

Opsteller Zaak/Document nummer	Ellen Knibbeler Miel Wierts Z/24/208124 383209	Datum stuk Afdeling Agendanummer	18 februari 2025
Onderwerp	Project verduurzaming Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Uw Raad wordt voorgesteld wordt om:

1. In te stemmen met het project Bloemenbuurt fase 1 en 2
2. De bijgevoegde subsidieverordening Bloemenbuurt vast te stellen
3. Een krediet ad € 1.887.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van fase 1 en 2 en de benodigde cofinanciering ad € 280.000,- te dekken uit de bruteringsreserve;
4. De begrotingswijziging 4.2/ 2025 vast te stellen.

Inleiding

In Schinveld zijn veel van de (voormalige) sociale huurwoningen gebouwd in de jaren 60 en 70, toe aan een upgrade op het gebied van technische en energetische kwaliteit. Het sociale woningbestand in Schinveld is eigendom van woningcorporatie Weller. Dit bestand bevat circa 200 gedateerde huurwoningen en er zijn 75 particuliere woningen, die ooit aan de zittende huurders zijn verkocht. Er is dus sprake van versnipperd bezit met stevige kwaliteitsverschillen.

De renovatie en verduurzaming door Weller omvat de buitenschil (dak, vloer, muren), nieuwe kozijnen, gevelrenovatie, energiezuinige ventilatie en pv-panelen, waarbij energielabel van gemiddeld E wordt verbeterd naar minimaal label B. De ambitie is om 50 particuliere woningen te laten meeliften met de renovatie en verduurzaming. Daarnaast wordt ook ingezet op een upgrade van het straatbeeld. Hierbij wordt meegelift met reeds geplande wegrenovaties en werkzaamheden nutsbedrijven (werk met werk maken). Omdat het een omvangrijke opgave betreft is besloten om het project op te delen in twee fases (gebaseerd op de geografische ligging in de kern).

In mei 2021 is door de Stadsregio Parkstad Limburg een gezamenlijke subsidieaanvraag namens alle Parkstadgemeenten ingediend bij het Ministerie van BZK in het kader van de kortlopende subsidieregeling Specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds VHF1). De regeling voorziet in een financiële ondersteuning voor fysieke ingrepen bij de herstructurering van het slechtste deel van de particuliere woningvoorraad in de meest kwetsbare (grens/krimp-) gebieden. Bij besluit van 11 mei 2021 heeft het College voor het “deelgebied Beekdaelen” de deelprojecten Nuinhofwijk, Beekstraat en Bloemenbuurt laten opnemen in de regionale aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.

Op 15 juli 2021 heeft het Ministerie van BZK positief beschikt over de regionale VHF-aanvraag vanuit Parkstad ; er is een bijdrage van € 887.500,- toegekend voor de afdekking van de subsidiepremie voor particulier meelifters in het project Bloemenbuurt (fase 1). Voor deze bijdrage is geen aanvullende gemeentelijke cofinanciering vereist. Daarnaast wordt een bijdrage van € 66.500,- verstrekt voor de gemeentelijke uitvoeringskosten. Voor de uitvoering ervan is op 10-11-2022 door het college een samenwerkingsovereenkomst gesloten met woningcorporaties en Stadsregio Parkstad Limburg

In 2023 is de meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (VHF2) vanuit het Rijk van kracht geworden; een vervolg op de regeling van 2021. De regeling heeft tot doel om, als onderdeel van een integrale aanpak, de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen middels herstructurering van met name de kwetsbare (particuliere) woningvoorraad. Primair komen hierbij

Opsteller	Ellen Knibbeler	Datum stuk	18 februari 2025
Zaak/Document	Miel Wierds	Afdeling	
nummer	Z/24/208124 383209	Agendanummer	
Onderwerp	Project verduurzaming Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

woningverbetering, transformatie, vervangende nieuwbouw en inponing voor subsidiëring in aanmerking. Bij besluit van 23 september 2023 heeft het college, onder voorbehoud goedkeuring door de gemeenteraad, ingestemd met het wederom indienen van een regionale aanvraag via Parkstad bij het Rijk voor onder andere Bloembuurt fase 2. .

In deze aanvraag betrof het opnieuw renovatie en verduurzaming van eveneens 25 kwetsbare particuliere woningen, parallel aan de aanpak van 73 huurwoningen door Weller.

