

Nieuwsbrief

Wijkvernieuwing Schuttersveld

Oktober 2024 | 2e jaargang nr. 2

WIJKVERNIEUWING SCHUTTERSVELD

In dit nummer:

- Start bewonersoverleggroep
- Onderzoek verduurzaming
- Maatwerk aanpak Weller
- Aankoop op schema
- Herhuisvesting goed op gang
- Update gemeente Brunssum
- Planning
- Schuttersveld vroeger

Start bewoners- overleggroep

Op 28 augustus is de bewonersoverleggroep fase 1 van start gegaan. Er hebben zich 10 bewoners aangemeld om met de architect mee te denken over de nieuwbouwplannen in dit deel van de wijk. Het zijn eigenaren en huurders uit het fase 1 gebied en toekomstige bewoners van de nieuwbouw. Ook is de gemeente gevraagd ideeën voor de toekomstige inrichting van de openbare ruimte in te brengen. Doel is het fase 1 gebied als geheel op te knappen. Dus naast de nieuwbouw van Weller ook de straatinrichting, het groen en het parkeren.

In deze nieuwsbrief wordt u geïnformeerd over het onderzoek naar de verduurzamingsmogelijkheden van de huurwoningen, de aankoop van woningen en de herhuisvesting van bewoners van te slopen woningen. In de volgende nieuwsbrief hopen wij de schetsontwerpen van de nieuwe woningen te presenteren.



Onderzoek verduurzaming woningen Weller

Naast de plannen voor vervangende nieuwbouw heeft Weller in Schuttersveld 45 verspreide huurwoningen; woningen die op verschillende plekken in de wijk liggen. Dat noemen we versnipperd woningbezit. Die woningen zitten in blokken met zowel huur- als koopwoningen.

VERKOOP 'ON HOLD'

Jarenlang is het beleid van Weller gericht geweest op verkoop van zogenoemd versnipperd bezit. Dit is in 2022 'on hold' gezet. Aanleiding was de komst van het Volkshuisvestingsfonds. Met subsidie werd het mogelijk 35 particuliere woningen aan te kopen om die samen met 36 huurwoningen te slopen voor nieuwbouw. Om de toekomst van de overige 45 huurwoningen te bepalen is een bouwkundig en energetisch onderzoek verricht.

UITKOMSTEN ONDERZOEK

De energielabels van de huurwoningen variëren van D tot en met F. Niet best dus. Ook de bouwkundige kwaliteit van de woningen blijkt matig tot slecht. Deze uitkomsten zijn niet verrassend voor woningen van meer dan 100 jaar oud. Niet voor niets gaat Weller, met de ervaringen in de Oude Egge in het achterhoofd, het liefst over tot sloop-nieuwbouw. Dat kan echter alleen bij aaneengesloten bezit en dus niet bij huurwoningen tussen koopwoningen.

De kosten om de verspreide huurwoningen, met behoud van de beeldkwaliteit, op een

met nieuwbouw vergelijkbaar energielabel A te brengen zijn hoog. Ze variëren, afhankelijk van het woningtype, tussen € 150.000 en € 200.000 per woning. Dit is voor een sociale verhuurder als Weller financieel niet haalbaar bij een redelijke huur. Hierbij komt dat bijna de helft (44%) van de huurders 70 jaar of ouder is. Die zitten niet op te wachten op een grote renovatie die hun leven op de kop zet. De renovatie van 1975, waarbij ze tijdelijk uit de woning moesten, staat velen nog diep in het geheugen gegrift: "we zitten onze tijd wel uit in deze woning".

Een ingrijpende aanpak kan alleen met medewerking van aangrenzende eigenaren.

Het gaat dan om woningen met doorlopende daken of gezamenlijke dakkapellen. Hiervoor gelden ook wettelijke regels. Uit de gesprekken van het duurzaamheidsteam van de gemeente met particuliere eigenaren trekken wij de conclusie dat het merendeel van de eigenaren financieel niet instaat of bereid is dergelijk grote investeringen te doen. Ook onder de particuliere eigenaren zijn veel ouderen.

MAATWERK AANPAK WELLER

Het projectteam stelt een maatwerkaanpak voor. Er is een pakket verduurzamingsmaatregelen opgesteld die het wooncomfort

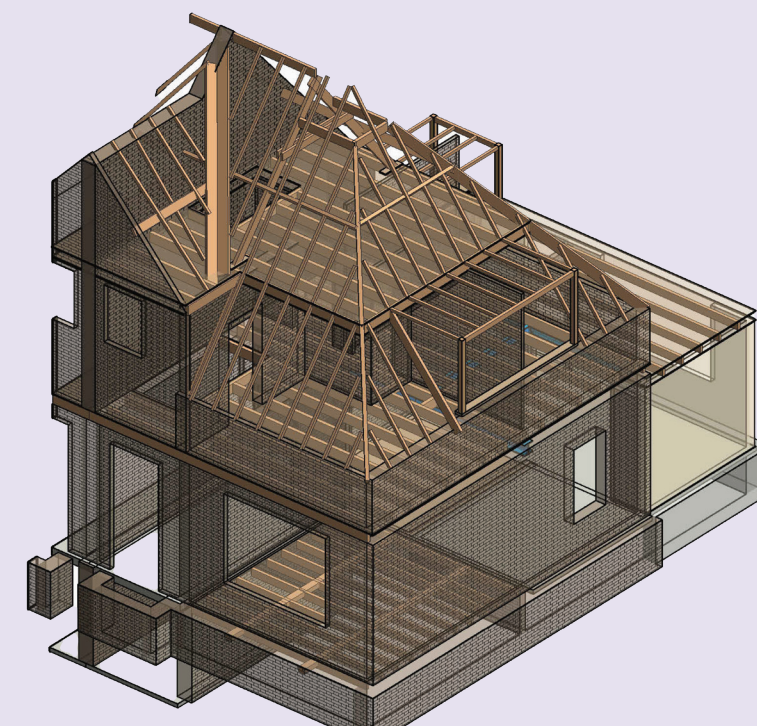


Voorstel verduurzamingspakket verspreide huurwoningen

De volgende maatregelen worden voorgesteld als dat in het recente verleden nog niet is gebeurd en ook nodig is *):

- Vervangen buitenkozijnen, ramen en deuren
- HR++ glas.
- Spouwmuurisolatie.
- Vervangen dakgoten, boeiborden en hemelwaterafvoeren.
- Reparatie en zo nodig vervangen van slechte dakkapellen.
- Isolatie zoldervloer.

*) definitief besluit Weller december 2024.



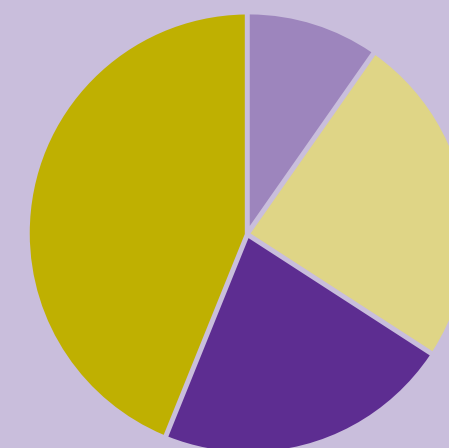
3-D Onderzoeksmodel verduurzaming

aanzienlijk verbetert en het energielabel in de meeste gevallen met twee labels verhoogt. Met iedere huurder worden afspraken gemaakt over de uit te voeren maatregelen. Sommige huurwoningen hebben bijvoorbeeld al dubbel glas en dat hoeft dan niet te worden vervangen. Bij oudere huurders wordt rekening gehouden met hun persoonlijke situatie. Als de verduurzaming een te zware belasting is, worden ze niet verplicht mee te werken. Hun woning wordt dan na een verhuizing in de toekomst verduurzaamd. Naast de verduurzaming gaat het normale planmatig onderhoud (schilderwerk, keukens, badkamer, douche) en klachtenonderhoud gewoon door.

PLANNING

Weller neemt eind 2024 een besluit over het projectteamvoorstel. Daarna worden alle huurders thuis bezocht om afspraken te maken over de maatregelen en hoe die uitgevoerd gaan worden. De bedoeling is in de loop van 2025 te starten met de verduurzaming van de eerste woningen.

Leeftijd huurders in verspreide huurwoningen Schuttersveld



< 50 jaar; 10%
50-59 jaar; 24%
60-69 jaar; 22%
> 70 jaar; 44%

Aankoop woningen op schema

De aankoop van particuliere woningen verloopt zeer voorspoedig. Inmiddels is meer dan de helft van de 35 geplande woningen aangekocht.

AANKOOP OVER DE HELFT

De aankoop van particuliere woningen verliep het laatste half jaar in het zelfde tempo als vorig jaar. Steeds meer eigenaren realiseren zich dat zij de investeringen in hun 100 jaar oude woning bij verkoop niet (volledig) terugverdienen. Met name ouderen en alleenstaanden voor wie de woning te groot wordt, willen hun woning verkopen. Bij verkoop aan Weller kunnen zij

met voorrang doorstromen naar een passende huurwoning. Met twintig eigenaren is inmiddels een koopovereenkomst gesloten. Circa 10 eigenaren wachten nog even af en zijn benieuwd hoe de nieuwbouw in de wijk er uit gaat zien. Als die tot verkoop overgaan is het budget voor de aankoop van 35 woningen bijna op.

UITBREIDING AANKOOP PARTICULIERE WONINGEN

Weller en de gemeente Brunssum gaan de mogelijkheden verkennen om meer particuliere woningen aan te kopen voor sloop-nieuwbouw. Veel woningeigenaren beschikken niet over het geld om ingrijpende

