

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Regiemanagers

Onderwerp:

aanvraag subsidie volkshuisvestingsfonds voor Oranjekwartier voor VVE aanpak verduurzaming en opknappen Piekfijnplein

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-09-2024
Notanummer	: 2024-767
Datum	: 25-09-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 2024-767 BW aanbiedingsbrief vhf2024.pdf,Aanvraagformulier-Volkshuisvestingsfonds-2024-v1.0.pdf,VHF-rekenmodel-4e-ronde v2-Oranjekwartier - definitief.pdf

Parafering

18-09-2024: Gebiedsmanager stadsdeel Keizerslanden20-09-2024: Wethouder

Agendering

* 18-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-09-2024

B & W d.d.: 25-09-2024

Besluit

1. De aanvraag Volkshuisvestingsfonds voor het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van het Oranjekwartier in Keizerslanden in te dienen
2. De aanbiedingsbrief aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor de aanvraag vast te stellen
3. De aanvraag te ondersteunen met reeds gedekte cofinanciering van € 1.369.000 ex BTW voor de herinrichting van de openbare ruimte (€ 400.000), de inponing van 36 woningen (€ 169.000) en de proceskosten verduurzaming VVE's (€ 800.000) in het Oranjekwartier
4. De raadsmededeling vast te stellen en aan te beïden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Er komen in de komende jaren grote uitdagingen en opgaven op wijken en buurten af. Het gaat hierbij om de vergrijzing, meer kleine huishoudens, de digitalisering, de inclusieve samenleving en de ongedeelde stad, de energietransitie en klimaatadaptatie. Hierbij willen we de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit vraagt om forse investeringen, waarbij wij de hulp van het Rijk nodig hebben.

Voor de opgave in bestaande wijken met als focus een verbetering van de leefbaarheid heeft het rijk het volkshuisvestingsfonds ingesteld. Aanvragen kunnen worden ingediend voor woningverbetering (renovatie en verduurzaming), transformatie van vastgoed naar woningen, sloop/nieuwbouw en inponing

(verwerving voor herstructurering). Daarnaast kan een bijdrage worden gevraagd voor de inrichting van de openbare ruimte, kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en projectkosten.

Aan het college wordt voorgesteld om vanuit Deventer aanvragen in te dienen voor het Oranjekwartier. Hier loopt al een aanpak voor een groot deel van het kwartier, in samenwerking met corporaties. In die lopende aanpak is echter nog geen financiering gevonden voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Piekfijnplein en voor woningverbeteringsmaatregelen in de particuliere portiekflats. De financiering voor deze ontbrekende schakels worden aangevraagd bij et volkshuisvestingsfonds.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de uitvoering van de maatregelen in Oranjekwartier en Deltabuurt wordt beoogd de leefbaarheid in deze kwetsbare buurten in Deventer te vergroten.

Kader

Woonvisie
Warmtetransitie
Gebiedsprogramma Keizerslanden
ontwikkelperspectief en raadsbesluiten Oranjekwartier

Betrokken partijen en participatie

Bij het opstellen van de aanvragen is de woningbouwcorporaties Woonbedrijf leder1 nauw betrokken.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

1. Financiële ondersteuning: Het Volkshuisvestingsfonds kan financiële middelen bieden om cruciale projecten op het gebied van de leefkwaliteit te ondersteunen juist in het Oranjekwartier. Dit kan helpen om de financiële last voor de eigenaren en/of huurders fors te verlichten en de uitvoering van projecten mogelijk te maken die anders voor deze doelgroep niet haalbaar zouden zijn.
2. Het verbeteren van de woonkwaliteit: Subsidies van het Volkshuisvestingsfonds zullen worden gebruikt om voor sloop-nieuwbouw in het Oranjekwartier en voor energetische maatregelen (isolatie). Hierdoor verbetert de woonkwaliteit aanzienlijk.
3. Bevordering van sociale cohesie: De fysieke maatregelen gaan hand in hand met

een uitgebreide buurtagenda. Een buurtgerichte aanpak samen met sleutelfiguren, inwoners, welzijnsorganisatie en de woningcorporatie is sleutel in het aanjagen van verduurzaming, maar ook noodzakelijk om een aantal sociale problemen op te lossen. Uit eigen ervaring en ervaringen elders weten we dat bij een groot deel van de bewoners de energietransitie of transformatie van eigen bezit niet de eerste prioriteit heeft. Dat geldt zeker voor eigenaren van woningen in VVE's omdat hier de gezamenlijke besluitvorming niet eenvoudig is.

4. Duurzaamheid en energie-efficiëntie: De maatregelen leiden tot minder energieverbruik ten opzichte van de huidige situatie.

5. Leefkwaliteit en veiligheid Oranjekwartier: Het gebruik van de huidige woningen en bedrijfsruimten rondom het Piekfijplein is onduidelijk, wat de leefbaarheid en de veiligheid niet ten goede komt. Door deze herontwikkeling verandert het gebruik van het plein door de aanwezigheid van een buurtvoorziening en bewoners die verbonden zijn met de buurt. Met deze herontwikkeling wordt ook de achterzijde van de panden aangepakt. Deze kant bestaat nu uit garages, opslag en parkeerplaatsen. Dit leidt tot een onprettige plek om te zijn, ook al zijn de omringende woningen gerenoveerd. Met de herontwikkeling kan een invulling gecreëerd worden die van deze achterzijde een plek met woningen maakt en hiermee een pleintje kan creëren waar bewoners en bezoekers zich thuis voelen.

Argumenten tegen:

1. Administratieve lasten: Het proces voor het verantwoorden van subsidies kan tijdrovend en administratief complex zijn. De gemeente moet middelen en personeel toewijzen aan het indienen en beheren van de verantwoording.

2. Voorwaarden en verplichtingen: Het ontvangen van subsidie kan gepaard gaan met specifieke voorwaarden en verplichtingen, zoals rapportagevereisten en tijdsgebonden doelen. Dit kan extra druk leggen op de gemeentelijke middelen en flexibiliteit beperken voor de begroting en de langetermijnplanning van de gemeente.

Financiële consequenties en dekking

De voorgestelde co-financiering is reeds gedekt in de huidige begroting.

De totale investering aan proces- en realisatiekosten bedraagt € 5.2 miljoen. Daarvan wordt € 3,6 mio aangevraagd bij het volkshuisvestingsfonds. Aan de gemeente Deventer is het om € 1,6 mio inclusief BTW te dekken als co-financiering.

Die co-financiering is als volgt (exclusief BTW):

. de raad heeft eerder al besloten tot een de investering in de openbare ruimte Oranjekwartier. Hiervan voeren we € 400.000 op als co-financiering (raadsbesluit 2020-856)

. In het uitvoeringsprogramma van de energievisie is opgenomen dat in Deventer jaarlijks maximaal twee nieuwe wijk uitvoeringsplannen (WUP) opgesteld worden en vervolgens uitgevoerd worden. Voor het opstellen en vervolgens het uitvoeren van deze WUP's is per jaar per WUP € 200.000,- beschikbaar. Deze worden gedekt uit de CDOKE middelen. Vanaf 2025 gaat het hierbij om 4 jaren á € 200.000. De kosten van de realisatie van de genomen maatregelen worden gedekt door de eigen bijdrage van eigenaren en door reeds bestaande rijkssubsidies voor verduurzaming.

. de raad heeft besloten tot het inponen van 36 woningen in het Oranjekwartier en deze te herontwikkelen. Ze heeft ook besloten de onrendabele top van ongeveer

€ 200.000 te dekken uit de opbrengst van de verkoop van de koninklijke driehoek. Deze verkoop kent een garantieprijs waaruit dit gedekt wordt. Hiervan voeren we € 169.600 op als cofinanciering (ook raadsbesluit 2020-856)

De drie dekkingsbronnen tellen op tot een totaal van € 1.369.000 excl. BTW). Het verschil met de toegezegde € 1,6 mio toegezegde cofinanciering zit in de BTW. Een aantal opgevoerde kosten zijn niet BTW-plichtig, maar bijvoorbeeld investeringen wel. De laatste zijn ook grotendeels weer verrekenbaar.

Openbaarmaking en communicatie

Deze nota wordt openbaar.

De raad wordt geïnformeerd met bijgevoegde raadsmededeling.

Actieve communicatie naar inwoners zal plaatsvinden nadat eventueel positief is besloten op de aanvraag en we daadwerkelijk kunnen uitvoeren.

Aanpak en uitvoering

Indien onze aanvraag wordt afgewezen zal het bestuur (college en raad) geïnformeerd worden.

Bij een positief besluit zal ook het college en de raad, en ook de bewoners van het oranjekwartier worden geïnformeerd en zullen de maatregelen moeten worden voorbereid.

We dienen de maatregelen binnen 2 jaar te starten na toekenning. De maatregelen moeten gereed zijn binnen 10 jaar.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	aanvraag subsidie volkshuisvestingsfonds voor Oranjekwartier voor VVE aanpak verduurzaming en opknappen Piekfijnplein		
Nummer	2024-767	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-RM	Datum	25-09-2024

Inleiding

Het college wil u graag informeren over een subsidieaanvraag bij het Volkshuisvestingsfonds voor het Oranjekwartier.

Kader

Woonvisie
Warmtetransitie
Ontwikkelingsplan Oranjekwartier

Kern van de boodschap

Het college van B&W heeft een aanvraag ingediend bij het volkshuisvestingsfonds voor het Oranjekwartier. De aanvraag is € 5, 2 miljoen en beoogt het Piekfijnplein te herontwikkelen alsmede een procesaanpak voor de verduurzaming van de particuliere woningen die zijn georganiseerd in VVE verband.

De noodzakelijke cofinanciering van € 1.537.000 is reeds gedekt in de begroting. Een deel komt uit het programma Energietransitie, en een deel uit de door de raad toegekende middelen voor de verbetering van het Oranjekwartier.

Nadere toelichting

Al eerder heeft uw raad besloten op het wijkontwikkelingsplan voor het Oranjekwartier. U heeft toen ook middelen vrijgemaakt voor investeringen in de sociale verbeteringen in de buurt, het opknappen van de openbare ruimte en het afdekken van de onrendabele top bij de herontwikkeling van 36 woningen. Ook onze partners EigenBouw en woonbedrijf Ieder1 zijn toen begonnen met de verbeteringen van hun woningen. Destijds waren er geen middelen voor de aanpak van het Piekfijnplein, en voor het begeleiden van de VVE's bij de verduurzaming van hun woningen. Voor die twee onderdelen heeft het college een subsidie aangevraagd bij het volkshuisvestingsfonds. Het college zal u op de hoogte houden van het oordeel van het rijk of deze subsidie wordt toegekend of afgewezen.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-RM/ 2024-767
kenmerk

-
uw referentie

25 september 2024
datum

contactpersoon

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds 2024
Onderwerp

Geachte mevrouw Keijzer,

De woningbouwopgave in Nederland is fors en noodzakelijk. Een noodzaak waarbij de verschillende overheden, corporaties en bouwers de krachten moeten bundelen om te kunnen slagen. Naast een kwantitatieve opgave is het ook van belang om te investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming van bestaande woningen. Deventer neemt hierin haar verantwoordelijkheid, zoals wij u hebben getoond tijdens uw werkbezoek aan onze nieuwbouwwijken op 9 juli jl.

Zo wil Deventer 11.000 nieuwe woningen realiseren tot 2035. Parallel aan de productie van deze woningen wil Deventer ook stappen zetten die gelijktijdig de arbeidsmarkt versterken en de stad en dorpen meer aantrekkelijk maken voor jongere mensen. Een omvangrijke opgave die wij graag willen realiseren in samenwerking met rijk en provincie en met corporaties, ontwikkelaars en bouwers. Zo ontvangt Deventer steun van het rijk in de vorm van de woningbouwimpuls-middelen en de versnellingsgelden voor de verdere verstedelijking van de Centrumschil en de wijk Keizerslanden in onze gemeente.

Naast deze nieuwbouwopgave blijft Deventer investeren in kwalitatief sterke bestaande wijken. Deze willen we leefbaar, veilig en duurzaam houden. Om die reden doen we een aanvraag in het Volkshuisvestingsfonds om de buurt Oranjekwartier te verbeteren.

Het Oranjekwartier is een buurt in de wijk Keizerslanden, gebouwd in de jaren '60. Het is een buurt waar van oudsher voornamelijk sociale woningen zijn. Het Oranjekwartier heeft altijd al een diverse bewonerssamenstelling gekend. De sociale cohesie is groot, bewoners zijn trots op hun buurt en veel families blijven hier met achtereenvolgende generaties wonen. In de loop van de jaren worden woningen voor een tweede keer gerenoveerd. Toch kent de buurt ook grote sociaal maatschappelijke problemen. Om de typische jaren '60 buurt verder te ontwikkelen tot een toekomstbestendige en duurzame buurt heeft Deventer middelen vrijgemaakt voor een sociale aanpak, het opknappen van de openbare ruimte en de inponing van 36 woningen. Een aantal van deze woningen kan worden omgezet naar bijvoorbeeld kluswoningen maar voor het grootste deel is sloop en nieuwbouw de enige oplossing.

Ook de woningcorporatie Woonbedrijf ieder1 en de particuliere verhuurder Stichting EigenBouw investeren in de buurt. Zij zijn aan de slag gegaan met het opknappen en verduurzamen van de

woningen die in hun bezit zijn. Helaas kunnen we een volgende ontbrekende schakel niet aanpakken: centraal in deze buurt ligt het voormalige buurtwinkelcentrum met daarboven particuliere woningen. Dit complex is zeer verloederd door de slechte kwaliteit van de bouw en het achterstallige onderhoud. Dit willen we graag aanpakken met behulp van het Volkshuisvestingsfonds. We willen dit doen door de woningen en de voormalige winkels minnelijk op te kopen, of desnoods te onteigenen, en vervolgens te herontwikkelen. Bij dat laatste willen we nadrukkelijk kijken naar mogelijkheden voor woonzorg combinaties en een buurthuis voor de buurtbewoners. Deze ontwikkelingen binnen het Oranjekwartier bevinden zich op, een voor de wijk, cruciale positie waardoor deze ontwikkelingen belangrijke aanjagers zijn. Naast de upgradering van de openbare ruimte fungeert dit ook als vliegwiel voor andere ontwikkelingen.

Als laatste schakel in de verbetering van de buurt gaan we een aanpak uitvoeren om de VVE's van de particuliere portiekflats te begeleiden in de verbeteringen van de woningen. We doen dit middels een aanpak waarbij de VVE's in grote mate willen ontzorgen bij het aanvragen van subsidies voor de verbetering van de flats. Ook steken we de helpende hand toe bij het organiseren van de uitvoering van de bouwkundige maatregelen ter verbetering van de flats. Een intensieve procesaanpak omdat we zien dat de bewoners en eigenaren van de flats een steun nodig hebben om daadwerkelijk in VVE-verband tot verbetering van de woningen te komen. Deze aanpak sluit aan op de versnellingsagenda verduurzamen VVE's van het rijk.

Tot slot

Met deze aanvraag kunnen we de herstructurering van het Oranjekwartier afronden. Dit project sluit direct aan op de ambities van het Volkshuisvestingsfonds en er is in totaal een investering van ruim € 5 miljoen mee gemoeid. Het financieel tekort bedraagt nog € 3,6 mln. De gemeente spreekt het commitment uit de vereiste cofinanciering van minstens 30%, circa € 1,54 mln in haar meerjarenbegroting te voorzien.

Met de middelen uit het volkshuisvestingsfonds kan het Oranjekwartier de laatste stap maken naar een verbetering van de gehele wijk. Daarmee gaat het lukken om van deze wijk weer een fijne woonomgeving te maken voor haar bewoners.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

J.P. Wassens

de burgemeester,

R.C. König

Bijlagen Aanvraagformulier Volkshuisvestingsfonds
l.a.a. -



Ontvangstbevestiging

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds

.....
Formuliernummer 1570028156815
Ontvangstdatum 13-10-2023
Ontvangsttijd 15:45
.....

Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Postbus 40225
8004 DE Zwolle
mijn.rvo.nl

088 042 42 42 (ondernemer) of 088
042 47 47 (particulier)

Formuliergegevens

Algemene gegevens

Contactgegevens

Wordt de aanvraag ingediend namens meerdere deelnemende gemeenten?	Nee
IBAN indienende gemeente	NL62BNGH0285001825
Naam contactpersoon	Eric Scheffers
E-mailadres contactpersoon	ew.scheffers@deventer.nl
Telefoonnummer contactpersoon	0625491098
Naam eindverantwoordelijke ambtenaar	Jan Peter Wassens
E-mailadres eindverantwoordelijke ambtenaar	jp.wassens@deventer.nl
Telefoonnummer eindverantwoordelijke ambtenaar	0630178091
Naam bestuurlijk portefeuillehouder	Rob de Geest
E-mailadres bestuurlijk portefeuillehouder	rs.de.geest@deventer.nl
Telefoonnummer portefeuillehouder	0648381328
Is er een intermediair?	Nee

Kerngegevens

Type gebied	Niet-prioritair gebied
Naam deelgebied(en)	Oranjekwartier
Projectnaam	Oranjekwartier
Financieel tekort in euro's	1.359.709,06
Cofinanciering totaal in percentage	30
Gevraagde bijdrage in euro's (inclusief btw)	951.796,34
Waarvan btw compensabel middels BTW-compensatiefonds	0,00
Totaal aantal woningen	15
Startdatum van het project	15-11-2023
Einddatum van het project	01-01-2029

Voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds

De aanvraag is/de aanvragen zijn met een aanbiedingsbrief ingediend door een college van B&W dat optreedt namens de aanvragende gemeente(n) of een formeel juridisch bestuursorgaan op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen. Ja

Het gaat om een aanvraag voor één of meerdere primaire activiteit(en) zoals die zijn gedefinieerd in artikel 3 van de regeling (al dan niet gecombineerd met secundaire activiteiten). Ja

De aanvraag bevat enkel fysieke activiteiten waarvan de uitvoering binnen twee jaar na toekenning start en binnen tien jaar na toekenning van de uitkering is afgerond. Ja

Als er verduurzamingsactiviteiten worden opgevoerd in de aanvraag: er worden met een of meer maatregelen stappen richting de isolatiestandaard gezet. Ja

Het geheel van de aanvragen van de gemeente voldoet aan het gestelde minimum aantal woningen (100 voor SF-gebieden, 50 voor overige gebieden). Ja

Het geheel van de aanvragen van de gemeente bedraagt maximaal 10% van het beschikbare budget per tranche als bepaald in bijlage 1 van de regeling. Ja

Er wordt een bijdrage gevraagd voor herstructurering van woningen die niet eerder een bijdrage hebben ontvangen uit het Volkshuisvestingsfonds. Ja

Er is sprake van een aantoonbaar financieel tekort (kosten versus baten). Ja

Er is voldaan aan de eis van ten minste 30% cofinanciering. Ja

Projectgebied

Beschrijf het projectgebied en voeg een (1) kaart bij.

Het Oranjekwartier is een 'typische' naoorlogse woonbuurt (in Keizerslanden). De buurt kent veel etagebouw (ruim 2/3 deel van totale woningvoorraad) en zijn voornamelijk gebouwd in de jaren zeventig. De gemiddelde woningwaarde ligt ruim onder het Deventer gemiddelde. Het Oranjekwartier heeft meer dan 60% van de woningvoorraad een lage WOZ-waarde van minder dan € 200.000, waar het Deventer gemiddelde 20% is.

Upload: Kaart van het projectgebied

Kaart aanvragen VHF Deventer 2023.pdf

Project

In het Oranjekwartier staat hierdoor de leefbaarheid zwaar onder druk. In de meest recente leefbaarometer van het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt de buurt als zwak aangeduid en scoort daarmee het laagst van alle buurten in Deventer.

Dit zien we ook in Deventer cijfers terugkomen en horen we van inwoners.

Er zijn enkele grote samenhangende vraagstukken die de kwetsbaarheid van de buurt vergroten:

- De samenstelling van de woningvoorraad in het Oranjekwartier is kwetsbaar. Ruim 2/3 van alle woningen bestaat etagebouw uit de jaren 70, veelal 4-hoog flats.
- In het Oranjekwartier bestaat bijna de helft van alle huishoudens uit 1 persoon. Er wordt in de buurt relatief meer verhuisd dan gemiddeld in Deventer.
- Relatief veel huishoudens ervaren financiële stress. Inwoners hebben een relatief laag inkomen (€ 12.600,- per jaar onder het Deventer gemiddelde). Ook kent de buurt zeer veel huishoudens met minderjarige kind(eren) met een laag inkomen (meer dan 28%punt hoger!).
- Een rommelige openbare ruimte. De herstructurering van het begin van deze eeuw is grotendeels aan het Oranjekwartier voorbij gegaan. De focus lag in die tijd meer bij naastgelegen buurten met een grote sloop/nieuwbouw opgave.
- De (netto)arbeidsparticipatie met 61% ligt ook onder het Deventer gemiddelde van 69%.
- Het opleidingsniveau van inwoners van het Oranjekwartier is 10%punt lager dan gemiddeld in Deventer.
- In het Oranjekwartier maken meer inwoners gebruik van jeugdhulp.

Het Piekfijnplein is het hart van de Molukse wijk. Dit plein bestaat uit een klein verloederd winkelcentrum waar een snackbar en een kapsalon nog renderen. Achterstallig onderhoud en de slechte bouwkundige en energetische toestand van de overige objecten in combinatie met een niet functionerende VvE, geven het plein een verwaarloosde uitstraling met bijbehorende onveiligheid. Het gebruik van de huidige woningen en bedrijfsruimten is onduidelijk, wat leefbaarheid en veiligheid niet ten goede komt.

Slechte woningen, met onduidelijke gebruik, maken hier plaats voor nieuwe woningen. Deels voor een nog niet gefaciliteerde doelgroep in de buurt: ouderen. Hiermee wordt de woningvoorraad gemengder. Met deze herontwikkeling wordt ook de achterzijde van de panden aangepakt. Deze kant bestaat nu uit garages, opslag en parkeerplaatsen. Dit leidt tot een onprettige plek om te zijn, ook al zijn de omringende woningen gerenoveerd. Met de herontwikkeling kan invulling gecreëerd worden die van deze achterzijde een plek met woningen maakt en hiermee een pleintje kan creëren waar bewoners en bezoekers zich thuis voelen: een nieuwe ontmoetingsplek voor de buurt.

Kwantitatieve gegevens project/activiteiten

Kerngegevens primaire activiteiten

Tesloten woningen

Te slopen woningen 8

Te bouwen woningen

Te bouwen woningen 15

Gevraagde bedrag €831796

Toelichting:

Slechte woningen, met onduidelijk gebruik, maken hier plaats voor nieuwe woningen. Deels voor een nog niet gefaciliteerde doelgroep in de buurt: ouderen. Hiermee wordt de woningvoorraad gemengder is een deel van de mismatch

van de woningvoorraad wordt opgelost.

Woningverbetering

Transformatie

Inponding, anders dan door corporaties

Inponding door corporaties

Totaal

Aantal woningen

8

Gevraagde bijdrage

€831796

Kerngegevens secundaire activiteiten

Openbare ruimte

Toelichting

Buitenruimte in het Oranjekwartier en dan met name rond het Piekfijnplein is rommelig en er zijn plekken die een onveilig gevoel geven. Dit veroorzaakt andere problemen, bijvoorbeeld afvalproblematiek, en zet daarmee leefbaarheid onder druk.

Dit openbare ruimte wordt (klimaatadaptief) aangepakt en zo ingericht dat het een prettige verblijfplaats is, wat sociale controle en cohesie aanwakkert. Daarmee is dit een essentieel projectonderdeel voor het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

gevraagde bijdrage

€120000

Collectieve maatschappelijke voorzieningen

Projectkosten

Totaal

€120000

1. Toelichting op de doeltreffendheid van de beoogde activiteiten

Beschrijf de impact van de beoogde primaire en de eventuele secundaire activiteiten.

De primaire activiteit voor deze aanvraag is de herontwikkeling van het Piekfijnplein, vervangende nieuwbouw in deze regeling. Daaraan gekoppeld de secundaire activiteit het verbeteren/herinrichten van de openbare ruimte.

Deze ontwikkeling voorziet in:

- de ontwikkeling van een herkenbaar hart van de buurt voor de buurtbewoners:
- een ontmoetingsplek voor verschillende doelgroepen in de buurt:
- woonruimte voor de lokale (oudere) doelgroep zodat bewoners langer in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.

Het gebruik van de huidige woningen en bedrijfsruimten rondom het Piekfijnplein is onduidelijk, wat de leefbaarheid en de veiligheid niet ten goede komt. Door deze herontwikkeling verandert het gebruik van het plein door de aanwezigheid van een buurtvoorziening en bewoners die verbonden zijn met de buurt. Met deze herontwikkeling wordt ook de ongerechte achterzijde van de panden aangepakt. Hier komt een plek met woningen en daarmee een pleintje waar bewoners zich thuis voelen.

Andere primaire activiteiten die buiten deze aanvraag vallen maar onderdeel zijn van de integrale aanpak zijn:

- renovatie van 77 eengezinswoningen en 192 appartementen door ieder1:
- reeds gerenoveerde 54 eengezinswoningen door Eigenbouw:
- realisatie van 65 koopwoningen in het hogere segment door PHI/Hegeman:
- renovatie van 12 huurwoningen tot klus koopwoningen door PHI/Hegeman:
- sloop 24 huurwoningen voor ca. 36 (dure) huurwoningen door PHI/Hegeman en ieder1:

Al deze activiteiten zijn onderdeel van een integrale aanpak, waarbij de losse elementen (meer gemengde en goed

onderhouden woningvoorraad, verbetering openbare ruimte, versterken sociale balans) elkaar versterken om zo de leefbaarheid van de buurt te verbeteren. Dit zal niet alleen het gevoel van onveiligheid wegnemen, maar ook meer sociale controle brengen wat de veiligheid daadwerkelijk ten goede komt.

Het terugbrengen van meer woningen dan er gesloopt worden draagt bij aan de gewenste woningbouwopgave in de woondeal West-Overijssel en past de binnen de woonvisie van de gemeente Deventer.

Vervolg vragen toelichting op de doeltreffendheid van de beoogde activiteiten

Een aantal jaren geleden is getracht door herinrichting en het opknappen van de openbare ruimte de verloedering deels tegen te gaan. Dat heeft echter niet geleid tot aanpak van de panden door de pandeigenaren c.q. ondernemers. Gesprekken met de eigenaren hebben niet geleid tot verbetering in de situatie. Daarbij is met de komst van een groot winkelcentrum in buurt (Winkelcentrum Keizerslanden) de levensvatbaarheid van dit kleine winkelcentrum zeer laag. De huidige leegstand van de winkels maakt dit duidelijk. Dit laat zien dat die aanpak niet effectief was en is.

Het aankopen van de panden aan het Piekfijnplein en de herontwikkeling is op dit moment de effectiefste oplossing voor het plein en de hele buurt. Hiermee verdwijnen de leegstaande winkelpanden en woningen met niet-transparante verhuur. Hiervoor in de plaats komt een buurtvoorziening en woningen mede bedoeld voor de huidige bewoners.

Deze herontwikkeling maakt deel uit van de ambities voor de hele buurt, vastgelegd in het ambitiedocument in 2019. De ambities gelden voor de thema's: 1) Sociale balans:

2) Woningaanbod: 3) Openbare ruimte: 4) Ruimtelijke identiteit en 5) Energietransitie. Met als doel:

- Een verbeterde ruimtelijke- en sociale structuur, open en veilige leefomgeving om je "thuis te voelen":
- Woningen en de openbare ruimte kwalitatief op peil houden en te verduurzamen:
- Bewoners weer trots op "hun" wijk laten zijn, zich veilig én verbonden voelen met de wijk.

'Bedreigingen' voor de leefbaarheid hangen vaak met elkaar samen. Alleen door al deze thema's tegelijkertijd aan te pakken, kan de leefbaarheid daadwerkelijk worden verbeterd. Deventer heeft ervaring met een dergelijke aanpak, wat effectiviteit aantoont.

Met deze herstructurering krijgt het plein een nieuwe invulling: woningen en een buurtvoorziening voor bewoners van de buurt in plaats van leegstaande winkelruimte en kamerverhuur. Door meer reuring aan het plein en aan het hofje aan de achterzijde en bewoners met binding met de buurt, ontstaat er meer zicht op het plein, overdag en in de avond. Hiermee wordt de anonimiteit en de ongebruikte ruimte in het hart van de buurt vervangen voor binding en activiteit. Dit vergroot (het gevoel van) veiligheid en leefbaarheid van de buurt.

Zowel de herontwikkeling van het plein als de andere nieuwbouw activiteiten in de buurt zorgen voor meer woningen in de stad en dragen bij aan een meer gemengde woningvoorraad. Binnen de gemeente is vraag naar alle type woningen. Gezien de vergrijzing en het gebrek aan ouderenwoningen in de buurt wordt een mismatch voor een deel opgelost.

2. Toelichting op organisatorische gedegenheid aanvraag

Beschrijf de planning van het project

De gemeenteraad heeft een ambitiedocument vastgesteld. Deze is mede ondertekend door de partners in het Oranjekwartier (Gemeente, verhuurders: woonbedrijf ieder1 en EigenBouw en ontwikkelaar/bouwer PHI/Hegeman). Ook bewoners zijn hier intensief bij betrokken, wat laat zien dat in feite het participatieproces reeds is opgestart. We hebben hier ervaring

In het kwetsbare Oranjekwartier koppelen wij in samenwerking met onze partners fysiek en sociaal aan elkaar. Bijna alle ambities uit het ambitiedocument worden in samenwerking met de betrokken partijen gerealiseerd. Afgelopen jaren hebben wij in Keizerslanden en specifiek het Oranjekwartier al veel gerealiseerd. Bij één ontwikkeling, het Piekfijnplein, is dit nog niet gelukt vanwege de eigendomssituatie en de onrendabele investering die nodig is voor de verwerving en de herontwikkeling.

Omdat de gehele wijk aangepakt wordt en dit onderdeel hier een essentieel onderdeel vanuit maakt, dienen wij deze aanvraag in bij het Volkshuisvestingsfonds. De actieve rol van alle partijen zorgt er nu wel voor dat deze ontwikkeling

kunnen bewerkstelligen. Na toekenning vanuit het Volkshuisvestingsfonds kunnen wij direct starten met de inponing en de voorbereiding van de uitvoering starten. De voorbereiding voor de inponing is reeds gedaan. Start binnen 2 jaar na toekenning is dus geen enkel probleem. Dus ruim binnen de termijn van 10 jaar. Afronding van realisatie wordt voorzien uiterlijk 2028, dus ook ruim binnen de termijn.

De tijdige uitvoering van dit project is gegarandeerd omdat dit project dé ontbrekende schakel is in de reeds lopende herstructurering van het Oranjekwartier. Dit planonderdeel van die integrale aanpak was niet ingevuld vanwege het ontbreken van de middelen. De mogelijkheid die het volkshuisvestingsfonds biedt wordt daarom met beide handen aangegrepen. Alle seinen voor realisatie staan op groen, zodra met een VHF-toekenning de financiële middelen beschikbaar komen.

De risico's bij dit project zijn beperkt. Er is veel draagvlak in de buurt en voldoende (juridische) mogelijkheden voor de inponing.

Upload: aanbiedingsbrief van college van B&W

2023-832-BW aanbiedingsbrief vhf2023_getekend.pdf

3. Toelichting op het financieel tekort (kosten en baten, rekenmodel)

Toelichting financieel tekort

Het Oranjekwartier betreft sloop/nieuwbouw. Er worden 8 woningen gesloopt en deze worden vervangen door 15 nieuwe woningen. Indien we deze sloop/nieuwbouw op basis van de kengetallen doorrekenen is sprake van een financieel tekort van bijna € 160.000. Belangrijke omissie in deze berekening betreffen de verwervingskosten welke een zware last leggen op deze ontwikkeling.

Onder het kopje maatwerk transformatie hebben wij 75% van de WOZ waarde als inbrengwaarde, verwerving opgenomen, daarmee ontstaat een tekort van ruim 950.000 op primaire activiteiten.

Upload: Ingevuld rekenmodel (Excel)

Rekenmodel-VHF deventer Oranjekwartier.xlsx

4. Toelichting compensabele Btw

Licht de inschatting van de compensabele Btw in het rekenmodel toe

De aangevraagde activiteiten / maatregelen zijn muv de herinrichting van de openbare ruimte geen maatregelen die lopen via het BTW compensatiefonds.

Let op: bij de beantwoording van de veel gestelde vragen wordt gesteld dat de kengetallen in het rekenmodel exclusief BTW zijn. De berekening van de publieke onrendabele top en de aanvraag is inclusief BTW. Dit klopt niet. In de formules van het rekenmodel is nergens te achterhalen waar het BTW percentage wordt meegenomen in aanvulling op de kostenkennallen die exclusief BTW zijn.

Onze aanvraag is dan ook volledig exclusief BTW.

Handleiding Rekentool aanvraag VHF

1. Tabblad 'START'

- 1) Selecteer de naam van uw gemeente.
- 2) Selecteer of de plannen voor uw aanvraag liggen in een Stedelijk Focus-gebied of in een prioritair gebied.
- 3) Indien een prioritair gebied in uw gemeente ligt, wordt u gevraagd het betreffende gebied te selecteren.
- 4) Indien in uw gemeente geen Stedelijke Focus-gebieden of grensregio's zijn moet u geen selecteren.
- 5) In geval van niet-prioritaire gebieden: vul handmatig de naam in van het deelgebied.

2. Tabblad 'KENGETALLEN'

- 1) Op basis van het type gebied (Stedelijk Focus-gebied, grensregio, of niet-prioritair gebied) vult u de kengetallen in.
- 2) Indien u andere kengetallen wilt gebruiken, voert u deze handmatig in. Gebruik hiervoor de kolom 'andere kengetallen'.
- 3) Geef aan waarom u afwijkt van de kengetallen. Gebruik hiervoor het veld 'toelichting'.
- 4) Indien u 'overige verduurzamingsmaatregelen' uitvoert, neem dan in de cellen 'andere maatregelen' de gebruikte kengetallen per woning op.

3. Tabblad 'Sloop-Nieuwbouw plannen'

- 1) In CEL C6 voert u de naam van het plan in.
- 2) Vul het bedrag financieringsbijdrage in, voor particuliere eigenaar/bewoners en huurwoningen. Geef een korte toelichting op het gehanteerde bedrag.
- 3) Vul in de gele cellen de aantallen sloop, en het gemiddeld aantal m² per te slopen woning voor woningen in particulier eigendom en particuliere huurwoningen.
- 4) Vul in de gele cellen de aantallen nieuwbouw in, en het gemiddeld aantal m² per woning (type). Wederom voor woningen in particulier eigendom en particuliere huurwoningen.
- 5) Vul de verwachte verkoopprijs van nieuwbouwwoningen in (€ V.O.N.).
- 6) Vul de verwachte verhuurprijs voor particuliere verhuur in (€ per maand).
- 7) Vul de fasering in voor de sloopplannen voor de particuliere koop en particuliere huurwoningen.
- 8) Vul de fasering in voor de nieuwbouwplannen voor particuliere koop en particuliere huurwoningen.

4. Tabblad 'Verduurzamingsplannen'

- 1) In CEL C8 voert u de naam van het plan in.
- 2) Vul het bedrag financieringsbijdrage in, voor particuliere eigenaar/bewoners en huurwoningen. Geef een korte toelichting op het gehanteerde bedrag.
- 3) Vul voor particuliere eigenaars/bewoners de aantallen *ingrepen* in.
- 4) Vul voor particuliere verhuurders de aantallen *ingrepen* in.
- 5) Vul de fasering in voor de *ingrepen* voor particuliere koop en particuliere verhuur.
Er kunnen meerdere ingrepen worden gedaan aan één woning. Het aantal ingrepen moet te zien aan het aantal woningen (in te vullen bij stap 6 en 7).
- 6) Vul het aantal koopwoningen aan die worden aangepakt. Vul ook de (verwacht) waardevermindering van de woningen in. Vul dit alleen in als dit het publieke tekort van de woningen in bezit van de gemeente verhoogt. Anders vult u, indien van toepassing, de financieringsbijdrage particuliere koop of huur in.
- 7) Vul het aantal particuliere huurwoningen in die worden aangepakt. Vul ook de (verwacht) waardevermindering van de woningen in. Vul dit alleen in als dit het publieke tekort van de woningen in bezit van de gemeente verhoogt. Anders vult u, indien van toepassing, de financieringsbijdrage particuliere huur in.

waardestijging van de woningen in. Vul dit alleen in als dit het publieke tekort van woningen in bezit van de gemeente verhoogt). Anders vult u, indien van toepassing financieringsbijdrage particuliere koop of huur.

- 8) Geef een toelichting op de verwachte waardevermeerdering.

5. Tabblad 'Maatwerk woningverbeteren'

- 1) Selecteer per ingreep 'Ja' of 'Nee'.
- 2) Vul in de volgende stappen alleen een opbrengst of waardestijging in als dit het (de waarde van woningen in bezit van de gemeente wordt verhoogt). Anders van toepassing een bedrag in bij financieringsbijdrage particuliere koop of huur.
- 3) Vul voor 'uitbreiding', 'berging aanbouw', 'dakkapel uitgetimmerd', 'Dakkapel per aantal vierkante meters (m²) in voor de ingreep, evenals de verwachte opbrengst particuliere eigenaars/bewoners en particuliere verhuurders (in €).
- 4) Vul voor 'splitsen' de kosten, opbrengsten en bijdragen in (in €), geef een toelichting.
- 5) Vul voor 'samenvoegen' de kosten, opbrengsten en bijdragen in (in €), geef een toelichting.
- 6) Vul voor 'achterstallig onderhoud' de kosten, opbrengsten en bijdragen in (in €).

6. Tabblad 'Maatwerk transformatie'

- 1) Vul de kosten, opbrengsten en bijdragen in (in €). Vul alleen opbrengsten in als dit het tekort verkleint (de waarde van woningen in bezit van de gemeente verhoogt). Anders van toepassing een bedrag in bij financieringsbijdrage particuliere koop of huur.
- 2) Geef een toelichting.

7. Tabblad 'Inponden'

- 1) Vul de bijdragen in (in €) per type partij.
- 2) Vul het aantal in te ponden woningen naar type en per partij in.
- 3) Vul de te gemiddelde (verwachte) WOZ-waarde (in €) met peildatum 1-1-2023 in.
- 4) Vul de te gemiddelde (verwachte) aankoopprijs inclusief aankoopkosten in (in €).
- 5) Geef een toelichting.

8. Tabblad 'Btw'

- 1) Vul het btw-bedragen in dat te maken heeft met de activiteiten en dat door de gemeente kan worden in (in €).
- 2) Geef een toelichting.

9. Tabblad 'Secundaire activiteiten'

- 1) Vul het bedrag in voor de kosten / het tekort voor proces, openbare ruimte en voorzieningen. Het bedrag wordt vervolgens uitgedrukt in een percentage van het bedrag. Controleer of het bedrag maximaal 30% van de aanvraag bedraagt en activiteiten toe.

10. Tabblad 'DASHBOARD'

Het tabblad DASHBOARD geeft een totaaloverzicht van de aanvraag.

Vul in CEL D9 de naam van het deelgebied in, dit kunt u vinden op het tabblad START.

Vul in CEL D14 het percentage cofinanciering in. Dit percentage moet minimaal 30% van het tekort bedragen.

-

d, grensregio of niet-

ide gebied te selecteren.
oet u niet-prioritair

ebied.

itair) ziet u de gehanteerde

c daarvoor de gele cellen.
genboxje.
D92 t/m H92 de door u

particuliere verhuurders.

oen woning(type). Doe dit

er nieuw te bouwen
huur.

re huur.
liere huur.

particuliere verhuurders.

ur.

prepen hoeft dus niet gelijk

te) gemiddelde
erkleint (de waarde van
ssing een bedrag in bij

(verwachte) gemiddelde
erkleint (de waarde van

. Intern gebruik

... (de waarde van
... een bedrag in bij

... publieke tekort verkleint
... u, indien van

... 'refab' en 'optoppen' het
... en bijdrage door

... chting.
... n toelichting.
...), geef een toelichting.

... dit het publieke tekort
... s vult u, indien van

... in.
... €) met peildatum 1-7-2024.

... gemeente teruggevraagd

... voor maatschappelijke
... het totaal aangevraagde
... licht de secundaire

... an het financieel

... Intern gebruik

Gemeente

Type gebied

Naam deelgebied invullen

Deventer

Niet-prioritair gebied

Oranjekwartier

Kengetallen: Niet-prioritair gebied

- Uw plannen liggen in een Niet-prioritair gebied
- Daarbij horen onderstaande kengetallen van toepassing
- Om af te wijken van deze kengetallen moet u een aanvraag indienen
- Onderbouw waarom u afwijkt in het tekstvlak

De berekeningen in dit model zijn *nominaal* gebaseerd op de onderstaande kengetallen voor sloop-nieuwbouw:
<https://www.bouwkostenkompas.nl/>
onderstaande kengetallen voor verduurzaming:
www.milieucentraal.nl/

Sloop-Nieuwbouw

Sloop (per m² BVO)

Kengetal

Afwijkend kengetal

Nieuwbouw (per m² BVO)

Kengetal

Afwijkend kengetal

Toelichting

Verduurzamingsplannen

Dakisolatie schuin dak (per woning)
--

Kengetal

Afwijkend kengetal

Dakisolatie plat dak (per woning)
--

Kengetal

Afwijkend kengetal

Dakisolatie zoldervloer (per woning)

Kengetal

Afwijkend kengetal

Spouwmuurisolatie (per woning)

Kengetal

Afwijkend kengetal

Buitengevelisolatie (per woning)

Kengetal

Afwijkend kengetal

Vloerisolatie (per woning)

Kengetal

Afwijkend kengetal

HR++ glas in bestaande kozijnen (per woning)

Kengetal

Afwijkend kengetal

Triple glas in nieuwe isolerende kozijnen (per woning)

Kengetal

Afwijkend kengetal

Overige verduurzamingsmaatregelen (per woning)

Afwijkend kengetal

Toelichting

Kerngetallen zijn overgenomen en BT

Woningverbeteren

Ingreep (per m² BVO)
--

Uitbreiding (uitbouw met woonfunctie)

Bergingaanbouw

Dakkapel uitgetimmerd

Dakkapel prefab
Optoppen
Splitsen
Samenvoegen
Achterstallig onderhoud

Toelichting

ebied.

voor de verschillende activiteiten.

ert u handmatig een bedrag in. Gebruik hiervoor de gele celle

rak onder de tabellen.

aal.

vbouw en woningverbetering zijn gebaseerd op cijfers uit he

ningsplannen zijn gebaseerd op cijfers van Milieucentraal. (g

Rijteswoning	Twee onder een kap
€ 29,90	€ 55,20

Rijteswoning	Twee onder een kap
€ 1.359,30	€ 1.472,00
€ 1.645,00	

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 6.210,00	€ 6.555,00

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 5.060,00	€ 5.405,00

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 3.680,00	€ 3.910,00

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 1.265,00	€ 2.702,50

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 11.500,00	€ 24.725,00

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 2.242,50	€ 2.357,50

--	--

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 4.370,00	€ 4.600,00

Tussenwoning	Hoekwoning
€ 20.700,00	€ 21.850,00

Tussenwoning	Hoekwoning

W is toegevoegd.

Kengetal	Afwijkend kengetal
€ 2.005,60	
€ 1.507,65	
€ 2.280,45	

€ 1.697,40	
€ 2.064,25	
Zie tabblad 'Maatwerk woningverbeteren'	
Zie tabblad 'Maatwerk woningverbeteren'	
Zie tabblad 'Maatwerk woningverbeteren'	

en.

t Bouwkostenkompas (peildatum: 1 april 2024).

geraadpleegd begin mei 2024).

Vrijstaande woning	Gestapeld t/m 4 lagen
€ 73,60	€ 35,65
	€ 43,00

Vrijstaande woning	Gestapeld t/m 4 lagen
€ 1.409,90	€ 1.485,80
	€ 1.798,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 6.900,00	€ 10.350,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 5.750,00	€ 12.650,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 4.025,00	€ 6.325,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 2.817,50	€ 4.025,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 25.875,00	€ 36.800,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 2.990,00	€ 4.370,00

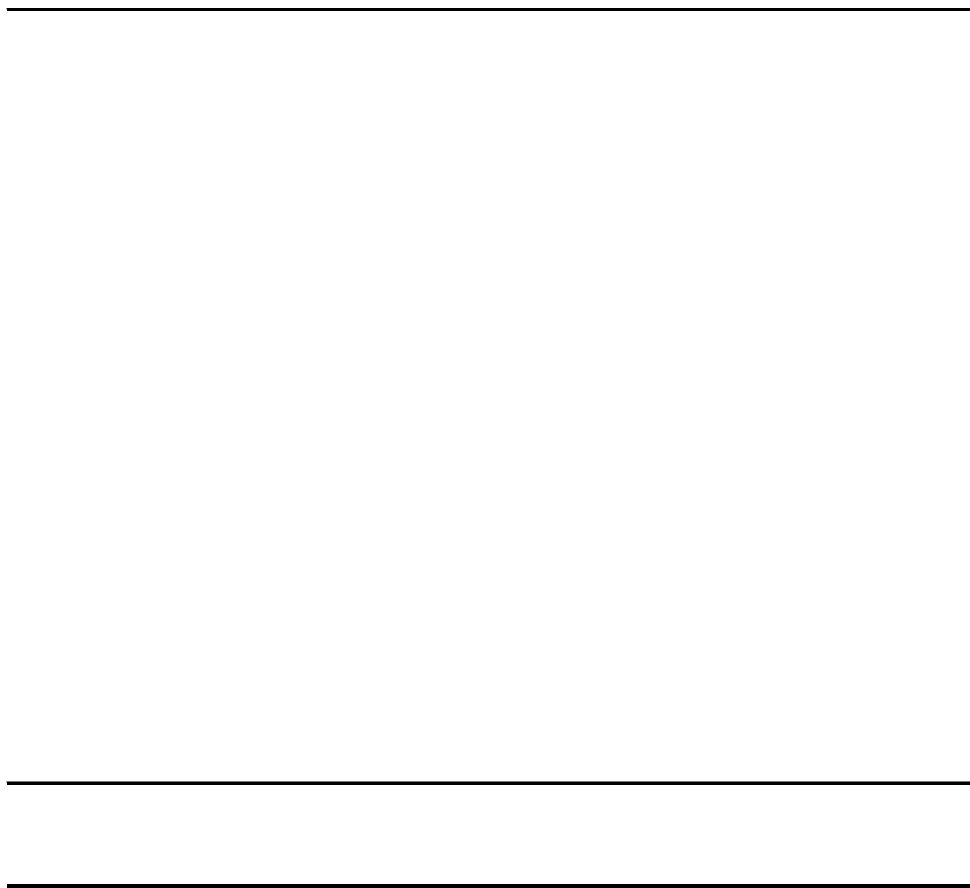
--	--

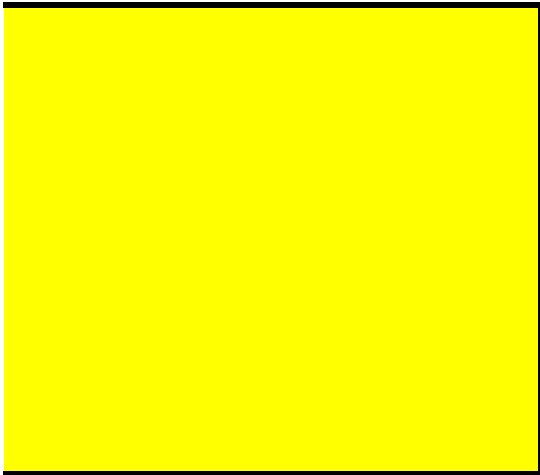
Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 5.175,00	€ 6.900,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 25.300,00	€ 31.050,00

Twee onder een kap	Vrijstaande woning

--	--





Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
€ 32,78	€ 31,05

Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
€ 1.662,90	€ 1.730,75

Appartement
€ 6.210,00

Appartement
€ 5.060,00
€ 6.122,60

Appartement
€ 3.680,00

Appartement
€ 1.265,00

Appartement
€ 11.500,00
€ 13.915,00

Appartement
€ 2.242,50



Appartement	
	€ 4.370,00
	€ 5.287,70

Appartement	
	€ 20.700,00

Appartement	



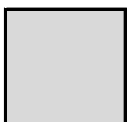
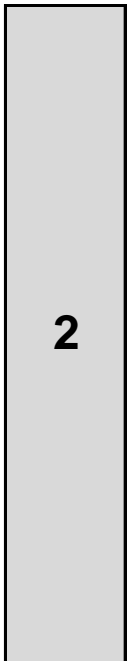
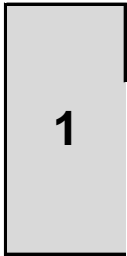
Het waard
in de slo
bestaan |
Reken de







everlies als gevolg van de sloop kan meegenomen worden
opkosten. Pas dit handmatig aan. Het waardeverlies kan
uit (een deel van) de volledige boekwaarde/WOZ-waarde.
e restwaarde van de grond niet mee bij het waardeverlies.



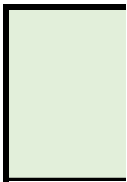
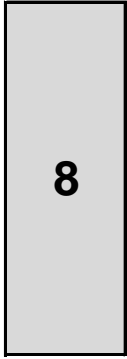
3

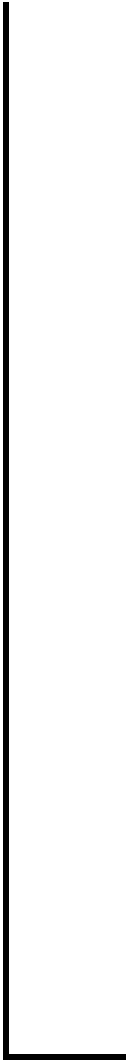
4

5

6

7





Projectnaam/programmaam

oranjekwartier

Financieringsbijdrage

Eigendom ↓

Particulier koop

Particulier verhuur

Plannen voor sloop

Eigendom ↓

Particulier koop

Particulier verhuur

Plannen voor nieuwbouw

Eigendom ↓

Particulier koop

Particulier verhuur

Verwachte verkoopprijs nieuwbouw

Eigendom ↓

Particulier koop

Verwachte verhuurprijs nieuwbouw (p/m)

Eigendom ↓

Particulier verhuur

Fasering sloop

Eigendom ↓

Particulier koop

Particulier verhuur

Fasering nieuwbouw (realisatie)

Eigendom ↓

Particulier koop

Particulier verhuur

DOORREKENING

Projectnaam/programmaam: oranjekwartier

Kosten sloop particuliere koop

Kosten sloop particuliere verhuur

Kosten nieuwbouw particulier koop

Kosten nieuwbouw particulier verhuur

Opbrengst particuliere koopwoning

Opbrengst particuliere verhuur (50 jaar exploiteren)

Gemeente:

Type gebied:

Naam deelgebied:

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Aantal woningen

Sloop
Nieuwbouw

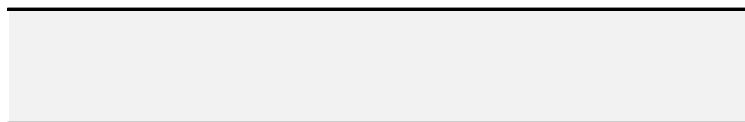
Kosten
Sloop particuliere koop
Sloop particuliere verhuur
Nieuwbouw particuliere koop
Nieuwbouw particuliere verhuur

Opbrengsten
Particuliere koopwoning
Particuliere verhuur (50 jaar exploiteren)

Financieel tekort PARTICULIERE
Aantal woningen particuliere koop sloop
Kosten sloop
Aantal woningen particuliere koop nieuwbouw
Kosten nieuwbouw particuliere koop
Opbrengsten particuliere koop
Rendement koop
Bijdrage particuliere koop
Financieel tekort VHF

Financieel tekort PARTICULIERE V**Aantal woningen particuliere verhuur sloop****Kosten sloop****Aantal woningen particuliere verhuur nieuwbouw****Kosten nieuwbouw particuliere verhuur****Opbrengsten particuliere verhuur (50 jaar exploiteren)****Financieel tekort particuliere verhuur****Bijdrage particuliere verhuur****Financieel tekort VHF**

Financieringsbijdrage (in €)



Rijwoning
24
12

Rijwoning
24
12

Rijwoning
€ 280.000

Rijwoning
€ 690

2025
24
12

2025

--

Rijwoning
€ 50.232
€ 25.116

€ 2.763.600
€ 1.381.800
€ 6.720.000
€ 1.290.346

Deventer
Niet-prioritair gebied
Oranjekwartier

	0
	0

--

	44
	51

	-€ 50.232
	-€ 46.960
	-€ 2.763.600
	-€ 3.539.400

	€ 6.720.000
	€ 2.866.661

: KOOP	
	24
	-€ 50.232
	24
	-€ 2.763.600
	€ 6.720.000
	€ 3.906.168
	geen financieel tekort
	geen financieel tekort

VERHUUR	
	20
	-€ 46.960
	27
	-€ 3.539.400
	€ 2.866.661
	-€ 719.699
	€ 0
	-€ 719.699

Toelichting

Aant

Twee onder een kap	Vrijstaande woning

Aantal v	
Twee onder een kap	Vrijstaande woning

Verwachte verkoopprijs nieuw

Twee onder een kap	Vrijstaande woning

Verwachte verhuurprijs (€)

Twee onder een kap	Vrijstaande woning

2026

2027

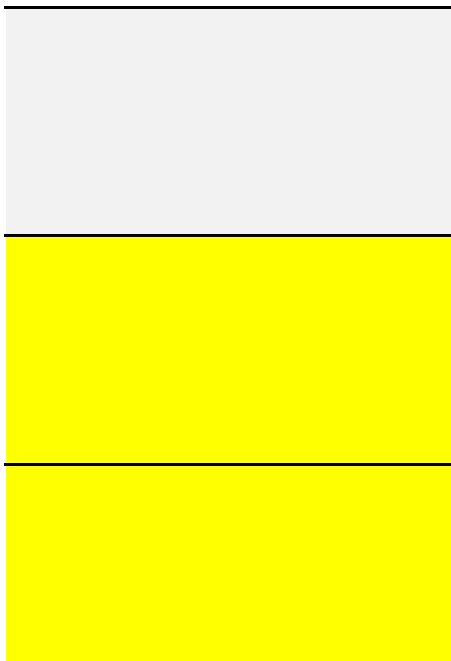
2026	2027
24	
12	

Twee onder een kap	Vrijstaande woning
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0

€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0

|

|



al woningen sloop

Gestapeld t/m 4 lagen	Gestapeld 5 t/m 12 lagen
8	

oningen nieuwbouw

Gestapeld t/m 4 lagen	Gestapeld 5 t/m 12 lagen
15	

wbouw (€ V.O.N.)	
Gestapeld t/m 4 lagen	Gestapeld 5 t/m 12 lagen

€ / per maand)	
Gestapeld t/m 4 lagen	Gestapeld 5 t/m 12 lagen
€ 693	

2028	2029
6	2

2028	2029
	15

Gestapeld t/m 4 lagen	Gestapeld 5 t/m 12 lagen
€ 0	€ 0
€ 21.844	€ 0

€ 0	€ 0
€ 2.157.600	€ 0
€ 0	€ 0
€ 1.576.314	€ 0

↓ INVULLEN
↓ INGEVULD
↓ SELECTEREN

VUL OOK HET AANTAL M2 PER WC

Gestapeld 13 of meer lagen	Totaal sloop
	24
	20

44

VUL OOK HET AANTAL M2 PER WC

Gestapeld 13 of meer lagen	Totaal nieuwbouw
	24
	27

51

Gestapeld 13 of meer lagen

Gestapeld 13 of meer lagen

Fasering sloop (aantal wonin	
2030	2031

Fasering nieuwbouw (realisatie) (aant

2030	2031

Gestapeld 13 of meer lagen	Totaal
€ 0	€ 50.232
€ 0	€ 46.960

€ 0	€ 2.763.600
€ 0	€ 3.539.400
€ 0	€ 6.720.000
€ 0	€ 2.866.661

ONING IN!

Gemiddeld aa

Rijwoning	Twee onder een kap	Vrijstaande woning
70		
70		

WONING IN!

Gemiddeld aantal		
Rijwoning	Twee onder een kap	Vrijstaande woning
70		
70		

gen)

2032	2033	2034

al woningen)		
2032	2033	2034

Het waardeverlies als gevolg van meegenomen worden in de sloopkosten handmatig aanpassen op het KENGETALLEN. Het waardeverlies (een deel van) de volledige boekwaarde. Reken de restwaarde van de bij het waardeverlies

ental m² BVO per woning sloop

Gestapeld t/m 4 lagen	Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
63,5		

l m² BVO per woning nieuwbouw		
Gestapeld t/m 4 lagen	Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
80		

	Totaal
	24
	20

	Totaal
	24
	27

de sloop kan
kosten. Dit kunt u
in het tabblad
kosten kan bestaan uit
waarde/WOZ-
de grond niet mee
.



Totaal sloop
1680
1348

3028

Totaal nieuwbouw
1680
2040

3720





1

2

3



6

7

8

Projectnaam/programmaam

oranjekwartier

Financieringsbijdrage

Eigendom ↓

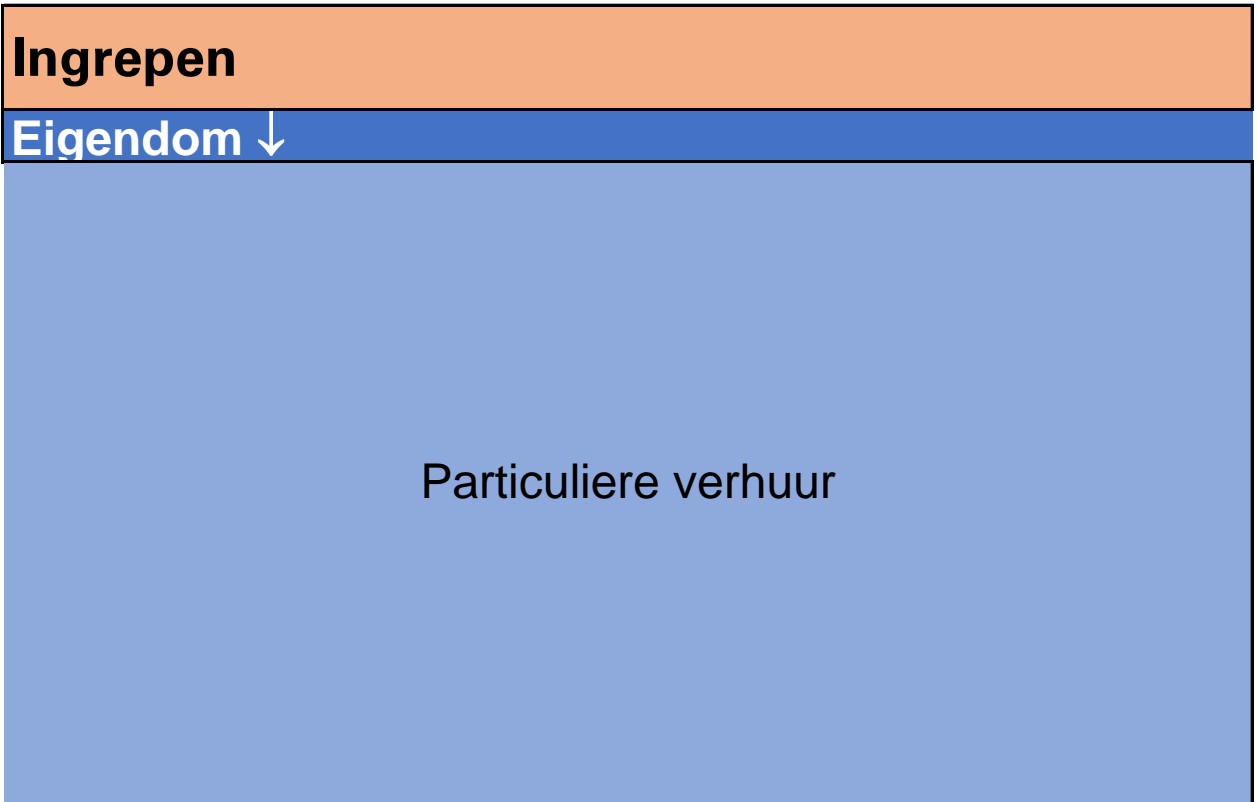
Particulier koop

Particulier verhuur

Ingrepen

Eigendom ↓

Particuliere koop



Aantal won. en verwachte waardeestijging

Eigendom ↓

Particuliere koop

Eigendom ↓

Particuliere verhuur

Toelichting op de waardeestijging of huurstijging

Toelichting waardeestijging particuliere koop

Gemeente:

Type gebied:
Naam deelgebied:

Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur

Verduurzamingsacties
Aantal woningen (totaal)
Ingrepen (totaal)
Kosten
Opbrengsten

Verduurzamingsacties F
Aantal woningen (totaal)
Ingrepen (totaal)
Kosten
Opbrengsten

Financieel tekort P
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Financieel tekort VHF

Financieel tekort PAF
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Financieringsbijdrage (in €)	
€	1.980.000,00
€	2.640.000,00

plan: oranjekwartier
Ingrepen (totaal)
Ingreep
Schuin dak isolatie
Plat dak isolatie
Zoldervloer isolatie
Spouwmuur isolatie
Buitengevel isolatie

Vloer isolatie
HR++ glas in bestaande kozijnen
Triple glas in nieuwe isolerende kozijnen
Overige verduurzamingsmaatregelen

plan: oranjekwartier
Ingrepen (totaal)
Ingreep
Schuin dak isolatie
Plat dak isolatie
Zoldervloer isolatie
Spouwmuur isolatie
Buitengevel isolatie
Vloer isolatie
HR++ glas in bestaande kozijnen
Triple glas in nieuwe isolerende kozijnen
Overige verduurzamingsmaatregelen

2025

Totaal aantal koopwoningen aanpakken
(reken per woning, ook als meerdere ingrepen worden gedaan)

132

Totaal aantal huurwoningen aanpakken
(reken per woning, ook als er meerdere ingrepen worden gedaan)

132

Deventer

Niet-prioritair gebied
Oranjekwartier

-59%
-79%

Particuliere Koop	
	132
	396
	-€ 3.342.940
	€ 0

Particuliere Verhuur	
	132
	396
	-€ 3.342.940
	€ 0

Particuliere Koop	
	-€ 3.342.940
	€ 0
	-€ 3.342.940
	€ 1.980.000
	-€ 1.362.940

Particuliere Verhuur	
	-€ 3.342.940
	€ 0
	-€ 3.342.940
	€ 2.640.000
	-€ 702.940

↓ INVULLEN
↓ INGEVULD

Toelichting
eigen bijdrage particuliere koop
eigen bijdrage particuliere verhuur

Tussenwoning	Hoekwoning
0	0
Aantal woningen aanpakken	

Gemiddelde waarde­stij­ging
per woning door de
ver­duur­za­mings­plannen

€ 0,00

LET OP: ALLEEN

Gemiddelde waarde­stij­ging
per woning door de
ver­duur­za­mings­plannen

€ 0,00

LET OP: ALLEEN

Toelichting waarde­stij­ging particu­liere verhuur

€ 15000
ir € 20000

Twee onder een kap
0

Twee onder een kap
0

2028
57
57



Vrijstaande woning	Appartement
0	396
	132
	132

	132

Vrijstaande woning	Appartement
0	396
	132
	132
	132

Fasering van de ingrepen (elke ingreep telt als 1, ook als he	
2029	2030
57	57
57	57

.S DIT HET PUBLIEKE TEKORT VERMINDERT (=k

.S DIT HET PUBLIEKE TEKORT VERMINDERT (=k

DOORREKENING

plan: oranjekwartier	Tussenwoning
Acties (totaal)	€ 0
Actie:	Aantal woningen aar
Schuin dak isolatie	€ 0
Plat dak isolatie	€ 0
Zoldervloer isolatie	€ 0
Spouwmuur isolatie	€ 0
Buitengevel isolatie	€ 0
Vloer isolatie	€ 0
HR++ glas in bestaande kozijnen	€ 0
Triple glas in nieuwe isolerende kozijnen	€ 0
Overige verduurzamingsmaatregelen	€ 0

plan: oranjekwartier	Tussenwoning
Acties (totaal)	€ 0
Actie:	Aantal woningen aar
Schuin dak isolatie	€ 0
Plat dak isolatie	€ 0
Zoldervloer isolatie	€ 0
Spouwmuur isolatie	€ 0
Buitengevel isolatie	€ 0
Vloer isolatie	€ 0
HR++ glas in bestaande kozijnen	€ 0
Triple glas in nieuwe isolerende kozijnen	€ 0
Overige verduurzamingsmaatregelen	€ 0

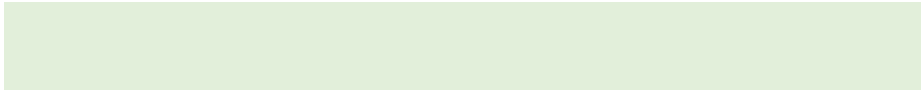
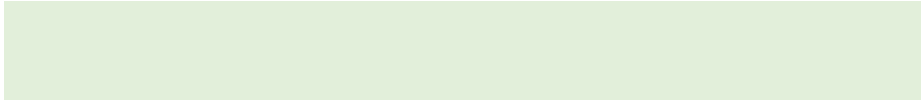
Totaal	
396	
0	
132	
0	
0	
132	

. Intern gebruik

0
132
0
0

Totaal
396
0
132
0
0
132
0
132
0
0

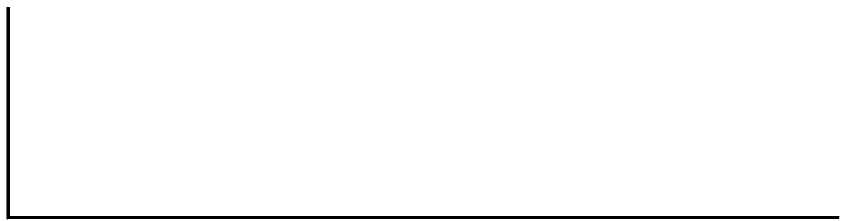
t dezelfde woning betreft)	
2031	2032
57	57
57	57



Hoekwoning	Twee onder een kap
€ 0	€ 0
pakken particuliere koop	
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0

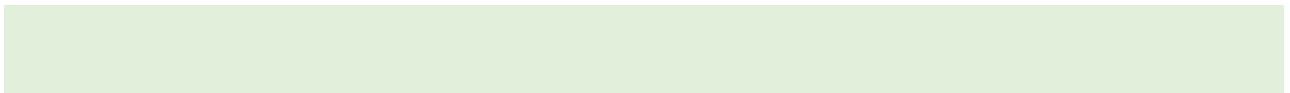
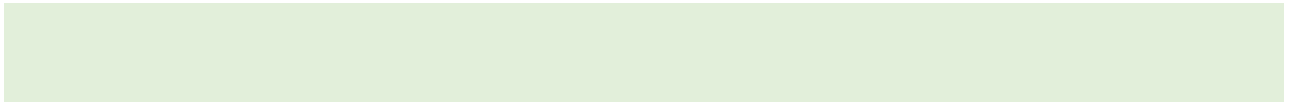
Hoekwoning	Twee onder een kap
€ 0	€ 0
pakken particuliere verhuur	
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0
€ 0	€ 0

Toelichting ov



Toelichting op

2033	2034	
57	57	
57	57	



Vrijstaande woning	Appartement	Totaal
€ 0	€ 3.342.940	€ 3.342.940
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 808.183	€ 808.183
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 1.836.780	€ 1.836.780
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 697.976	€ 697.976
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0

Vrijstaande woning	Appartement	Totaal
€ 0	€ 3.342.940	€ 3.342.940
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 808.183	€ 808.183
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 1.836.780	€ 1.836.780
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 697.976	€ 697.976
€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0

Overige verduurzamingsmaatregelen

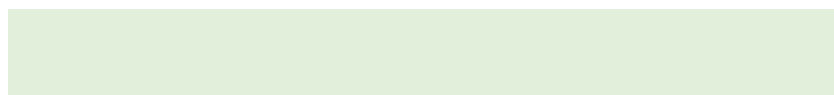
Overige verduurzamingsmaatregelen

293040158%

Totaal

396

396



1	Ingreep
	Uitbreiding (uitbouw met woonfunctie)
	Berging aanbouw
	Dakkapel uitgetimmerd
	Dakkapel prefab
	Optoppen
	Splitsen
	Samenvoegen
	Achterstallig onderhoud

--	--

2









Gemeente:
Type gebied:
Naam deelgebied:

Uitbreiding (uitbouw met woonfunctie)
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Bergingaanbouw
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Dakkapel uitgetimmerd
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Dakkapel prefab
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Optoppen
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Splitsen
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Samenvoegen
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)
Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

Achterstallig onderhoud
Kosten (totaal)
Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort
Bijdrage particuliere koop
Bijdrage particuliere verhuur
Financieel tekort VHF

↓ SELECTEREN

Ingreep?
[selecteer]
[selecteer]
[selecteer]
[selecteer]
[selecteer]
[selecteer]
[selecteer]
[selecteer]

Deventer
Niet-prioritair gebied
Oranjekwartier

€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
geen financieel tekort

€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
geen financieel tekort

€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
geen financieel tekort

€ 0
€ 0

	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

	€ 0
	€ 0

	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	





1	Kosten (totaal €)
	Opbrengsten (totaal €)
	Financieel tekort
	Bijdrage particuliere koop (€)
	Bijdrage particuliere verhuur (€)
	Financieel tekort VHF

	Toelichting plan voor transformatie

2



Gemeente:

Type gebied:

Naam deelgebied:

Maatwerk transformatie

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

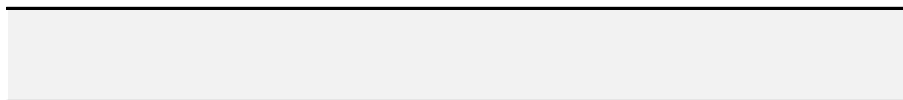
↓ INVULLEN

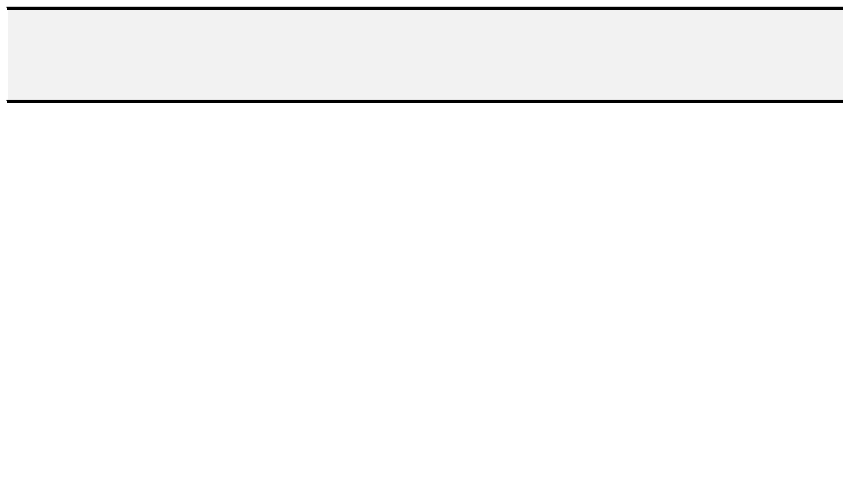
€ 0,00
geen financieel tekort

Deventer
Niet-prioritair gebied
Oranjekwartier

	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

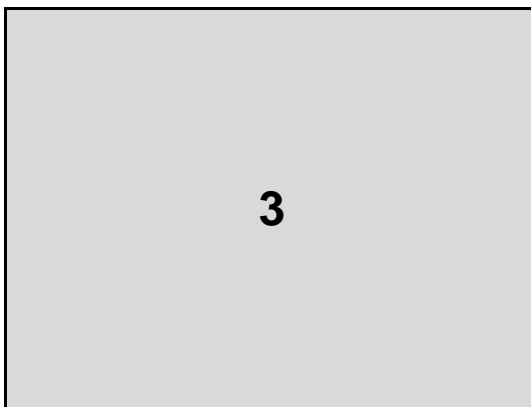
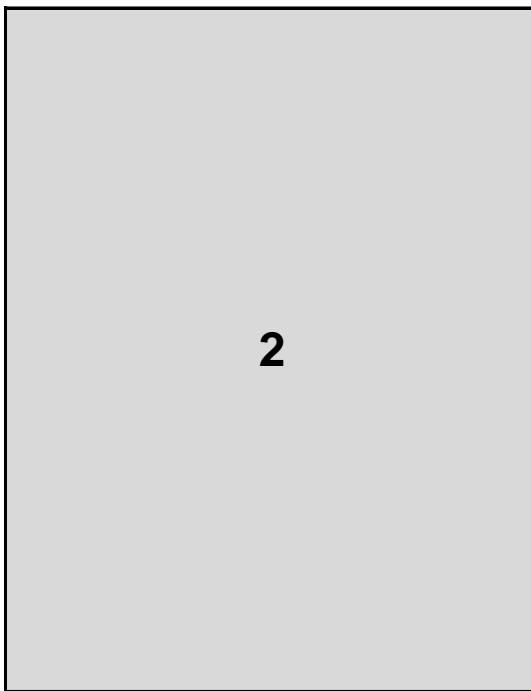
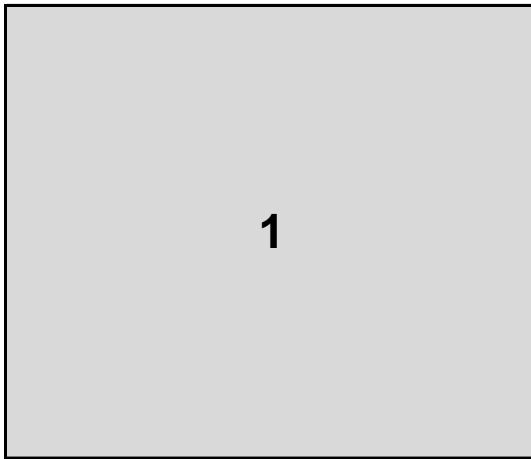


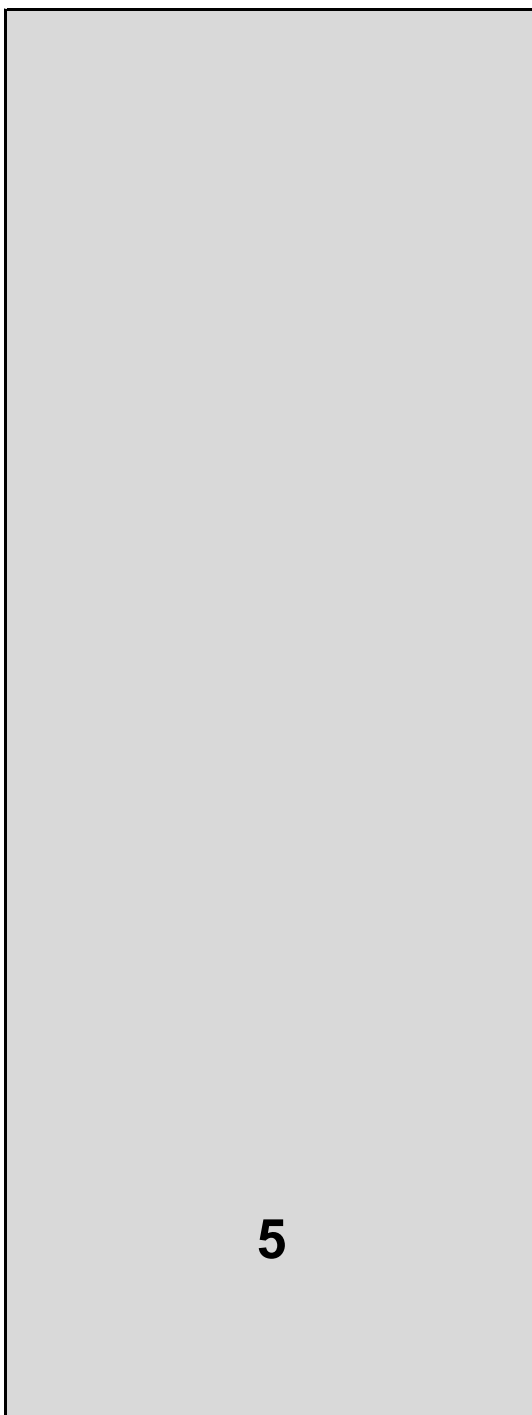
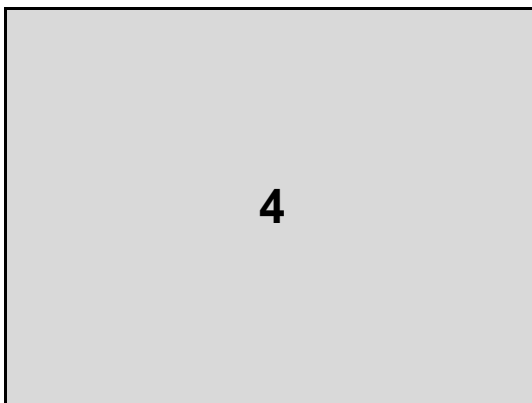


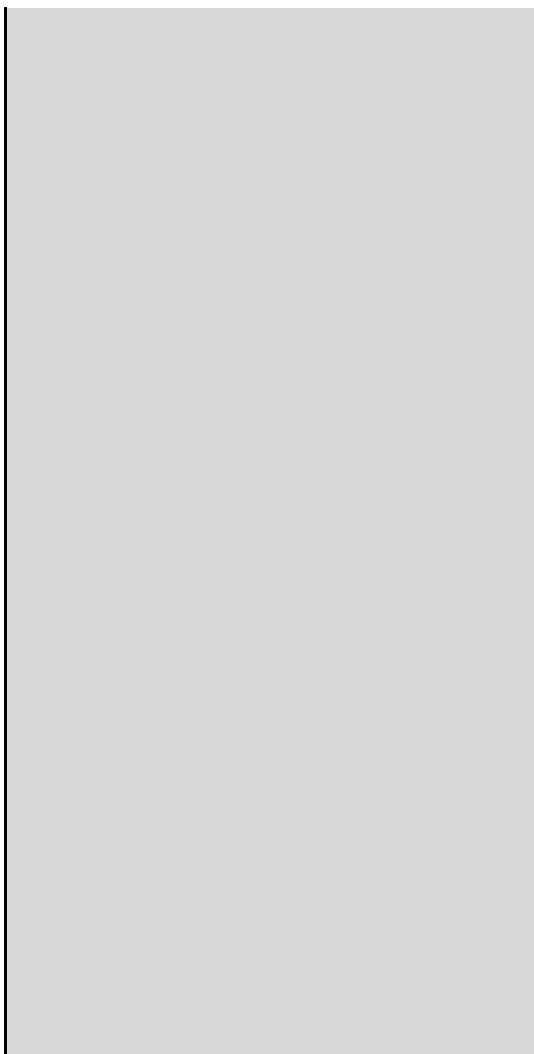












Kosten totaal
Opbrengsten totaal
Financieel tekort
Bijdrage Gemeente (€)
Bijdrage Woningcorporatie (€)
Bijdrage Overige partijen (€)
Financieel tekort VHF

Inponden van woningen

Eigendom
Gemeente
Woningcorporatie
Overige partijen (particulieren, institutionele beleggers etc.)

Inponden van woningen

Gemiddelde (verwachte) marktwaarde (=WOZ-waarde (pe
Gemeente
Woningcorporatie
Overige partijen (particulieren, institutionele beleggers etc.)

Inponden van woningen

Gemiddelde (verwachte) aankoopprijs inclusief aankoopkosten

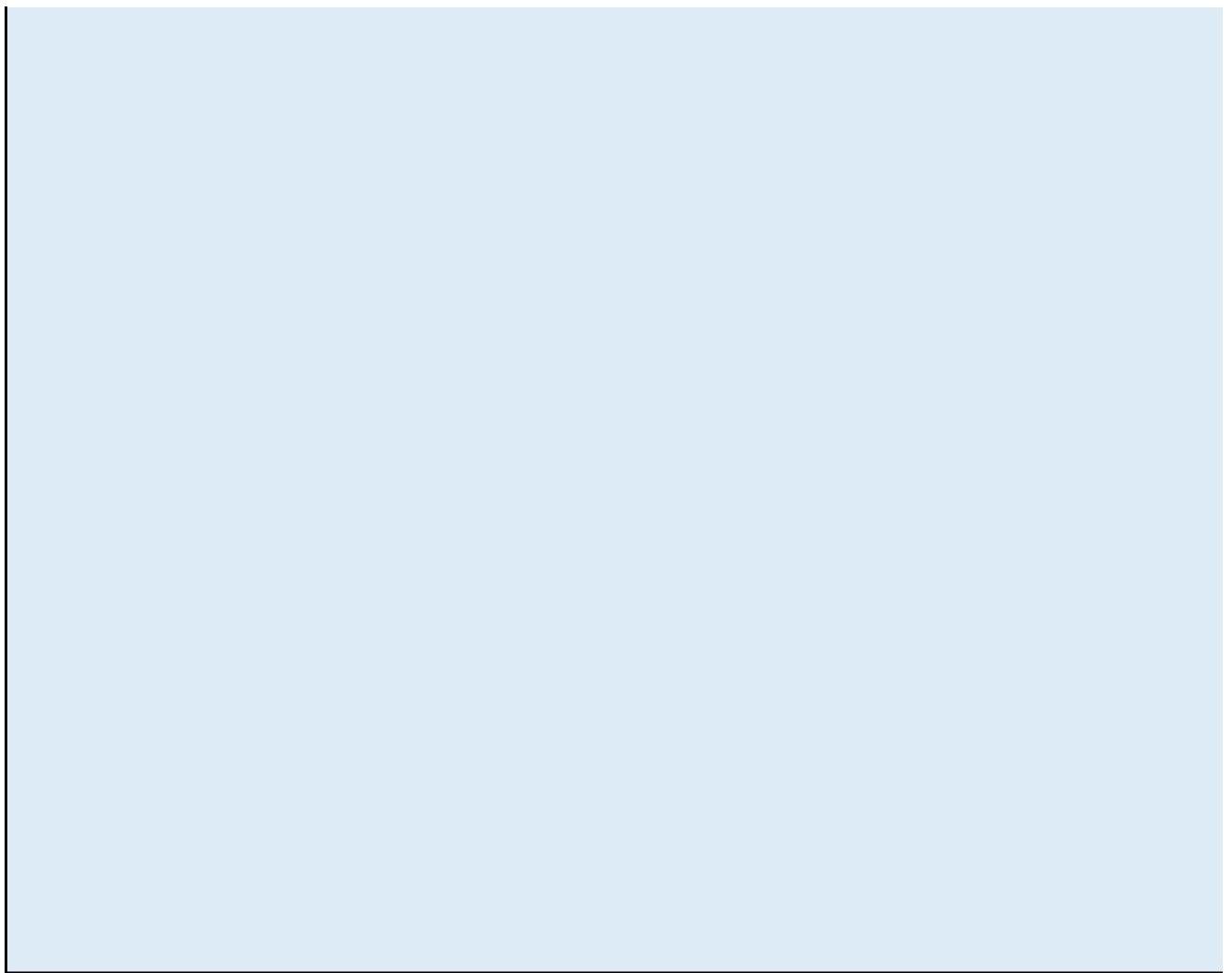
Gemeente

Woningcorporatie

Overige partijen (particulieren, institutionele beleggers etc.)

Toelichting plan voor inponden

inbrengwaarde van de 8 te slopen woningen, WOZ waarde van de 36 woningen zijn al aangekocht en worden hier budgetteerd.



↓ INVULLEN

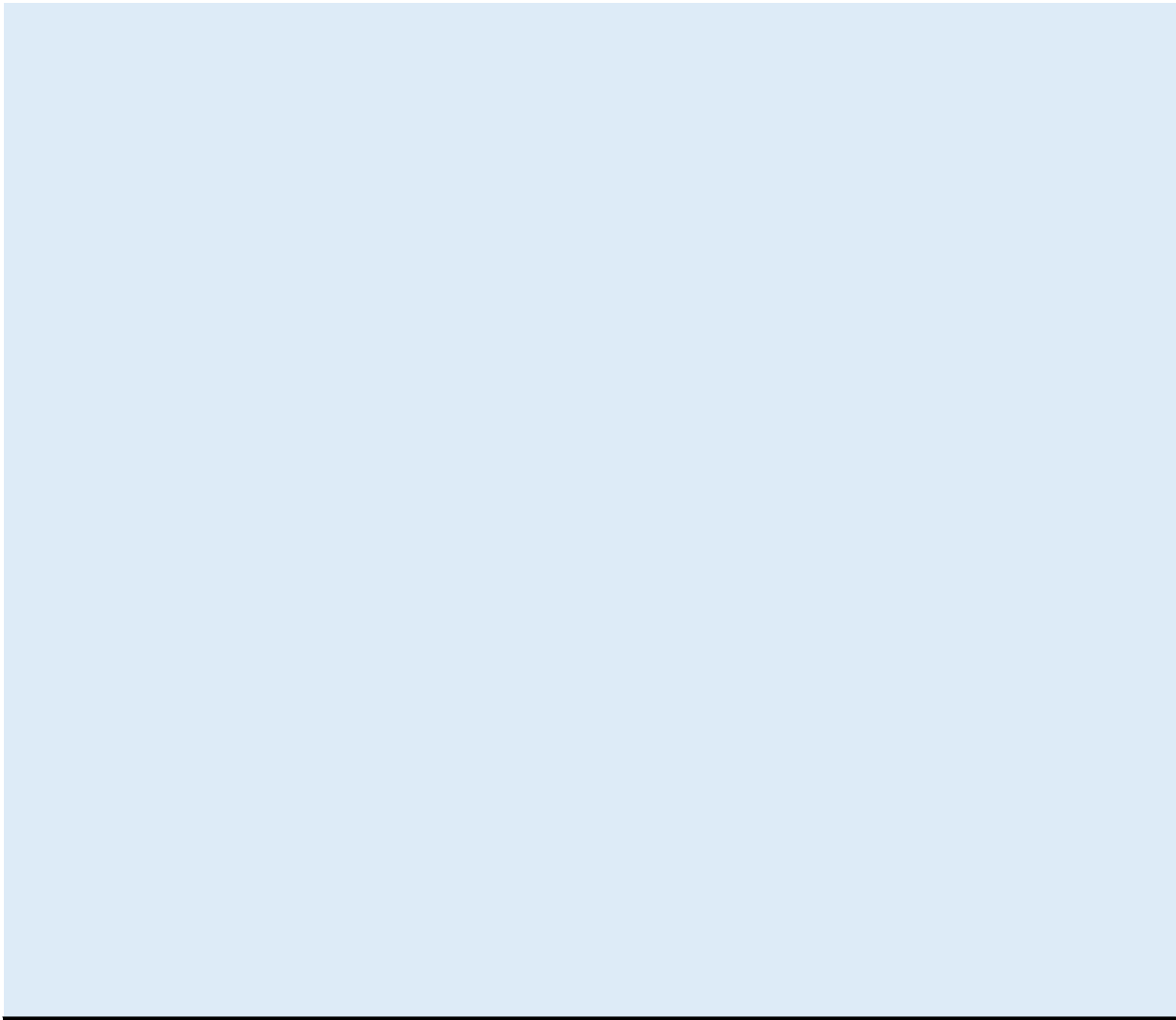
-€ 4.402.400
€ 3.600.000
-€ 802.400
-€ 802.400

Rijwoning	Twee onder een kap
Aantal inponden	Aantal inponden
36	

Gem	
Rijwoning	Twee onder een kap
WOZ-waarde	WOZ-waarde
100000	

Gemiddelde	
Rijwoning	Twee onder een kap
Aankoopprijs incl kosten	Aankoopprijs incl kosten
100000	

...rde is € 1.070.000,- Uitgangspunt is dat de woning
 ...air neutraal meegenomen, van deze woningen worc



Aantal woningen inponden (inclusief te slopen bezit)

Vrijstaande woning	Gestapeld t/m 4 lagen
Aantal inponden	Aantal inponden
	8

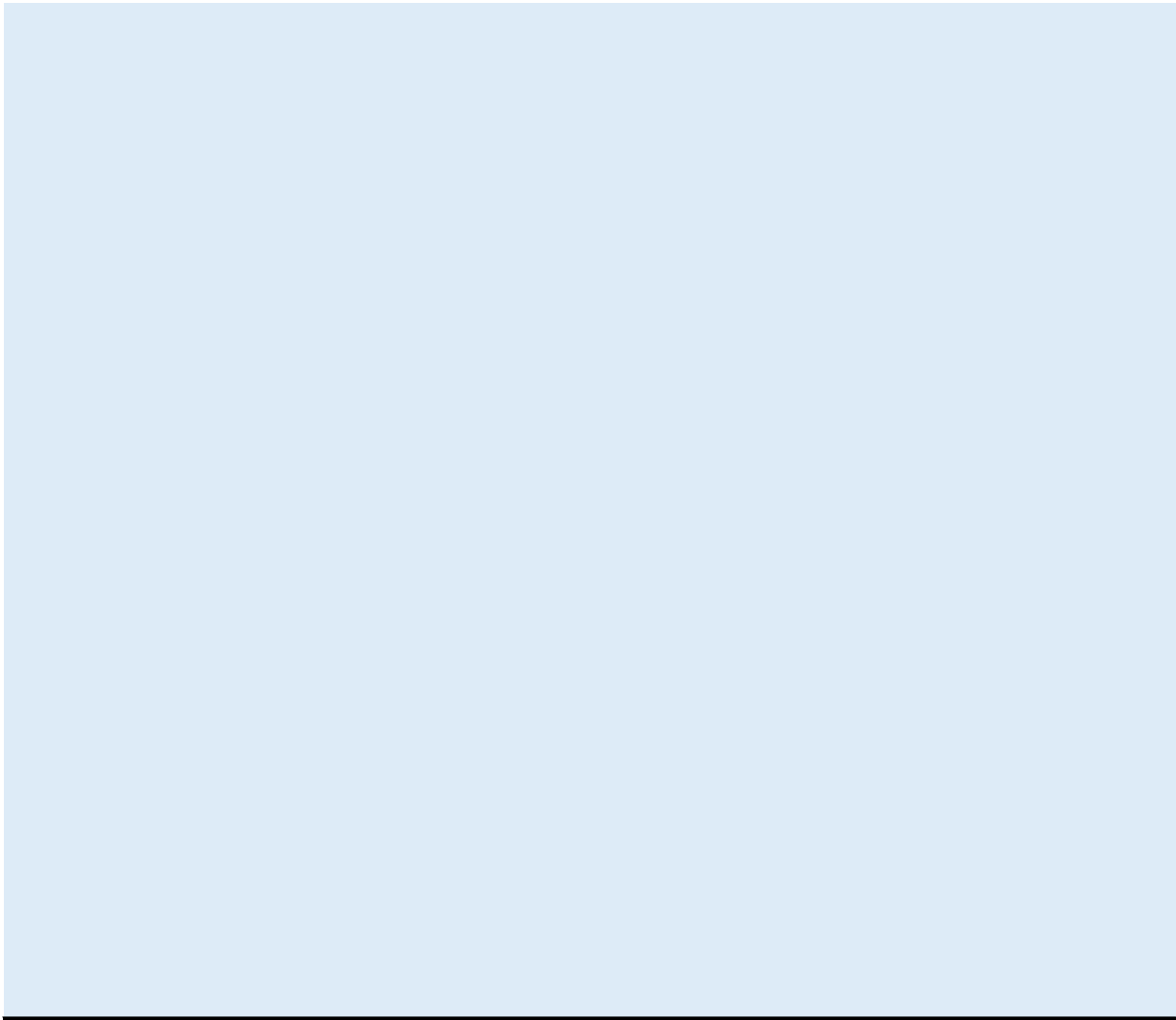
gemiddelde verwachte WOZ-waarde woningen (peildatum 1-1-2020)

Vrijstaande woning	Gestapeld t/m 4 lagen
WOZ-waarde	WOZ-waarde
	0

De verwachte aankoopprijs inclusief aankoopkosten (peildatum)

Vrijstaande woning	Gestapeld t/m 4 lagen
Aankoopprijs incl kosten	Aankoopprijs incl kosten
	100300

gen voor sloop worden ingebracht tegen 75% van c
den 12 woningen meegerekend onder sloop nieuwb



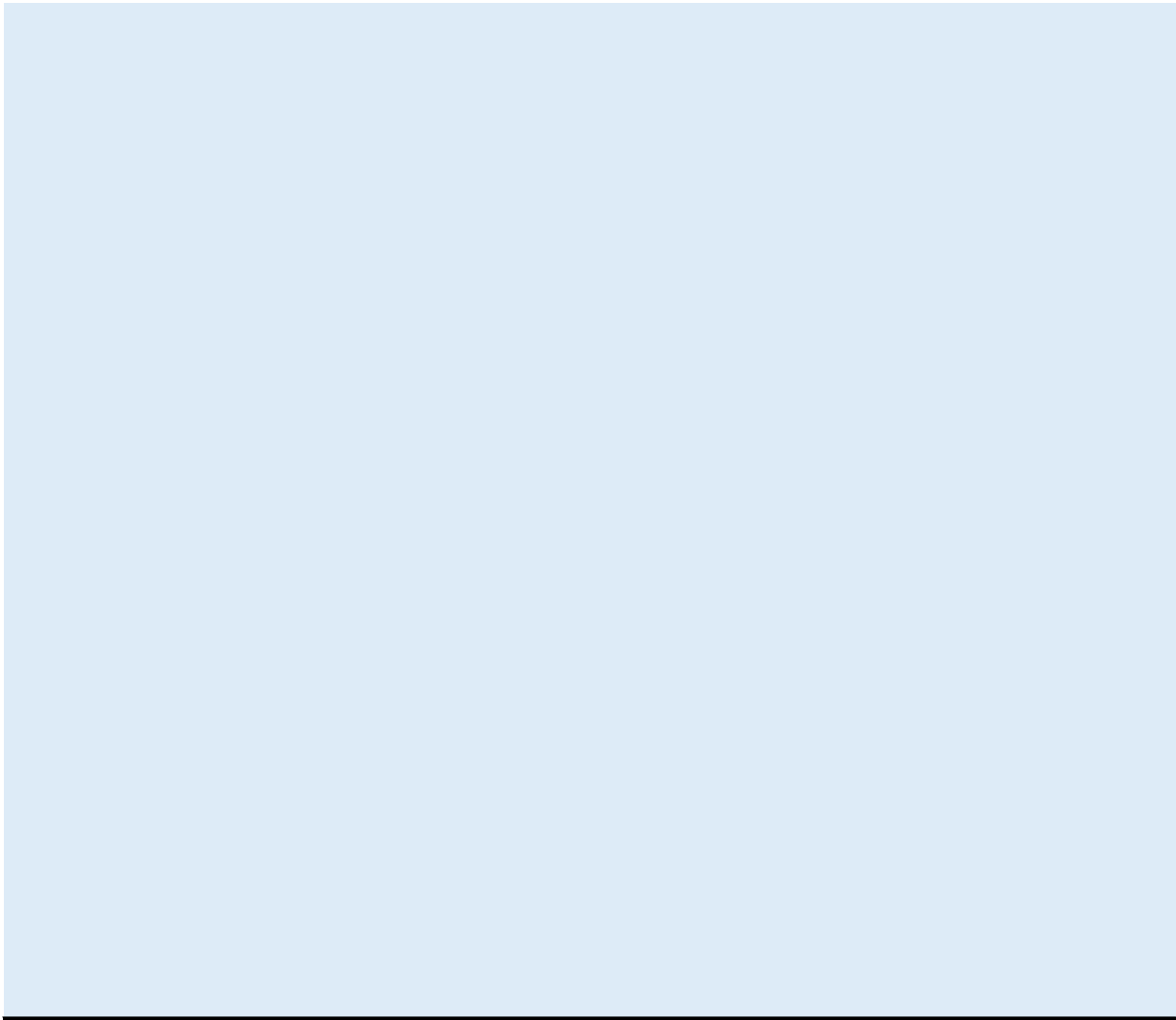
Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
Aantal inponden	Aantal inponden

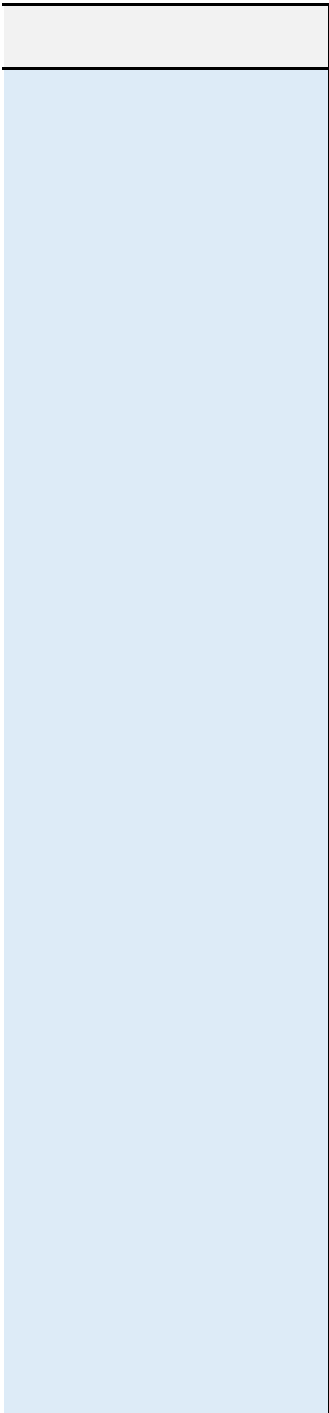
023)	
Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
WOZ-waarde	WOZ-waarde

m 1-7-2024)

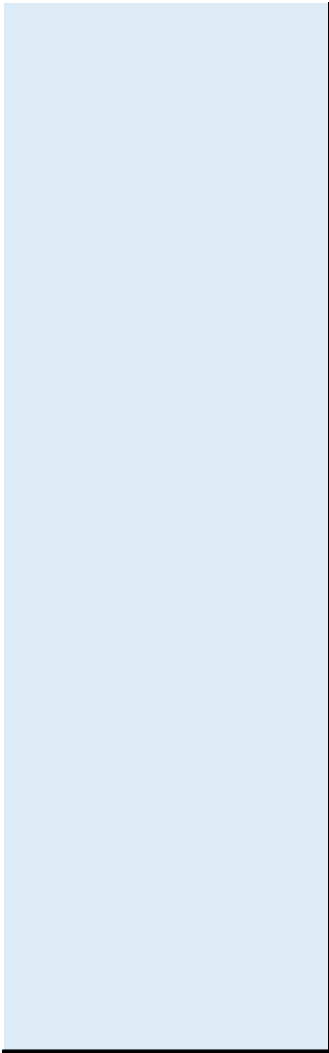
Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
Aankoopprijs incl kosten	Aankoopprijs incl kosten

de WOZ waarde = € 802.500,-
bouw verhuur woningen.





. Intern gebruik




Waarde inponden (obv WOZ)**Gemiddelde (verwachte) marktwaarde (=WOZ-waarde (pe**

Gemeente

Woningcorporatie

Overige partijen (particulieren, institutionele beleggers etc.)

Totaal

Kosten inponden (obv aankoopprijs en aan

Totale (verwachte) aankoopprijs inclusief aankoopkosten

Gemeente

Woningcorporatie

Overige partijen (particulieren, institutionele beleggers etc.)

Totaal

Do

Gemiddelde (verwachte) markt

Rijwoning	Twee onder een kap
WOZ-waarde	WOZ-waarde
3.600.000	-
-	-
-	-
€ 3.600.000	€ 0

G	
Rijwoning	Twee onder een kap
Aankoopprijs incl kosten	Aankoopprijs incl kosten
-3.600.000	-
-	-
-	-
-€ 3.600.000	€ 0

orrekeningen

twaaarde (=WOZ-waarde (peildatum 1-1-2023) bij onve

Vrijstaande woning	Gestapeld t/m 4 lagen
WOZ-waarde	WOZ-waarde
-	-
-	-
-	-
€ 0	€ 0

gemiddelde verwachte aankoop prijs inclusief aankoop

Vrijstaande woning	Gestapeld t/m 4 lagen
Aankoop prijs incl kosten	Aankoop prijs incl kosten
-	-802.400
-	-
-	-
€ 0	-€ 802.400



Verhuurde staat en = 75% van de WOZ bij verhuurde sta

Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
WOZ-waarde	WOZ-waarde
-	-
-	-
-	-
€ 0	€ 0

kosten (peildatum 1-7-2024)	
Gestapeld 5 t/m 12 lagen	Gestapeld 13 of meer lagen
Aankoopprijs incl kosten	Aankoopprijs incl kosten
-	-
-	-
-	-
€ 0	€ 0

aat)
Totaal
€ 3.600.000
€ 0
€ 0
€ 3.600.000

Totaal
-€ 4.402.400
€ 0
€ 0
-€ 4.402.400

1

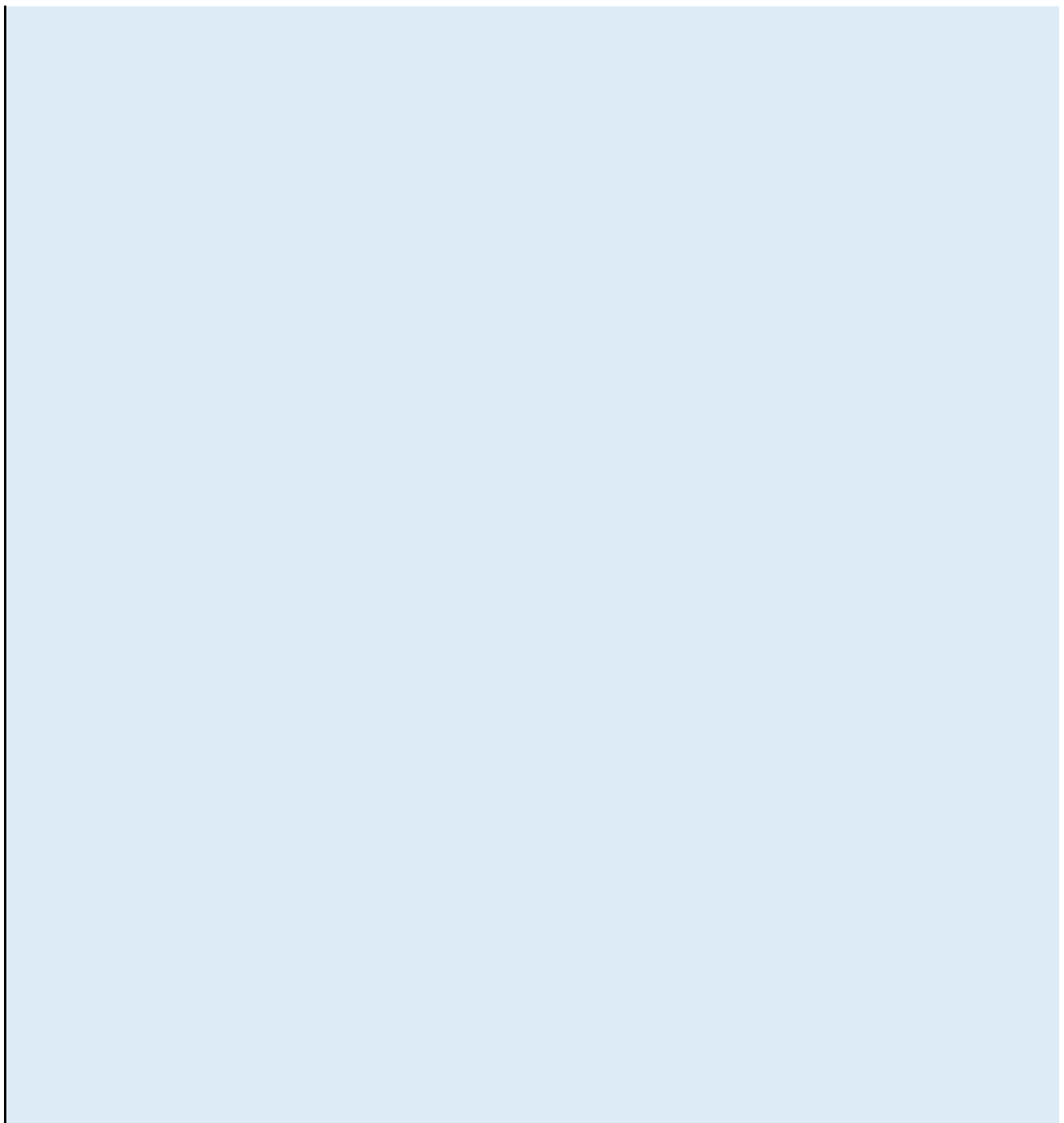


2

Btw-bedrag dat door gemeente terugontvangen kan worden (in €)

Toelichting btw

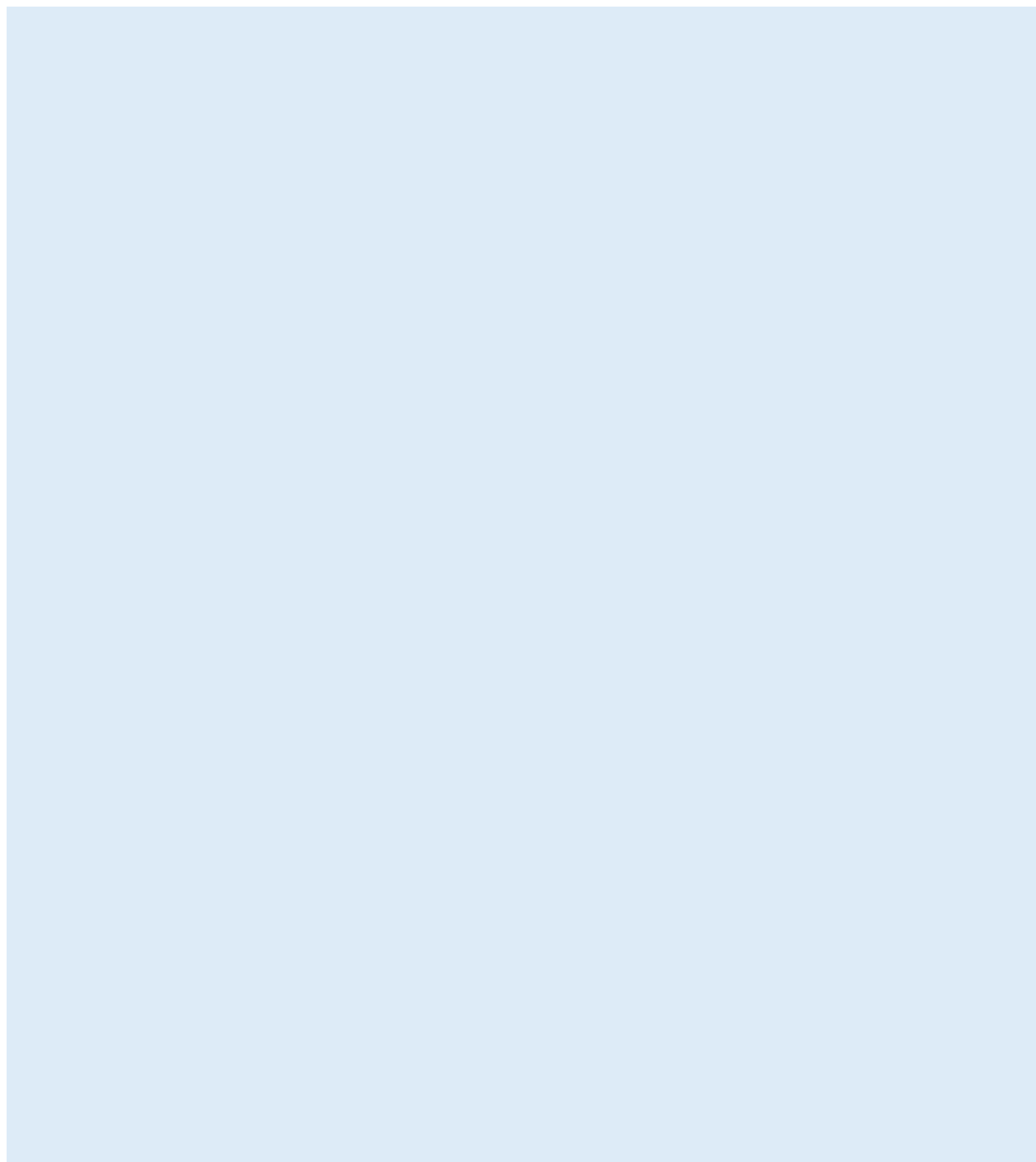
Alleen de BTW op de kosten voor de openbare ruimtw k verrekend kan gaan worden.



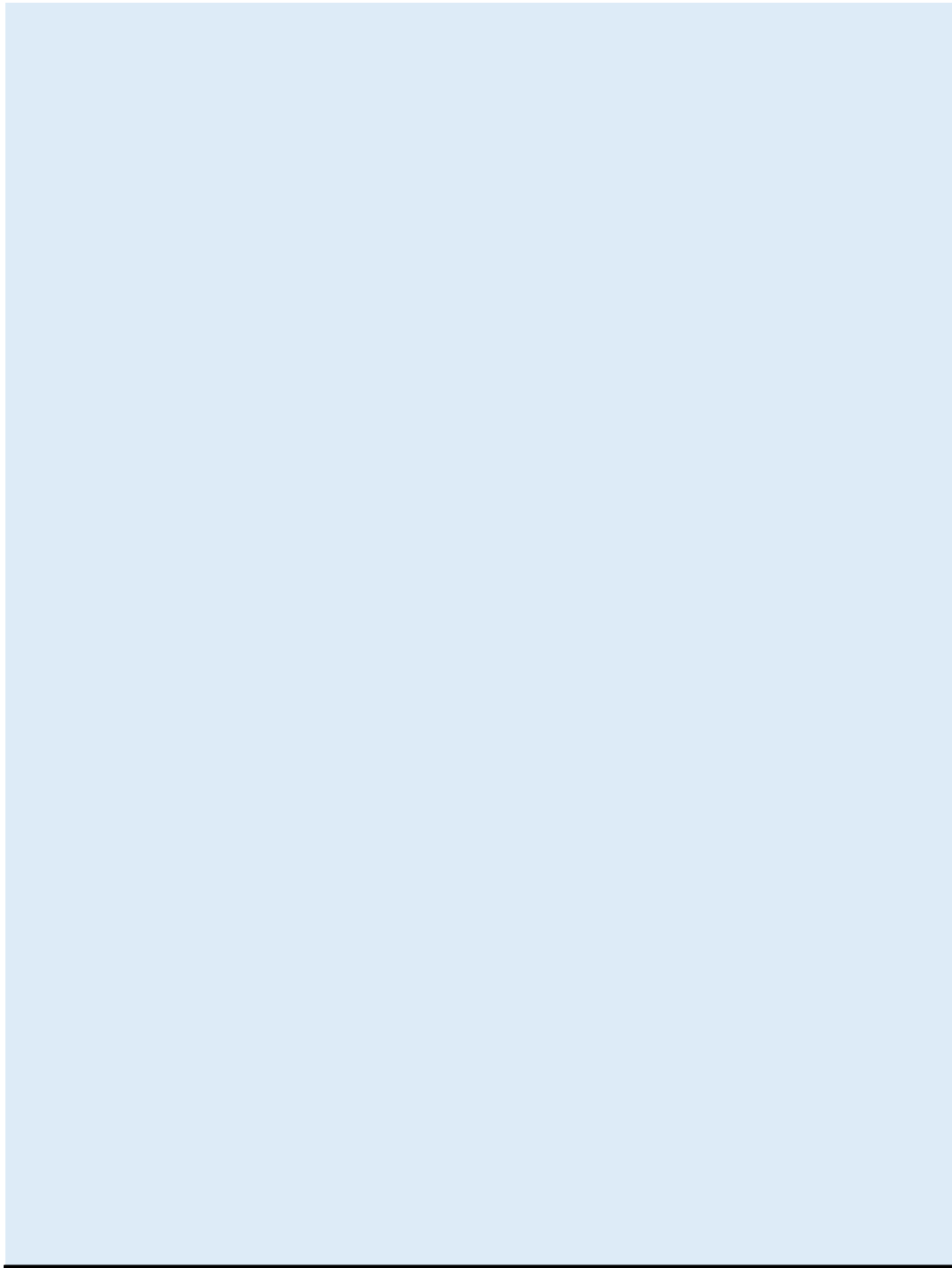
↓ INVULLEN

€ 246.510,00

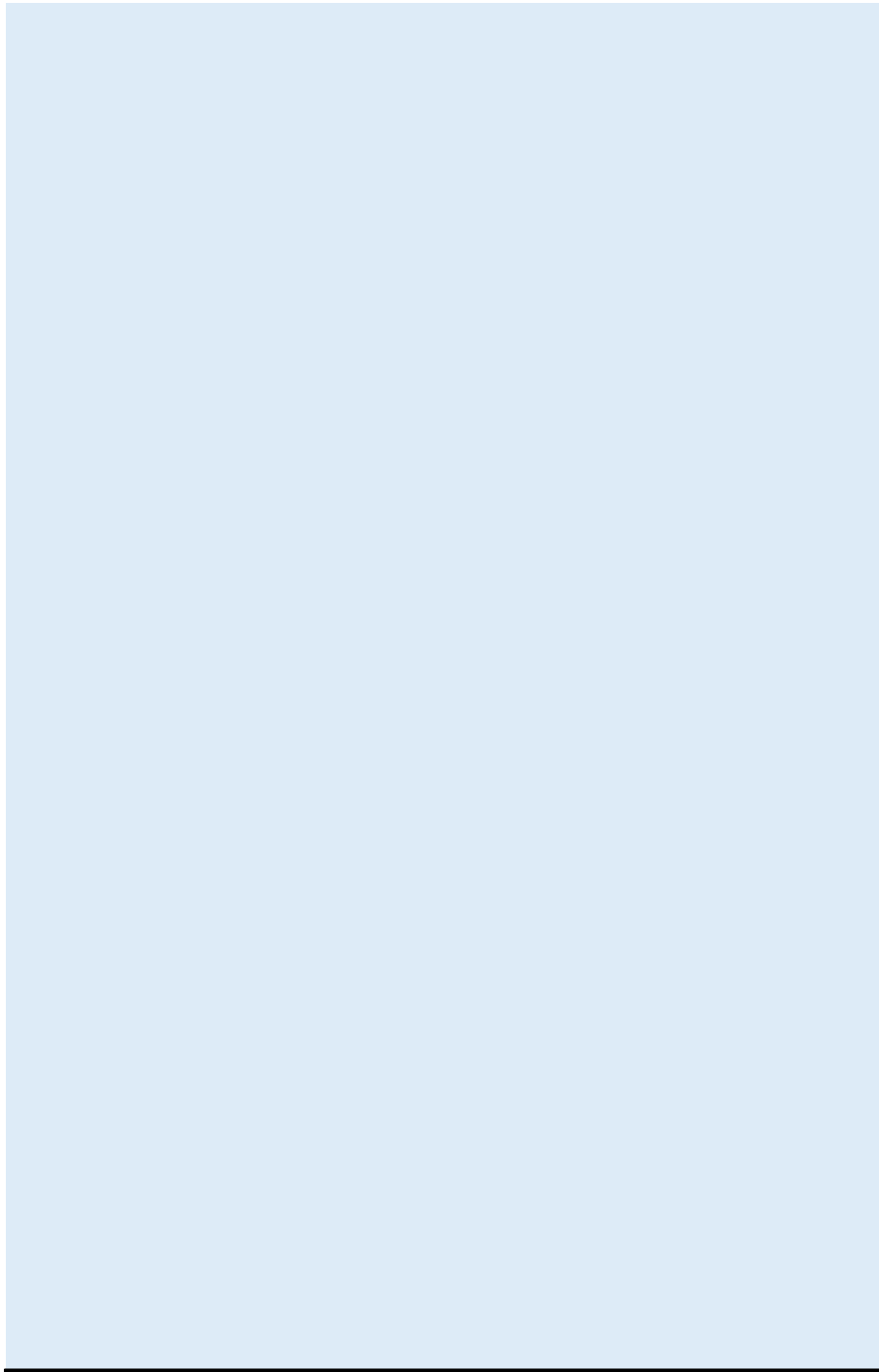
kan verrekend worden via het BTW-compensatiefonds



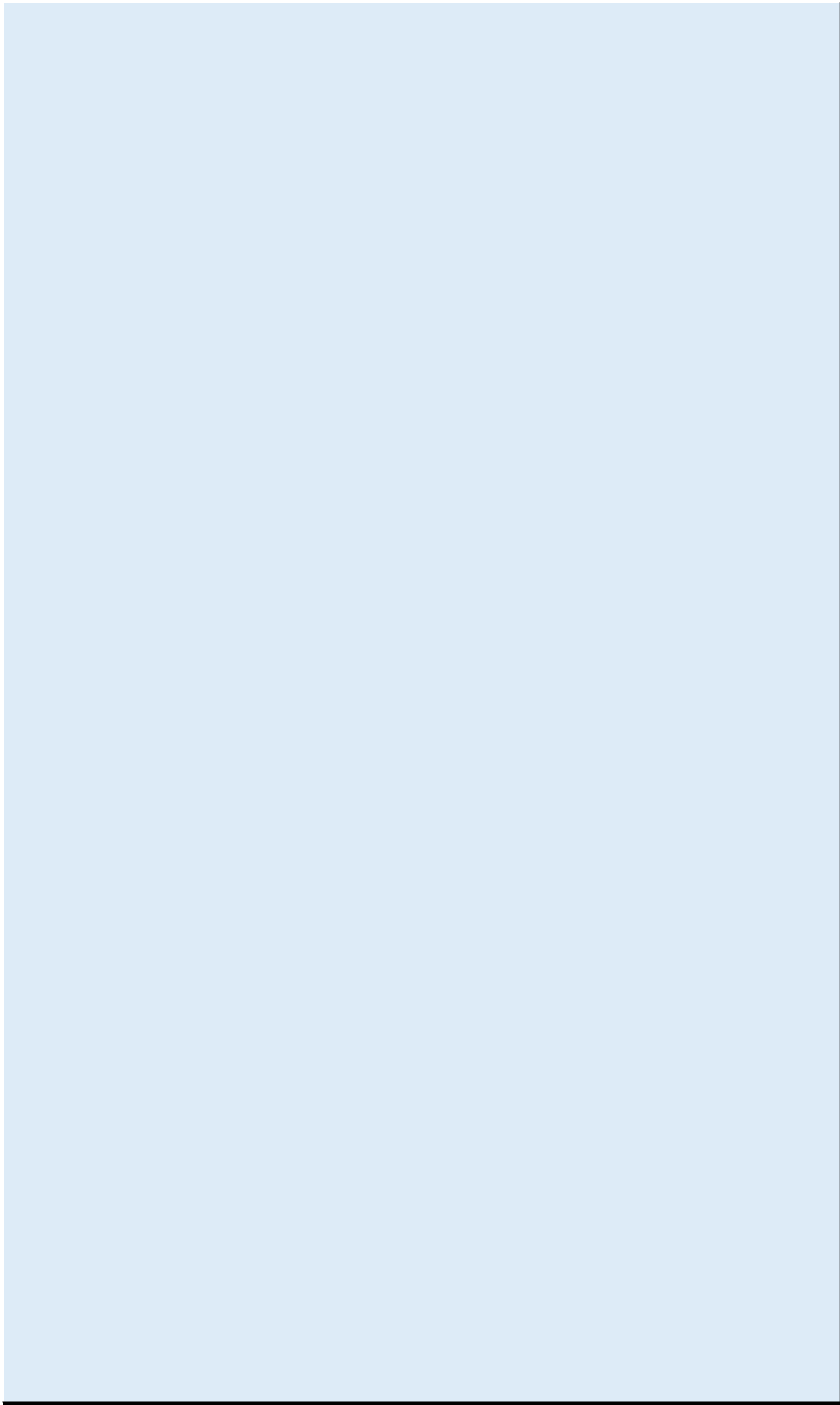
s. Hier zitten ook deels ambtelijke en niet BTW



W-compensabele kosten bij, Uitgangsp



punt is dat 18% van deze kosten



Teko

rt secundaire activiteiten (=proceskosten, openbare ruimte

Financieel tekort voor proceskosten, openbare ruimte en
Controle: % van de aanvraag bij VHF, kan maximaal 30%

Toelichting

400000 openbare ruimte piekfijn plein, vermeerderd met BTW 169600 procesk
400000 proceskosten verduurzaming, vermeerderd met BTW, 400000 procesk

e, maatschappelijke voorziening

€	1.537.600,00
	30%

osten sloop nieuwbouw, osten verduurzaming (intern)
--

* Percentage bec

draagt maximaal 30% van de Rijksbijdrage, percentage is (

goed

Aanvi

Sloop



aanvraag VHF

Kenmerken

Gemeente:

Type gebied:

Naam deelgebied:

**Maximum bedrag aanvraag (totaal van alle aanvragen per
Cofinanciering gemeente**

Aanvraag

Sloop-nieuwbouw

Verduurzamen

Maatwerk woningverbeteren

Maatwerk transformatie

Inponden

Financieel tekort primaire activiteiten

Financieel tekort secundaire activiteiten

Totaal financieel tekort (primaire + secundaire activiteiten)

Cofinanciering

Totale aanvraag VHF

% Kosten proces, openbare ruimte en maatschappelijke v

Sloop-nieuwbouw

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Aantal woningen

Sloop

Nieuwbouw

Kosten

Sloop particuliere koop

Sloop particuliere verhuur

Nieuwbouw particuliere koop

Nieuwbouw particuliere verhuur

Opbrengsten

Particuliere koopwoning

Particuliere verhuur (50 jaar exploiteren)

Financieel tekort PARTICULIERE KOOP
--

Aantal woningen particuliere koop sloop
--

Kosten sloop

Aantal woningen particuliere koop nieuwbouw
--

Kosten nieuwbouw particuliere koop

Opbrengsten particuliere koop

Rendement koop

Bijdrage particuliere koop

Financieel tekort VHF

Financieel tekort PARTICULIERE VERHUUR

Aantal woningen particuliere verhuur sloop

Kosten sloop

Aantal woningen particuliere verhuur nieuwbouw

Kosten nieuwbouw particuliere verhuur
--

Opbrengsten particuliere verhuur (50 jaar exploiteren)

Financieel tekort particuliere verhuur

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

--

Deventer
Niet-prioritair gebied
Oranjekwartier

€ 11.399.600
30%

* Percentage cofinanciering

€ 719.699
€ 2.065.879
€ -
€ -
€ 802.400

Btw
Wat is kan wo

€ 3.587.978,31
€ 1.537.600,00
€ 5.125.578,31
€ 1.537.673,49
€ 3.587.904,82
30%

* Percentage bedraagt max

0%
0%
44

Verdu

51

-€ 50.232
-€ 46.960
-€ 2.763.600
-€ 3.539.400

€ 6.720.000
€ 2.866.661

24
-€ 50.232
24
-€ 2.763.600
€ 6.720.000
€ 3.906.168
geen financieel tekort
geen financieel tekort

20
-€ 46.960
27
-€ 3.539.400
€ 2.866.661
-€ 719.699
€ 0
-€ 719.699

Er is afgeweken van de kengetallen.
Zie gele cellen op tabblad 'KENGETALL

gemeente moet minimaal 30% van het financieel tekort bedr

het bedrag aan btw dat door de gemeente teruggevraagd
orden?

imaal 30% van de Rijksbijdrage, percentage is goed

irzamen

Bijdrage particuliere koop	-59%
Bijdrage particuliere verhuur	-79%

Verduurzamingsacties PARTICULIERE KOOP	
Aantal woningen (totaal)	132
Ingrepen (totaal)	396

Kosten	-€ 3.342.940
Opbrengsten	€ 0

Verduurzamingsacties PARTICULIERE VERHUUR	
Aantal woningen (totaal)	132
Ingrepen (totaal)	396
Kosten	-€ 3.342.940
Opbrengsten	€ 0

Financieel tekort PARTICULIERE KOOP	
Kosten (totaal)	-€ 3.342.940
Opbrengsten (totaal)	€ 0
Financieel tekort	-€ 3.342.940
Bijdrage particuliere koop	€ 1.980.000
Financieel tekort VHF	-€ 1.362.940

Financieel tekort PARTICULIERE VERHUUR	
Kosten (totaal)	-€ 3.342.940
Opbrengsten (totaal)	€ 0
Financieel tekort	-€ 3.342.940
Bijdrage particuliere verhuur	€ 2.640.000
Financieel tekort VHF	-€ 702.940

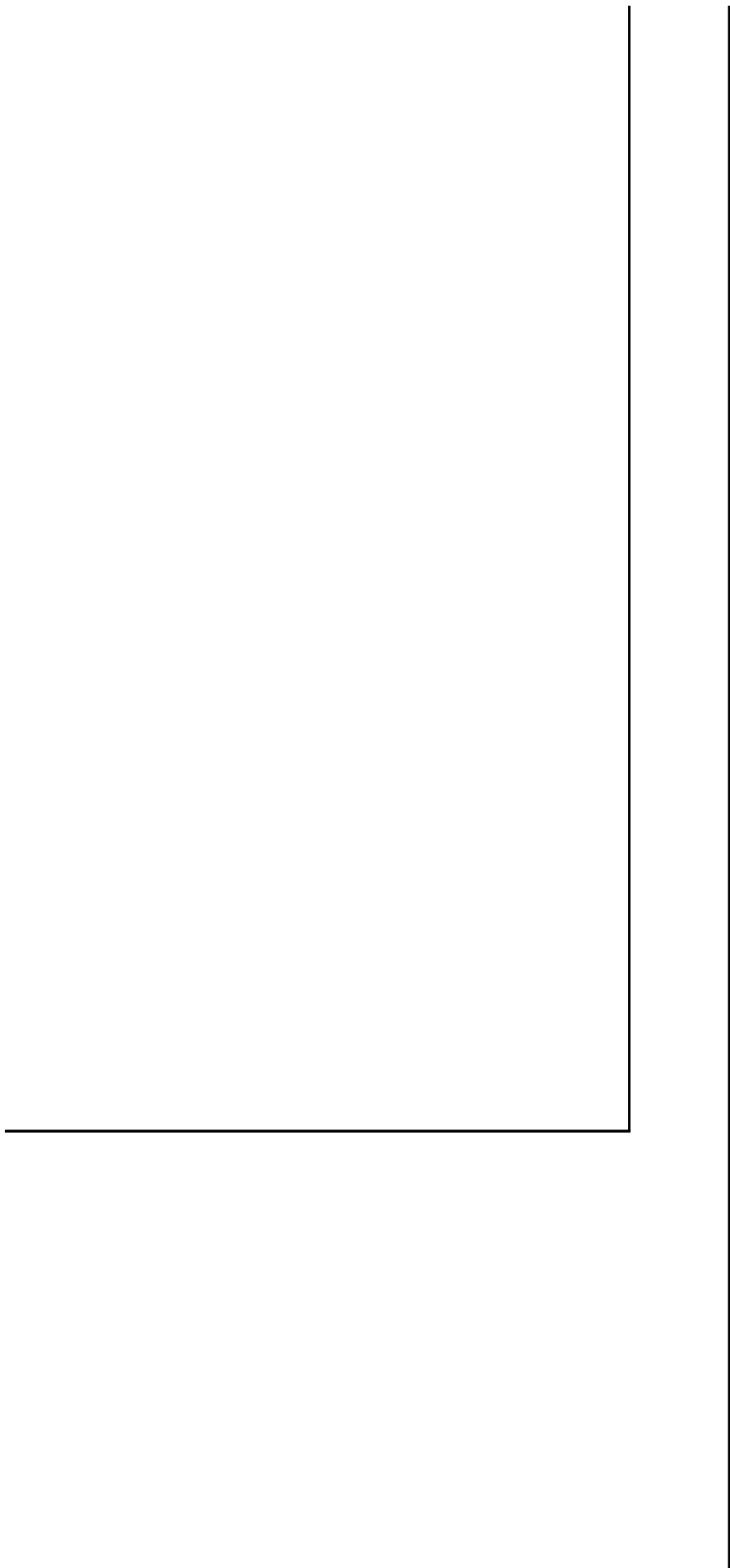


'agen, percentage is goed

€	246.510,00



Maatwerk





woningverbeteren

Uitbreiding (uitbouw met woonfunctie)

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

Bergingaanbouw

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

Dakkapel uitgetimmerd

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

Dakkapel prefab

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

Optoppen

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

Splitsen

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

Samenvoegen

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

Achterstallig onderhoud

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

⇒)	
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0

geen financieel tekort

€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
geen financieel tekort

€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
geen financieel tekort

€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
geen financieel tekort

€ 0
€ 0
€ 0
€ 0
€ 0

geen financieel tekort

	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
	€ 0
geen financieel tekort	

Maatwerk transformatie

Maatwerk transformatie

Kosten (totaal)

Opbrengsten (totaal)

Financieel tekort

Bijdrage particuliere koop

Bijdrage particuliere verhuur

Financieel tekort VHF

geen financieel tekort



den

Inponden

Kosten totaal

Opbrengsten totaal

Financieel tekort

Bijdrage Gemeente (€)

Bijdrage Woningcorporatie (€)

Bijdrage Overige partijen (€)

Financieel tekort VHF

€ 0
-€ 802.400