote aantallen woningen. Daarnaast worden in deze buurten al WijkUitvoeringsPlannen opgesteld om de buurten mee te krijgen in de energie- en warmtetransitie. Tot slot is het riool in grote delen van Nazareth aan vervanging toe, en bieden deze werkzaamheden koppelkansen om ook de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven door de verharding aan te pakken en de buurt klimaatadaptatief te maken door minder verharding en meer groen aan te brengen.

Het fonds wordt naast de openbare ruimte in Nazareth ook ingezet voor het ondersteunen van Verenigingen van Eigenaren (VvE's). In beide buurten zijn relatief grote aantallen particuliere koop- en huurwoningen, verenigd in een VvE, met een mindere staat van onderhoud en een slecht energielabel. Kosten voor groot onderhoud zijn hoog en in een VvE worden onderhoud en verduurzaming in gezamenlijkheid gefinancierd en uitgevoerd. 70% van de leden van een VvE moet akkoord zijn om dergelijke investeringen te treffen. Daarnaast hebben veel VvE's geen (toereikende) reservepot voor groot onderhoud en/ of verduurzaming. Dit leidt in de praktijk vaak tot problemen, waardoor plannen niet tot uitvoering komen.

In het algemeen kan gesteld worden dat het particuliere woningbezit achterblijft in de positieve ontwikkelingen die in de buurten zijn of worden ingezet. In deze doelgroep zitten de minst kapitaalkrachtige woningeigenaren van Maastricht, in de goedkoopste koopwoningen. Een relatief groot aandeel van de woningeigenaren in deze buurten heeft te maken met energiearmoede¹. Verder is er sprake van een achteruitgang van het binnenklimaat en de fysieke uitstraling van woningen. Dit alles draagt niet bij aan de leefbaarheid en leefkwaliteit in de buurt. Het Volkshuisvestingsfonds draagt bij aan de financiering van tekorten die ontstaan bij herstructureringsactiviteiten in buurten met leefbaarheidsproblematiek. De bijdrage van het fonds bedraagt maximaal 70% van dit financiële tekort. De andere 30% van het tekort wordt gedekt via een cofinanciering vanuit de gemeente.

Het fonds heeft al meerdere tranches gehad. Van 3 juni 2024 tot en met 1 oktober 2024 is de vierde tranche opengesteld. In totaal is er voor de vierde tranche maximaal € 11.399.600,- beschikbaar per gemeente (incl. btw).

¹ Zie: [Datavoorziening Energietransitie Gebouwde Omgeving](#) (VNG)



Een van de mogelijkheden met betrekking tot herstructureringsactiviteiten woningvoorraad is het opknappen en toekomst klaar maken van particuliere koop- en huurwoningen, zoals het isoleren van de gevel, vervangen van deuren, ramen en kozijnen, en het isoleren/ onderhouden van daken. Woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid gaan hierin samen op.

2. Context

De aanvraag voor het volkshuisvestingsfonds valt onder drie beleidscontexten.

1. Veerkrachtige en prioritaire wijken.

De leefbaarheid van sommige buurten in Maastricht staat onder druk. Naar aanleiding van het [veerkracht onderzoek uit 2021](#) is in het [coalitieakkoord 2022-2026](#) besloten om maatregelen te nemen rondom thema's als leefomgeving, sociaal beleid, participatie, herstructurering en herpositionering. De buurten Nazareth en Mariaberg vallen onder de prioritaire wijken. In beide buurten zijn al veel activiteiten in gang gezet, voornamelijk door de woningcorporaties². De gelden van het volkshuisvestingsfonds leveren een bijdrage aan het verbeteren van de particuliere woonvoorraad en de openbare ruimte.

2. Energie- en warmtetransitie

In 2021 is de [transitievisie warmte](#) opgesteld met daarin plannen voor het aardgasvrij maken van woningen. Hierin zijn drie beleidssporen vastgesteld. Het eerste spoor is 'energiebesparing door isolatie'. Isolatie, in combinatie met ventilatie, leidt tot het beperken van de energievraag en een hoger wooncomfort. Daarnaast kan verduurzaming gecombineerd worden met groot onderhoud van de woning, waardoor ook de uitstraling van de woning verbeterd. Dit komt de leefbaarheid ook ten goede. Tot slot worden woningen door verbetering van isolatie ook voorbereid op een overstap naar een nieuwe energiebron op een later moment. Een goed geïsoleerde woning kan ook met warmtebronnen van lagere temperatuur worden verwarmd. Hierdoor neemt de keuze van geschikte alternatieven voor aardgas toe. Aan dit spoor wordt uitvoering gegeven middels het [uitvoeringsprogramma energie- en warmtetransitie 2023-2026](#).

