

Onderwerp: Integraal herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk in Nuth

Vergaderdatum:	23 mei 2023	Registratienr:	Z/23/188851 336692
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Wierds, Miel Jongen, Léon

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met het integrale herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk;
2. Kennis te nemen van de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Wonen Zuid met betrekking tot de realisatie van het herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk, inclusief de bijbehorende zeven bijlagen;
3. Een aanvullend krediet van € 3.156.250 ter beschikking te stellen voor de gefaseerde doorbetaling aan Wonen Zuid van nog te ontvangen subsidiemiddelen van het Volkshuisvestingsfonds VHF en het fonds Kwaliteit Limburgse Centra KLC voor de uitvoering van de businesscase particulier bezit Nuinhofwijk.

Inleiding

Sinds jaren staat de aanpak van de Nuinhofwijk te Nuth hoog op de politieke agenda. De woonwijk raakt voor wat betreft de woonkwaliteit en het leefklimaat steeds meer in verval en is dringend toe aan een ingrijpende en allesomvattende renovatie. Door en in samenwerking met woningcorporatie Wonen Zuid zijn diverse plannen opgesteld om te komen tot een integraal en toekomstbestendig herstructureringsplan. Bij deze planontwikkelingen vormden de versnipperde eigendomssituatie en de rijks-monumentale status van de wijk en de woningen forse knelpunten. Inmiddels ligt een haalbaar en vergunbaar herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk voor, dat kan rekenen op draagvlak van alle betrokken partners als ook van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke Monumentencommissie. Op gezette momenten bent u als Raad over de voortgang bij het planproces geïnformeerd.

Terugkijkend op het doorlopen planproces kunnen in dit verband enkele cruciale beslismomenten worden benoemd.

Een belangrijke mijlpaal in de planvorming vormde het besluit van uw Raad van 13 juli 2021 om een cofinancieringskrediet van € 1.350.000 beschikbaar te stellen voor het project Nuinhofwijk, specifiek voor de businesscase verwerving en sloop particulier bezit. Met deze bijdrage kon met succes een beroep worden gedaan op subsidies uit de Regio Deal Parkstad Limburg (Ministerie van LNV), het kader Kwaliteit Limburgse Centra (Provincie Limburg) en het Volkshuisvestingsfonds (Ministerie BZK). (*RIB Z/22/17022 d.d. 20-01-2022*).

Een andere belangrijke mijlpaal betreft het onder regie van de gemeente opgestelde en gedragen 'Masterplan Nuinhofwijk' (15 juli 2022). Op basis van dit Masterplan is een positief advies van de RCE verkregen over het planconcept voor de Nuinhofwijk voor wat betreft de balans tussen de volkshuisvestelijke opgaven en het duurzame behoud van de monumentale waarden en de wijkkarakteristiek. (*RIB Z/22/170222 d.d. 20-09-2022*).

Op basis van het destijds aan uw Raad verstrekte Masterplan en RCE advies hebben gemeente en Wonen Zuid, in afstemming met diverse partijen, de verdere planvorming ter hand genomen en nader uitgewerkt. Betrokken partijen zijn ervan overtuigd, dat met het nu voorliggende planconcept kan worden zorggedragen voor een duurzaam herstel naar een vitale en toekomstbestendige Nuinhofwijk.

Het voorliggende herstructureringsplan is inmiddels ook aan de bewoners gepresenteerd.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Bij eerdergenoemd Raadsbesluit van 13 juli 2021 heeft de Raad besloten om middelen beschikbaar te stellen om het project Nuinhofwijk, voor wat betreft het onderdeel businesscase, te kunnen uitvoeren en cofinanciering te kunnen verwerven.

Meer recent, bij Collegebesluit van 7 maart 2023, heeft het College besloten om voor de wijk het voorlopige voorkeursrecht te vestigen, op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit om ongewenste en speculatieve eigendomsoverdracht te kunnen voorkomen en aldus de revitalisering en herstructurering van de Nuinhofwijk integraal en duurzaam te kunnen uitvoeren. (RIB Z/23/186194 d.d. 08-03-2023).

