



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Aanvraag Volkshuisvestingsfonds voor Maastricht-West	3 juni 2021 Verzonden 3 juni 2021	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
AAJ (Anouk) Crapts en SM (Suzanne) Mestrom	043 350 5428 043 350 4374	2021-16504
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Anouk.Crapts@maastricht.nl Suzanne.Mestrom@maastricht.nl	043 - 350 4141	--

Geachte raadsleden,

Ons college heeft besloten een aanvraag te doen voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Deze aanvraag richt zich op sloop, nieuwbouw en renovatie van woningen in de wijken Malpertuis, Pottenberg en Mariaberg. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de totstandkoming en inhoud van deze aanvraag, alsook over de slagingskans ervan.

Wat is het Volkshuisvestingsfonds en wat zijn de voorwaarden?

Het Volkshuisvestingsfonds betreft een landelijke subsidieregeling van BZK ter hoogte van € 385 mln. De regeling is gepubliceerd eind maart en had 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.



DATUM
3 juni 2021

Hoe is de aanvraag voor de regio Maastricht-West tot stand gekomen?

Verkenning regio

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 criteria 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.

Verkenning Maastricht

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.

Limmel-Nazareth / Trega

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). Zoals eerder ook al in antwoord op artikel 47 vragen van LPM is aangegeven, loopt momenteel wel een haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden om voor de Trega/Zinkwit locatie een aanvraag te doen in het kader van een andere subsidieregeling: de Regeling Woningbouwimpuls. Op 25 mei jl. heeft de Minister een evaluatie van de Bouwimpuls naar de Tweede Kamer verzonden.¹ In de kamerbrief gaat de Minister ook in op de motie Koerhuis en kondigt aan dat bij de derde tranche van de subsidieregeling in september, door regio's met relatief veel kleine kernen, ook projecten vanaf 200 woningen ingediend kunnen worden. Nu die mogelijkheid ook voor Maastricht beschikbaar komt, maakt dit de haalbaarheid voor het kunnen indienen van een aanvraag voor de Trega/Zinkwitlocatie, groter.

Maastricht-West

Omdat enkel de relatief hoogst scorende aanvragen kans maken op cofinanciering van het Volkshuisvestingsfonds is bij de verkenning 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.

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.

Waarom heeft het college besloten?

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

¹ [Kamerbrief tussentijdse evaluatie Woningbouwimpuls | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)



DATUM
3 juni 2021

(€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 vervolg

Besluitvorming BZK

Op 18 mei is 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 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.

Slagingskans

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 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. Bovendien bleek uit een eerste bericht van BZK dat er veel aanvragen zijn ingediend, die het beschikbare budget ruimschoots 'overvragen'. Niettemin hopen wij uiteraard op een positieve beoordeling.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie