

Opsteller Zaak/Document nummer	Knibbeler, Ellen Z/24/208124 412740	Datum stuk Afdeling Agendnummer	25 augustus 2026 Ruimte
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Voorstel

1. In te stemmen met de gewijzigde inzet van de VHF-subsidies voor het project Bloemenbuurt fase 1 in Schinveld.
2. De eerder toegekende VHF-1 subsidie, onder voorbehoud van instemming van de subsidieverstrekker, in te zetten voor de verwerving van vier particuliere woningen in het deelgebied Burgemeester Boschstraat.
3. De VHF-2 subsidie, inclusief de eerder beschikbaar gestelde gemeentelijke cofinanciering, in te zetten voor het overige deel van de oorspronkelijke fase 1.

Samenvatting

De raad wordt gevraagd in te stemmen met een gewijzigde inzet van de VHF-subsidies. De VHF-1 subsidie wordt, onder voorbehoud van instemming van de subsidieverstrekker, ingezet voor de aankoop van vier particuliere woningen in de Burgemeester Boschstraat. De VHF-2 subsidie en de gemeentelijke cofinanciering worden ingezet voor de verduurzaming van circa 25 particuliere woningen in het overige deel van de oorspronkelijke fase 1. Hierdoor kunnen circa 25 in plaats van circa 50 particuliere woningen worden verduurzaamd. Daar staat tegenover dat de VHF-2 subsidie en de aanpak tot energielabel B in de Bloemenbuurt behouden kunnen blijven.

Inleiding

Het project Bloemenbuurt in Schinveld is onderdeel van de inzet van de gemeente Beekdaelen om kwetsbare particuliere woningen in samenhang met het bezit van woningcorporatie Weller te verbeteren. Voor fase 1 van dit project is via de regionale aanvraag van Stadsregio Parkstad Limburg een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds tranche 1 (VHF-1) beschikbaar gesteld. Voor fase 2 zijn daarnaast middelen uit het Volkshuisvestingsfonds tranche 2 (VHF-2) toegekend. Beide subsidies waren oorspronkelijk bedoeld om particuliere woningeigenaren te laten meeliften met de grootschalige renovatie en verduurzaming van huurwoningen van Weller.

Het project kreeg de werknaam “Bloemenbuurt” mee maar deze naam dekt de lading niet. Weller heeft veel eigendom in de Bloemenbuurt maar ook op andere plekken in Schinveld. Bedoeld was de aanpak van alle sociale huurwoningen, met een concentratie in de Bloemenbuurt maar dus ook op andere plekken in Schinveld.

Uw Raad heeft op 15 april 2025 ingestemd met het project Bloemenbuurt fase 1 en 2, de Subsidieverordening verduurzaming Bloemenbuurt vastgesteld en het benodigde krediet beschikbaar gesteld. Voor fase 2 is daarbij een gemeentelijke cofinanciering van € 280.000,- beschikbaar gesteld. Daarmee is de basis gelegd voor uitvoering van de regeling voor particuliere eigenaren binnen de kaders van de VHF-beschikkingen.

Opsteller Zaak/Document nummer	Knibbeler, Ellen Z/24/208124 412740	Datum stuk Afdeling Agendnummer	25 augustus 2026 Ruimte
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

In 2024 zijn energetische en bouwkundige vooropnames uitgevoerd bij de beoogde particuliere woningen en huurwoningen. Daaruit volgden in 2025 gewijzigde inzichten bij Weller. Verduurzaming van alle huurwoningen tot energielabel B bleek financieel en technisch niet haalbaar. Weller koos daarom voor verduurzaming van de huurwoningen tot maximaal energielabel D hetgeen overeenkomt met het wettelijk bepaalde minimum energielabel. Voor de Burgemeester Boschstraat bleek daarnaast dat renovatie of verduurzaming door de slechte fundering niet mogelijk is. Daar resteert sloop en vervangende nieuwbouw. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de oorspronkelijke fasering en voor de inzet van de VHF-subsidies.

Dit leidt tot een wijzigingsverzoek voor de inzet van de beschikbare middelen. De VHF-1 subsidie wordt, onder voorbehoud van instemming van de subsidieverstrekker, ingezet voor de aankoop en doorlevering aan Weller van vier particuliere woningen in de Burgemeester Boschstraat. Het bedrag dat Weller hierdoor bespaart, wordt ingezet om de huurwoningen in de Bloemenbuurt alsnog tot energielabel B te verduurzamen. Daardoor kan ook de VHF-2 subsidie voor de verduurzaming van circa 25 particuliere woningen behouden blijven.

Voor deze gewijzigde inzet is instemming van uw Raad nodig, omdat u eerder heeft besloten over het project, de subsidieverordening, het krediet en de gemeentelijke cofinanciering. Daarnaast is instemming van de subsidieverstrekker noodzakelijk, omdat sprake is van een wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke VHF-aanvragen en beschikkingen. Met dit voorstel wordt beoogd om de beschikbare VHF-middelen doelmatig te blijven inzetten voor de verbetering van kwetsbaar particulier bezit en de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van de Bloemenbuurt.

Argumenten

1.1 De gewijzigde inzet van de VHF-subsidies houdt de integrale aanpak van de Bloemenbuurt uitvoerbaar.

De oorspronkelijke aanpak ging uit van grootschalige renovatie en verduurzaming van huurwoningen van Weller, waarbij particuliere eigenaren konden meeliften. Door de gewijzigde inzichten bij Weller en de bouwkundige staat van de woningen in de Burgemeester Boschstraat kan deze aanpak niet ongewijzigd worden uitgevoerd. Met de aangepaste inzet blijven de beschikbare VHF-middelen gericht op verbetering van kwetsbaar particulier bezit binnen een bredere gebiedsaanpak.

1.2 De aangepaste aanpak blijft gericht op de doelen van het Volkshuisvestingsfonds.

De VHF-middelen zijn toegekend voor de verbetering van kwetsbare particuliere woningen en de woonkwaliteit en leefbaarheid in kwetsbare buurten. De voorgestelde inzet van VHF-1 voor aankoop en doorlevering wijkt af van de oorspronkelijke aanvraag. Daarom is vooraf instemming van de subsidieverstrekker nodig. Definitieve goedkeuring is op dit moment nog niet ontvangen.

Opsteller Zaak/Document nummer	Knibbeler, Ellen Z/24/208124 412740	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 augustus 2026 Ruimte
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

2.1 De inzet van VHF-1 middelen voor de verwerving van vier particuliere woningen is noodzakelijk voor de sloop- en nieuwbouwaanpak in de Burgemeester Boschstraat.

Uit onderzoek is gebleken dat de woningen in dit deelgebied ernstige bouwkundige gebreken hebben en een beperkte toekomstwaarde kennen. Weller zet daarom in op sloop en vervangende nieuwbouw. Om deze aanpak mogelijk te maken moeten vier tussenliggende particuliere woningen worden verworven. Door de VHF-1 subsidie hiervoor in te zetten, wordt een belangrijke randvoorwaarde ingevuld voor de gebiedsgerichte aanpak in dit deel van de Bloemenbuurt.

3.1 De inzet van VHF-2 middelen en gemeentelijke cofinanciering maakt verduurzaming van circa 25 particuliere woningen mogelijk.

De betrokken particuliere eigenaren zijn vanaf 2023 geïnformeerd over de mogelijkheid om mee te liften met de verduurzamingsaanpak. Met de voorgestelde wijziging kan de regeling voor circa 25 particuliere woningen behouden blijven, voor zover aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan. Zonder deze wijziging vervalt naar verwachting ook het uitvoeringsperspectief voor VHF-2.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Instemming van de subsidieverstrekker is nog noodzakelijk.

De voorgestelde inzet wijkt af van de oorspronkelijke VHF-aanvragen en beschikkingen. De wijziging is via Stadsregio Parkstad Limburg in routing gebracht richting het ministerie van BZK. Zolang de formele instemming ontbreekt, kan de gewijzigde inzet nog niet definitief worden uitgevoerd. Dit risico wordt beperkt doordat het voorstel met de betrokken VHF-partners is afgestemd en de besluitvorming door uw Raad onder voorbehoud van instemming van de subsidieverstrekker plaatsvindt.

1.2 Terugvordering van VHF-middelen blijft een financieel risico zolang de gewijzigde inzet niet is goedgekeurd.

Als VHF-middelen niet worden besteed aan activiteiten die passen binnen de beschikking en de daaraan verbonden voorwaarden, kan terugvordering aan de orde zijn. Dit risico wordt aanvaardbaar geacht, omdat de gewijzigde inzet vooraf wordt voorgelegd aan de subsidieverstrekker en pas na instemming definitief kan worden uitgevoerd. Indien de subsidieverstrekker niet instemt, is aanvullende bestuurlijke en financiële besluitvorming nodig.

1.3 De VHF-1 subsidie kan ontoereikend zijn voor de volledige verwerving van de vier particuliere woningen.

De VHF-1 middelen worden ingezet voor de verwerving van vier particuliere woningen in de Burgemeester Boschstraat. De daadwerkelijke verwervingskosten en bijkomende kosten zijn afhankelijk van taxaties, onderhandelingen en verdere uitwerking. Het financiële risico bij de aankoop

Opsteller Zaak/Document nummer	Knibbeler, Ellen Z/24/208124 412740	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 augustus 2026 Ruimte
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

van deze particuliere panden ligt bij Weller. Als de verwervingskosten hoger zijn dan de beschikbare VHF-1 subsidie, komen de meerkosten voor rekening van Weller. Hiervoor wordt geen aanvullend gemeentelijk krediet gevraagd.

1.4 Met de gewijzigde inzet kunnen minder particuliere woningen worden verduurzaamd.

De oorspronkelijke inzet was gericht op circa 50 particuliere woningen. Met de voorgestelde wijziging kunnen naar verwachting circa 25 particuliere woningen worden verduurzaamd. De VHF-2 subsidie en de gemeentelijke cofinanciering worden namelijk ingezet voor het overige deel van de oorspronkelijke fase 1. Daardoor zijn binnen deze opzet geen VHF-middelen meer beschikbaar voor de eerder voorziene fase 2. Dit vraagt om een duidelijke toelichting aan de raad, de betrokken eigenaren en de VHF-partners.

1.5 De gewijzigde aanpak vraagt om zorgvuldige communicatie met betrokken bewoners.

De particuliere eigenaren in fase 1 zijn al langere tijd betrokken bij het project en hebben eerder informatie ontvangen over de mogelijkheid om mee te liften met de verduurzamingsaanpak. Door de gewijzigde koers kan opnieuw onzekerheid ontstaan. Dit risico wordt beperkt door pas inhoudelijk te communiceren wanneer er bestuurlijke duidelijkheid is en de boodschap is afgestemd met Weller en Stadsregio Parkstad Limburg.

Financiën

De voorgestelde wijziging leidt op dit moment niet tot een aanvullend financieel beslag voor de gemeente. Uw Raad heeft op 15 april 2025 voor het project Bloemenbuurt fase 1 en 2 al een krediet van in totaal € 1.887.000,- beschikbaar gesteld. Daarbij is ook de benodigde gemeentelijke cofinanciering van € 280.000,- beschikbaar gesteld.

Opsteller Zaak/Document nummer	Knibbeler, Ellen Z/24/208124 412740	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 augustus 2026 Ruimte
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

Onderstaand overzicht laat de oorspronkelijke inzet (was) en de voorgestelde inzet (wordt) zien.

Was	VHF-1	VHF-2
Geraamde kosten	954.000	933.000
Subsidiebedrag	954.000	653.000
Gemeentelijke cofinanciering	0*	280.000
	*indirect via project Nuinhof	
Inzet middelen bestemd voor	Verduurzaming circa 25 particuliere woningen	Verduurzaming circa 25 particuliere woningen
Wordt		
Subsidiebedrag	954.000	653.000
Gemeentelijke cofinanciering	0	280.000
Inzet middelen bestemd voor	aankoop 4 particuliere woningen	Verduurzaming circa 25 particuliere woningen

Voor fase 1 is vanuit het Volkshuisvestingsfonds 1 een subsidiebedrag van € 887.500,- toegekend voor de particuliere meelifters. Daarnaast is voor fase 1 een bedrag van € 66.550,- toegekend voor gemeentelijke uitvoeringskosten. Het totaal toegekende bedrag voor fase 1 bedraagt daarmee € 954.050,-. Voor deze fase is geen aanvullende gemeentelijke cofinanciering vereist.

Voor fase 2 is vanuit het Volkshuisvestingsfonds 2 een subsidiebedrag van € 593.700,- toegekend voor de particuliere meelifters. Daarnaast is voor fase 2 een bedrag van € 59.300,- toegekend voor gemeentelijke uitvoeringskosten. Het totaal toegekende bedrag voor fase 2 bedraagt daarmee € 653.000,-. Voor deze fase is een gemeentelijke cofinanciering van € 280.000,- beschikbaar gesteld.

Met dit voorstel wordt geen nieuw krediet gevraagd. Voorgesteld wordt om de reeds toegekende VHF-1 subsidie, onder voorbehoud van instemming van de subsidieverstrekker, in te zetten voor de verwerving van vier particuliere woningen in het deelgebied Burgemeester Boschstraat. De VHF-2 subsidie en de gemeentelijke cofinanciering worden, ingezet voor het overige deel van de oorspronkelijke fase 1.

De exacte financiële uitwerking is afhankelijk van de verwervingskosten, bijkomende kosten en de nadere afspraken met de betrokken VHF-partners. Uitgangspunt is dat de gewijzigde inzet plaatsvindt binnen de reeds toegekende VHF-middelen en de eerder beschikbaar gestelde gemeentelijke

Opsteller Zaak/Document nummer	Knibbeler, Ellen Z/24/208124 412740	Datum stuk Afdeling Agendnummer	25 augustus 2026 Ruimte
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

cofinanciering. Voor de verwerving van de vier particuliere woningen ligt het financiële risico bij Weller. Als de aankoop en bijkomende kosten hoger uitvallen dan de beschikbare VHF-1 subsidie, komen de meerkosten voor rekening van Weller. Ook is nog niet bevestigd of de al gemaakte gemeentelijke voorbereidingskosten door het Rijk als subsidiabele kosten worden geaccepteerd. Als de subsidieverstrekker niet instemt met de gewijzigde inzet, is afzonderlijke besluitvorming nodig.

Vervolgtraject en verantwoording

Na besluitvorming door uw Raad wordt de gewijzigde inzet van de VHF-subsidies verder afgestemd met Stadsregio Parkstad Limburg, het ministerie van BZK en Weller. Deze afstemming richt zich op de formele instemming van de subsidieverstrekker, de financiële uitwerking, de juridische borging en de planning van de uitvoering.

Pas nadat de subsidieverstrekker heeft ingestemd met de gewijzigde inzet, kan de uitvoering definitief worden voorbereid. Voor het deelgebied Burgemeester Boschstraat betekent dit dat de verwerving van vier particuliere woningen nader wordt uitgewerkt. Voor het overige deel van de oorspronkelijke fase 1 wordt de inzet van de VHF-2 subsidie en de gemeentelijke cofinanciering uitgewerkt binnen de kaders van de bestaande subsidieverordening en de afspraken met de betrokken VHF-partners.

De gewijzigde afspraken worden vastgelegd in de daarvoor benodigde documenten, waaronder zo nodig een addendum op de samenwerkingsovereenkomst. Daarbij worden ook de verantwoordingsafspraken richting Stadsregio Parkstad Limburg en het ministerie van BZK betrokken. De voortgang, eventuele afwijkingen en financiële consequenties worden via de reguliere planning-en-controlcyclus aan uw Raad gerapporteerd.

Als de nadere uitwerking leidt tot aanvullende financiële, juridische of beleidsmatige consequenties, wordt hierover afzonderlijke besluitvorming voorbereid.

Communicatie

De communicatie over het project vraagt om zorgvuldigheid, omdat betrokken particuliere woningeigenaren eerder zijn geïnformeerd over de mogelijkheid om mee te liften met de verduurzamingsaanpak. Door de gewijzigde koers van Weller en de aangepaste inzet van de VHF-middelen is opnieuw bestuurlijke duidelijkheid nodig voordat inhoudelijk met bewoners wordt gecommuniceerd.

Uitgangspunt is dat de gemeente pas inhoudelijk communiceert met de direct betrokken particuliere eigenaren nadat uw Raad een besluit heeft genomen en er voldoende duidelijkheid bestaat over de instemming van de subsidieverstrekker. Daarmee wordt voorkomen dat opnieuw verwachtingen worden gewekt die later moeten worden bijgesteld.

De communicatie met bewoners wordt afgestemd met Weller en Stadsregio Parkstad Limburg, zodat huurders en particuliere eigenaren een eenduidige boodschap ontvangen. Weller communiceert

Opsteller Zaak/Document nummer	Knibbeler, Ellen Z/24/208124 412740	Datum stuk Afdeling Agendanummer	25 augustus 2026 Ruimte
Onderwerp	Raadsvoorstel inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	Dhr. H. Reijnders		

richting haar huurders. De gemeente communiceert richting de particuliere woningeigenaren die geraakt worden door de gewijzigde inzet van de VHF-middelen.

Na besluitvorming door uw raad en na duidelijkheid over het besluit van de subsidieverstrekker worden de betrokken particuliere eigenaren schriftelijk geïnformeerd. In deze communicatie wordt in duidelijke taal uitgelegd waarom de projectwijziging nodig is, welke woningen nog binnen de regeling vallen, welke gevolgen de wijziging heeft voor eigenaren die niet meer kunnen deelnemen en hoe het vervolg eruitziet. Daarbij wordt ook toegelicht dat de oorspronkelijke fase 2 binnen deze gewijzigde inzet niet meer met VHF-middelen wordt uitgevoerd.

Indien nodig wordt aanvullend een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de betrokken particuliere eigenaren. Dit gebeurt pas wanneer de plannen voldoende zijn uitgewerkt om vragen van bewoners zorgvuldig te kunnen beantwoorden. Er wordt geen brede publieke communicatie ingezet, omdat het project betrekking heeft op een afgebakende groep betrokken bewoners en eigenaren.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit inzake wijziging project Bloemenbuurt Schinveld
2. Raadsbesluit inzake verduurzaming Bloemenbuurt Schinveld d.d. 15 april 2025
3. Nota van wijziging d.d. 8 april 2025
4. Raadvoorstel project verduurzaming bloemenbuurt d.d. 18-2-2025

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine & De burgemeester Dhr. ing. E. Geurts