Parallel aan dit raadsvoorstel wordt uw Raad voorgesteld, om het voorkeursrecht met betrekking tot de particuliere percelen in de Nuinhofwijk te bestendigen.

Het integraal herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk:

Uitgangspunt voor de herstructurering van de Nuinhofwijk is de integrale aanpak van de wijk, integraal v.w.b. de aanpak van het totale woningbestand (118 woningen, zowel huur als koop), integraal ook voor de aanpak van de woonomgeving en de openbare ruimte (boven- en ondergronds) en integraal m.b.t. de aanpak van sociaaleconomische vraagstukken en problemen.



Nieuwe situatie na herstructurering

Voor wat betreft de aanpak van het woningbestand wordt in het herstructureringsplan uitgegaan van enerzijds een restauratieve aanpak van de 50 woningen in de Tiendstraat en de 17 markante hoekwoningen met daarnaast sloop en een, qua bouwmassa en architectuur nauw verwante nieuwbouw van 43 woningen aan de Spoorstraat, Nuinhofstraat en Parallelstraat. Om deze aanpak op een duurzame en verantwoorde wijze te kunnen uitvoeren, is de verwerving van de 43 particuliere woningen in de wijk onontkoombaar.

Na verwerving worden de te restaureren woningen in de Tiendstraat bouwbloksgewijs en gefaseerd gerestaureerd, met aanpassing van de woningplattegrond ter verbetering van het wooncomfort en verduurzaamd naar energielabel A/B, gasloos-ready. Alle aanbouwsels zullen worden geamoveerd. De gevelrestauratie zal voldoen aan de gestelde eisen en voorwaarden van RCE en de Monumentencommissie.

De overige woningen worden, nadat een volledig bouwblok in eigendom is verkregen, (gefaseerd) gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. De nieuwbouw voorziet in 31 levensloopbestendige woningen en 12 eengezinswoningen, die qua architectuur en beeldkwaliteit aansluiten bij het oorspronkelijk ontwerp van architect van Tiene. De nieuwbouwwoningen zijn BENG (Bijna Energie Neutraal) en gasloos.

De uiteindelijke woningbouwprogrammering voor de Nuinhofwijk omvat aldus 110 woningen, allen in de sociale huur. Teneinde het oorspronkelijk woningaantal te kunnen behouden, zal Wonen Zuid nog 8 sociale huurwoningen elders binnen de gemeente realiseren.

Meer informatie over de plannen voor de wijk en het type woningen is opgenomen in de bijlagen 3 'Projectkaart(en)' en 7 'Masterplan Nuinhofwijk daaronder begrepen het addendum wat daar integraal deel van uitmaakt tbv SOK', beide behorende bij de 'Samenwerkingsovereenkomst Herstructureringsplan Nuinhofwijk te Nuth' d.d. 25 april 2023

Voor wat betreft de woonomgeving zullen de woonstraten worden heringericht, met een integrale vervanging van de onder- en bovengrondse infrastructuur. Uitgangspunt hierbij vormt het oorspronkelijke tuindorp-concept met veel groen. Om dit beeld te kunnen realiseren zal het bewonersparkeren in de binnengebieden worden ondergebracht. De overgang tussen privaat en openbaar gebied zal worden gemarkeerd met een uniforme haagstructuur, in beheer bij Wonen Zuid.

Om het groene karakter van de buurt verder te benadrukken, zal het gebied tussen Spoorstraat en A73 worden ingericht als wijkpark. Tevens wordt dit gebied zo nodig ingezet ten behoeve van waterbuffering.

Voor de sociaaleconomische aanpak is een programma opgepakt, gericht op het vergroten van de kansen van de bewoners op de arbeidsmarkt en de arbeidsparticipatie, de aanpak van schuldenproblematieken, eenzaamheid en sociale uitsluiting en gezondheidsproblemen. Dit alles om de sociale cohesie en de betrokkenheid in de buurt te versterken en de bestaande achterstandspositie en kansenongelijkheid terug te dringen.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Het project Nuinhofwijk draagt bij aan de volgende Global Goals:

- 3. Goede gezondheid en welzijn;
- 7. Betaalbare en duurzame energie;
- 9. Industrie, innovatie en infrastructuur;
- 10. Ongelijkheid verminderen;
- 11. Duurzame steden en gemeenschappen;
- 17. Partnerschap om doelstellingen te bereiken.

Samenwerkingsovereenkomst herstructureringsplan Nuinhofwijk

Wonen Zuid en de Gemeente wensen na interne besluitvorming over te gaan tot de uitvoering en realisatie van het integrale herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk. Vóór de start van de concrete planrealisatie ligt het in de rede, om verhouding en verantwoordelijkheden tussen partijen vast te leggen.

Dit heeft geresulteerd in het opstellen van bijgevoegde Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Herstructureringsplan Nuinhofwijk te Nuth, inclusief bijlagen 1 t/m 7, waarin Gemeente en Wonen Zuid hun samenwerkingsafspraken bekrachtigen.

Met betrekking tot de verdeling van taken en verantwoordelijkheden zijn hierbij met name de navolgende afspraken vastgelegd:

- De businesscase verwerving particulier bezit geschiedt onder gezamenlijke verantwoordelijkheid en risicoarrangement van de Gemeente en Wonen Zuid. Wonen Zuid is de uitvoerende partij voor de businesscase (looptijd tot medio 2031), in nauwe afstemming met de gemeente, gelet op het gevestigde voorkeursrecht.
De aan te kopen woningen zullen middels een zgn. a-b-c-transactie door de gemeente worden verworven en daarbij worden doorgeleverd aan Wonen Zuid. Voor het aankoopproces is bij de SOK, als bijlage 6, het Document Hoofdpijnen Aankoopproces Woningen BC opgenomen.
Voor de uitvoeringskosten (aankoop- en sloopkosten en kosten van flankerend beleid) zijn de financiële kaders vastgelegd in bijlage 1 Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk, bij de SOK;
- De aanpak van het woningbestand (restauratie/renovatie dan wel vervangende nieuwbouw) geschiedt geheel door en voor rekening en risico van Wonen Zuid. Er zal sprake zijn van een gefaseerde uitvoering, al naar gelang de woningbouwblokken volledig in eigendom zijn van Wonen Zuid. Voor de voorziene planning wordt verwezen naar de SOK, bijlage 5 en met betrekking tot het geraamde investeringsvolume naar de SOK, bijlage 2;
- De vervanging van de openbare infrastructuur geschiedt door en voor rekening en risico van de Gemeente Beekdaelen. De scheidslijn tussen het openbare gebied (gemeente) en privaat (wonen Zuid) is vastgelegd in de demarcatiekaart in bijlage 3 van de SOK. De bewonersparkeerplaatsen zijn gelegen in 'projectgebied A' (het binnengebied en De Gaard). Hier zal de gemeente zorgdragen voor de aanleg en inrichting. Wonen Zuid behoudt het eigendom en het toekomstig beheer en onderhoud;
- De inzet op de sociaaleconomische structuurversterking geschiedt onder regie van de gemeente met participatie van Wonen Zuid, conform SOK, bijlage 4.

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) is bovendien de projectorganisatie vastgelegd, waarin de bevoegdheden voor wat betreft de coördinatie van de uitvoering en de besluitvorming over uitvoeringsaspecten zijn opgenomen. De SOK is ter kennisname bij de stukken gevoegd.

Argumenten

1. Niets doen met de wijk is geen optie meer. De maatschappelijke relevantie van het project Nuinhof is groot. Investeren in de wijk is nodig om te voorkomen dat de kwetsbare wijk fysiek en sociaal verder in een negatieve spiraal geraakt, wat uiteindelijk tot grote maatschappelijke problemen en lasten leidt;
2. Dit is het moment om door te pakken. De beschikbaarstelling van de subsidies uit de Regio Deal, het Volkshuisvestingsfonds en de bijdragen van de provincie

en de gemeente maken een integrale aanpak van de wijk, inclusief het kwetsbare particuliere bezit, mogelijk. Het positieve advies van de RCE en de Monumentencommissie maken het plan ook procedureel haalbaar;

3. Het nu voorliggende planconcept kan rekenen op een breed draagvlak bij alle betrokken partijen en stakeholders;
4. Doel van de integrale aanpak Nuinhofwijk is om de huidige knelpunten in de wijk en de technische tekortkomingen aan de woningen weg te nemen om daarmee te voorkomen dat achterstallig onderhoud, waardedaling van vastgoed en verder verval van de wijk optreden. Parallel wordt ook de sociaal-economische problematiek aangepakt.
Met de integrale aanpak van de wijk kan worden zorg gedragen voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwijk met kwalitatief hedendaagse woonproducten in een goed en prettig leefklimaat en met een gemêleerde bewonerssamenstelling;
- 5 Met de presentatie van de plannen verkregen de bewoners van de wijk, zowel huurders als particuliere eigenaren, na jaren duidelijkheid over de concrete plannen en het toekomstperspectief voor de wijk. Uiteraard moet hierbij op onderdelen nog nadere uitwerking plaatsvinden, zoals ten aanzien van inrichting van de openbare ruimte;
- 6 Met dit door partijen onderschreven planconcept wordt zorggedragen voor een acceptabele balans tussen het behoud van de cultuurhistorische kwaliteit, middels hoogwaardig herstel en behoud van de kern van de wijk, en een toekomstbestendige woningvoorraad met een gevarieerd woningaanbod voor de doelgroepen (kleine) gezinnen, starters en senioren;
- 7 Met de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst vindt de finale besluitvorming plaats over de daadwerkelijke uitvoering en realisatie van het herstructureringsplan voor de Nuinhofwijk en verplichten de gemeente en Wonen Zuid zich om het herstructureringsplan ten uitvoer te brengen. Deze besluitvorming vormt voor subsidiënten de onomkeerbare processtap, waaraan voorwaardelijk moet zijn voldaan om de financiële middelen daadwerkelijk beschikbaar te stellen.

Kanttelingen en risico's

Wat zijn de risico's?

De grootste risico's van het project Nuinhofwijk betreffen financiële risico's. In bijlage 1 Financieel en Risico Arrangement van de SOK wordt hier nader op in gegaan. Ik het kort komen de financiële risico's op het volgende neer.

Aan de opbrengstenkant betreft dit het mogelijk niet of niet volledig verkrijgen van subsidies. Aan de kostenkant betreft dit een stijging van kosten voor aankoop, sloop of inrichting van de openbare ruimte.

Aan de opbrengstenkant wordt getracht om deze risico's te ondervangen of te mitigeren door met subsidiënten in gesprek te blijven en subsidievoorwaarden zoveel mogelijk uit te lijnen, alsmede het proberen te verwerven van additionele subsidies. Aan de kostenkant wordt gestreefd naar het verlagen of in de hand houden van kosten middels onder meer de vestiging van het voorkeursrecht, het in de businesscase inbrengen van verhuurexploitatie, het onderzoeken van mogelijkheden om overdrachtsbelasting te verlagen, een bloksgewijze aanpak van de uitvoering en inzetten van flankerend beleid om te stimuleren dat bewoners medewerking aan de plannen verlenen.

Juridische risico's betreffende de samenwerking tussen Wonen Zuid en de gemeente worden zoveel mogelijk ondervangen door hier in de SOK afspraken over te maken. Hiertoe heeft de gemeente externe juridische expertise ingehuurd.

Een procedureel risico betreft het niet verkrijgen van draagvlak en medewerking van bewoners van de wijk voor uitvoering van het project. Getracht wordt om dit risico te ondervangen door duidelijke informatie te verstrekken richting bewoners (onder andere middels het inrichten van een inloophuis, het organiseren van informatie-bijeenkomsten op 23 maart 2023, het verspreiden van nieuwbrieven en persoonlijke gesprekken) en om hen te helpen richting vervangende huisvesting.

Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De raad heeft eerder uitgesproken groot belang te hechten aan revitalisering van de wijk.

Dit voorstel is gebaseerd op een lange voorbereidingsperiode waarin gemeente en Wonen Zuid met elkaar en met externe partijen de mogelijkheden hebben verkend om de herstructurering van de Nuinhofwijk integraal en gezamenlijk aan te pakken. Daarbij is gekomen tot een plan dat de goedkeuring van zowel de RCE, de gemeentelijke Monumentencommissie alsmede subsidiënten heeft verkregen. Hierbij opgeteld maakt het verkrijgen dan wel in het vooruitzicht hebben van subsidies de tijd rijp om nu de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en Wonen Zuid te concretiseren en te bekrachtigen.

Financiën

Wat zijn de financiële consequenties?

Business case aanpak particulier bezit Nuinhofwijk

Om de integrale aanpak van de wijk mogelijk te maken is het nodig om de versnippering in de eigendomssituatie op te heffen.

De herstructurering van de Nuinhofwijk is immers enkel toekomstbestendig en duurzaam uit te voeren als de aanpak zowel de huurwoningen als ook de koopwoningen omvat. Specifiek voor de aankoop (en sloop) van dat particulier bezit (43 woningen) is de businesscase verwerving particulier bezit Nuinhofwijk ingericht, waarin ter dekking van de geraamde kosten (€ 7,8 mio.) de subsidies uit de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds alsmede de cofinancieringen van de Provincie (KLC), de gemeente Beekdaelen (€ 1,35 mio) en de bijdrage van Wonen Zuid zijn ondergebracht:

• Subsidie Regio Deal Parkstad Limburg	€ 2.750.000
• Subsidie Regeling Volkshuisvestingsfonds (VHF)	€ 1.806.250
• Subsidie KLC Provincie Limburg (cofinanciering)	€ 1.350.000
• Cofinanciering door de gemeente Beekdaelen	€ 1.350.000
• Bijdrage door Wonen Zuid	€ 537.500
Totaal	€ 7.793.750

Voor de bijdrage van gemeente Beekdaelen is bij Raadsbesluit van 13 juli 2021, kenmerk Z/21/153373 reeds een krediet beschikbaar gesteld van € 1.350.000.

Daarnaast wordt de raad gevraagd om een aanvullend krediet ter beschikking te stellen van € 3.156.250 voor de doorbetaling aan Wonen Zuid van de nog door de gemeente te ontvangen subsidies VHF en KLC.

Hier staat tegenover een inkomstenpost van KLC subsidie en de bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds (samen ook € 3.156.250).

De bijdrage aan Wonen Zuid vanuit de gemeente, specifiek voor de uitvoering van de businesscase, bedraagt dan € 4.506.250. Deze wordt in drie termijnen uitbetaald, een en ander zoals vastgelegd in het Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk (bijlage 1 van de SOK)

Risicobuffer

Bij de business case verwerving en sloop particulier bezit lopen de gemeente en Wonen Zuid een prijsrisico. Zo is de kans aanwezig dat de prijs van de aan te kopen woningen gedurende de looptijd van dit project zal stijgen. Wonen Zuid en de gemeente zijn overeengekomen dat dit risico 50/50 verdeeld wordt. De hoogte van de risicobuffer is € 750.000 per partij, dus in totaal € 1.500.000.

Het gemeentelijk deel, ad. € 750.000, wordt meegenomen in het risicoprofiel van de gemeente bij de jaarrekening 2022. Hierdoor zijn deze middelen gereserveerd in het weerstandsvermogen. Binnen de P&C cyclus worden de risico's voor dit project steeds geactualiseerd en indien nodig wordt het weerstandsvermogen hierop aangepast. Zodra we zien dat de ingeschatte risico's uitkomen en we een beroep moeten doen op dit weerstandsvermogen is hiervoor een raadsbesluit nodig.

Openbaar gebied:

De herinrichting van het openbaar gebied komt voor rekening en risico van de gemeente Beekdaelen. De geraamde kosten bedragen € 2.100.000.

Hiervoor is beschikbaar € 581.759 subsidie vanuit het volkshuisvestingsfonds. De overige kosten komen ten laste van de meerjaren-onderhoudsbudgetten beheer wegen en riolen.

Subsidiestromen:

De regiodeal subsidie is rechtstreeks beschikt en betaald aan Wonen Zuid door Stadsregio Parkstad Limburg.

De KLC-subsidie kan pas definitief worden aangevraagd bij Provincie Limburg nadat de SOK tussen gemeente en Wonen Zuid getekend is. Deze middelen zijn wel al gereserveerd bij de provincie, overeengekomen middels de op 21-11-2022 door provincie Limburg en gemeente Beekdaelen ondertekende 'Samenwerkingsagenda Versterken centra, kernen en wijken gemeente Beekdaelen'.

Voor de subsidie van het Volkshuisvestingsfonds moet nog een gewijzigde beschikking worden aangevraagd. De betreffende middelen zijn wel reeds gereserveerd, via de onder meer door gemeente Beekdaelen, Stadsregio Parkstad Limburg en Wonen Zuid op 10-11-2022 ondertekende 'Samenwerkingsovereenkomst Volkshuisvestingsfonds Deelplan: Beekdaelen'

Vervolgtraject en verantwoording:

Wat gaat er gebeuren na vaststelling van dit voorstel?

Gemeente en Wonen Zuid moeten eigenaren die hun woning reeds te koop aanbieden, dan wel belangstelling tonen om hun woning te verkopen, op korte termijn en pro-actief bedienen. Gelet op de voorgeschreven Wvg-termijnen is een snelle procedure noodzakelijk.

Dit is ook de reden dat reeds vóór finale goedkeuring door de Raad over is gegaan tot ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst, zij het onder voorbehoud van goedkeuring door de raad.

Het is essentieel om de samenwerkingsafspraken tussen gemeente en Wonen Zuid bekrachtigd te hebben, alvorens overgegaan wordt tot aankoop van door particuliere bewoners aangeboden woningen in de wijk.

Het aankoopproces is vastgelegd in bijlage 6 Document Hoofdpijnen Aankoopproces Woningen BC, bij de SOK.

Daarnaast worden vanuit Wonen Zuid ook alle huurders in de wijk actief benaderd en geïnformeerd.

De bestemmingsplanprocedure wordt op dit moment voorbereid.

Concrete bouw- en inrichtingsplannen worden verder uitgewerkt.

Subsidies vanuit VHF en KLC worden (hernieuwd) aangevraagd.

Tevens zal worden bekeken in hoeverre mogelijkheden bestaan tot kostenverlaging

In dit kader wordt onder meer onderzocht wat de mogelijkheden zijn tot het vestigen van een Wijk Ontwikkelings Maatschappij (WOM) en of dit fiscale voordelen biedt.

De samenwerking tussen gemeente en Wonen Zuid zal periodiek in ambtelijk en bestuurlijk overleg worden gemonitord en geëvalueerd.

Communicatie:

Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Specifiek voor de bewoners van de wijk wordt er gebruik gemaakt van onder meer persoonlijke gesprekken, nieuwsbrieven, de websites van gemeente en Wonen Zuid en het inloophuis.

Bijlagen

- Concept Raadsbesluit;
- Samenwerkingsovereenkomst, met de volgende bijlagen:
 1. Financieel en Risico Arrangement BC Nuinhofwijk;
 2. De Projectbegroting;
 3. Projectkaarten;
 4. Het plan Sociaal Economische Structuur versterking;
 5. Planning;
 6. Document Hoofdpijnen Aankoopproces Woningen BC;
 7. Masterplan Nuinhofwijk, daaronder begrepen het addendum wat daar integraal deel van uitmaakt.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts