

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Schuttersveld

Mei 2025 | 3e jaargang nr. 1

WIJKVERNIEUWING SCHUTTERSVELD

In dit nummer:

- Herverkaveling woningbezit Weller
- Stimuleringspakket huurders
- Wijkvernieuwingvisie Weller
- Ontwerpen nieuwe woningen
- Herhuisvesting
- Berichten van gemeente Brunssum
- Planning
- Schuttersveld vroeger

Weller gaat herverkavelen

De aankoop van 35 particuliere woningen om de nieuwbouw van 71 woningen mogelijk te maken gaat sneller dan verwacht. Nu is al driekwart van de aankopen afgerond. Daardoor kan vanaf eind 2026 begonnen worden met fase 1 sloop-nieuwbouw.

Steeds meer eigenaren, vooral ouderen, bieden hun huis te koop aan. Zo krijgen ze meer kans op een schaarse (levensloopbestendige) huurwoning. Ook veel oudere huurders willen dat. Om aan deze wensen tegemoet komen wil Weller meer nieuwe woningen bouwen in Schuttersveld. Daarvoor is herverkaveling van haar woningbezit in de wijk noodzakelijk. In deze nieuwsbrief leest u hier meer over. Ook worden de eerste ontwerpen van de nieuwe huizen getoond. Daarnaast leest u over de voortgang van de herhuisvesting.



Herverkaveling woningen Weller

In de vorige nieuwsbrief stonden de resultaten van het onderzoek naar het verduurzamen van 45 huurwoningen in zogenoemd versnipperd bezit. Dat bleek heel duur en moeilijk, omdat de huizen eigendom zijn van verschillende mensen. Ook bleek dat bijna de helft van de huurders ouder is dan 70 jaar. Voor hen wordt de oude woning steeds minder geschikt. Weller heeft daarom besloten om naar andere oplossingen te zoeken. Weller kiest voor herverkaveling van haar bezit en meer sloopnieuwbouw.

WAT IS HERVERKADELING?

Herverkaveling betekent dat Weller haar woningbezit in de wijk anders gaat indelen. Dat gaan we doen door het kopen van particuliere woningen en verkopen van huurwoningen. Bijvoorbeeld: huurwoningen die tussen veel koopwoningen staan worden verkocht. De opbrengst wordt gebruikt om twee-onder-een-kapwoningen te kopen en die te slopen, zodat er meer nieuwe huizen gebouwd kunnen worden. De reden dat Weller dit doet, is dat sloop en nieuwbouw makkelijker is bij het kopen van twee-onder-



een-kapwoningen dan bij het kopen van woningen in blokken met meer koopwoningen. Dit is een extra plan naast het bestaande sloop- en nieuwbouwproject van 71 woningen dat mede gefinancierd wordt uit het Volkshuisvestingsfonds.

WAAROM MEER NIEUWBOUW?

Weller, een sociale verhuurder, moet bij haar plannen denken aan de lange termijn. Ze kijkt

daarbij niet alleen naar de kwaliteit van woningen maar ook naar de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de wijk. Nieuwe huizen zijn beter voor de toekomst. Ze zijn bijvoorbeeld aardgasvrij, hebben minder onderhoud nodig en kunnen modern ingericht worden. Denk bijvoorbeeld aan een extra toilet boven of een woning die levensloopbestendig is. Door een deel van de nieuwe twee-onder-een-kapwoningen in de middenhuur (vanaf € 900 per maand, prijspeil 2025) aan te bieden komen er ook kansen voor mensen die geen woning kunnen of willen kopen om in Schuttersveld te blijven wonen of hier te komen wonen. Zij moeten nu naar andere wijken verhuizen omdat ze niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Weller zorgt ervoor dat het aantal sociale huurwoningen in de wijk gelijk blijft, ongeveer 90, zoals aan het begin van het project.

Herverkaveling woningbezit





Hammerhoes blijft in bezit Weller

HOE WORDT DE HERVERKAVELING UITGEVOERD?

De uitvoering van het plan voor herverkaveling duurt naar verwachting zeker 15 jaar. Zittende huurders in het herverkavelingsgebied kunnen hun huidige woning kopen. Als ze geen belangstelling hebben, gebeurt het verkopen pas als de huurders verhuizen. De huurders die er nu wonen hoeven niet te verhuizen als ze dat niet willen. Ze kunnen blijven wonen zolang ze dat willen. Weller heeft een speciaal pakket gemaakt om huurders te stimuleren om te verhuizen. Steeds meer ouderen (bijna de helft van alle huurders) willen graag verhuizen naar een woning zonder trappen, een gelijkvloerse woning. Die woningen zijn moeilijk te krijgen. Bij de herverkaveling krijgen deze ouderen voorrang om naar een gelijkvloerse woning te verhuizen. Voor jongere huurders kan het aantrekkelijk zijn om te verhuizen naar een nieuwe, comfortabele en duurzame woning die vanaf volgend jaar in de wijk gebouwd wordt.

