

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 april 2025
Zaaknummer 2025-0037265
Betreft Vaststellen Cofinanciering Volkshuisvestingsfonds
Crabbehof - Leefbaar, Veilig en Duurzaam Dordt West

Vergadering van
Portefeuillehouder: Tanja de Jonge
Begrotingsprogramma Levendig, Leefbaar en Veilig Dordrecht
Kernteam/Opgave: Wijken - Wijk-, Gebieds- en Accountmanagement
Auteur: Jurgen Elias
E-mail: jem.elias@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jurgen Elias
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving in Crabbehof op basis van de beschikking van het Volkshuisvestingsfonds gedurende de looptijd een budget te reserveren van € 24.950.000,-;

de bijbehorende 30% cofinanciering van € 7.485.000,- voor de 3^e tranche Volkshuisvestingsfonds (VHF) project Crabbehof vast te stellen;

de komende tien jaar 50% van de benodigde cofinanciering uit middelen van partners te halen;

de komende tien jaar een bedrag van € 1.183.500,- voor cofinanciering vanuit verwachte projecten in te brengen;

de komende tien jaar € 2.559.000,- van de benodigde cofinanciering uit gemeentelijke middelen te halen en te dekken vanuit de algemene reserve;

in de programmabegroting 2025 € 230.000,- in te zetten ten behoeve van voorbereidingskosten en planvorming;

jaarlijks te verantwoorden betreffende de inzet van de middelen in de vorm van een raadsinformatiebrief en de aan de jaarlijkse uitvoeringsplannen gekoppelde inzet, die binnen de vastgestelde kaders valt, te verwerken via de reguliere P&C-documenten;

de begroting 2025 overeenkomstig te wijzigen via bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 225037.

Deadline

Startdatum van de aanpak is uiterlijk 01-06-2025. Alle maatregelen moet zijn uitgevoerd voor de einddatum van 31-12-2033.

Op 12 september 2024 heeft een startbijeenkomst plaatsgevonden voor professionals van de betrokken partners.

Raadsvoorstel**Hoe zijn de bevoegdheden rond dit onderwerp verdeeld?**

De raad stelt de kaders en is in het verlengde daarvan bevoegd tot het toekennen van de middelen en daarmee wijzigen van de begroting.

Wat is het doel?

Sinds de zomer van 2022 is Dordrecht met stedelijk focusgebied Dordt West toegetreden tot het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Binnen dit programma werken het kabinet en twintig lokale allianties samen met als doel om de leefbaarheid en veiligheid van de meest kwetsbare gebieden in Nederland in vijftien tot twintig jaar tijd op orde te brengen. De inzet is gericht op het zorgen voor een beter perspectief voor bewoners, het verbeteren van de fysieke leefomgeving en zorgen voor veiligere en meer leefbare wijken. Het afgelopen jaar hebben we u in het vierde kwartaal van 2023 geïnformeerd door het delen van het door de Alliantie Dordt West vastgestelde twintigjarenplan. Daarnaast is in juli 2024 ons eerste door de Alliantie Dordt West vastgestelde uitvoeringsprogramma met u gedeeld.

Eén van de pijlers van het Nationaal Programma Dordt West is "Wonen en fysieke leefomgeving". Onderdeel hiervan is het verbeteren van de particuliere woningvoorraad en de openbare buitenruimte. Met de verkregen middelen uit het Volkshuisvestingsfonds zetten we in op het verbeteren van de woningvoorraad en fysieke leefomgeving, specifiek in Crabbefhof.

De leefbaarheid in Crabbefhof hangt samen met de sociale kwetsbaarheden en de zwakke sociaaleconomische positie van veel inwoners. Er is sprake van meervoudige problematiek. Een integrale aanpak is essentieel voor het realiseren van de ambitie om van Crabbefhof een meer veerkrachtige wijk te maken waar bewoners zelf- en samen redzaam zijn. De kwalitatief slechte particuliere woningvoorraad is de aanleiding voor het opstarten van het project in Crabbefhof met behulp van het Volkshuisvestingsfonds. Het gaat vaak om huishoudens die niet de financiële ruimte hebben om zelf hun woning op te knappen. We willen deze huishoudens tegemoet komen en ondersteuning bieden bij het verbeteren van hun woning.

Het doel is de verduurzaming en de aanpak van achterstallig onderhoud bij particuliere koopwoningen, publieke gebouwen en de herstructurering van de openbare ruimte om deze meer klimaat adaptief te maken en meer te laten bijdragen aan ontmoeting en bewegen. Dit wordt gedaan in samenhang met andere initiatieven binnen en buiten het Nationaal Programma Dordt West, die bijdragen aan een betere woon- en leefomgeving en meer kansengelijkheid in Dordt West. De beoogde herstructureringsactiviteiten voor de komende tien jaar, de periode waarvoor de middelen zijn vrijgegeven, zijn:

- 925 particuliere woningen verduurzamen (actielijn 1);
- 200 particuliere woningen met achterstallig onderhoud aanpakken (actielijn 2);
- twee locaties met leegstaande panden transformeren naar woonlocaties (actielijn 3);
- de Crabbefhoeve is verplaatst en de maatschappelijke voorziening zorgcentrum PZC is uitgebreid (actielijn 4); en
- de zeven plantsoenen in de openbare ruimte, de omgeving van de Troelstraweg en de omgeving van de Colijnstraat zijn samen met bewoners opnieuw ingericht (actielijn 5).

Wat zijn per beslispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?*Beslispunt 1 en 2*

1. Met het verduurzamen van particuliere koopwoningen en de aanpak van achterstallig onderhoud in Crabbefhof (actielijnen 1 en 2) worden comfort, woonlasten en duurzaamheid sterk verbeterd. In Crabbefhof wonen rond de 7.300 mensen in ongeveer 3.565 woningen. Veel van deze woningen zijn gedateerd en scoren slecht op duurzaamheid (slechte energie labels). Door te investeren in de verduurzaming van de woningen neemt het wooncomfort toe. Zo is er minder tocht waardoor woningen in koude periodes de warmte beter vasthouden en juist koeler blijven gedurende warmere periodes. Daarnaast zorgt dit ervoor dat energielasten omlaag gaan, zowel in de zomer (minder gebruik van airco en ventilator), als in de winter (minder gebruik van verwarming).

2. Bovenstaande aanpak levert een bijdrage aan de leefbaarheid en kansengelijkheid van de bewoners van Crabbefhof.

In Crabbefhof worden 64% van de huishoudens gerekend tot de lage inkomens terwijl dit in de rest

van Nederland 40% is. Tegelijkertijd zijn ook de energie labels in deze wijk slechter in vergelijking met de rest van Dordrecht en Nederland. Gezinnen met lage inkomens worden hierdoor gemiddeld gezien vaker getroffen door hoge energielasten. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid in de wijk en kansengelijkheid van bewoners, doordat zij per maand minder geld overhouden die zij eventueel kunnen investeren in hun woning of zelfontwikkeling. Door de gemiddelde energielasten omlaag te brengen kunnen we, al dan niet indirect, de leefbaarheid en kansengelijkheid in Crabbefhof verbeteren.

3. De aanpak biedt kansen voor leertrajecten en voorziet in werkgelegenheid voor inwoners van Crabbefhof, maar ook daarbuiten.

Voor het uitvoeren van deze verduurzamings-, nieuwbouw- en vergroeningswerkzaamheden, hebben we mensen nodig. Momenteel is de arbeidsmarkt krap. Tegelijkertijd zien we, met name in de wijken van Dordt West, een relatief hoog percentage inwoners dat niet (voltijds) werkt, maar dit wel zou kunnen en willen. Hier zijn verschillende redenen voor, waaronder het missen van een startkwalificatie en het, om verschillende redenen, ervaren van een grote afstand tot de arbeidsmarkt. In Dordt West, maar ook breder in Dordrecht zijn er verschillende projecten om juist deze personen een traject op maat aan te bieden zodat zij in hun eigen tempo kunnen (re)integreren in de arbeidsmarkt. Een voorbeeld hiervan is het Wijkproject Werken in de Energietransitie.

4. Met deze aanpak komen we bij bewoners achter de voordeur waardoor eventuele andere (hulp)vraagstukken meer en vaker zichtbaar worden.

We benaderen bewoners actief in het kader van het verbeteren en verduurzamen van hun woningen. Dit biedt tegelijkertijd een mogelijkheid om bij bewoners na te gaan of zij nog andere vragen hebben of ergens mee worstelen. We kunnen bewoners hierdoor ook op andere leefgebieden ondersteuning bieden waarmee we de kwaliteit van leven van bewoners kunnen verbeteren.

