



Openbaar

# Voorstel

## College

Datum: 7 mei 2021  
Zaak: 2962  
Portefeuillehouder: José van Schie

Opsteller: Nelleke Mulder  
Contactgegevens: nelleke.mulder@midden-groningen.nl

Onderwerp: Aanvragen Volkshuisvestingsfonds

### 1. Voorstel

1. Instemmen met het doen van een aanvraag voor een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds voor Hoogezand (Noorderpark, Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht).
2. Instemmen met het doen van een aanvraag voor een bijdrage uit het volkshuisvestingsfonds voor Muntendam als onderdeel van een regionale aanvraag voor Oost-Groningen.
3. Vaststellen van de aanbiedingsbrief met daarin de garantstelling voor de gemeentelijke cofinanciering voor Hoogezand.
4. Garant te staan voor het gemeentelijke deel cofinanciering (Muntendam) in de aanvraag voor Oost-Groningen.
5. Instemmen met penvoerderschap van de gemeente Oldambt voor het doen van de aanvraag voor de regio Oost-Groningen.
6. Instemmen met het toevoegen van een bijlage waarin de regio Oost-Groningen, de gemeenten Eemsdelta, Het Hogeland, Groningen, Westerkwartier, Midden-Groningen en de provincie de urgentie van het vraagstuk in de particuliere voorraad in Groningen bij het Rijk naar voren brengen.
7. Het college mandateert wethouder José van Schie voor het goedkeuren van redactionele wijzigingen in de aanvragen.
8. Instemmen met publicatie van het besluit na 19 mei 2021.

### 2. Inleiding

Het Volkshuisvestingsfonds (Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting) bevat € 450 miljoen. Het fonds is er gekomen op initiatief van het kabinet en staat open voor alle gemeenten. Gemeenten kunnen individueel of samen (als regio) een aanvraag indienen voor een bijdrage uit het fonds. Met de uitkering uit het fonds kunnen gemeenten investeren in de woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming van kwetsbare gebieden. Gebieden waar de

leefbaarheid het sterkst onder druk staat krijgen prioriteit. Dit zijn in ieder geval de door het Rijk erkende 16 stedelijke vernieuwingsgebieden en 13 grens- en krimpregio's (anticipeergebieden). Oost-Groningen is een van de erkende grens- en krimpregio's. Het grondgebied van de voormalige gemeente Menterwolde valt in de regio Oost-Groningen.

#### *Doel van het fonds*

Het fonds is bedoeld voor herstructureringsactiviteiten en activiteiten die in samenhang met herstructurering worden uitgevoerd. Het gaat dan om:

- renovatie gericht op verbetering van de energiestaat, achterstallig onderhoud en schimmelproblematiek;
- transformatie van een gebouw naar een gebouw met woonfunctie;
- sloop-nieuwbouw, dat wil zeggen slopen van een gebouw en het op die plek neerzetten van een nieuw gebouw met een (gedeeltelijke) woonfunctie;
- verwervingskosten, advies en compensatie van verhuiskosten bij inponen van particuliere woningen;
- noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte.

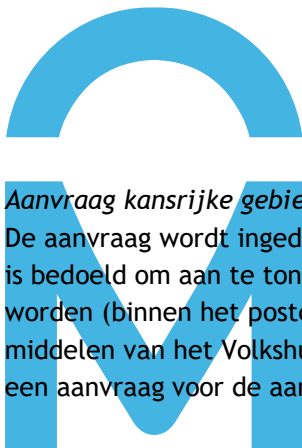
#### *Selectie van kansrijke gebieden en woningen (algemeen)*

Het Volkshuisvestingsfonds is specifiek bedoeld voor inzet in kwetsbare gebieden en in de slechtste delen van de particuliere woningvoorraad. De kwetsbaarheid van gebieden wordt getoetst op basis van een urgentiescore. De criteria om te komen tot die score zijn vooraf door het ministerie bepaald. Hoe hoger een gebied scoort op urgentie hoe kansrijker de aanvraag is. Ligging in een van de stedelijke vernieuwingsgebieden of krimp- en grensregio's levert op voorhand een hogere urgentiescore. Daarnaast is het belangrijk dat de aanvraag past in een bredere strategie.

#### *Selectie van kansrijke gebieden in Midden-Groningen (Hoogezand & Muntendam)*

De provincie Groningen heeft KAW architecten en adviseurs ingehuurd om de aanvraag voor de gemeenten/regio's in de provincie voor te bereiden en te doen. Samen met KAW is verder ingezoomd op de gebieden die op basis van de verschillende criteria een hoge urgentiescore hebben en daarmee een goede kans maken voor het indienen van een aanvraag. Er is een kaart gemaakt van de woningvoorraad naar kwetsbaarheid en eigendom. In Hoogezand komen Noorderpark, Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht naar voren. Muntendam komt naar voren in de analyse die is gemaakt voor de regio Oost-Groningen.

