

Verantwoording besteding ISV3-subsidie Achter de Poort

GEM – 1839544/19899

Inleiding

Op 5 juli 2011 heeft de provincie Gelderland aan de gemeente Culemborg op grond van de Intrekkingwet Wet stedelijke vernieuwing art. IV, 4^{de} lid en de Verordening investeringsbudget stedelijke vernieuwing Gelderland 2005 een subsidie verleend van maximaal € 580.000,- voor het project Achter de Poort in Culemborg. De subsidie is toegekend onder voorwaarden. Eén van die voorwaarden is dat uiterlijk 1 april 2019 een verzoek tot vaststelling van de subsidie bij de provincie Gelderland moet zijn ingediend, inclusief een afschrift van het besluit van de gemeenteraad van Culemborg waarin de gemeenteraad haar goedkeuring hecht aan de verantwoording van de besteding van de ontvangen subsidie. In dit document wordt de besteding van de ontvangen subsidie verantwoord.

Verzoek om subsidie en beschikking ISV3

Op 23 december 2010 heeft de gemeente Culemborg een verzoek om subsidie uit het investeringsbudget stedelijke vernieuwing van de provincie Gelderland ingediend voor het project Achter de Poort te Culemborg. In het verzoek om subsidie is destijds de volgende projectomschrijving opgenomen:

“Het project betreft de herstructurering van de oudste wijk van Culemborg die op een prominente locatie in de stad ligt. In het plangebied zullen 297 woningen worden gesloopt. Daarvoor worden 126 huurwoningen en 90 koopwoningen teruggebouwd. De huurwoningen vallen in de categorie tot €647,-, 44 koopwoningen vallen in de categorie tot € 233.000,- en 46 in de categorie vanaf €233.000,-. De nieuwbouw zal bestaan uit eengezinswoningen met kap, grondgebonden seniorenwoningen (2), appartementen en een rij met boven-/benedenwoningen of duplexwoningen. In het gebied moeten nog diverse bodemonderzoeken worden uitgevoerd. Op één locatie is inmiddels een verontreiniging aangetroffen die gesaneerd moet worden. Binnen de gebiedsexploitatie is een aanname gedaan voor de post bodemsanering.”

In het besluit van 5 juli 2011 motiveert het college van Gedeputeerde Staten de toekenning van de subsidie als volgt:

“Het project voldoet aan de algemene voorwaarden en het provinciaal accent wonen. Wij zijn van oordeel dat het project bijdraagt aan de verbetering van de leef- en woonkwaliteit van het projectgebied en inhoudelijk een ISV-karakter heeft. Dit leidt tot het totaalbeeld dat de projectaanvraag voldoet aan de criteria als omschreven in de beleidsbrief en de verordening en in aanmerking komt voor investeringsbudget stedelijke vernieuwing.”

Op grond van deze overwegingen heeft de provincie Gelderland besloten aan de gemeente Culemborg onder het stellen van verplichtingen subsidie te verlenen van maximaal € 580.000,-. De subsidie bedraagt maximaal 50 % van het exploitatietekort (ex BTW) dat blijvend ten laste van de gemeente komt.

Geleverde prestaties

Het project Achter de Poort kent een lange doorlooptijd. De eerste voorbereidingen van het project dateren uit 2008 -2009. Het project betreft een samenwerkingsproject tussen de gemeente Culemborg en woningbouwcorporatie KleurrijkWonen. Op 14 december 2010 hebben KleurrijkWonen en de gemeente Culemborg een definitieve samenwerkingsovereenkomst gesloten om het project te realiseren. Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst was de financiële verdeelsleutel tussen beide partijen op basis van de methodiek Kosten In Beeld, Kosten Verdeeld (KIBKV).

In de samenwerkingsovereenkomst is uitgegaan van het realiseren van het project in 3 fases. Vrij snel na de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst is besloten om de oorspronkelijke fase 2 uit de samenwerkingsovereenkomst te splitsen in twee delen. De reden hiervoor was dat fase 2 bij nader inzien een te groot aantal te slopen en bouwen woningen omvatte (respectievelijk 160 sloop en 100 nieuwbouw). Het bleek onmogelijk om deze sloopwoningen op hetzelfde moment "leeg te krijgen". Uiteindelijk is het project volgens onderstaand overzicht gerealiseerd:

