

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Schuttersveld

Januari 2024 | 2e jaargang nr. 1

WIJKVERNIEUWING SCHUTTERSVELD

In dit nummer:

- Start fase 1
- Planvoorbereiding
- Plangebied fase 1
- Bewonersoverleggroep
- Herhuisvesting
- Sociaal Statuut voor huurders
- Onderzoek verduurzaming
- Start overleg particuliere eigenaren

Start sloop- nieuwbouw fase 1

De aankoop van particuliere woningen loopt zeer voorspoedig. Daarom is besloten te starten met de voorbereiding van het sloop-nieuwbouwplan fase 1. Hiertoe heeft Weller een sloopbesluit genomen. Dit besluit is sinds 1 december 2023 van kracht.

In deze nieuwsbrief leest u waar de eerste sloop-nieuwbouw gaat plaatsvinden. Daarnaast wordt u geïnformeerd over de voortgang van de aankoop van particuliere woningen en de herhuisvesting van bewoners. Ook wordt u bijgepraat over het onderzoek naar de kwaliteit van huurwoningen die niet gesloopt worden. Tenslotte informeert de gemeente Brunssum u over de start van de werkzaamheden in het kader van de verduurzaming van particuliere woningen.



Voorbereiding nieuwbouw fase 1 van start

Weller gaat in 2024 een plan maken voor de nieuwbouw fase 1. Met de sloop wordt komend voorjaar een begin gemaakt. De verwachting is dat eind 2025/begin 2026 met de bouw van de eerste woningen kan worden begonnen. Bewoners in het plangebied worden uitgenodigd voor deelname aan de op te richten overleggroep.

AANKOOP GAAT SNELLER DAN GEDACHT

In het kader van het Volkshuisvestingsfonds krijgt Weller subsidie om 35 particuliere woningen aan te kopen ten behoeve van sloop-nieuwbouw

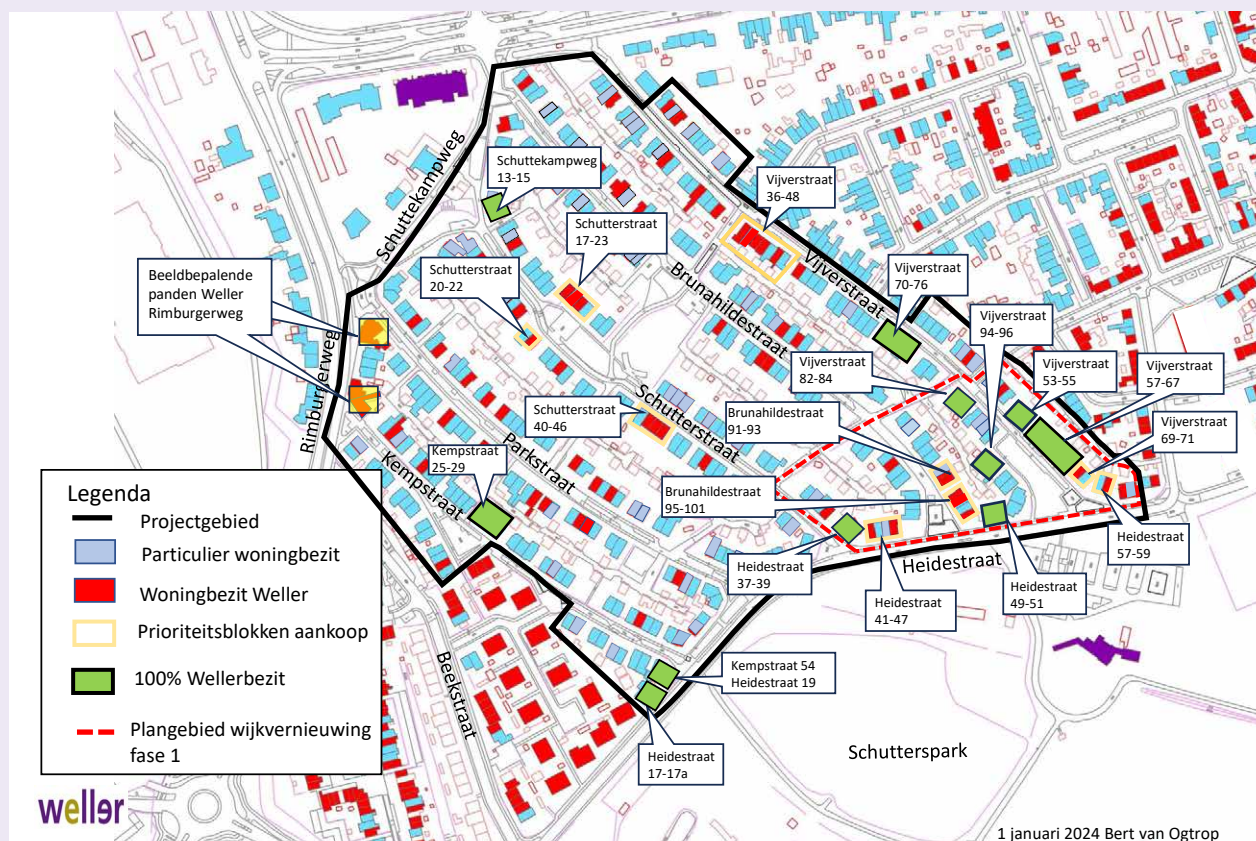
van circa 70 woningen. Doel is de woonkwaliteit in de wijk te verbeteren. In Schuttersveld heeft Weller, met uitzondering van de beeldbepalende panden aan de Rimburcherweg, geen aaneengesloten woningbezit. De overige huurwoningen (82) liggen verspreid door de wijk tussen koopwoningen. Sloop en nieuwbouw is pas mogelijk als Weller het volledige eigendom heeft over een woonblok. Bij de aankoop is tot nu toe prioriteit gegeven aan blokken waar Weller tenminste de helft van de woningen bezit. Dit betreft 40 particuliere eigenaren. Met hen zijn het afgelopen anderhalf jaar gesprekken gevoerd om

te onderzoeken of aankoop op vrijwillige basis nu of in de nabije toekomst mogelijk is.

PLANGEBIED NIEUWBOUW FASE 1

De meeste aangekochte woningen liggen dicht bij elkaar in de driehoek Vijverstraat-Heidestraat-Schutterstraat. Hier zijn inmiddels zes bouwblokken met in totaal 18 woningen weer volledig eigendom van Weller. Voor deze woningen is door Weller een sloopbesluit genomen. In 2024 wordt voor dit deel van de wijk het nieuwbouwplan fase 1 voorbereid. Omdat er in dit gebied nog gesprekken met particuliere eigenaren lopen, kan het sloop-

AANKOOP PARTICULIERE WONINGEN SCHUTTERSVELD EN PLANGEBIED NIEUWBOUW FASE 1





Integrale aanpak woningen en openbare ruimte wenselijk

nieuwbouwprogramma tijdens de planvoorbereiding groter worden.

TOTALE GEBIEDSAANPAK

Bij goed wonen is naast nieuwbouw ook de kwaliteit van de woonomgeving van belang. Daarom streeft Weller naar een integrale gebiedsaanpak waarbij de gemeente tegelijk de openbare ruimte opknapt. Parkeren en groen zijn al jaren een bron van ergernis en discussie in de wijk. Door nieuwbouw te koppelen aan herinrichting van de woonomgeving kan fase 1 een voorbeeld worden voor de aanpak van andere delen van Schuttersveld.

WAT GEBEURT ER MET DE OVERIGE WONINGEN?

In het plangebied fase 1 liggen 25 koopwoningen die niet in het eerste aankooponderzoek zijn meegenomen en 3 huurwoningen. Weller gaat deze eigenaren in een vervolgonderzoek benaderen om inzicht te krijgen in hun toekomstplannen. Wellicht zijn er eigenaren die met het concreter worden van de plannen ook belangstelling hebben voor verkoop. Indien dit niet het geval is blijft de huidige situatie van de particuliere woningen ongewijzigd en wordt voor de drie tussenliggende huurwoningen een toekomstplan gemaakt.

Aankoop sneller dan gedacht

Sinds de start van de aankoopgesprekken in 2022 zijn met 16 eigenaren koopovereenkomsten gesloten, ruim boven de planning van 7 woningen per jaar. De helft van de uitgekochte eigenaren is inmiddels ook al verhuisd. Vijf naar een nieuwbouwwoning van Weller (Oude Egge en Poorterstraet) en vier naar een (koop)woning buiten Brunssum. De overige eigenaren wachten op het beschikbaar komen van een passend appartement of de nieuwbouw van levensloopbestendige huurwoningen die in het project Margrietstraat worden gebouwd.



Brunahildestraat 97

Bewoners-overleggroep

Weller nodigt de bewoners in het plangebied fase 1 uit om deel te nemen aan een bewonersoverleggroep. Die gaat de voorbereiding en realisatie van fase 1 begeleiden. Het gaat hierbij om zaken als projectplanning, communicatie, ontwerpen voor de woningen en de woonomgeving, de leefbaarheid en veiligheid bij de uitvoering. Binnenkort krijgen bewoners een uitnodiging om deel te nemen aan de overleggroep. Dit geldt zowel voor huurders van Weller als eigenaar-bewoners.



Vijverstraat 38 wordt buurtkantoor Weller

Herhuisvesting komt op stoom

Vrij snel na de eerste woningaankopen is gestart met de herhuisvesting van uitgekochte eigenaren. Nu Weller een sloopbesluit heeft genomen, kunnen we ook starten met de herhuisvesting van huurders in de voor sloop aangemerkte blokken waar Weller volledig eigenaar is geworden. Ook voor hen nemen we de tijd om passende woonruimte en service aan te bieden.

HERHUISVESTING BIJ AANKOOP

De aankoop van particuliere woningen vraagt veel aandacht en overleg. Het verkopen van de woning waar je al lang woont doe je niet zomaar. Veel eigenaren die hun huis aan Weller verkocht hebben wonen al lang in de wijk, sommige al meer dan 50

jaar. Dan komt bij verhuizen ook emotie om de hoek kijken. Het huis en de buurt zit vol met herinneringen. Het is vaak het ouderlijk huis waar de kinderen zijn geboren en opgegroeid,

waar de kleinkinderen bij opa en oma op bezoek komen of waar herinneringen leven aan de overleden partner. Vanuit dit besef nemen procesmanager Bert van Ogtrop en projectleider Hans



Yolanda Houben tekent koopovereenkomst

Jo en Mien Kel-Tilmans

Jo en Mien Kel kiezen voor de Rumpener Beemden.

Jo en Mien wonen al meer dan 50 jaar in Schuttersveld. Het eerste gesprek over een mogelijke verkoop aan Weller zette hen aan het denken. Het poetsen van de woning werd een steeds grotere last en het traplopen ging ook niet zo makkelijk meer. Het perspectief te kunnen verhuizen naar een gelijkvloerse woning was heel verleidelijk. Maar ja, je

fijne huisje met alle herinneringen verkopen doe je niet zo maar. Daarom kozen zij voor verkoop met uitgestelde levering. Dit betekent dat zij in hun woning konden blijven wonen totdat zich een passende huurwoning aandiende. Dit met behoud van de afgesproken verkoopprijs. Aantrekkelijk, omdat ze een lage hypotheeklast hadden. Het wachten op de nieuwbouwwoning in plan Margrietstraat duurde hen uiteindelijk toch te lang en ze zijn vlak voor de kerst in 2023 verhuisd naar een ruim appartement in de Rumpener Beemden. Het ligt in een mooie parkachtige setting naast het Vijverpark en dicht bij de winkels.



Sleutels voor appartement bij het centrum

Sociaal Statuut herhuisvesting huurders

Het sociaal statuut geldt voor huurders van Weller in voor sloop aangemerkte bouwblokken.

- Verhuiskostenvergoeding € 7.156 (prijspeil 2023).
- Jaarlijkse huurverhoging te slopen woningen wordt stopgezet.
- Mogelijke vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen.
- Huur wisselwoning is gelijk aan huur huidige woning.
- Huurprijscompensatie gedurende 1 jaar als huur nieuwe woning netto hoger is dan die van de huidige woning.
- Verhuisservice: Weller betaalt de transportkosten van het verhuisbedrijf voor de verhuizing binnen regio Parkstad.
- Tijdelijke opslag: opslag huisraad dat niet meegaat naar de wisselwoning op kosten van Weller.
- Klussendienst: 1 dag gratis servicemedewerker Weller in nieuwe huurwoning Weller.
- € 125,- voor goede start in nieuwe woning.

van der Broeck van Weller de tijd om tot een goede afspraken te komen. Naast de koopsom neemt het verhuizen naar een fijne plek daarbij een centrale plaats in. Als woningcorporatie kan Weller gelukkig een brede keuze aan huurwoningen aanbieden. Vooral voor ouderen een kans om een passende huurwoning te krijgen. Iets wat je als woningeigenaar anders maar moeilijk voor elkaar krijgt.

SOCIAAL STATUUT VOOR HUURDERS VAN KRACHT

Op basis van de aankoopgesprekken heeft Weller blokken aangewezen waar zij de komende tien jaar graag sloop-nieuwbouw wil realiseren. Voor huurders in deze blokken is met ingang van 1 december 2023 het Sociaal Statuut van kracht. Dit betekent dat huurders bij het verhuizen verschillende rechten hebben. De huurders hebben recht op terugkeer naar de nieuw te bouwen huurwoning op het huidige

adres. Zij kunnen ook kiezen om met voorrang te verhuizen naar een andere woning van Weller. Deze huurders krijgen een zogenaemde stadsvernieuwingsurgentie. Hierdoor kunnen ze ook buiten Brunssum met voorrang een huurwoning krijgen van een andere corporatie. Kiezen ze voor terugkeer naar de nieuwe woning op het huidige adres, dan stelt Weller voor de duur van sloop en nieuwbouw een wisselwoning ter beschikking.



Onderzoek verduurzaming huurwoningen



Asbestsanering en dakisolatie is grote opgave

In het afgelopen half jaar is een bouwkundig en energetisch onderzoek verricht onder de huurwoningen in de niet voor sloop aangewezen bouwblokken. Op basis van deze uitkomsten gaat Weller in 2024 een toekomstvisie opstellen voor deze verspreid gelegen huurwoningen.

VERDUURZAMING IS UITGANGSPUNT

Verduurzaming betekent dat de woning zo goed mogelijk wordt geïsoleerd en wordt voorzien van een bijbehorend verwarmings- en ventilatiesysteem. Dit houdt in grote lijnen het volgende in:

- Gevels voorzien van nieuwe kozijnen, ramen en deuren met

HR++glas en spouwisolatie.

- Isolatie van het dak van de woning en de aanbouwen.

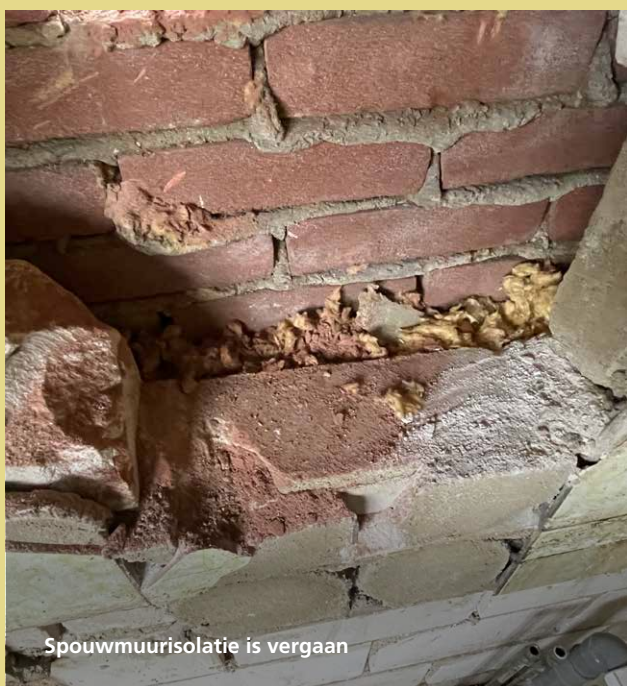
Het gaat dus niet om een algehele renovatie waarbij ook badkamer, keuken en toilet worden vernieuwd. Dit gebeurt, als nodig, in het kader van (planmatig) onderhoud.

IS VERDUURZAMING HAALBAAR?

De verduurzaming van 100 jaar oude woningen, die bovendien verspreid tussen koopwoningen liggen, is ingewikkeld. Daarom is eerst een onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de woningen en de mogelijkheden voor verduurzaming.

Alle huurwoningen die in blokken

met voornamelijk koopwoningen zitten, zijn het afgelopen half jaar geïnspecteerd door medewerkers van de onderzoeksbureaus KS-Bouwmanagement en Labelmaat. Op basis van de eerste uitkomsten is besloten een vervolgonderzoek in te stellen om te kunnen beoordelen of de constructie van de woningen nog voldoet aan hedendaagse eisen. Dit onder meer in verband met mogelijkheden voor dakisolatie en aanbrengen van zonnepanelen. Zodra dit aanvullende onderzoek is afgerond gaat Weller een toekomstvisie voor de verspreide huurwoningen buiten de voor sloop aangewezen blokken opstellen. We verwachten dit medio 2024 te kunnen presenteren.



Spouwmuurisolatie is vergaan



Dakkapellen zijn vaak in slechte staat

Samen werken aan duurzaamheid

De komende jaren werken de gemeente Brunssum en Weller in Schuttersveld graag met u samen aan een mooie, duurzame buurt met veel woonplezier.

GEMEENTELIJKE CONTACTPERSONEN

U kunt Jeroen Arts en Tom Dragstra van de gemeente Brunssum dan ook geregeld tegenkomen op straat of in het Hammerhoes. Jeroen is omgevingsmanager buurtaanpak in het kader van 'Brunssum energiezuinig en aardgasvrij' en Tom is de nieuwe wijkmanager voor Brunssum-Oost. Jeroen en Tom zijn vanuit de gemeente eerste aanspreekpunt voor vragen over de verduurzaming van particuliere woningen en wijkverbetering. Zij werken nauw samen met Bert van Ogtrop en Hans van der Broeck, de contactpersonen vanuit Weller voor huurders en woningaankopen.



Jeroen Arts en Tom Dragstra

GESPREKKEN MET WONINGEIGENAREN GESTART

Jeroen en Tom gaan vanaf eind januari in gesprek met woningeigenaren en particuliere huurders over de toekomst van de wijk en de mogelijkheden voor verduurzaming van particuliere woningen. De eerste afspraken staan al in hun agenda's. Tom

en Jeroen komen graag op huisbezoek als u dat wenst. U kunt telefonisch een afspraak maken via 045 - 527 85 55. Wijkmanager Tom kunt u ook ontmoeten tijdens het wekelijkse spreekuur van de wijkmanager op donderdagochtend tussen 9 en 12 uur in De Hoeskamer in de Oude Egge (Voorstraat 21).



Schuttersveld: 80% particuliere woningen



Planning wijkvernieuwing Weller in Schuttersveld

Mijlpalen	periode	Jaar
Verwerving (Weller)		
Aankoop particuliere woningen	lopend	'22-'26
Herhuisvesting uitgekochte eigenaren	lopend	'22-'26

Sloop-nieuwbouw (Weller)		
Start herhuisvesting huurders	januari	2024
Start bewonersoverleggroep fase 1	voorjaar	2024
Start sloop per blok	voorjaar	2024
Planvoorbereiding nieuwbouw fase 1		2024
Start nieuwbouw fase 1	najaar	2025

Toekomstvisie verspreide huurwoningen (Weller)		
Bouwtechnisch en energetisch onderzoek	jan-april	2024
Toekomstvisie verspreide huurwoningen	juli	2024
Start overleg aangrenzende eigenaren	juli	2024

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

Actuele nieuwsberichten

Nu we gaan beginnen met de voorbereiding van uitvoeringsplannen zal de behoefte aan informatie en overleg met bewoners toenemen. Daarom gaat Weller dit voorjaar een buurtkantoor openen in de woning Vijverstraat 38. Die wordt de basis voor het projectteam van Weller. Informatiebijeenkomsten en inloopsprekuren kunnen dan in de wijk plaatsvinden.

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
- **Petra Bernaards**, Adviseur Klant Weller, 045-4048600, petrabermaards@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



Heidestraat