Inmiddels is op de aanvraag beschikt door het ministerie van BZK. Voor het deel Bloemenbuurt fase 2 is een subsidie beschikbaar gesteld van € 653.000,-; hiervoor geldt echter een benodigde cofinanciering door de gemeente ad € 280.000,-.

In 2023 is Bloemenbuurt fase 1 gestart. Namens de gemeente zijn particuliere eigenaren van voormalige huurwoningen gepolst over deelname aan de regeling en het meeliften met de grootschalige renovatie en verduurzaming door Weller. Hierbij zal er een groot deel van de kosten (circa 70%) voor verduurzaming en renovatie voor de particulieren afgedekt kunnen worden met de toegekende subsidie VHF1. In 2024 hebben onderzoeken aan de woningen van zowel Weller als de particuliere meelifers plaatsgevonden. Onderzocht is enerzijds de energetische toestand op dit moment als ook de bouwkundige staat. Het project heeft intussen wat vertraging opgelopen in de planning maar Weller heeft toegezegd om in 2025 te starten met de uitvoering van fase 1.

Met dit voorstel wordt ingezet op de herstructurering van een kwetsbaar woongebied en draagt Beekdaelen bij aan de bredere doelstellingen van de Woondeal Limburg en de Regio Deal Parkstad Limburg II

Argumenten

1.1 Het voorstel sluit aan bij de subsidievoorwaarden VHF1 en 2

De subsidie is beschikbaar gesteld om kwetsbaar particulier te kunnen verbeteren. Voor een groot deel van de voormalige huurwoningen geldt dat de eigenaren net de koop van de woning financieel rond gekregen hebben maar geen middelen bezitten om deze goed te onderhouden of te verduurzamen. Hoewel verduurzaming zichzelf terugverdient door vermindering van de energielasten, vergt dit in eerste instantie een extra investering die voor deze doelgroep niet op te brengen is. Door inzet van de subsidie is deze horde wellicht voor het grootste deel van de eigenaren wel te nemen.

1.2 Voor uitvoering van de subsidie is het vaststellen van een subsidieverordening noodzakelijk.

In de bijgevoegde verordening wordt vastgelegd wie in aanmerking kan komen voor subsidie, welke randvoorwaarden er gelden, hoe er een aanvraag ingediend kan worden en hoe deze beoordeeld wordt. Het vaststellen van een subsidieverordening is een bevoegdheid van de Gemeenteraad.

1.3 Het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet is een raadsbevoegdheid

Veruit het grootste deel van de kosten wordt gedekt door de (via Parkstad) van het Rijk te ontvangen subsidie. (zie toelichting in de financiële paragraaf) maar er is echter ook een gedeelte gemeentelijke cofinanciering vereist. Middels bijgevoegde begrotingswijziging verzoeken wij u om het benodigde budget beschikbaar te stellen.

Opsteller Zaak/Document nummer	Ellen Knibbeler Miel Wiert Z/24/208124 383209	Datum stuk Afdeling Agendnummer	18 februari 2025
Onderwerp	Project verduurzaming Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Kanttelingen en risico's

1.1 De projectnaam Bloemenbuurt is misleidend

Het project heeft de werknaam Bloemenbuurt meegekregen maar deze dekt niet de gehele lading. Het betreft immers alle sociale huurwoningen met een slecht energielabel. Niet alleen in de Bloemenbuurt maar in heel Schinveld. Omdat deze werknaam echter al is gehanteerd bij de eerste subsidieaanvraag en in alle volgende correspondentie, is besloten om toch hieraan vast te houden.

1.2 Er is op dit moment nog geen zicht op de daadwerkelijke deelname van particulieren en de daadwerkelijke kosten.

Uitgangspunt van het project is meeliften met de grootschalige aanpak van Weller waarbij werkzaamheden in het kader van efficiëntie en effectiviteit ook door een en dezelfde aannemer worden uitgevoerd. Weller dient het aanbestedingsproces in deze nog op te starten. De verwachting is dat tegen de zomer bekend is wie de werkzaamheden gaat uitvoeren en dat er dan ook sprake is van definitieve offertes op basis waarvan particulieren al dan niet besluiten tot deelname.

Financiën

Vanuit VHF1 is door het Rijk voor de 1e fase van het project Bloemenbuurt een bijdrage van € 887.500,- beschikbaar gesteld. Daarnaast wordt er een bijdrage van € 66.500,- verstrekt voor de gemeentelijke uitvoeringskosten. Voor deze subsidie geldt er dat geen additionele gemeentelijke cofinanciering van toepassing is

Vanuit VHF 2 is door het rijk voor de 2^e fase van het project Bloemenbuurt een subsidiebedrag toegekend ad € 653.000,- waarvan € 59.300,- ter dekking van de gemeentelijke uitvoeringskosten. Hiervoor geldt een benodigde gemeentelijke cofinanciering ad € 280.000,-.

Conform bijgevoegde begrotingswijziging wordt voorgesteld om dit bedrag te dekken uit de bruteringsreserve via een aanvulling vanuit de reserve nog te bestemmen. Het toevoegen of onttrekken van gelden aan een reserve of voorziening is een Raadsbevoegdheid.

De structurele rentelasten vanaf 2026 bedragen $3.05\% \times € 280.000 = € 8.540,-$ deze komen ten laste van het begrotingsresultaat.

De totale kosten en opbrengsten voor het project Bloemenbuurt fase 1 en 2 zien er als volgt uit:

	Totale kosten	Subsidie VHF	Cofinanciering gemeente
Bloemenbuurt fase 1	€ 954.000	€ 954.000	€ 0
Bloemenbuurt fase 2	€ 933.000	€ 653.000	€ 280.000
Totaal	€ 1.887.000	€ 1.607.000	€ 280.000

Er is in dit totale project aldus sprake aan de gemeentelijke kant van een multiplier van 1 op 6.

Particuliere bijdrage

Opsteller	Ellen Knibbeler	Datum stuk	18 februari 2025
Zaak/Document nummer	Miel Wierts Z/24/208124 383209	Afdeling	
		Agendnummer	
Onderwerp	Project verduurzaming Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Uitgangspunt voor zowel de subsidieaanvraag alsook voor de subsidieverordening is dat 70% van de kosten voor verduurzaming en renovatie, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, voor de deelnemende particulieren gesubsidieerd wordt vanuit de regeling en de eigen bijdrage 30% van de gemaakte kosten bedraagt. Daarmee is deze regeling veruit aantrekkelijker dan overige lopende regelingen voor particulieren. Voor eigenaren die zelfs deze 30% niet financieel kunnen dragen wordt gezocht naar mogelijkheden voor additionele leningen en regelingen.

Vervolgtraject en verantwoording

De mogelijke meelifters in fase 1 zijn in 2023 huis aan huis bezocht waarbij hun eventuele bereidheid tot deelname gepeild is. In 2024 heeft een energetische en bouwkundige opname van de woningen plaatsgevonden. De rapportage hiervan alsmede een verduurzamingsadvies met kostenraming is recent ter beschikking gesteld aan de mogelijke deelnemers.

Zodra een uitvoerende partij (aannemer) door Weller is gecontracteerd zullen er definitieve offertes voor de particulieren opgesteld worden en kan men op basis hiervan beslissen over deelname aan het project. Dit zal medio dit jaar zijn. Wanneer men mee wil doen, dan men vervolgens een aanvraag bij de gemeente indienen. Start uitvoering is in het najaar voorzien.

Via de reguliere burap's zal uw Raad op de hoogte gesteld worden over de voortgang van het project.

Communicatie

De externe communicatie wordt afgestemd met woningcorporatie Weller waarbij is afgesproken dat Weller communiceert naar haar huurders en de gemeente naar de mogelijke particuliere meelifters in het project.

Voor zowel de huurders als de mogelijke particuliere meelifters in fase 2 geldt dat de communicatie hier nog moet plaatsvinden. Een en ander in samenspraak en afstemming met Weller.

Aangezien niet iedereen voor de regeling toegankelijk is (betreft enkel eigenaren voormalige huurwoningen Weller) wordt in deze heel gericht gecommuniceerd met betrokkenen en wordt een en ander niet algemeen bekend gemaakt.

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit project Bloemenbuurt
2. Begrotingswijziging 4.2/2025
3. Subsidieverordening verduurzaming Bloemenbuurt

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Opsteller Zaak/Document nummer	Ellen Knibbeler Miel Wierds Z/24/208124 383209	Datum stuk Afdeling Agendanummer	18 februari 2025
Onderwerp	Project verduurzaming Bloemenbuurt Schinveld		
Portefeuillehouder	H. Reijnders		

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

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