Op basis van de beschikking is maximaal € 24.950.000,- beschikbaar voor uitvoering van dit plan, mits ook aan de cofinancieringseis van 30% wordt voldaan. Wij stellen voor bij de verdere uitwerking van de uitvoeringsplannen uit te gaan van dit bedrag en per jaar samen met partners te bekijken welk deel wordt uitgevoerd en van waaruit precies de cofinanciering wordt ingebracht. Als de cofinanciering minder is, dan wordt een evenredig deel van de rijksbijdrage niet ingezet en zal deze (moeten) worden terugbetaald. Dit is met name van belang op de actielijnen 1 en 2. Minder cofinanciering leidt tot minder woningen die verduurzaamd kunnen worden. Met beslispunt 1 en 2 stelt u het kader en het maximale budget vast. Via reguliere P&C-documenten wordt de jaarlijkse inzet op basis van de uitvoeringsplannen die samen met de partners tot stand komen ingebracht in de programmabegroting en daarmee het mandaat gevraagd om voor dat deel tot uitvoering over te gaan.

Beslispunt 3

Verschiedende (samenwerkings)partners hebben de komende jaren plannen om te investeren in Crabbefhof. De middelen, die partners al voor deze projecten hebben gereserveerd, voeren we op als cofinanciering zodat de gemeente niet alle lasten hoeft te dragen. Het Nationaal Programma Dordt West is geen gemeentelijk project, maar een samenwerking tussen vele partners. We willen daarom gezamenlijk de financiële lasten dragen die hierbij komen kijken. Trivire, Woonbron en het Protestants Zorgcentrum hebben al een steunverklaring getekend bij de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds. Daarnaast hebben in de stuurgroep "Wonen en Fysieke leefomgeving" van het Nationaal Programma Dordt West, partners hun akkoord gegeven voor de resterende benodigde cofinanciering. Aangezien hier nog geen afspraken over zijn gemaakt, is het nog niet mogelijk om concrete bedragen te noemen. Bij de uitwerking van de jaarlijkse uitvoeringsplannen wordt duidelijk gemaakt hoe aan de cofinancieringseis wordt voldaan.

Beslispunt 4 en 5

De raad wordt gevraagd om 50% van de benodigde cofinanciering uit gemeentelijke middelen te halen. We stellen voor een bedrag van € 2.559.000,- voor cofinanciering te dekken uit de algemene reserve en in te zetten op de actielijnen 1 en 2. We stellen voor een bedrag van € 1.183.500,- voor cofinanciering vanuit verwachte projecten in te brengen en in te zetten op de actielijnen 3, 4 en 5.

Bij projecten kan onder andere gedacht worden aan (vervangings-)investeringen en onderhoud in de openbare ruimte, bijvoorbeeld het verbeteren van de woonomgeving rondom de Colijnstraat. Als de cofinanciering van 30% over het totale budget van € 24.950.000,- niet wordt gehaald is dit

van invloed op de resultaten. Het tekort aan cofinanciering werkt namelijk door op de rijksbijdrage, waardoor ook een evenredig deel van de rijksbijdrage dient te worden terugbetaald. Het aantal verduurzaamde woningen neemt dan af.

Beslispunt 6

Voor de organisatie, het verder uitwerken en de planvorming is een bedrag van € 230.000,- nodig in 2025. De uitvoering start naar verwachting eind 2025/begin 2026. Deze budgetten worden op basis van het op te stellen uitvoeringsplan in de Begroting 2025 e.v. verwerkt.

Beslispunt 7 en 8

We vragen u de begroting 2025 conform het voorstel te wijzigen. De begrotingswijziging 225037 ziet op het dekken van een deel van de gemeentelijke cofinanciering vanuit de algemene reserve, op het inbrengen van een deel van de cofinanciering vanuit projecten en op de financiering van de organisatie- en voorbereidingskosten 2025 ter grootte van € 230.000,-.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

Indien wij de benodigde cofinanciering niet rond krijgen moeten de middelen, op basis van de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds, teruggestort worden naar het Rijk. Wij geven de subsidie terug als deze situatie zich voordoet.

Wij kunnen niet met volledige zekerheid zeggen dat we de komende tien jaar 50% van de cofinanciering via partners kunnen verkrijgen waardoor we eventueel als gemeente later in het traject meer moeten gaan betalen. Voor zover de cofinanciering niet volledig is en er geen alternatieven kunnen worden gevonden wordt een deel van de subsidie niet gebruikt en teruggegeven.

Als er onvoldoende draagvlak is bij particuliere woningeigenaren voor de verduurzaming van hun woning, zal dit van invloed zijn op de resultaten. Qua investeringen leidt dit tot minder uitgaven. Mogelijk leidt dit tot meer plankosten. Als deze situatie zich voordoet werken wij indien nodig voorstellen uit om gewenste resultaten binnen de gestelde kaders uit te voeren.