Woningbouwprogramma masterplan Achter de Poort						190115ah						
Nieuwbouwopgave:												
Masterplan gepland conform besluit RVC & Sok						Werkelijk gebouwd						
	Type	Soc. Huur	VS Huur	Koop	Totaal		Type	Soc. Huur	VS Huur	Koop	Totaal	Oplevering
Fase 1	A Bebo	18			18	Fase 1	A Bebo	18			18	2013
Fase 1	A EGW	7		7	14	Fase 1	A EGW	13		1	14	2013
Fase 1	B App	20		6	26	Fase 1	B App	26			26	2013
					58						58	
Fase 2	C EGW	17		7	24	Fase 2	C EGW	17	7		24	2014
Fase 2	D App	14		12	26	Fase 2	D App	20	6		26	2015
											50	
Fase 2	E EGW	17		7	24	Fase 3	E EGW	10		14	24	2016
Fase 2	F App	0		26	26	Fase 3	F App			26	26	2016
					100						50	
Fase 3	G EGW	14			14	Fase 4	G EGW (ad1)	16			16	2018
Fase 3	H GGBS	4			4	Fase 4	H GGBS	2			2	2018
Fase 3	H LLB	5			5	Fase 4	H LLB	5			5	2018
Fase 3	H EGW	10		25	35	Fase 4	H EGW	6		29	35	2018
					58						58	
Totaal masterplan		126	0	90	216	Totaal werkelijk		133	13	70	216	
						(ad1: 1 EGW woning is gespeciaal gebouwd als WMO woning)						
Sloopopgave:												
		woningen	garages	Sloopjaar								
Fase 1		77	3	2012								
Fase 2		59	6	2013								
Fase 3		101	1	2015								
Fase 4		61	1	2016								
Sloopaantallen		298	11									

Ten opzichte van de samenwerkingsovereenkomst en de berekening conform de KIBKV-systematiek zijn 20 koopwoningen minder gerealiseerd en deze woningen zijn gerealiseerd als huurwoning.

Beweegredenen huur en koop

Tijdens de looptijd van het project verkeerde Nederland in een economische crisis waarbij eind 2012 begin 2013 de huizenmarkt volledig instortte. Ten tijde van fase 1 is destijds besloten om de gehele fase 1 in het huursegment te bouwen. De belangrijkste reden was hiervoor de ingestorte huizenmarkt. Voor de grotere aantallen huurwoningen bestond ruim voldoende vraag omdat uit de vervolgfasen van het project een groot aantal huishoudens als 'sloop-urgent' stonden aangemerkt (huishoudens waarvan bekend was dat de woning gesloopt zou worden en waarvoor (tijdelijke) wisselwoningen gezocht moest worden). In fase 1 is één woning op verzoek verkocht.

In bouwfase 2 bleef de crisis aanhouden (waardoor de vraag naar koopwoningen nog steeds bijzonder laag was), en om te voorkomen dat niet nogmaals een bouwfase volledig als sociale huur zou worden gerealiseerd (wens tot diversificatie) is in deze fase besloten om 13 woningen te verhuren als Vrije Sector Woningen. Dit betekent dat de huurprijzen van deze woningen boven de liberalisatiegrens liggen. Door deze woningen toe te voegen bieden we voor mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen voor een hypotheek kans op een wooncarrière. Op deze wijze is toch differentiatie in de wijk gerealiseerd en is voorkomen dat in deze fase woningen niet verkocht konden worden.

Bouwfase 3 is ontwikkeld aan het einde van de economische crisis. Hierdoor is er in deze fase veel zwaarder ingezet op koopwoningen. Van de totaal 50 woningen in deze fase zijn er 40 verkocht.

In de laatste bouwfase 4 is een mix gerealiseerd van huur en koop 50-50%. Tevens is in deze fase een bijzondere WMO-woning gerealiseerd. De laatste woningen zijn in november 2018 opgeleverd.

Financiële bijdrage Gemeente

Gedurende het project heeft de gemeente op twee manieren bijgedragen aan het project. Enerzijds door inzet van uren en diensten met een begrote waarde van € 765.992,-, en anderzijds door een bijdrage van in totaal € 1.207.432,-. Deze laatste bijdrage is geleverd op vier betaalmomenten:

Moment	bedrag	Factuurdatum/opm.
Fase 1	€ 340.177,-	10-7-2012
Fase 2	€ 227.223,-	6-2-2014
Fase 3	€ 227.223,-	16-4-2015
Fase 4	€ 412.809,-	17-10-2016
subtotaal	€ 1.207.432,-	
Bijdrage in uren en diensten	€ 765.992,-	Gedurende de looptijd van het gehele project
Totaal	€ 1.973.424,-	

Extra bijdrage gemeente

In de samenwerkingsovereenkomst is in artikel 6, 7^{de} lid bepaald dat de gemeente na afronding van de bouw een extra financiële bijdrage levert op het moment dat de oorspronkelijk geplande hoeveelheid koopwoningen niet gerealiseerd zijn. Uiteindelijk zijn in het project 20 woningen niet als koopwoning gerealiseerd maar als huurwoning. Op grond van de samenwerkingsovereenkomst vertaalt zich dit in een extra bijdrage van de gemeente aan het project ter waarde van € 140.276,-. Deze bijdrage moet nog worden voldaan (maart 2019).

Afsluitend

De provincie Gelderland heeft de gemeente Culemborg een subsidie toegekend van € 580.000,-. In totaal heeft de gemeente Culemborg een bijdrage van € 1.207.432,- geleverd en een bijdrage in capaciteit en overige diensten ter begrote waarde van € 765.992,-. Als extra bijdrage levert de gemeente € 140.276,-. De subsidie bedraagt maximaal 50 % van het exploitatietekort aan de zijde van de gemeente. Dit blijvende tekort bedraagt € 2.113.700,-. Daarmee wordt voldaan aan de eis dat de subsidie niet meer bedraagt dan 50 %.