

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 12
collegevergadering d.d. 16-01-2024
raadsvergadering d.d. 28 februari 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder J. Smeets

ons kenmerk 117080
team RGP MAN
steller T.J.S. van Eijk
telefoonnummer +31 77 2079636
e-mail t.vaneijk@venlo.nl
datum 3 januari 2024
bijlage(n) 1
datum verzonden

Onderwerp

Raadsvoorstel Investeringsvoorstel – Aanpak Geresstraat

Advies

Wij adviseren u om te besluiten:

1. Het ter beschikking stellen van het gereserveerde bedrag van € 10 miljoen uit het Strategisch Investeringsfonds, als onderdeel van de cofinanciering, gesteld in de toegekende aanvraag Volkshuisvestingsfonds van € 14,1 miljoen voor de aanpak van de Geresstraat.
2. Een krediet van € 38.000.000,- ter beschikking te stellen gedekt door € 14,1 miljoen van de subsidiebeschikking Volkshuisvestingsfonds en € 10 miljoen uit het Strategisch Investeringsfonds en € 13,9 miljoen inkomsten derden voor de 'Aanpak Geresstraat'.

Aanleiding

In de wijk Vastenavondkamp in Blerick ligt de Geresstraat. De problematiek in de Geresstraat heeft effect op het omliggende gebied in de wijk Vastenavondkamp. Er zijn reeds veel acties uitgezet in de rest van de wijk, maar deze plek is vanwege het complexe karakter nog niet aangepakt.

Op 17 maart 2023 heeft u als raad een wijkbezoek aan Vastenavondkamp gebracht, waarbij we u een update gegeven hebben over de aanpak binnen deze wijk. Tijdens dit wijkbezoek is uitgebreid stilgestaan bij de situatie in de Geresstraat. Er is breed uitgesproken dat het wenselijk is dat de situatie in de Geresstraat aangepakt wordt.

1.1 Volkshuisvestingsfonds

Raadsvoorstel

Voor de aanpak van de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie de 2^{de} tranche van het Volkshuisvestingsfonds opengesteld. Iedere gemeente of regio in Nederland heeft de mogelijkheid gehad tot deelname. Het Rijk heeft prioriteit gegeven aan gebieden waar de leefbaarheid het meest onder druk staat. Als grensregio behoort Noord-Limburg tot deze prioritaire gebieden. Het fonds is gericht op de herstructurering van de particuliere woningvoorraad. Hierbij komen de volgende activiteiten in aanmerking voor een bijdrage vanuit het fonds:

- Renovatie: gericht op verbetering van de energieprestatie, achterstallig onderhoud en schimmelproblematiek.
- Transformatie: veranderen van een gebouw naar een gebouw met woonfunctie.
- Sloop-nieuwbouw: slopen van een gebouw en op die plek een nieuw gebouw neerzetten met een (gedeeltelijke) woonfunctie.
- Inponden van particuliere woningen. Dit is het aankopen van particuliere woningen door een woningcorporatie of gemeente. Het gaat hier om verwervingskosten, advies en compensatie van verhuiskosten.
- Noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte.

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot de aanvraag Volkshuisvestingsfonds voor de verwerving, transformatie, verdichting en herontwikkeling Geresstraat. Hiervoor hebben wij onderstaand gebied als projectgebied aangewezen:



Afbeelding 1:
Projectgebied

Raadsvoorstel

In oktober 2023 is een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie met als positief resultaat de toekenning van het volledig aangevraagde bedrag van bijna € 14,1 miljoen. Het positieve resultaat voor de toekenning is op 12 december 2023 gepubliceerd.

1.2 Strategisch Investeringsfonds

Onderdeel van de aanvraag Volkshuisvestingsfonds is de gemeentelijke bijdrage van € 10 miljoen in de vorm van een cofinanciering. Dit bedrag is gereserveerd in de door u vastgestelde programmabegroting 2024-2027 als onderdeel van het Strategisch Investeringsfonds. Het Strategisch Investeringsfonds is in die zin onlosmakelijk verbonden aan de toegekende gelden uit het Volkshuisvestingsfonds voor de 'Aanpak Geresstraat', ook wel de herontwikkeling van de Geresstraat.

Wij zijn onder voorbehoud van goedkeuring in de raad akkoord met de cofinanciering bij de aanvraag Volkshuisvestingsfonds. Dit is ook zo opgenomen in de aanbiedingsbrief aan het Rijk voor de desbetreffende aanvraag. Dit Investeringsbesluit is vastgesteld in ons collegebesluit van 10 oktober 2023. (zie bijlage 1. Aanbiedingsbrief VHF 2023)

1.3 Inkomsten Derden

De herontwikkeling wordt mede gerealiseerd door de (tijdelijke) exploitatie van te handhaven woningen, de verkoop van nieuwe en getransformeerde woningen en de verkoop van gronden. Hierdoor wordt rekening gehouden met een realisatie van € 13,9 miljoen.

Beoogd effect

Voor Vastenavondkamp bestaat reeds een gebiedsvisie en uitvoeringsagenda. Deze activiteiten maken onderdeel uit van de integrale aanpak om de leefbaarheid en veiligheid in de hele wijk te verbeteren. In deze gebiedsvisie is de Geresstraat slechts benoemd. In het verlengde van de integrale aanpak Vastenavondkamp is door de toekenning van het Volkshuisvestingsfonds een grote stap gezet om tot een gerichte aanpak voor de Geresstraat te komen.

We zien dat de bijdrage vanuit het Rijk in combinatie met het Strategisch Investeringsfonds het vliegwiel is om tot concrete uitvoering en aanpak van het gebied te komen. Het vliegwiel voor het verbeteren van de leefbaarheid en het bevorderen van de veiligheid door ruimtelijk fysieke ingrepen in dit kwetsbare gebied binnen het Vastenavondkamp.

Effectieve aanpak

Er is hier sprake van een integrale aanpak zowel ruimtelijk fysiek, sociaal als op het gebied van veiligheid en criminaliteit. In de Geresstraat blijft dit tot op heden achter, omdat onze invloed en die van onze samenwerkingspartners hier klein is vanwege particulier eigendom.

De looptijd van de subsidie Volkshuisvestingsfonds is van 2024 tot 2033. In de termijn van 10 jaar is richting het Volkshuisvestingsfonds ten doel gesteld om circa 65% van de woningen aan

Raadsvoorstel

de Geresstraat te verwerven. Door middel van gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van de bebouwing en transformatie van verworven woningen, het toevoegen van nieuwe woningen en herstructurering van de openbare ruimte wordt de Geresstraat gefaseerd vernieuwd, waardoor de leefbaarheid en veiligheid wordt verbeterd. Recente regelingen zoals de zelfbewoningsplicht en de Wet Goed Verhuurderschap bieden een ondersteunend instrumentarium om de herontwikkeling van de grond te krijgen. De anonimiteit wordt uit het gebied gehaald, waardoor het een schakel vormt naar zijn omgeving.

Door herontwikkeling voegen we variatie in het woningbouwprogramma toe en verbinden we het projectgebied met zijn omgeving. Deze richt zich op huishoudens die 'kiezen voor de wijk' en die bijdragen aan het sociaaleconomische draagvlak:

- Huishoudens die al in de wijk wonen en willen blijven wonen. Denk hierbij o.a. aan oudere huishoudens in eengezins (koop-/ huur)woningen die willen doorstromen in de wijk. Deze maken eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen.
- Jonge 1-2 persoons huishoudens die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning in Venlo.

Met de verdichting wordt daarnaast bijgedragen aan de Venlose woningbouwopgave waarbij beschikbaarheid en betaalbaarheid belangrijke thema's zijn. Een slimme parallelle fasering van nieuwbouw en herstructurering biedt kansen om huidige bewoners die vanuit maatschappelijk sociaal oogpunt in de wijk willen blijven wonen, binnen de wijk te herhuisvesten.

Argumenten

1.1 Aanvraag uit het Strategisch Investeringsfonds voldoet aan de voorwaarden

Voor het Strategisch Investeringsfonds zijn in de 'Programmabegroting 2024-2027' criteria vastgelegd voor majeure projecten die een beroep doen op dit fonds. De opgave voor de herontwikkeling van de Geresstraat is tijdens de begrotingsbehandeling als een concreet voorbeeld met een gereserveerde investeringsbijdrage van € 10 miljoen benoemd. De criteria uit de Programmabegroting zijn getoetst waarbij een positief antwoord gegeven kan worden op alle elf gestelde criteria.

1.2 Investering voor structurele oplossing

Door de toegekende subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds met de cofinanciering vanuit het Strategisch Investeringsfonds en de verkoop van gronden en nieuwbouw kan het verschil gemaakt worden.