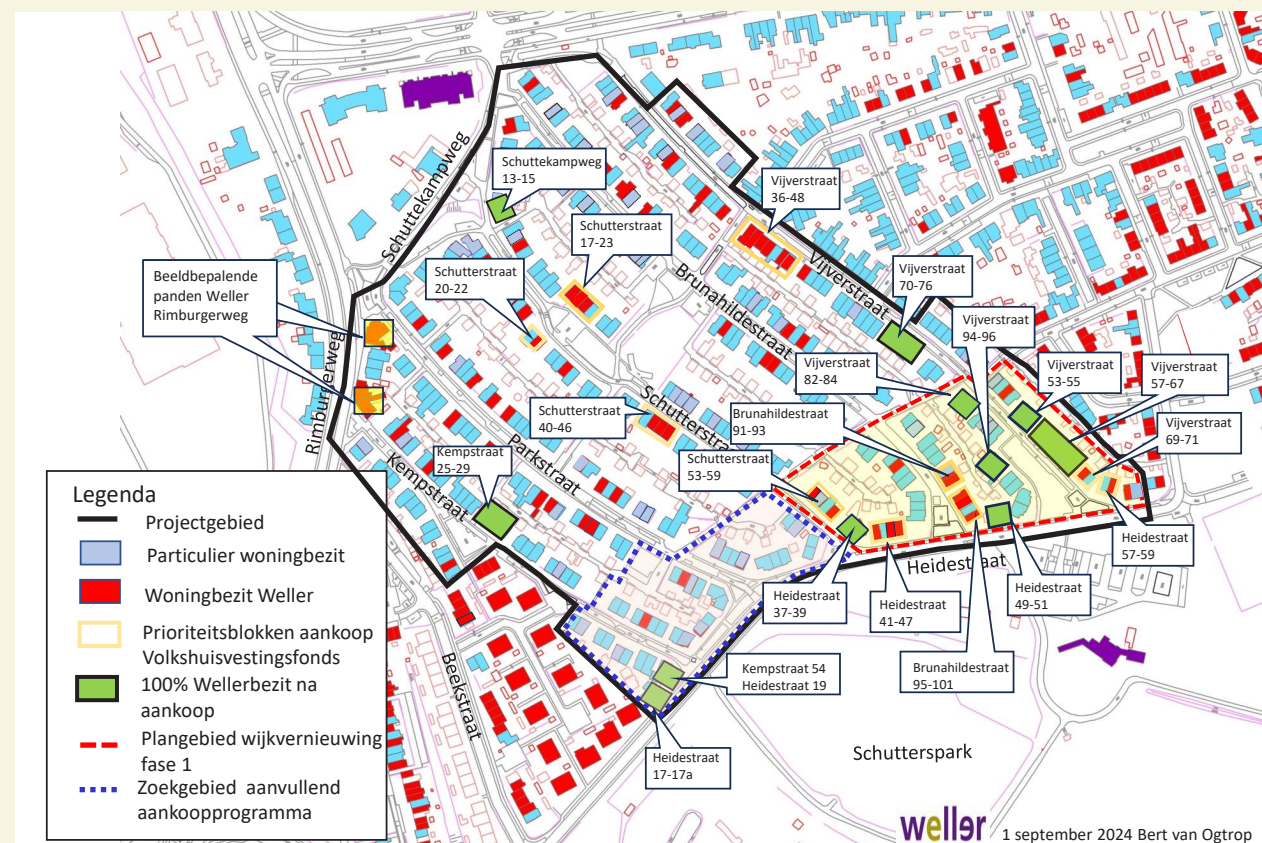


Prioriteitsblok Heidestraat 41-47

verduurzaming en het aardgasvrij maken te betalen, ook niet met inzet van subsidies. Net als bij de huurders zijn er ook onder de particuliere eigenaren veel ouderen. De meesten willen niet meer veel investeren in hun huis. Weller krijgt bijna wekelijks vragen om de woning van hen te kopen zodat ze kunnen doorverhuizen naar een passende huurwoning. Meer aankopen betekent dat er meer nieuwe duurzame huurwoningen in de wijk komen. Dit vergroot de kans voor bewoners om binnen de wijk te verhuizen naar een nieuwe huurwoning. Dat is goed voor het behoud van de sociale buurtopbouw.

Binnen het huidige aankoopprogramma kunnen nog vijf woningen aangekocht worden buiten de eerder aangemerkte prioriteitsblokken. Weller wil deze inzetten in het fase 1 gebied en het aansluitende deel van de wijk tussen het Zwartepad en de Heidestraat. Dit gebied is in onderstaande kaart aangeduid als "zoekgebied voor aanvullend aankoopprogramma". Particuliere eigenaren met interesse voor verkoop van hun woning kunnen zich melden bij procesmanager Bert van Ogtrop (06-11725922).

AANKOOP PARTICULIERE WONINGEN, PLANGEBIED FASE 1 EN ZOEKGEBIED EXTRA AANKOOP



Eerste aankopen buiten fase 1

Kopen van je huurwoning

Naast de aankoop van woningen voor sloop-nieuwbouw krijgt Weller regelmatig de vraag van jonge huishoudens of ze een huurwoning kunnen kopen.

Omdat Weller in Schuttersveld de ambitie heeft meer woningen aan te kopen en zich te concentreren op aaneengesloten bezit, ontstaat er ruimte om zogenoemd versnipperd bezit te verkopen. Weller gaat de mogelijkheden voor verkoop nader bestuderen. Het idee is om een woning pas te verkopen nadat een verduurzamingspakket is uitgevoerd of dat de koper dit (verplicht) in eigen beheer doet. Particuliere eigenaren kunnen met inzet van eigen tijd veel kosten besparen en meer verbeteringen aanbrengen dan Weller.

Huis met een verhaal gekocht

De woning van Eddy Jasker en Mathilde Pin in de Kempstraat is één van de vele bijzondere woningen in Schuttersveld.

In de ruimte onder de woonkamer zaten in WO II Joodse onderduikers. De schuilkelder is nog aanwezig. Eddy en Mathilde hebben het door de jaren heen goed bewaard. Ze hebben het huis aan Weller verkocht maar blijven er wonen zolang ze kunnen of willen. Als ze er aan toe zijn zorgt Weller voor een passende huurwoning. Weller gaat samen met Eddy en Mathilde een film maken over de schuilkelder zodat dit stukje wijkgeschiedenis behouden blijft.



Herhuisvesting komt op gang

Na de herhuisvesting van uitgekochte eigenaren komt ook de herhuisvesting van huurders in de voor sloop aangewezen blokken op gang.

START HERHUISVESTING HUURDERS

De eerste huurders uit de voor sloop aangemerkte blokken zijn inmiddels verhuisd. Deze huurders kunnen sinds 1 december 2023 met voorrang en verhuiskostenvergoeding verhuizen als ze dat willen. De verhuiskostenvergoeding voor huurders is per 29 februari 2024 fors verhoogd naar € 7.428,-. Daarnaast kunnen huurders gebruikmaken van de gratis verhuisservice van Weller.

WAAR GAAN DE BEWONERS NAAR TOE?

Van de uitgekochte eigenaren is de helft verhuisd. Een vijfde wil doorstromen naar een nieuwbouwwoning in Schuttersveld. Ze ruilen hun koopwoning in voor een moderne huurwoning. Ze zijn dan verlost van de kosten voor onderhoud en verduurzaming en kunnen de winst uit de verkoop van de woning krijgen. Weller betaalt de actuele marktprijs. In plaats van de hypotheek betalen ze voor de nieuwbouw een huur rond de € 650,- (prijspeil 2024). Dit is de huur voor 1- en 2 personen, grotere huishoudens betalen wat meer. Vooral voor ouderen die gehecht zijn aan de wijk is dit een aantrekkelijk vooruitzicht. Anderen kiezen voor een appartement in het centrum of een levensloopbestendige woning in andere projecten van Weller.



Het 'paradijsje' van Leny en Frans Dolata

Tijdens een toevallige ontmoeting bij een huisbezoek gaf Frans Dolata te kennen dat hij zijn huis wel wilde verkopen. De Dolata's woonden echter niet in een prioriteitsblok voor aankoop en sloop. Zij hadden het geluk dat de andere helft van hun tweekapper een particuliere huurwoning was. Eén van de doelen van de wijkvernieuwing is om het aantal woningen van in de volksmond "huisjesmelkers" terug te dringen, omdat de huren meestal niet in verhouding tot de kwaliteit staan. Daarom werd afgesproken dat verkoop kon plaatsvinden als ook de particuliere verhuurder wilde verkopen. Gelukkig was die daartoe bereid en konden Leny en Frans vervolgens verhuizen naar een appartement in Parklunet. Na ruim 50 jaar in de Heidestraat genieten ze nu van het prachtige uitzicht op het Vijverpark, de eekhoorntjes rond het huis en de bloemenpracht die ze in de groenstrook bij hun balkon hebben aangelegd: "ons paradijsje".



mevrouw Hergaden-Dobielska is als eerste huurder verhuisd

Update gemeente voor woningeigenaren in Schuttersveld

In het eerste kwartaal van 2024 sprak een aantal woningeigenaren met onze wijkmanager Tom Dragstra en omgevingsmanager Jeroen Arts over het verduurzamen en verbeteren van de woningen en de toekomst van Schuttersveld. Inmiddels zijn we een aantal maanden verder. Hoogste tijd voor een update.

SUBSIDIE VOLKSHUISVESTINGSFONDS

De gemeente is bezig met de afronding van een subsidieregeling. In de subsidieregeling komt te staan aan welke voorwaarden een woningeigenaar moet voldoen om in aanmerking te komen voor subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Voor de uitwerking van deze regeling hebben we meer tijd nodig dan vooraf gedacht. Naar verwachting zal deze in het eerste kwartaal van 2025 gereed zijn. Als u in aanmerking komt voor subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds, dan kunt u ook nog steeds gebruik maken van andere landelijke subsidies en regelingen, zoals de ISDE-subsidie en/of het Warmtefonds.

ENERGIE-QUICKSCANS

Om een goed beeld te krijgen van de huidige staat van de koopwoningen, wil de gemeente graag tien energie-quickscaans laten uitvoeren van woningen die nog niet of nauwelijks verduurzaamd zijn. Hieruit wordt duidelijk welke mogelijkheden voor verduurzaming en verbetering er zijn en wat het ongeveer kost. Voor de scan worden geen kosten in rekening

gebracht. Bent u eigenaar van een woning op Schuttersveld en wilt u uw woning 'model laten staan' voor een quickscan? Meld u dan voor 1 november aan. Hieronder leest u hoe u zich kunt aanmelden. De gemeente maakt een selectie van maximaal tien woningen uit alle aanmeldingen. De uitkomsten van de scans zullen met alle bewoners van Schuttersveld en met Weller worden gedeeld.

AANMELDEN EN CONTACT

Aanmelden voor de buurtwerkgroep voor woningeigenaren en/of de energie-quickscan kan per e-mail via duurzaam@brunssum.nl. Vergeet niet om in de e-mail

uw adres en contactgegevens te vermelden. U kunt ook telefonisch contact opnemen met Jeroen Arts van het projectteam duurzaamheid van de gemeente Brunssum: tel. 045 - 527 85 55.

Meer informatie vindt u op de website van de gemeente Brunssum: www.brunssum.nl/duurzaam. Via de website kunt u zich ook aanmelden voor de nieuwsbrief duurzaamheid van de gemeente.



Buurtwerkgroep voor alle woningeigenaren van Schuttersveld

Het projectteam duurzaamheid van de gemeente Brunssum wil binnenkort starten met een buurtwerkgroep. Deze is specifiek bedoeld voor alle woningeigenaren van Schuttersveld. De gemeente is hiervoor op zoek naar woningeigenaren die willen meedenken en -praten over verduurzaming en verbetering van de koopwoningen en de toekomst van de buurt. We horen graag van u als u interesse heeft om deel te nemen in deze buurtwerkgroep. Hierboven leest u hoe u zich kunt aanmelden.

Planning wijkvernieuwing 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 inlooppreekuur Vijverstraat 38	29 okt.	2024
Investeringsbesluit nieuwbouw Weller	december	2024
Uitwerking nieuwbouwplan fase 1	voorjaar	2025
Start sloop per blok	najaar	2025
Start nieuwbouw fase 1		2026

Toekomstvisie verspreide huurwoningen (Weller)		
Besluit Weller verspreide huurwoningen	december	2024
Huisbezoeken verduurzaming	voorjaar	2025
Vaststellen maatregelenpakket per woning	voorjaar	2025
Informatie aangrenzende eigenaren	voorjaar	2025
Start uitvoering verduurzaming	vanaf med.	2025

Verduurzaming particuliere woningen (Gemeente Brunssum)		
Start gesprekken woningeigenaren	januari	2024
Start buurtwerkgroep eigenaren	najaar	2024
Aanmelding energie-quickscan koopwoningen	voor 1 nov.	2024
Inwerkingtreding subsidieverordening	voorjaar	2025



Schuttersveld in vroegere tijden

Parkstraat

Inlooppreekuur

Op 29 oktober 2024 start Weller met een inlooppreekuur. Alle inwoners van Schuttersveld zijn welkom om persoonlijk informatie te halen over de activiteiten van Weller. Het spreekuur is daarna iedere laatste dinsdag van de maand van 16.00 tot 17.30 in het projectkantoor Vijverstraat 38. Bert van Ogtrop en/of Hans van den Broeck zijn aanwezig om informatie te geven over de wijkvernieuwing. Schroom niet om binnen te vallen!

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
- **Petra Bernaards**, Adviseur Klant 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>