WAT GEBEURT ER MET DE VERSPREIDE HUURWONINGEN TOT DE VERKOOP?

Alle 45 huurwoningen in versnipperd bezit krijgen dubbelglas als dat nog niet aanwezig is. Ook worden de kozijnen, ramen en deuren beter sluitend gemaakt, zodat de woningen warmer blijven en minder energie kosten. Het reguliere onderhoud, zoals het oplossen van klachten, gaat gewoon door. Grote ingrepen,

zoals het vervangen van keukens en badkamers, worden niet meer gedaan. Dat komt omdat kopers dat liever zelf willen doen. Ze kunnen de woning aanpassen aan hun eigen smaak. De verwachting is dat veel huurders de komende drie jaar gebruik maken van het stimuleringspakket en verhuizen. Bij de nieuwbouw in Schuttersveld worden nieuwe huurwoningen gereserveerd voor huurders uit de wijk.

HUISBEZOEKEN IN JUNI-JULI

Alle huurders die in een blok met meer koopwoningen dan huurwoningen wonen, krijgen in juni en juli 2025 een bezoek aan huis. Tijdens dat bezoek krijgen ze van een medewerker van Weller uitleg en wordt gevraagd wat de wensen zijn. In de komende jaren worden ze goed begeleid door het projectteam van Weller.

Stimuleringspakket huurders die gaan verhuizen bij herverkaveling

- Stadsvernieuwingsurgentie om met voorrang te verhuizen naar een huurwoning naar wens.
- Gebruik van de voorzieningen van het Sociaal Statuut van Weller, waaronder verhuiskostenvergoeding (€ 7.673 prijspeil 2025) en verhuisservice (Weller betaalt het verhuisbedrijf).
- Voorrang bij de toewijzing van een nieuwbouwwoning in Schuttersveld.
- Lage huur voor een nieuwbouwwoning: € 683 per maand (prijspeil 2025) voor alleenstaanden en mensen die met z'n tweeën wonen.
- Huurgewenning. Als de huur van de nieuwe woning hoger is dan de huidige netto huur wordt de huur langzaam verhoogd naar de nieuwe huur.

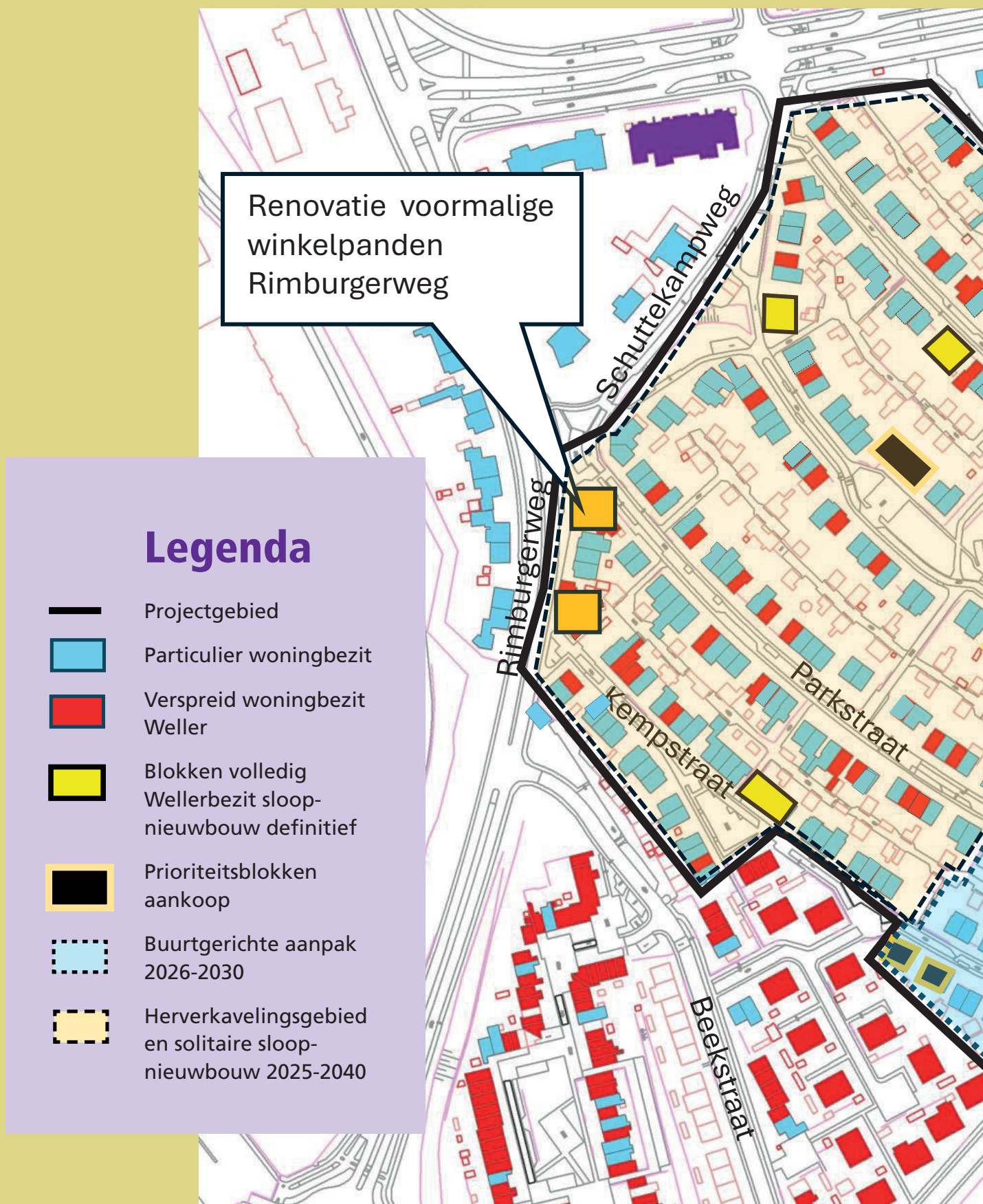
Nieuwbouw locatie Mettebosflats

Naast nieuwbouw via herverkaveling onderzoekt Weller ook de mogelijkheid om op de slooplocatie van de Mettebosflats levensloopbestendige woningen te bouwen. Dit kan verder bijdragen aan het opvangen van de woonbehoeften van ouderen die in Schuttersveld en omliggende buurten willen blijven wonen.

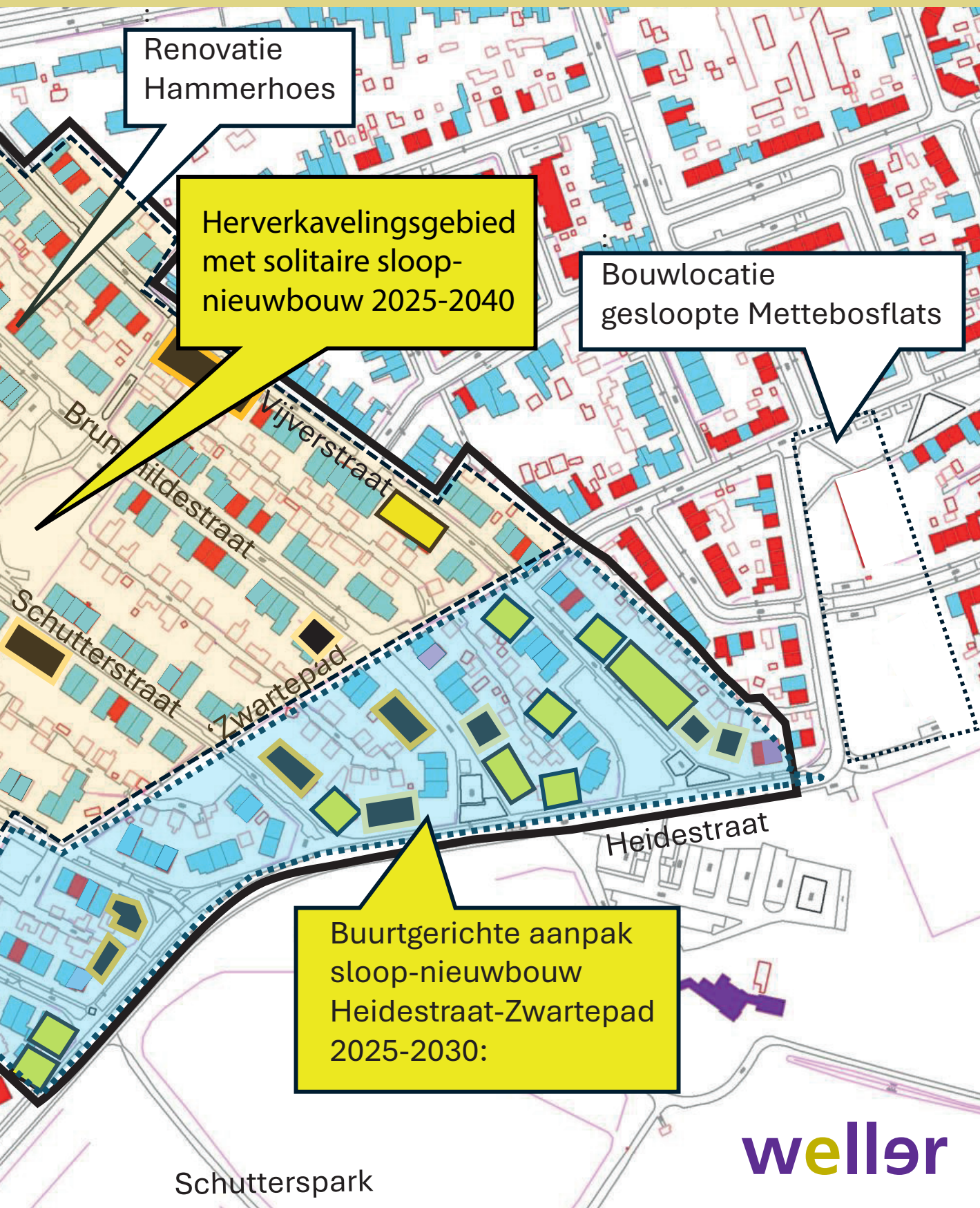


Slooplocatie voormalige Mettebosflats

Wijkvernieuwingsvisie Schut



tersveld Weller 2025-2040



Nieuwbouw fase 1 krijgt vorm

Toekomstige huurders van de nieuwbouw werken samen met de architecten van SATIJNplus Architecten aan de plattegronden van de verschillende woningtypes.

INTERACTIEVE ONTWERPSESSIES

Tijdens speciale ontwerpessies in het projectkantoor in de Vijverstraat kunnen huurders hun wensen laten zien aan de architecten. Ze delen ook hun ervaringen over het wonen in een beschermd dorpsgezicht. Zo werken we samen aan woningen die goed passen bij wat de huurders wensen. Bij deze sessies is niet alleen het projectteam van Weller aanwezig, maar ook medewerkers van de gemeente Brunssum en de Huurdersraad van Weller.

BEWONERSWENSEN

Eén van de belangrijkste wensen van de huurders is dat de keuken niet aan de straatkant komt. Zij hadden dat bij andere nieuwbouw gezien. Zij hebben de keuken liever aan de tuinkant naast de achterdeur. Ook zijn diverse varianten voor de indeling van de eerste verdieping aan bod gekomen. Daar komt een badkamer met een tweede toilet en in de meeste gevallen 3 slaapkamers. In de woningtypen waar de zolder nog veel gebruiksruimte heeft komt een vaste trap, anders een vlizotrap.

VERDERE UITWERKING

Op de volgende pagina's worden de eerste schetsen getoond van de twee meest voorkomende nieuwe woningen en van een levensloopbestendige woning. Zij geven een beeld van de indeling van de



nieuwe woningen. Dit jaar worden de ontwerpen verder uitgewerkt. Dan komen aan de orde: de keukenopstelling, de installaties (zoals soort verwarming), de beeldkwaliteit (uitstraling) en de inrichting van de kavel. Dit gaat dan over het terras, de tuin met erfafscheiding, de buitenberging en parkeerplaats op eigen terrein. Omdat er grote hoogteverschillen zijn tussen de woningen, de straten en de achterpaden, is het een grote uitdaging om alles goed te plaatsen. Ook moet er overlegd worden met de gemeente over de plannen voor de straten en achterpaden. Dit is vooral belangrijk om de problemen met de regenwaterafvoer in de wijk op te lossen. Ook om de voetpaden, de parkeerplaatsen en het groen goed te regelen.