Zoals de 'Visie 2040' omschrijft willen we een (T)huis om van te houden. Waarbij ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen voorkomen moet worden. Daarnaast is een kwaliteitsslag in de woningvoorraad en een schone en veilige leefomgeving van groot belang.

Raadsvoorstel

Kanttekeningen

Het Volkshuisvestingsfonds strekt over een termijn van 10 jaar tot 2033. Het is met regelmaat te evalueren hoe de herontwikkeling zich vormt en ontwikkelt. Een doorkijk na deze periode kan niet gegeven worden. Aan de hand van de investering kan na 10 jaar de ontwikkeling vergevorderd zijn, en wordt erop aangestuurd dat een autonoom herstel mogelijk is.

Financiën

Aan Uw raad van de gemeente Venlo wordt een totaalkrediet gevraagd van € 38 miljoen voor de herontwikkeling van de Geresstraat. De totale kosten worden gedekt door gemeentelijke bijdrage Strategisch Investeringsfonds, de reeds ontvangen subsidie Volkshuisvestingsfonds en inkomsten derden.

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie heeft de gemeente Venlo vanuit het Volkshuisvestingsfonds een bijdrage ontvangen van € 14,1 miljoen.

Tevens heeft U in november 2023 de begroting 2024-2027 en het Strategisch Investeringsfonds vastgesteld. Binnen het Strategisch investeringsfonds is een bedrag van € 10 miljoen gereserveerd ten behoeve van de herontwikkeling Geresstraat.

Resterend wordt € 13,9 miljoen gerealiseerd door verkoop van gronden en nieuwbouw.

Dit resulteert in een krediet van 38 miljoen dat gekoppeld is aan de aanvraag Volkshuisvestingsfonds.

Projectbegroting 'Aanpak Geresstraat' bedragen excl. te verrekenen of te compenseren btw

	totaal bedrag	Omschrijving
Investeringsen		Aankoop woningen sloop woningen transformatie garageboxen herinrichting openbare ruimte Planbegeleiding
	€ 38.000.000,00	totaal investeringen
Inkomsten		exploitatie te handhaven woningen restwaarde grond te slopen woningen grondverkoop nieuwbouwwoningen
	€ 13.900.000,00	totaal inkomsten
Saldo	€ 24.100.000,00	
Dekking	€ 14.100.000,00	Volkshuisvestingsfonds
	€ 10.000.000,00	Strategisch Investeringsfonds

Raadsvoorstel

Communicatie

Uw raad is op 12 december jl. via de dagmail geïnformeerd over de toekenning van € 14,1 miljoen uit het Volkshuisvestingsfonds. Bij de vaststelling van de Begroting begin november jl. heeft uw raad € 10 miljoen uit het Strategisch Investeringsfonds gereserveerd voor de aanpak van de Geresstraat. Een communicatieaanpak richting bewoners/ omgeving / belanghebbenden is ambtelijk in voorbereiding. U wordt over belangrijke stappen in deze aanpak op de hoogte gehouden.

Vervolgprocedure raad

Uw raad zal periodiek geïnformeerd worden over de voortgang van de Aanpak Geresstraat. Wij zullen later in 2024 bij u terugkomen met een themasessie, waarbij we u bijpraten over de ontwikkeling over de 'Aanpak Geresstraat'.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Aanbiedingsbrief VHF 2023

Raadsbesluit

onderwerp	Raadsvoorstel Strategisch Investeringsfonds - Geresstraat	ons kenmerk 117080
Raadsnummer 2024	12	steller T.J.S. van Eijk
raadsvergadering d.d.	28 februari 2024	telefoonnummer +31 77 2079636
		e-mail t.vaneijk@venlo.nl
		datum 3 januari 2024

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 16-01-2024, registratienummer 117080

besluit:

1. Het ter beschikking stellen van het gereserveerde bedrag van € 10 miljoen uit het Strategisch Investeringsfonds, als onderdeel van de cofinanciering, gesteld in de toegekende aanvraag Volkshuisvestingsfonds van € 14,1 miljoen voor de aanpak van de Geresstraat.
2. Een krediet van € 38.000.000,- ter beschikking te stellen gedekt door € 14,1 miljoen van de subsidiebeschikking Volkshuisvestingsfonds en € 10 miljoen uit het Strategisch Investeringsfonds en € 13,9 miljoen inkomsten derden voor de 'Aanpak Geresstraat'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 februari 2024.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten