



RENTREE

Ministerie van VROM
De heer E. van Middelkoop
Postbus 20951
2500 EZ DEN HAAG

Keizerstraat 43
7411 HE Deventer

Postbus 5
7400 AA Deventer

0570 67 83 00
0570 67 83 50
info@rentree.nu
www.rentree.nu

Deventer, 21 mei 2010

Behandeld door : H.G.M. Francissen
Onderwerp : Addendum Financieringsplan Rentree 2010-2014

Geachte heer Van Middelkoop,

Op 1 december 2009 heeft u woningcorporatie Rentree twee aanwijzingen gegeven. Een aanwijzing betreft het opstellen van een plan, waarin de financiering voor de komende vijf jaar wordt vastgelegd. 24 februari jl. hebben wij dit plan bij u ingediend. In deze brief geven wij een verdere aanvulling op dit plan.

De aanvulling betreft de wijze waarop wij invulling geven aan onze verplichtingen voor de Charter Wijkenaanpak in de periode na 2011. Dit betreft de aanpak van de Rivierenwijk in Deventer uitgaande van een jaarlijkse bijdrage van € 2,8 miljoen voor de periode 2008-2017. Hierbij is rekening gehouden met de bijzondere projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting van 30%. Gezien de financiële situatie van Rentree en het relatief grote aandeel van dergelijke uitgaven voor een corporatie van onze omvang (13% huurontvangsten) is de ontvangst van deze projectsteun voor ons randvoorwaardelijk voor het kunnen blijven voldoen aan deze verplichtingen.

In het financieringsplan wordt aangegeven, dat wij onze bijdrage aan de Charter Wijkenaanpak na 2011 terugbrengen naar een niveau van € 0,5 miljoen per jaar. Hierbij is echter onvoldoende ingegaan op de aanzienlijke, additionele fysieke (onrendabele maar ook rendabele) investeringen die wij plegen in het kader van het realiseren van de geformuleerde doelstellingen voor de Rivierenwijk. Deze substantiële investeringen en de daarmee samenhangende verliezen zijn echter wel ingerekend in de gepresenteerde meerjarenbegroting in het financieringsplan.

Voor de periode 2008-2011 wordt onze totaalbijdrage ad € 11,2 miljoen met name "sociaal" ingevuld. Dit is inclusief een bijdrage ad € 4 miljoen voor een veilige, langzaamverkeer verbinding tussen beide gedeeltes van de Rivierenwijk, die voor de leefbaarheid in de wijk van wezenlijk belang is. De bijdrage van € 4 miljoen heeft nog niet plaatsgevonden. In overleg met de Gemeente Deventer wordt gezocht naar een wederzijds acceptabele en haalbare invulling van het voornemen. Wij hebben het genoemde bedrag als een reservering op de balans van Rentree opgenomen.



De daadwerkelijke uitgave zal op enig moment plaatsvinden in de periode 2010-2017 zodra overeenstemming met de gemeente wordt bereikt.

Op basis van gehouden evaluaties door de Gemeente Deventer samen met Rentree blijkt dat onze inzet succesvol is. In 2011 is een verder evaluatie moment ingebouwd. Momenteel wordt met de Gemeente Deventer verder gesproken over het invullen van een sociaal programma Rivierenwijk voor de periode 2010-2015 waarin essentiële aspecten op dit vlak ook verder zullen worden geborgd.

Om te voorkomen dat de positieve resultaten die met deze sociale inzet zijn en worden bereikt, niet verloren gaan, is het erg van belang dat momenteel prioriteit wordt gegeven aan het fysiek investeren in de wijk. Een aanzienlijk aantal woningen is al gesloopt in het verleden en er bestaat belangrijke vertraging bij de ontwikkeling en vaststelling van het stedenbouwkundig plan. Snel bouwen wordt noodzakelijk geacht voor het behoud van vertrouwen bij wijkbewoners en samenwerkingspartners.

De totale verplichting voor additionele inzet met betrekking tot de Charter Wijkenaanpak bedraagt voor de periode 2012-2017 € 16,8 miljoen. Wij denken ruimschoots aan deze additionele inzet te kunnen voldoen.

Onze voorgenomen, additionele fysieke en sociale investeringen in de Rivierenwijk in deze periode bedraagt € 44,4 miljoen waarvan € 15,8 miljoen onrendabel. Dit betreft een additionele investering ten opzichte van de situatie voor ondertekening van de Charter Wijkenaanpak, waarbij het Uitvoeringsplan Rivierenwijk 2005 als ijkpunt is genomen. Een en ander ook zoals destijds met de Gemeente Deventer overeengekomen.

Wij verwijzen naar bijgaande tabel voor een nadere specificatie van de additionele investering in de Rivierenwijk ad € 44,4 miljoen.

Uitgaande van de geraamde, additionele investeringen zijn wij van mening dat ook in de periode na 2012 dus wordt voldaan aan de invulling van de afspraken voor de Charter Wijkenaanpak. Over de exacte invulling van de meegenomen investeringen zijn wij nog in gesprek met de Gemeente Deventer. Hierbij wordt een optimale invulling nagestreefd waarbij de combinatie van sociale en fysieke investeringen leid tot een structurele verbetering van de Rivierenwijk. Dit echter wel binnen onze financiële mogelijkheden. Zoals aangegeven, is het ontvangen van bijzondere projectsteun hierbij ook een belangrijk punt.



Onze verwachting is dat met een totale, extra investering van € 55,6 miljoen (€ 11,2 miljoen in de periode 2008-2011 en € 44,4 miljoen in de periode hierna) een belangrijke impuls wordt gegeven aan de gehele Rivierenwijk, waarbij de eerste resultaten van de sociale inzet zeer bemoedigend zijn. Zoals aangegeven, is het nu van belang om dit vooral verder te ondersteunen met fysieke investeringen.

Hoogachtend,

Namens Woningstichting Rentreë,

Drs. E.W.M. van Asten
Directeur bestuurder

Bijlage: Tabel "Financieel overzicht extra inzet Rivierenwijk door Woningstichting Rentreë"

Financieel overzicht extra inzet Rivierenwijk door Woningstichting Rentree

	<u>Extra inzet Rivierenwijk 2012-2017</u>	<u>Totale investering</u>	<u>Onrendabele stichtingskosten</u>	<u>Overige stichtingskosten</u>
1 Toename van aantal huurwoningen met 89 t.o.v. programmering zoals verwacht voor 16 juli 2007 89 woningen x onrendabele top cf CFV methodiek	20.027.342	9.852.684	10.174.658 **	
2 Ultimo 2008 heeft Rentree een bijdrage toegezegd voor de aanleg in de R'wijk van een fiets en voetgangerstunnel onder het spoor bij de Douwervolk (naar Rielerenk)	750.000	750.000		
3 Additionele investering in Rivierenwijk door Sociaal Programma 2012-2015	1.200.000	1.200.000		*****
4 Aankoop appartementen Deltabuurt (versnipperde woningen huisjesmelker. Maasstraat) Renovatie portiekflats in de Rivierenwijk aan de Maasstraat, Deltalaan, Zijpestraat.				
5 In uitvoeringsplan 2005 wordt aangegeven dat de ontwikkeling van het Wijkvoorzieningscentrum "budgettair" neutraal zal plaatsvinden. Op basis van de berekeningen in de meerjarenbegroting is sprake van een onrendabele top af: bijdrage gemeente cf uitvoeringsplan	19.637.000 -3.600.000 44.411.342	2.995.000 15.797.684	16.642.000 -3.600.000 28.613.658	5.397.000 ***
Extra inzet Rivierenwijk				

** Na juli 2007 is besloten de programmering te wijzigen van 1/3 huurwoningen naar 2/3 huurwoningen. Hierdoor is sprake van een grotere onrendabele top en daarmee verlies. Het effect van de hogere uitgaven integratieheffing is pro rata hier in meegenomen.

*** Aankoop appartementen Maasstraat betreft 34 appartementen a 88 000 per appartement. Aankoop panden particulier/"huisjesmelker" betreft E 1.845.000

**** Exclusief bijdrage Gemeente E 3,6 mio cf Uitvoeringsplan 2005 (vervanging huidige Deltaschool op de Kameleon/Deltalocatie)

***** Dit betreft de verwachte uitgaven voor het sociaal programma in de periode 2012-2015. Het daadwerkelijke programma zal al eerder starten. Kosten van het totale programma worden geraamd op E 2,4 miljoen.