

# Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Schuttersveld

Augustus 2022 | 1e jaargang nr. 1

# SAMEN VOOR SCHUTTERSVELD

## In dit nummer:

- Wijkvernieuwing van start
- Aankoop als 1e stap
- Ondersteuning bij verhuizen
- Vervangende woonruimte
- Leefbaarheid
- Voorbereiding uitvoering
- Samenwerking gemeente-Weller
- Behoud cultuurhistorische kwaliteit
- Contactpersonen

## Wijkvernieuwing Schuttersveld van start

**De gemeente Brunssum heeft een bijdrage gekregen uit het landelijke Volkshuisvestingsfonds om de kwaliteit van koopwoningen in de wijk te verbeteren.**

**W**eller gaat tegelijkertijd haar huurwoningen opknappen. Omdat de huurwoningen van Weller verspreid door de wijk liggen, hebben gemeente en Weller afgesproken samen op te trekken. Hierover is recent een samenwerkingsovereenkomst getekend. In deze eerste nieuwsbrief leest u hoe de voorbereiding van de wijkverbetering verloopt.

# Aankoop van koopwoningen als eerste stap

Weller gaat onderzoeken op welke wijze haar woningen verduurzaamd kunnen worden. Ook gaat zij in gesprek met de eigenaren in blokken waar zowel particulieren als huurders wonen over de mogelijkheden voor samenwerking. In een eerste stap gaan wij verkennen of eigenaren hun woning aan Weller willen verkopen. Dit om de mogelijkheden voor sloop en nieuwbouw, zoals in de Oude Egge, in beeld te krijgen.

## STAND VAN ZAKEN AANKOOP VAN WONINGEN

Weller heeft in februari 2022 38 eigenaren benaderd om te verkennen of zij hun woning aan Weller willen verkopen. Doel is te komen tot aaneengesloten woningbezit per blok om sloop-nieuwbouw mogelijk te maken. Omdat de kans hierop het grootst is bij blokken waarin Weller 50% of meer van de woningen bezit, zijn deze eigenaren het eerst benaderd. Inmiddels zijn gesprekken gevoerd met de helft van deze



eigenaren. Met 10 eigenaren zijn koopovereenkomsten gesloten. Hieronder kunt u meer lezen over onze aanpak.

## HOE GAAT DE AANKOOP VAN WONINGEN?

De aankoop gebeurt op vrijwillige basis. Eerst verkennen wij in een oriënterend gesprek of aankoop van de woning op korte of langere termijn tot de mogelijkheden

behoort. Indien dat op korte termijn een optie is, wordt de woning getaxeerd door één van de lokale makelaars/taxateurs die de woningmarkt van Schuttersveld goed kennen. Weller betaalt de getaxeerde actuele marktwaarde van de woning. Als de eigenaar hiermee instemt kan de verkoper tot de sloop in de huidige woning blijven wonen, maar dan als tijdelijke huurder. Hierbij wordt een relatief lage huurprijs berekend die afhankelijk is van de koopprijs. Op deze wijze krijgt de verkoper de tijd om rustig uit te kijken naar een andere koopwoning of een passende huurwoning van Weller.

## WELLER BIJDT ONDERSTEUNING BIJ VERHUIZING

Bij verkoop biedt Weller de mogelijkheid om over te stappen naar een huurwoning. Omdat de aankoop plaatsvindt in het kader van toekomstige sloop-nieuwbouw, krijgen de verkopers een stadsvernieuwingsurgentie. Dit betekent dat zij met voorrang recht



hebben op een huurwoning naar wens. Ook kan gebruik worden gemaakt van de verhuisservice van Weller, waarbij een verhuizing binnen Parkstad door Weller wordt betaald. Veel gesproken eigenaren, met name ouderen, zien dit als een kans om een moderne levensloopbestendige woning te krijgen. Inmiddels zijn al twee huishoudens verhuisd naar een nieuwbouwwoning in de Oude Egge en vier hebben een optie op een in aanbouw zijnde levensloopbestendige woning.

## AANTREKKELIJK AANBOD HUURWONINGEN

De aankoop van woningen verloopt boven verwachting. Eigenaren met verhuisideeën zien ook dat de marktprijzen nu op een hoogtepunt liggen. Ook het toekomstige nieuwbouwaanbod van Weller is

verleidelijk. Weller heeft in haar nieuwbouwplannen woningen gereserveerd voor eigenaren die willen verkopen en daarmee de wijkvernieuwing in Schuttersveld steunen. Het komend jaar zijn in Brunssum nieuwbouwwoningen beschikbaar in de laatste fase Oude Egge, in het plan Poorterstraat en in het jaar daarop in de Margrietstraat. Het betreft vooral levensloopbestendige woningen met een gelijkvloerse plattegrond en een tuin(tje), waarvan de huur onder de huurtoeslaggrens ligt. Eigenaren die graag in Schuttersveld willen blijven wonen kunnen verhuizen naar een niet te slopen huurwoning in de wijk. Als ze naar een toekomstige nieuwbouwwoning in de wijk willen kan gebruik worden gemaakt van een gestoffeerde

## Van Schuttersveld naar Poorterstraat

Peter en Miriam hadden plannen om kleiner te gaan wonen. Het aanbod van Weller om hun woning te kopen biedt hen de unieke kans volgend jaar met voorrang te verhuizen naar een nieuwe duurzame huurwoning in de Poorterstraat.



wisselwoning in afwachting van de nieuwbouw. Na de zomervakantie worden eigenaren die nog niet op de oproep van Weller hebben gereageerd nogmaals benaderd voor een verkennend gesprek.



## Hub en José van der Kaap zijn als eerste verhuisd

Hub en José, gepensioneerde wijkbewoners, hadden plannen voor verduurzaming van hun oude woning. Zij woonden al circa 15 jaar met plezier in de wijk en wilden er graag blijven. De plannen van Weller zette hun toekomst even helemaal op de kop. Het aanbod om te kunnen verhuizen naar een levensloopbestendige huurwoning in de buurt bleek bij nader inzien heel aantrekkelijk. Geen overlast van de geplande verduurzaming, niet meer traplopen, een prettige huur van € 630 voor een energiezuinige ruime woning met vloerverwarming en een mooie keuken. Ze hebben na de bezichtiging van de nieuwbouwwoning snel de knoop doorgehakt. De oude woning verkocht voor een marktconforme prijs en verhuisd naar een hoekwoning in koloniestijl in de Steenbergstraat.



# Leefbaarheid en voorbereiding uitvoering

De wijkvernieuwing is een proces van lange adem. In het Volkshuisvestingsfonds wordt uitgegaan van een periode van 10 jaar. Op voorhand is niet duidelijk waar aankoop mogelijk is. Dus ook niet waar sloop-nieuwbouw kan plaatsvinden of waar huurwoningen opgeknapt kunnen worden. Ook de voorbereiding van de gemeentelijke subsidieverordening voor particuliere woningen vergt nog enige tijd. De onzekerheid zal daarom tot begin 2023 duren.

## WAT GEBEURT ER MET LEEGKOMENDE WONINGEN?

Vrijkomende woningen in blokken met 50% Wellerbezit worden tijdelijk verhuurd in afwachting van een plan voor sloop-nieuwbouw. Hiermee wordt voorkomen dat vandalisme en "ongewenst bezoek" de leefbaarheid in de wijk aantasten. Alleen woningen die in dusdanige staat zijn dat verhuur niet meer mogelijk is, komen onder



Leegstandsbeheerder Henri Franken in gesprek met wijkbewoners

leegstandsbeheer van Weller. Dat betekent dat gas, water en elektrisch worden afgesloten en waardevolle leidingen etc. worden weggehaald om inbraak te ontmoedigen. Het aanzien van de woningen en het tuinonderhoud wordt geregeld en burens worden door de leegstandsbeheerder van Weller, Henri Franken, geïnformeerd.

## HUURDERS IN SLOOPBLOKKEN KRIJGEN EEN VERHUIKOSTENVERGOEDING

Huurders komen voor een verhuiskostenvergoeding in aanmerking als een beoogd sloopblok volledig in eigendom is van Weller en het bestuur van Weller daarna een sloopbesluit



Tijdelijke verhuur

heeft genomen. Dat is op dit moment nog niet aan de orde. Naar verwachting valt dit besluit binnen een jaar. De betreffende huurders krijgen daar persoonlijk bericht van.



Leegstaande woning



Veel blokken met mix huur en koop



Onderzoek kwaliteit huurwoningen

## WANNEER START UITVOERING?

Dat zal niet voor 2024 zijn. Het komend half jaar gaat Weller een bouwteam formeren die de komende 10 jaar sloop-nieuwbouw gaat uitvoeren. Dit zal bloksgewijs verspreid door de wijk plaatsvinden en is mede afhankelijk van het verloop van de aankopen van particuliere woningen. Het is dus een kleinschaligere aanpak dan in de Oude Egge waar Weller veel meer woningen had. De ambitie is om zo snel mogelijk een eerste blok aan te pakken, zodat wijkbewoners kunnen zien hoe de nieuwbouw er uit komt te zien. Behoud van de beeldkwaliteit is een van de uitgangspunten. De

aanpak van de Oude Egge dient als voorbeeld.

## ONDERZOEK HUURWONINGEN

Het komende half jaar wordt een onderzoek gedaan naar de kwaliteit van huurwoningen die niet gesloopt worden. Op basis van de uitkomsten hiervan maakt Weller een plan voor verduurzaming.

## WAT GEBEURT ER MET DE HUURWONINGEN DIE NIET GESLOOPT WORDEN?

Van de 90 woningen van Weller staan er circa 40 in blokken met meestal maar één huurwoning. Vaak blokken van vier, dus met drie eigenaren. De bedoeling is dat deze

woningen worden verduurzaamd in overleg en in samenwerking met de aangrenzende eigenaren. Om de mogelijkheden en kosten van verduurzaming in beeld te krijgen, wordt komend najaar een bouwtechnisch onderzoek uitgevoerd. De verwachting is dat op basis hiervan in 2023 een plan van aanpak kan worden opgesteld met een uitvoeringsplanning. In dit verband is het verwarrend dat de afgelopen tijd een zogenaamd conditieonderzoek door Weller is uitgevoerd. Dit staat los van de verduurzaming. Het is een onderzoek dat Weller voor al haar huurwoningen uitvoert ten behoeve van toekomstig onderhoud.



Eggeplein 100 jaar geleden



Eggeplein nieuwbouw 2021

# Samenwerking Gemeente Brunssum en Weller

**D**e gemeente Brunssum gaat de komende 10 jaar in Schuttersveld samen met Weller werken aan verduurzaming. Er is afgesproken dat de gemeente een ondersteunende rol gaat spelen bij het verbeteren van particuliere woningen. Zo wil de gemeente met een subsidieregeling eigenaren van koopwoningen helpen bij het verduurzamen van hun woning.

Weller richt zich dan weer op de verduurzaming van haar huurwoningen en aangrenzende koopwoningen. Zo wordt op dit moment onderzocht waar aangrenzende koopwoningen

kunnen worden aangekocht om sloop-nieuwbouw mogelijk te maken. Daarnaast wordt dit najaar voor de overige huurwoningen onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor het terugdringen van energieverbruik en het verbeteren van wooncomfort. Voor de gemengde woonblokken (met huur- en koopwoningen) wordt vanaf 2023 in overleg met de woningeigenaren bezien waar een gezamenlijke aanpak mogelijk is.

In de volgende nieuwsbrief leest u meer over de gemeentelijke ondersteuning, inclusief subsidiemogelijkheden, voor particuliere woningeigenaren.



## Aanpak panden Rimburgerweg

Naast de verspreide huurwoningen staan aan de Rimburgerweg twee karakteristieke blokken die volledig in eigendom van Weller zijn. Voor deze twee blokken wordt een transformatieplan gemaakt. Hierbij wordt gezocht naar een passende herbestemming met naast wonen, mogelijk ook andere maatschappelijke functies. Weller is hierover o.a. in gesprek met de Jack Aldewereld Stichting.



Beeldbepalende woningen  
Rimburgerweg



## Behoud cultuurhistorische kwaliteit

**S**chuttersveld is een 100 jarig oude mijnkolonie en behoort tot het beschermd stadsgezicht mijnkoloniën Brunssum. De wijk is destijds voor de arbeiders van de mijn Hendrik gebouwd. Van de circa 400 huurwoningen zijn er in de loop der tijd 310 verkocht. Karakteristiek is de grote variëteit aan woningtypes. Bij de toekomstige wijkvernieuwing wordt, net als in de Oude Egge, extra aandacht besteed aan behoud van de cultuurhistorische waarden van de wijk. Hierboven een impressie van de verschillende woningtypen in de wijk.



## Contact en vragen

Voor vragen of meer specifieke informatie kunt u contact opnemen met Bert van Ogtrop, de extern procesmanager wijkvernieuwing voor Weller. Bert werkt samen met de projectleider van Weller Hans van der Broeck en Astrid Jongboom, adviseur wijken en buurten van Weller en Thijs van Pol, projectleider gemeente Brunssum. U kunt ons bereiken via: Bert van Ogtrop telefoonnummer: 06-11725922 of email: bvogtrop@gmail.com.

## Oproep oude foto's

Tijdens de wijkvernieuwing verzamelt procesmanager Bert van Ogtrop foto's en verhalen van vroeger. De bedoeling is hiermee de geschiedenis van de wijk en haar bewoners vast te leggen. In de komende nieuwsbrieven wordt een speciale rubriek ingericht om hiervan verslag te doen. Bert heeft inmiddels contact gehad met wijkbewoners en bekend fotograaf Eddy Jasker. Die heeft veel veranderingen in de wijk gefotografeerd. Als u nog oude foto's van Schuttersveld of haar bewoners heeft of andere informatie, kunt u contact opnemen met Bert (06-11725922) om ze te laten scannen.

## Colofon

Deze nieuwsbrief is een initiatief van Weller.

**Redactie:** Werkgroep communicatie van Weller

**Foto's:** VOA, fotoarchief gemeente Brunssum/ Heemkunde Brunssum

**Ontwerp:** Mockus, Heerlen.

### Meer informatie?

Contactpersonen Weller:

- **Hans van der Broeck**, Projectleider Weller, 06-20547439, HansvdBroeck@wellernet.nl
- **Bert van Ogtrop**, Extern Procesmanager, 06-11725922, bvogtrop@gmail.com
- **Astrid Jongboom**, Adviseur Wijken en Buurten Weller, 045-4048600, astridjongboom@wellernet.nl
- **Yvette Valkenburg**, Adviseur Klant Weller, 045-4048600, yvettevalkenburg@wellernet.nl

Contactpersoon gemeente Brunssum:

- **Thijs van Pol**, projectleider Schuttersveld gemeente Brunssum 045-5278555

## Schuttersveld in vroegere tijden



Rimburgerweg-hoek Parkstraat

Fotocollectie  
Heemkundevereniging Brunssum  
www.heemkundebrunssum.nl