De selectie van urgente gebieden en de analyse van de woningvoorraad in die urgente gebieden vormen de basis voor de aanvraag voor Hoogezand en Muntendam (als onderdeel van de Oost-Groninger aanvraag). Hiervoor is benoemd dat het niet alleen belangrijk is om kwetsbaarheid en urgentie aan te tonen. Het is ook belangrijk om aan te tonen dat het Volkshuisvestingsfonds wordt ingezet binnen een strategie die breder is dan alleen het opknappen van huizen. Voor Midden-Groningen zijn dit in ieder geval het lokale NPG-programmaplan en voor Hoogezand de herstructurering van Gorecht-West. Deze worden gekoppeld aan de aanvraag. Voor Muntendam is ook de gebiedsgerichte aanpak (GGA), die is opgezet met de Regiodeal Oost-Groningen, een kapstok voor die bredere strategie. In de aanvraag van de regio Oost-Groningen worden de GGA en het Volkshuisvestingsfonds aan elkaar gekoppeld. Deze koppelingen maken de aanvragen sterker.



### *Aanvraag kansrijke gebieden Hoogezand en Oost-Groningen (Muntendam)*

De aanvraag wordt ingediend op woningaantallen, niet op specifieke straten of adressen. De analyse is bedoeld om aan te tonen dat de opgave goed in beeld is. Bij de uitvoering kan nog geschoven worden (binnen het postcode vier gebied), dit betekent dat er nog ruimte is om te bepalen waar de middelen van het Volkshuisvestingsfonds het beste ingezet kunnen worden. Concreet gaat het om een aanvraag voor de aanpak van 729 woningen in Hoogezand en 108 woningen in Muntendam.

#### Hoogezand:

- verduurzamen van 144 woningen naar label A en 575 woningen naar label B;
- levensloopbestendig maken van 36 woningen (in combinatie met verduurzaming);
- inponden van 11 woningen (1,5%);
- noodzakelijke vernieuwing openbare ruimte.

#### Muntendam:

- verduurzamen van 15 woningen naar label A en 85 woningen naar label B;
- levensloopbestendig maken van 5 woningen (inclusief verduurzaming);
- sloop-nieuwbouw van 7 woningen;
- inponden van 1 woning;
- noodzakelijke vernieuwing openbare ruimte.

### *Met betrekking tot aanvragen Volkshuisvestingsfonds (algemene informatie)*

Een aanvraag voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds moet minimaal € 7,5 miljoen zijn of minimaal 200 woningverbeteringen in zich hebben. Uit het Volkshuisvestingsfonds wordt maximaal 70% van de aanpak gefinancierd. Lagere overheden (gemeenten en provincie) moeten minimaal 30% co financieren. De uiterste datum om een aanvraag in te dienen is 19 mei 2021 om 9.00 uur. Het volkshuisvestingsfonds wordt éénmalig opengesteld en de uitkering van een toegekende aanvraag vindt in één keer als specifieke uitkering plaats. De uitvoering van de plannen/projecten moet binnen 2 jaar na toekenning gestart zijn, dat wil zeggen dat onomkeerbare stappen zijn gezet. De werkzaamheden moeten binnen 10 jaar worden afgerond. Maximaal 10% van de gevraagde bijdrage mag naar noodzakelijke projectkosten (proceskosten) van de gemeente gaan.

### **3. Publiekssamenvatting**

De gemeente Midden-Groningen vraagt geld aan uit het Volkshuisvestingsfonds. In dit fonds van het Rijk zit € 450 miljoen. Alle gemeenten in Nederland kunnen geld aanvragen. Dit geld is vooral bedoeld voor verbetering en verduurzaming van woningen in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. De aanvraag van Midden-Groningen richt zich op Noorderpark, Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht in Hoogezand en op Muntendam. De aanvraag voor Muntendam is onderdeel van een grotere aanvraag voor Oost-Groningen.

### **4. Beoogd effect**

Het verbeteren en verduurzamen van ruim 830 goedkope koopwoningen en het uitvoeren van in dit kader noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte. De aanpak richt zich op Muntendam en twee postcodegebieden in Hoogezand (9601, Noorderpark en 9602, Spoorstraat-Kieldiep & Gorecht).

## 5. Historische context

De Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 bepaalt de koers voor het woonbeleid aan de hand van drie gebiedsperspectieven. In het licht van deze aanvraag zijn het perspectief 'het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer versterken' en het perspectief 'netwerken van sterke dorpen' relevant. Noorderpark (Hoogezand-Noord), Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht worden in de woonvisie benoemd als gebieden waar vernieuwing en verduurzaming van de koop- en huurvoorraad en de woonomgeving aan de orde is. In de uitvoeringsagenda van de woonvisie wordt Muntendam genoemd als een van de dorpen waar een samenhangend dorpsplan voor ontwikkeld moet worden. Dit te ontwikkelen plan moet in ieder geval richting geven aan herbestemming, sloop en/of verduurzaming van woningen en herinrichting van de woonomgeving. Het Regionale Woon- en Leefbaarheidsplan (RWLP) Oost-Groningen en het daaruit voortvloeiende prestatiekader zijn een andere beleidsmatige basis voor de aanvraag voor Muntendam.

## 6. Argumenten

- *Er is een grote opgave in de gemeente voor verbetering en verduurzaming van de particuliere woningvoorraad en niet alle woningeigenaren hebben hiervoor zelf de financiële middelen.*

Met een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds kan de verbetering en verduurzaming van de goedkope koopvoorraad gebiedsgericht en sneller worden opgepakt. De verduurzaming van deze voorraad vraagt een investering die niet door alle eigenaren opgebracht kan worden. Financiële ondersteuning is nodig om stappen te zetten en met inzet van het Volkshuisvestingsfonds kan die ondersteuning geboden worden.

- *De regio Oost-Groningen is een van de 13 grens- en krimpregio's.*  
De voormalige gemeente Menterwolde is onderdeel van de regio Oost-Groningen. De aanvraag voor Oost-Groningen is kansrijk omdat het Rijk prioriteit geeft aan stedelijke vernieuwingsgebieden en grens- en krimpregio's. De kans is groot dat er geld beschikbaar komt voor Muntendam.
- *De gevraagde cofinanciering moet in een periode van 10 jaar beschikbaar worden gesteld.*  
Het Volkshuisvestingsfonds kent een minimum cofinanciering van 30% die door lagere overheden (gemeente of provincie) moet worden bijgedragen over een periode van 10 jaar. Deze cofinanciering hoeft niet 'hard' te zijn bij de aanvraag. Als cofinanciering kunnen ook bestaande middelen (bijvoorbeeld NPG, reserve leefbaarheid Menterwolde) worden ingezet. Bijdragen van anderen (particulieren of woningcorporaties) kunnen niet als cofinanciering worden meegenomen.
- *De opgave voor aanpak van de particuliere woningvoorraad is groot, de investeringscapaciteit van veel woningeigenaren is beperkt en het Volkshuisvestingsfonds doet niet voldoende recht aan de grootte van de opgave.*  
Vijf Groninger gemeenten (Eemsdelta, Het Hogeland, Groningen, Midden-Groningen en Westerkwartier) en de regio Oost-Groningen dienen een aanvraag in. Uit de gemaakte analyses blijkt dat de urgentie van het vraagstuk groter is dan hetgeen in de in te dienen deelplannen naar voren komt. De regeling vanuit het Volkshuisfonds is beperkt en doet daarmee onvoldoende recht aan de grootte van de opgave in de Groninger gemeenten. Daarom is het voorstel om naast de aanvraag een gezamenlijk signaal (aparte bijlage) te maken waarin duidelijk vermeld staat wat de urgentie van het vraagstuk is bij de betrokken Groninger gemeenten en dit door gemeenten en provincie te laten ondertekenen.



- *De bij dit voorstel gevoegde conceptaanvragen worden 10 mei voor een laatste check toegestuurd aan BZK.*

De kans bestaat dat er nog kleine redactionele wijzigingen en aanvullingen gedaan moeten worden op basis van de laatste check van BZK tussen 10 en 19 mei 2021. Dit kan worden overlegd met de verantwoordelijke portefeuillehouder (José van Schie).

- *In de regio Oost-Groningen is afgesproken dat het collegebesluit pas na indiening van de aanvraag gepubliceerd wordt.*

Het is wenselijk dat Midden-Groningen aansluit bij deze afspraak en publicatie van het besluit uitstelt. Hiermee is er één duidelijke lijn in de regio en brengen gemeenten elkaar niet in verlegenheid bij vragen van de pers.

## 7. Kanttekeningen en risico's

- *Kanttekening: Hoogezand-Sappemeer valt buiten de prioritaire gebieden en dit betekent dat de aanvraag een stuk minder kansrijk is.*

De verwachting is het Volkshuisvestingsfonds zwaar overtekend wordt. De opzet van de regeling maakt dat de hoogste prioriteit bij de stedelijke vernieuwingsgebieden ligt (10 punten voorsprong). Daarna zijn de grens- en krimpregio's aan de beurt (5 punten voorsprong). Het is zeer waarschijnlijk dat het beschikbare budget vrijwel volledig aan deze gebieden wordt toegekend. Muntendam valt in de regio Oost-Groningen die als grens- en krimpregio een hogere prioriteit krijgt. Hoogezand valt buiten de prioritaire gebieden. Het is wenselijk om toch een aanvraag voor Hoogezand in te dienen omdat 1) daarmee de opgave in beeld gebracht kan worden bij het Rijk en 2) duidelijk wordt dat niet alleen in de door het Rijk benoemde prioritaire gebieden financiële ondersteuning wenselijk en nodig is.

- *Risico: de aanvragen worden (deels) toegekend, maar de benodigde 30% cofinanciering komt niet beschikbaar.*

Bij het doen van de aanvragen voor Hoogezand en Muntendam moet de gemeente een garantie afgeven voor de cofinanciering. Voor de aanpak in Hoogezand gaat het om een bedrag van maximaal € 4,8 miljoen en voor Muntendam om maximaal € 552.000 in een tijdsbestek van 10 jaar. Al benoemd is dat de financiering bij de aanvraag niet 'hard' geregeld hoeft te zijn. Wanneer de gemeente er niet in slaagt de projecten uit de aanvraag volledig uit te voeren, bijvoorbeeld omdat de cofinanciering deels ontbreekt, kan/moet een gedeelte van de subsidie worden teruggestort. Al genoemd is dat de aanvraag voor Hoogezand niet kansrijk is en daarmee is het niet waarschijnlijk dat de maximale cofinanciering nodig is. Overigens zijn in het lokale NPG programmaplan projecten/budgetten opgenomen voor particuliere woningverbetering in Spoorstraat-Kieldiep en Gorecht. Ook herstructurering Hoogezand-Noord is als project opgenomen in het lokale NPG programmaplan.

## 8. Financiële paragraaf

Het Volkshuisvestingsfonds heeft een minimum cofinanciering van 30% die door lagere overheden (gemeente of provincie) moet worden bijgedragen. De cofinanciering moet over een periode van 10 jaar worden bijgedragen en hoeft niet 'hard' te zijn bij de aanvraag.

### *Hoogezand*

Voor de aanvraag voor Hoogezand is de opgave berekend op € 17,6 miljoen. Hiervan is, wanneer rekening gehouden wordt met eigen bijdragen, bijna € 16, 1 miljoen onrendabel. Voor 70% van dit bedrag wordt een aanvraag gedaan. Bij toekenning is een gemeentelijke cofinanciering van maximaal € 4,8 miljoen nodig. Omdat de aanvraag weinig kansrijk is, zie de eerder gemaakte opmerkingen, is het onwaarschijnlijk dat deze cofinanciering beschikbaar moet komen.

### *Oost-Groningen*

Voor de aanvraag voor Muntendam zijn de totale kosten berekend op € 3,68 miljoen euro. De provincie levert de helft van de benodigde cofinanciering, de resterende 15% moet door de gemeente ingebracht worden. Dit komt neer op een cofinanciering van maximaal € 552.000.

### *Garantstelling*

Met het indienen van de aanvraag geeft de gemeente aan garant te staan voor de cofinanciering. In de praktijk van Oost-Groningen wordt per gebiedsgerichte aanpak (GGA, onderdeel van het prestatiekader RWLP) een plan van aanpak gemaakt waarin de mogelijkheden voor cofinanciering door de gemeente worden opgenomen. Dit kan ook gaan om de inzet van bestaande middelen, bijvoorbeeld middelen voor investeringen in de openbare ruimte.

### *Geen direct financieel risico*

Wanneer blijkt dat het toch niet lukt om de cofinanciering te vinden, kan het project niet doorgaan en moet aan het Volkshuisvestingsfonds worden terugbetaald. De gemeente loopt dus geen direct financieel risico.

## **9. Communicatie**

Het besluit en de publiekssamenvatting kunnen na indiening van de aanvraag worden gepubliceerd.

## **10. Raad**

Het doen van een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds is een verantwoordelijkheid van het college. De raad wordt via de besluitenlijst geïnformeerd.

## **11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)**

Het vervolgtraject start wanneer de aanvragen worden gehonoreerd.

### **Bijlage:**

- 1 Concept aanvraag Hoogezand
- 2 Concept aanvraag Oost-Groningen
- 3 Aanbiedingsbrief Hoogezand
- 4 Aanbiedingsbrief Oost-Groningen