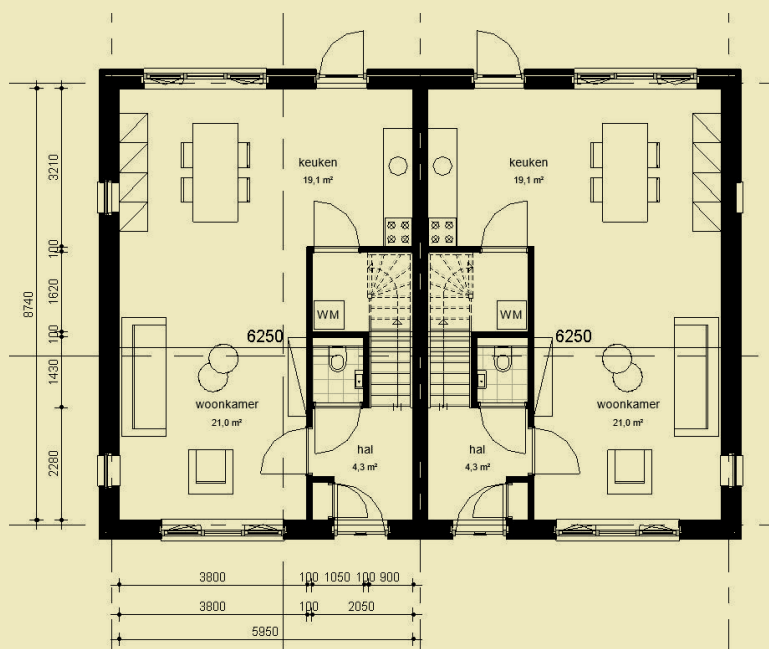


Schetsontwerp woningtype 51.3: twee-onder-één-kapwoning

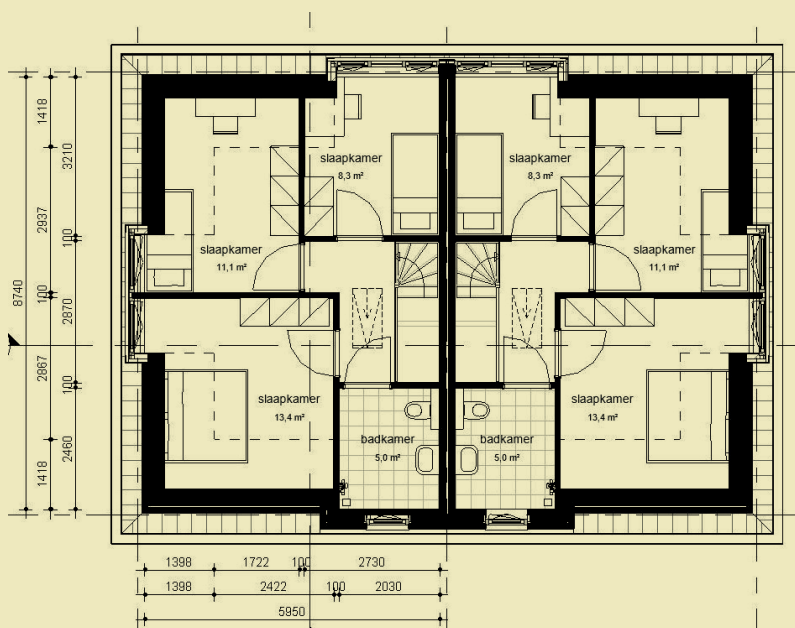


Kenmerken:

- Woonkamer met open keuken 40m²
- 3 Slaapkamers (13m², 11m², 8m²)
- Badkamer met 2^e toilet
- Zolder (vlizotrap) met bergruimte



Begane grond

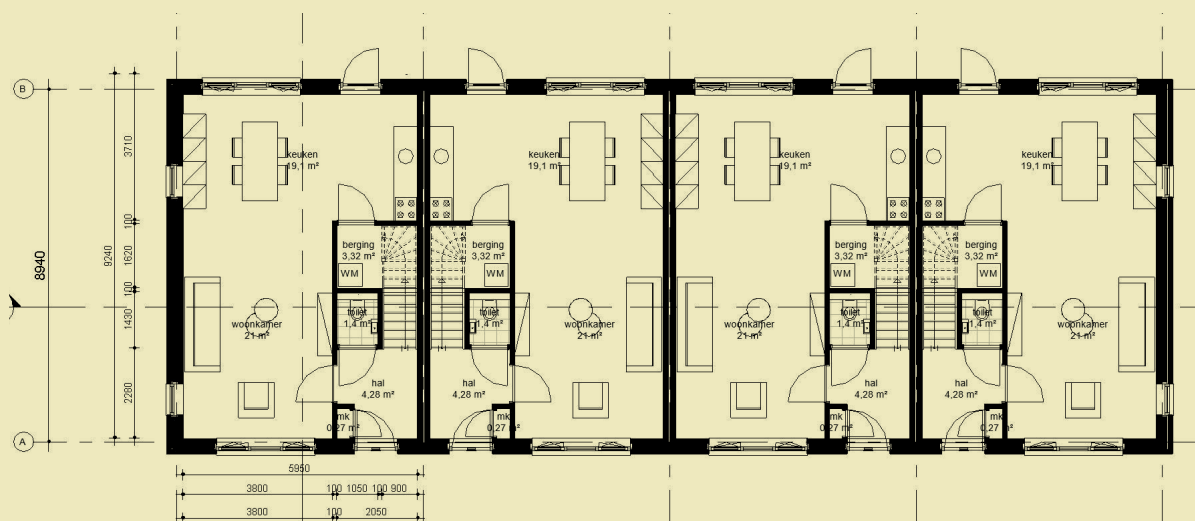
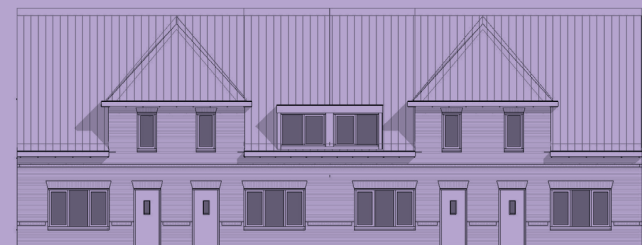


Eerste verdieping

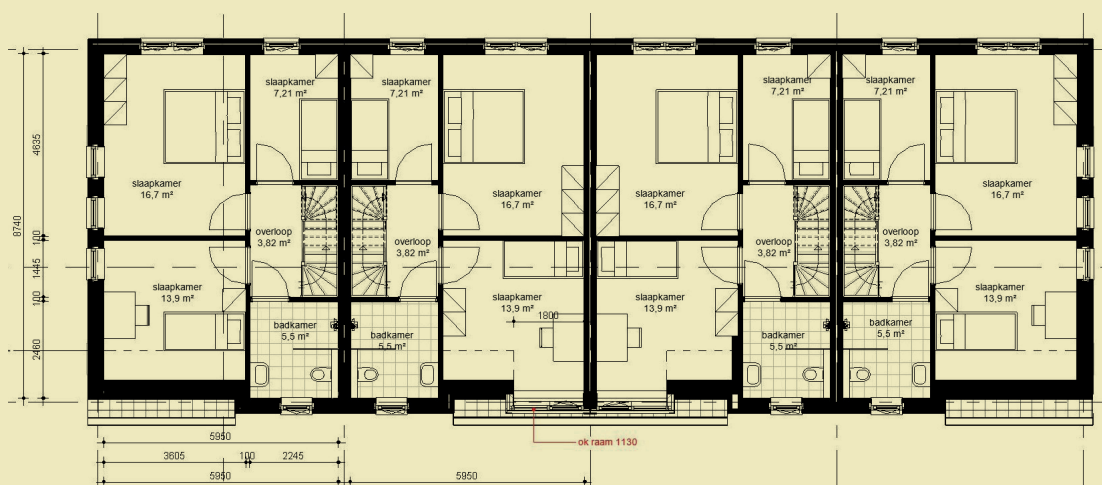
Schetsontwerp voor woningtype 51.5: vier-onder-één-kap-woning

Kenmerken:

- Woonkamer met open keuken 40m²
- 3 slaapkamers (17m², 14m², 7m²)
- Badkamer met 2^e toilet
- Zolder (vaste trap) met zolderkamer (11m²)



Begane grond



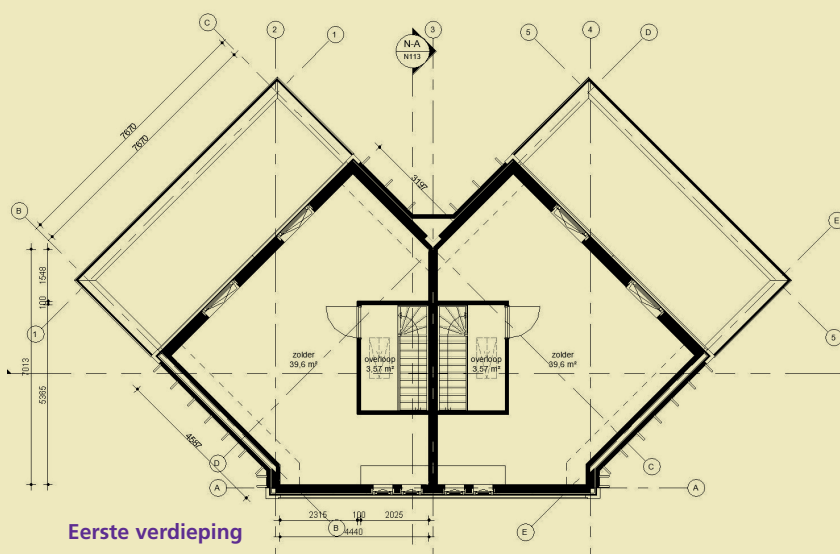
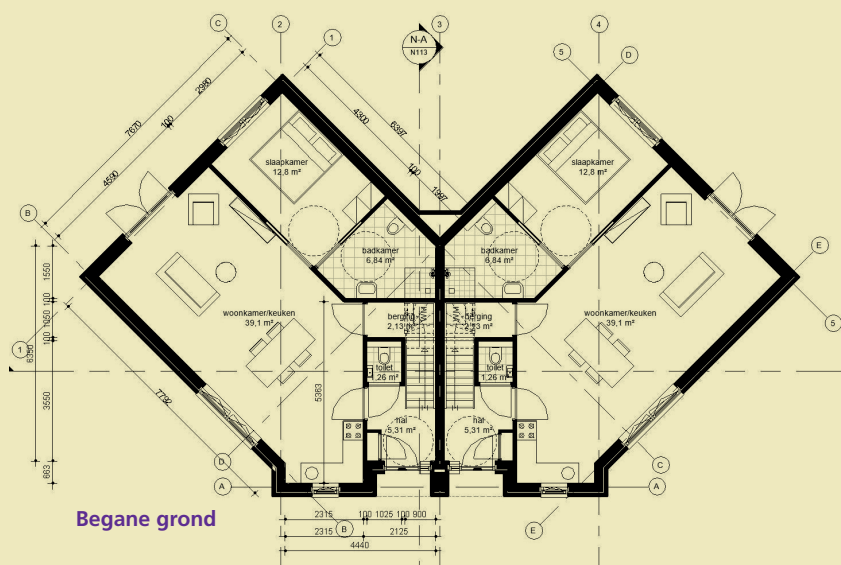
Eerste verdieping

Schetsontwerp woningtype 51.13: twee-onder-één-kapwoning



Kenmerken:

- Levensloop-bestendig
- Begane grond:
 - woonkamer - open keuken 39m²
 - slaapkamer 13m²
 - badkamer met 2^e toilet
- Vrij indeelbare 1^e verdieping (40m²)
- Zolder (vlizotrap) met ruime berging



Herhuisvesting

Weller besteedt veel aandacht aan het goed herhuisvesten van huurders en eigenaren die hun woning verkopen aan Weller. Bij ouderen zijn de Woendershof en ParkLunet nabij het Vijverpark erg populair. In de komende jaren zal ook de nieuwbouw van Weller in Schuttersveld en elders in Brunssum helpen.

PROJECT MARGRIETSTRAAT

Op 17 maart 2025 is Weller begonnen met de bouw van 15 huurwoningen in het plan Pr. Margrietstraat. Daar komen 5 grote gezinswoningen en 10 compacte, levensloopbestendige woningen. Van deze woningen zijn er 9 gereserveerd voor oudere woningeigenaren uit Schuttersveld die hun huis aan Weller verkopen. Hun oude woning wordt gesloopt en herbouwt als sociale huurwoning. Deze kan weer dienen voor de herhuisvesting van huurders binnen Schuttersveld. Dit wordt een 'verhuistreintje' genoemd. Veel mensen vinden de nieuwbouw in de Pr. Margrietstraat aantrekkelijk omdat het dichtbij het Vijverpark ligt. Ook vinden veel ouderen een klein tuintje fijn, omdat ze altijd in een huis met tuin hebben gewoond. De gerichte toewijzing draagt ertoe bij dat bewoners uit Schuttersveld weer te midden van wijkgenoten, vaak bekenden, komen te wonen. Er ontstaat een soort "klein Schuttersveld".



Ontwerp project Margrietstraat



Wethouder Jaimy van Dijk geeft startsein nieuwbouw Project Margrietstraat

Familie Peters blij in de Woendershof

Jack en Mia Peters wilden in verband met lichamelijke beperkingen graag verhuizen naar een woning zonder trappen. Daarom hebben ze hun huis aan Weller verkocht. Daarbij kregen zij voorrang voor een levensloopbestendige woning en konden ze snel verhuizen. Het verhuizen vonden ze een moeilijke tijd. Het afscheid nemen van hun huis, op het

moment dat ze 60 jaar getrouwd waren, was niet makkelijk. Ze zijn op leeftijd en hebben dus veel spullen. En als je kleiner gaat wonen, moet je afscheid nemen van veel dingen die je dierbaar zijn. Dat doet pijn. Aan de andere kant merkten ze ook dat Schuttersveld verandert. In de Woenselhof wonen bovendien veel mensen uit Schuttersveld, die ze kennen. Dat geeft een gevoel van verbondenheid en thuis. Ook zitten ze nu vlak bij de winkels, Brikke Oave en het Vijverpark.



Jack en Mia in hun oude huis

Berichten van gemeente Brunssum

WERKGROEP VERDUURZAMING PARTICULIERE WONINGEN VAN START

De buurtwerkgroep is opgezet door het projectteam duurzaamheid van de gemeente Brunssum. Het is een overleg met en voor woningeigenaren die actief willen meedenken en -werken aan de verduurzaming van de koopwoningen en de buurt. In de eerste bijeenkomsten is veel informatie uitgewisseld en gedeeld. Hierdoor is een goed beeld ontstaan van de verduurzamingsopgave. De werkgroep staat nu op het punt om concrete plannen te gaan maken. Wil je hier meer informatie over of aansluiten bij deze buurtwerkgroep Schuttersveld? Neem dan bij voorkeur per e-mail contact op met Jeroen Arts via duurzaam@brunssum.nl.

ENERGIE-QUICKSCANS AFGEROND

De resultaten van de energie-quickscaans zijn bekend. De

woningeigenaren die een scan hebben laten uitvoeren ontvangen hiervan een uitgebreid rapport. Dit geeft een duidelijk beeld van de mogelijke maatregelen en besparingen. Het geeft ook een indicatie van de kosten en de werkzaamheden die komen kijken bij het isoleren en energiezuiniger maken van hun woning. Het beeld dat uit de rapporten naar voren komt, wordt binnenkort ook met de buurtwerkgroep besproken. Het vormt de basis voor de verdere uitwerking van plannen voor de hele buurt.

STA JIJ VOOR JE WIJK?

Vind jij jouw wijk en buurt belangrijk? Heb je zin om activiteiten te organiseren die mensen samenbrengen en de wijk levendig maken? Voor het Buurtnetwerk Brunssum-Oost zoeken we (bestuurs)leden. Enthousiaste mensen die hun schouders willen zetten onder hun buurt en hun wijk, die leuke dingen



willen organiseren, maar ook willen bijdragen aan de toekomst van Schuttersveld en de andere buurten in Brunssum-Oost. Is dat echt iets voor jou? Of wil je eerst meer weten? Mail dan naar de wijkmanager Tom Dragstra (tom.dragstra@brunssum.nl).



Oproep voor vrijwilligers voor het Hammerhoes

Heb jij een paar uurtjes over en wil je een bijdrage leveren aan de gezelligheid in de buurt?

Wij zijn op zoek naar enthousiaste vrijwilligers voor het Hammerhoes, een kleinschalig buurthuis op de Brunahildestraat 22 in Schuttersveld. Wat zoeken wij?

- gastvrijheid: een gastvrouw of gastheer die graag met mensen omgaat;

- gezelligheid: iemand die het fijn vindt om bij te dragen aan de gezellige sfeer;
- schoonmaak en tuinonderhoud: helpende handen om het buurthuis en de tuin netjes te houden.

Wanneer? (op één van de momenten is natuurlijk ook prima)

- woensdag van 9.30 tot 11.30 uur;
- donderdag van 11.00 tot 13.15 uur (lunchservering);
- vrijdag van 13.30 tot 16.15 uur (voor activiteiten zoals kaarten).

Wat bieden wij?

- gezelligheid met buurtbewoners;
- een kans om je steentje bij te dragen in je eigen buurt.

CONTACT?

Heb je interesse? Neem dan contact op met Lies Damen via telefoonnummer 06-50 85 60 11 of via e-mail: lies.damen@ziggo.nl. Je kunt ook alvast een kijkje nemen op www.hammerhoes.nl.

We hopen je snel te verwelkomen bij het Hammerhoes!

Planning wijkvernieuwing Weller in Schuttersveld

Mijlpalen	periode	Jaar
Verwerving (Weller)		
Aankoop particuliere woningen	lopend	'22-'26
Herhuisvesting uitgekochte eigenaren	lopend	'22-'26
Aankoop buiten prioriteitsblokken	vanaf okt.	2024

Sloop-nieuwbouw (Weller)		
Start herhuisvesting huurders	januari	2024
Start planvoorbereiding nieuwbouw fase 1	juni	2024
Start bewonersoverleggroep fase 1	28 aug.	2024
Start inloopsprekuren Vijverstraat 38	29 okt.	2024
Uitwerking nieuwbouwplan fase 1	voorjaar	2025
Investeringsbesluit nieuwbouw Weller	december	2025
Start sloop per blok	v.a. voorjaar	2026
Start nieuwbouw fase 1	najaar	2026

Aanpak verspreide huurwoningen (Weller)		
Bouwtechnisch en energetisch onderzoek	jan.-april	2024
Besluit Weller verspreide huurwoningen	mei	2025
Huisbezoeken	juni-juli	2025
Vaststellen maatregelenpakket per woning	najaar	2025
Informatie aangrenzende eigenaren	najaar	2025
Uitvoering werkzaamheden		2026

Verduurzaming particuliere woningen (Gemeente Brunssum)		
Start gesprekken woningeigenaren	januari	2024
Start buurtwerkgroep eigenaren	najaar	2024

Projectfilm

In maart 2025 is Submedia begonnen met filmopnamen voor een projectfilm. In de komende jaren zullen belangrijke momenten in de wijkvernieuwing op video worden vastgelegd. Aan het eind van het project wordt hiermee een projectfilm gemaakt. De eerste opnamen betroffen een interview met Jack Aldewereld. Die vertelde het verhaal van de Joodse onderduik in de nog aanwezige schuilkelder in Schutterstraat 19. Eddy Jasker heeft verteld over de Joodse onderduik in de schuilkelder onder de woonkamer van Kempstraat 54. Tips voor wijkhistorie zijn welkom. Contactpersoon is Bert van Ogtrop (06-11725922).

Colofon

Deze nieuwsbrief is een initiatief van Weller.

- Redactie:** Werkgroep communicatie van Weller
- Foto's:** VOA, fotoarchief gemeente Brunssum/Heemkunde Brunssum
- Ontwerp:** TD Zuiderlicht, Maastricht.

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
- **Petra Bernaards**, Consulente Verhuur Weller, 045-4048600, petraberbaards@wellernet.nl

Contactpersonen gemeente Brunssum:

- **Tom Dragstra**, wijkmanager Brunssum-Oost, 045-5278555
- **Jeroen Arts**, omgevingsmanager buurtaanpak gemeente Brunssum, 045-5278555

Projectinformatie vindt u op:

<https://www.wellernet.nl/weller/over-weller/projecten/wijkvernieuwing-schuttersveld>

Schuttersveld in vroegere tijden



De nog aanwezige oven van voormalige bakkerij Van der Zee Rimbürgerweg