De buurten Nazareth en Mariaberg vallen onder de 10 buurten waarvoor momenteel wijkuitvoeringsplannen worden opgesteld om de route naar aardgasvrij vorm te geven.

² Zie: [Raadsinformatiebrief Meerjarige prestatieafspraken 2022-2026: stand van zaken en jaarschijf 2024](#), 9 februari 2024



Een relevante doelgroep zijn Verenigingen van Eigenaren. Besluitvorming binnen een VvE is complex en de verduurzamingskosten zijn te hoog, met name in buurten waarin er vaker sprake is van achterstallig onderhoud en een lagere sociaaleconomische achtergrond van bewoners. Binnen de buurten Nazareth en Mariaberg zitten er twee doelgroepen in de VvE's: kopers en particuliere verhuurders.

3. Woonbeleid

De [woonvisie](#) (2018), de [omgevingsvisie](#) (2020) en de [woonprogrammering](#) (2021) zetten allereerst in op het beter benutten van de bestaande woonvoorraad.

De kwalitatieve verbeteringen aan de particuliere woonvoorraad leveren een verbetering op voor de huidige bewoners. Het kan voorkomen dat de betreffende woningen meer waard worden en de huidige eigenaren hun woning verkopen. Dit kan zorgen voor doorstroom binnen de eigen buurt maar ook nieuwe doelgroepen aantrekken waardoor er een meer diverse verdeling van bewoners in de buurten plaatsvindt.

3. Gewenste situatie

Indien de aanvraag (met een maximum van € 11.399.600,-) wordt geaccordeerd dan kan het geld worden ingezet ten behoeve van particuliere woningen in de buurten van Nazareth en Mariaberg, en ten behoeve van de openbare ruimte in Nazareth.

De geplande doelgroep binnen de particuliere woningeigenaren voor deze aanvraag zijn Verenigingen van Eigenaren in de buurten Nazareth en Mariaberg met gemiddeld een energielabel D of slechter en een bouwjaar vóór 1984. Indien onvoldoende verenigingen van eigenaren mee doen aan het plan, dan wordt de doelgroep verruimd naar slecht geïsoleerde grondgebonden particuliere woningen in beide buurten.

Het plan levert per bovengenoemde beleidscontext een bijdrage aan de volgende doelen:

1. Verbetering van veerkracht, leefbaarheid en veiligheid

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 twee buurten. Door een kwalitatieve verbetering en verduurzaming van het woningaanbod, het passend inrichten van openbare ruimte is er een nieuwe basis voor een duurzame toekomst en een verbetering van de leefbaarheid in deze buurten.



2. Energie- en warmtetransitie

Het plan geeft invulling aan beleidsspoor 1 uit de transitievisie warmte: 'energiebesparing door isolatie'. Wanneer de middelen van het volkshuisvestingsfonds worden toegekend kunnen woningen volledig klaar gemaakt worden voor de toekomst. Dat wil zeggen; een vergelijkbare energetische waarde van minimaal label B.

3. Woonbeleid

Het plan maakt de bestaande woonvoorraad klaar voor de toekomst. Daarnaast kan een kwaliteitsimpuls leiden tot het diversifiëren van de sociaaleconomische achtergrond bij bewoners en doorstroming van bewoners binnen de buurt stimuleren.

Het opknappen van VvE panden levert, vanwege de complexiteit, belangrijke lessen op die in de toekomst van pas komen. De aanvraag van het volkshuisvestingsfonds maakt het overgaan tot actie, in twee relevante buurten, mogelijk.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het plan voorziet in renovatie van particuliere woningen verenigd in een VvE, met uitloop naar slecht geïsoleerde grondgebonden particuliere woningen. Het verbeteren van isolatie is hier een onderdeel van waardoor het gebruik van (fossiele) energie afneemt. In de uitvoering wordt de mogelijkheid tot het gebruik van biobased isolatiematerialen bekeken.

5. Effect op de openbare ruimte

De omgeving van de te renoveren woningen wordt ook aangepakt doordat de uitstraling van woningen verbeterd, in diverse straten de riolering wordt vervangen en de straten opnieuw worden ingericht. Insteek is om hier een kwalitatieve verbetering plaats te laten vinden in de openbare ruimte waardoor de leefbaarheid van de buurt verbetert. De opdrachten die in dat kader nodig zijn, zullen conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid op de markt worden gezet.

Daarnaast wordt bij het opknappen van de woningen in eerste instantie gekeken naar isolatie van de buitenschil van de woning. Deze vorm van isoleren kan zowel op technisch als op organisatorisch geschikt zijn, en kan de uitstraling van het gebouw en de buurt ten goede komen.

6. Personeel en organisatie

Wanneer de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds wordt toegekend heeft dit op twee manieren invloed op de gemeentelijke organisatie. Enerzijds op de werkzaamheden in de openbare ruimte.



Door het benutten van koppelkansen bij de werkzaamheden in de openbare ruimte en het programma energie- en warmtetransitie is de personele bezetting op dit vlak gedekt. Anderzijds dient ingezet te worden op ondersteuning van de VVE's. Voor de uitvoering van de werkzaamheden bij de Verenigingen van Eigenaren wordt vanuit het programma energie- en warmtetransitie een externe partij gezocht middels een aanbesteding, in overleg met de afdeling Inkoop en Aanbesteding.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

8. Financiën

De cofinanciering, het aan te vragen bedrag en het totale projectbedrag zien er als volgt uit, als de aanvraag in volledigheid wordt geaccordeerd uit door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK):

Cofinanciering gemeente Maastricht (30%)	Aan te vragen bedrag VHF (70%)	Totale project bedrag (100%)
€ 4.885.542,-	€ 11.399.600,-	€ 16.285.142,-

Om binnen de aanvraagtermijn te kunnen voldoen aan de eis voor afdoende cofinanciering hebben wij de volgende gemeentelijke middelen vrij gespeeld ten behoeve van dit plan, exclusief BTW.

Bedrag	Herkomst
€ 900.000	Restbudget Gemeentelijk Noodfonds Energiekosten
€ 800.000	Klimaatbegroting
€ 1.300.000	Waterprogramma
€ 1.600.000	Verhardingen
€ 250.000	Mobiliteit en vergroening
€ 4.850.000	Totaal

Dit geeft de mogelijkheid om circa 400 woningen grondig te renoveren, door middel van een stevige uitvoeringsorganisatie (procesbegeleiding en technisch advies voor de doelgroep) en een subsidie per wooneenheid voor verschillende die de toekomstbestendigheid en uitstraling van de VvE complexen ten goede komen. Gezien de sociaaleconomische achtergrond van de doelgroep binnen wordt in de aanvraag van het volkshuisvestingsfonds uitgegaan van geen eigen bijdrage voor de



VvE. In de uitvoering wordt gestreefd om bij zoveel mogelijk woningen de energetische staat te verbeteren naar minimaal energielabel B en achterstallig onderhoud aan te pakken. Daarnaast geeft het project ruimte om noodzakelijke investeringen aan de openbare ruimte te treffen.

9. Aanbestedingen

Voor de uitvoering van het plan zal een externe partij worden ingeschakeld die gespecialiseerd is in maatwerk procesbegeleiding en het geven van technische adviezen voor Verenigingen van Eigenaren. Deze dienstverlening wordt onderdeel van een bredere aanbesteding die in ontwikkeling is ten behoeve van het doelgroepenbeleid voor VvE's die voortkomt uit het uitvoeringsprogramma energie- en warmtetransitie, in overleg met team inkoop en aanbesteding.

10. Participatie tot heden

N.v.t. Indien de aanvraag toegekend wordt, wordt gestart met de eerste gesprekken met VvE's.

11. Voorstel

1. Het college mandateert wethouder Pas om de meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds) van BZK nader uit te werken en deze aan te vragen namens Maastricht.

2. Het college alloceert een maximum van € 4.885.542,- ter cofinanciering voor de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Uiterlijk 30 september 2024 wordt de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds aangevuld en definitief verstuurd. De inhoudelijke beoordeling en besluitvorming door BZK is gepland in Q4 2024. Nadat bekend is of de aanvraag door de selectie van BZK is gekomen wordt de uitvoeringsorganisatie nader uitgewerkt. De uitvoering start binnen twee jaar na toekenning en moet binnen 10 jaar klaar zijn. De uitvoering omvat onder meer een financiële bijdrage en aanvullende ondersteuning aan woningeigenaren en VvE's. Door middel van een ervaren uitvoeringspartij worden de eigenaren overtuigd om mee te doen en gebruik te maken van dit aanbod.

De feitelijke realisatie van de ingediende projecten is nog onderhavig aan besluitvorming van zowel de gemeente als de betreffende Verenigingen van Eigenaren. Indien deelname vanuit de doelgroep (VvE's) achterblijft bij de prognose kan de doelgroep worden verbreed door ook grondgebonden woningen in de buurten Nazareth en Mariaberg bij de doelgroep te betrekken.