Krapte op de arbeidsmarkt binnen zowel de gemeente (uitvoeren van de programma's), als in de uitvoering (het daadwerkelijk verduurzamen, renoveren en bouwen van woningen) kan het proces vertragen. De mogelijkheid bestaat dat wij niet voldoende menskracht hebben om de projecten tot uitvoering te brengen. Tegelijkertijd lopen de projecten wel over een periode van tien jaar.

De bijdrage van het Rijk heeft geen rekening gehouden met toekomstige prijsstijging van lonen en materialen. De verwachting is dan ook dat door inflatie de budgetten voor de diverse maatregelen te zijner tijd aangepast zullen moeten worden door prijsstijgingen. Dit kan ervoor zorgen dat, ten gevolge van toenemende kosten, minder projecten gerealiseerd kunnen worden dan voorheen werd gepland.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

Voor het project in Crabbehof is nog geen participatievorm gekozen. Reden hiervoor is de variatie aan inspanningen binnen dit project. Participatie zal daarom plaatsvinden op inspanningen niveau en wordt aangepast op basis van deze inspanning, de doelgroep en de omstandigheden. Voor de herinrichting van de zeven plantsoenen zijn we sowieso voornemens om dit samen met omwonenden op te pakken. Op dit moment wordt daarnaast ook gewerkt aan het opstellen van een communicatie en participatieplan voor geheel het Nationaal Programma Dordt West.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Nationaal Programma Leefbaarheid & Veiligheid](#) - raadsinformatiebrief.

[Uitvoeringsprogramma Nationaal Programma Dordt West 2024-2026](#) - raadsinformatiebrief.

[Goedkeuren Ontwikkeldkader Crabbehof 2012-2032](#) - raadsvoorstel.

[Stand van zaken fysieke projecten Dordt West](#) - raadsinformatiebrief.

Hoe wordt dit betaald?

Voorgesteld wordt een deel van de gemeentelijke cofinanciering, te weten € 2.559.000,- te dekken uit de algemene reserve, en een deel van € 1.183.500,- vanuit verwachte projecten. De komende tien jaar zijn nog verscheidene ingrepen in het gebied gepland, variërend van onderhoud tot grotere investeringen. Komende tijd wordt gekeken waar we vanuit het Volkshuisvestingsfonds kunnen aansluiten op de al geplande ingrepen, om zo werk met werk te maken. Zo zijn er voor de geplande ingreep in de openbare ruimte rondom de Colijnstraat, bijvoorbeeld al middelen

beschikbaar gesteld vanuit het programma Herstructurering Dordt West. In dergelijke gevallen hoeft geen nieuw budget aangevraagd te worden.

Voor de 50% die geleverd wordt door de partners geldt dat we de komende jaren gezamenlijk, vanuit de Alliantie Dordt West, naar investeringsmogelijkheden gaan kijken.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Gedurende de looptijd van dit project zal verantwoording plaatsvinden via raadsinformatiebrieven en via de verantwoordingscyclus van de uitvoeringsplannen. Dit doen wij in ieder geval jaarlijks.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 15 april 2025 inzake Vaststellen Cofinanciering Volkshuisvestingsfonds Crabbehof - Leefbaar, Veilig en Duurzaam Dordt West;

gelet op artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving in Crabbehof op basis van de beschikking van het Volkshuisvestingsfonds gedurende de looptijd een budget te reserveren van € 24.950.000,-;

de bijbehorende 30% cofinanciering van € 7.485.000,- voor de 3^e tranche Volkshuisvestingsfonds (VHF) project Crabbehof vast te stellen;

de komende tien jaar 50% van de benodigde cofinanciering uit middelen van partners te halen;

de komende tien jaar een bedrag van € 1.183.500,- voor cofinanciering vanuit verwachte projecten in te brengen;

de komende tien jaar € 2.559.000,- van de benodigde cofinanciering uit gemeentelijke middelen te halen en te dekken vanuit de algemene reserve;

in de programmabegroting 2025 € 230.000,- in te zetten ten behoeve van voorbereidingskosten en planvorming;

jaarlijks te verantwoorden betreffende de inzet van de middelen in de vorm van een raadsinformatiebrief en de aan de jaarlijkse uitvoeringsplannen gekoppelde inzet, die binnen de vastgestelde kaders valt, te verwerken via de reguliere P&C-documenten;

de begroting 2025 overeenkomstig te wijzigen via bijgevoegde begrotingswijzigingen met nummer 225037.

Aldus besloten in de vergadering van