

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Volkshuisvestingsfonds behoud cultuurhistorische waarde bij renovatie
Portefeuillehouder	H. v.d. Laan
Portefeuille	Wonen

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

In de Specifieke Uitkering van het rijk (SpUk) die aan de gemeente Zaanstad vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) Zaandam Oost is toegekend, is € 1.750.000 (€ 2.500.000, inclusief € 750.000,00 cofinanciering) gereserveerd voor het erfgoed-inclusief verduurzamen van de woningvoorraad binnen de postcodegebieden 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541. Door constructieve samenwerking met de woningcorporaties hebben deze VHF-gelden een goede bestemming gekregen. Het betreft hier de incidentele subsidie VHF behoud cultuurhistorische waarde bij renovatie.

Met deze raadsinformatiebrief informeren we u over het verlenen van twee incidentele subsidies aan Parteon en Rochdale.

Toelichting

De subsidies worden ingezet voor renovatieprojecten van cultuurhistorisch bezit van woningcorporaties die uiterlijk 1 juli 2028 gereed zijn. Er kunnen uit deze SpUk maximaal 100 woningcorporatie-woningen worden gesubsidieerd. De maximale bijdrage is € 17.500,00 per woning.

Woningcorporaties Parteon en Rochdale maken gebruik van deze incidentele subsidie en leveren voor de subsidieaanvraag per project een plan en een begroting aan. Eerder hebben bij navraag en na bevestiging de overige in Zaanstad actief zijnde woningcorporaties aangegeven ofwel voor nu geen concrete renovatieplannen te hebben voor hun cultuurhistorisch bezit of geen cultuurhistorisch bezit te hebben in het postcodegebied.

Subsidie dekt een deel van de onrendabele top af

Naast de particuliere woningvoorraad hebben de woningcorporaties de komende jaren ook een grote opgave om hun woningvoorraad te verduurzamen. Zeker voor de renovatie van cultuurhistorisch waardevol bezit liggen er de nodige (financiële) uitdagingen. Op deze woningen zit veelal een forse(re) onrendabele top, waardoor de woningcorporatie dikwijls besluit om de woningen te sloop/nieuwbouwen in plaats van te renoveren. De extra renovatiekosten betreffen het herstel van voor de architectuur belangrijke elementen. De bijdrage uit deze incidentele subsidie dient ter (gedeeltelijke) afdekking van de onrendabele top, het negatieve saldo van de kosten en de baten, waardoor de keuze voor een verduurzaamde renovatie van de woningen voor de woningcorporatie aantrekkelijker wordt. Zij zien hierin ook een mogelijkheid om de identiteit van een wijk te versterken.

Herstel van het oorspronkelijk beeld en verduurzaming van de woningen

De gelden cultuurhistorie uit het Volkshuisvestingsfonds komen in aanmerking voor de woningbouwprojecten die, door herstel van het oorspronkelijk beeld van deze woningen, bijdragen aan de identiteit van de wijk en daarmee aan de vergroting van de leefbaarheid. Daarbij wordt gelet op elementen in het ontwerp die de architectonische kwaliteit van de

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

woningen bepalen en daarmee ook bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk, denk aan siermetselwerk, dakvormen, portieken en voordeuren, ritmering in positie van ramen en dakkapellen, enzovoort. Naast dat er aandacht is voor het herstel van het oorspronkelijk beeld van de woningen, ondergaan de woningen een verduurzaamde renovatie.

Parteon: renovatie woningen Rosmolenstraat, Zaandam

De Rosmolenstraat is de ruggengraat van de Rosmolenwijk. De twee noordelijke tegenover elkaar gelegen blokken zijn door Gulden & Geldmaker voor ZVH ontworpen. Parteon is voornemens voor deze 44 woningen een subsidie aan te vragen. Behoud van deze cultuurhistorisch hoog gewaardeerde woningen in de Rosmolenstraat zorgt voor versterking van de herkenbaarheid van de wijk.

Parteon: renovatie woningen Belgischestraat-Oost, Zaandam

De woningbouw in de Rosmolenbuurt is gerealiseerd door corporaties met een verschillende politieke of levensbeschouwelijke achtergrond. De woningen in de Belgischestraat die gerenoveerd worden, zijn ontworpen door S.B. van Sante in opdracht van de Rooms Katholieke woningbouwvereniging Leo XIII. De variëteit aan architectuur is terug te voeren op de diversiteit aan opdrachtgevers. De architectuur van de woningen is bijzonder door de inspiratie die de architect zocht in de Zaanse houtbouw maar dook door aandacht voor detail zoals dat tot uitdrukking komt in het siermetselwerk en tegeldecoraties. Om die reden heeft deze bebouwing een Orde1 waardering gekregen. Er wordt door Parteon voor 6 woningen subsidie aangevraagd.

Rochdale: renovatie woningen Boere Jonkerstraat, Zaandam

De woningen, ontworpen door de vooraanstaande Amsterdams School architect B. van der Nieuwer Amstel, markeren in de Boere Jonkerbuurt de periode van de jaren twintig in een buurt die gekenmerkt wordt door bebouwing uit uiteenlopende perioden en met vele verschillende functies. Het gaat om een goed verzorgde architectuur, rijk aan details, die na renovatie bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de buurt. Rochdale vraagt voor 15 woningen subsidie aan.

Rochdale: renovatie woningen Klaas Katerstraat, Zaandam

De woningen aan de Klaas Katerstraat e.o. zijn in de jaren twintig voor woningbouwvereniging Patrimonium ontworpen door architectenbureau Kuipers en Ingwersen en maken deel uit van de met Orde 1² gewaardeerde Klaas Katerbuurt. Deze wijk behoort met de Rode Buurt tot de meeste waardevolle buurten met een tuindorp-achtige opzet in Zaanstad. Rochdale vraagt voor 35 woningen subsidie aan.

Financiële en Juridische consequenties

Met dit besluit stelt het college op grond van art. 4:23 lid 3 sub d Awb subsidies beschikbaar voor woningcorporaties met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische waarde bij renovatie van een deel van de woningvoorraad. Parteon en Rochdale kunnen elk een subsidieaanvraag indienen ter hoogte van maximaal € 875.000,00.

De subsidies worden bij verleningsbeschikking in het geheel verleend, waarbij de uitbetaling van de subsidie middels voorschotten plaatsvindt. In afwijking van het voorschotbeleid verlenen we bij start bouw 80% van de incidentele subsidie, bij oplevering 15% en eindverantwoording 5%.

Bij de behandeling van de subsidieaanvragen wordt onder meer een staatssteuntoets uitgevoerd. De steun zal worden verleend op grond van artikel 53 van de algemene

² Orde 1: hoge waarde buurt of wijk waarvan de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de bebouwing een hoge stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarde bezit.

groepsvrijstellingsverordening (behoud van erfgoed). Er zal slechts subsidie worden verleend indien de verlening past binnen de (Europese) staatssteunrechtelijke kaders.

Het totale projectbudget bedraagt € 2,5 miljoen, inclusief € 750.000,00 cofinanciering. De cofinanciering wordt gedekt door de gemeente Zaanstad (bestaande capaciteit).

Woning-corporatie	Project	Aantal woningen	Onrendabele top per woning	Subsidie-bijdrage per woning	Totaal
Parteon	Rosmolenstraat, Zaandam	44	€ 134.691,90	€ 17.500,00	€ 875.000,00
	Belgischestraat-Oost, Zaandam	6	€ 22.590,00		
Rochdale	Boere Jonkerstraat, Zaandam	15	€ 118.877,00	€ 17.500,00	€ 875.000,00
	Klaas Katerstraat, Zaandam	35	€ 143.283,00		

De genoemde projecten hebben een onrendabele top dat deels wordt afgedekt door de incidentele VHF-subsidie. Het restant van de onrendabele top wordt door de betreffende woningcorporatie zelf opgebracht.

Bij minder opleveren van het aantal te renoveren woningen door de woningcorporaties, wordt het bedrag dat hieraan is gekoppeld teruggegeven aan het rijk. Woningcorporaties kunnen er ook voor kiezen om het bedrag her te bestemmen door een ander renovatieproject aan te wijzen. Een en ander wordt opgenomen in de uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en de betreffende woningcorporatie.

Aan de te verlenen subsidies wordt onder meer de voorwaarde verbonden, dat de betreffende woningen na aanpak nog 10 jaar (tot 31 december 2033) in de portefeuille van de woningcorporatie blijft behouden.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering

Communicatie over de projecten is in handen van de betreffende woningcorporaties.

Betreft

Actieve informatievoorziening.

Bijgaande stukken

Geen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris