Wijzigingsverzoek Volkshuisvestingsfonds [Stadsregio Parkstad Limburg – Deelplan Brunssum]

Indien er belangrijke wijzigingen gaan ontstaan in uw project ten opzichte van de beschikking van BZK, dient u daar een wijzigingsverzoek voor in te dienen. Hier is in elk geval sprake van als:

- **Plan/projecten:** Het aantal woningen dat wordt geherstructureerd wordt kleiner dan bepaald is in de beschikking en/of er is sprake van een significante wijziging van het projectgebied.
- **Planning:** aanvang werkzaamheden binnen 2 jaar na beschikking is onhaalbaar c.q. afronding werkzaamheden binnen 10 jaar is onhaalbaar.
- **Activiteiten:** Er zijn wijzigingen ontstaan in primaire en/of secundaire activiteiten die ten grondslag liggen aan afgegeven beschikking.

Dit formulier kunt u gebruiken voor het indienen van een wijzigingsverzoek.

Algemeen

Naam gemeente	Stadsregio Parkstad Limburg
Naam project	Deelplan Brunssum
Tranche	1
Jaar van toekenning	2021
Beschikkingskenmerk	2021-0000052209

1.1 Beschrijving en impact van de wijziging op het plan/project

Beschrijf de beoogde wijziging en duid de impact van de wijziging op het plan/project zoals dat oorspronkelijk is voorgesteld in de aanvraag. Bijvoorbeeld: financiële impact, een herziene planning, een wijziging in het aantal te herstructureren woningen, een andere verdeling van vormen van herstructurering en/of een wijziging in de activiteiten.

De beoogde wijziging betreft het 'Deelplan 2 - Brunssum'. In tegenstelling tot de aantallen de beschikking worden er minder woningen gerenoveerd, en worden er meer woningen aangepakt via sloop/nieuwbouw.

In de nieuwe situatie worden er 314 woningen gerenoveerd (minimaal 3 labelstappen of label 'B') i.p.v. 368 woningen.

Daarnaast worden 42/45 woningen aangepakt via sloop/nieuwbouw i.p.v. 35 woningen. Ook worden er 42/45 ingeponde woningen t.b.v. sloop/nieuwbouw i.p.v. 35 woningen.

De woningen worden aangekocht én i.s.m. 36 verouderde huurwoningen gesloopt door woningcorporatie Weller. In totaal komen er 78/81 nieuwe (huur)woningen terug. De gebiedsgerichte inzet van Weller wordt hiermee uitgebreid, waardoor meerdere woonblokken een grondige herstructurering via sloop/nieuwbouw krijgen. Dit heeft een positieve impact op de wijk.

In de aanvraag was opgenomen dat de verduurzaming / renovatie van de particuliere woningen gepland stond voor de periode 2025 tot 2028. In het wijzigingsvoorstel is het doel om in deze periode de woningen te verwerven en fasegewijs te starten met de herstructurering (sloop/nieuwbouw) van de woningen.

1.2 Oorzaken van de wijziging?

Beschrijf hier de voornaamste oorzaken waardoor er een wijziging in het plan/project ontstaan is waarvoor u een wijzigingsverzoek indient.

Uit onderzoek is gebleken dat renovatie van de 54 woningen in het deelgebied Schuttersveld binnen de kaders van de 1e tranche van het Volkshuisvestingsfonds technisch en financieel niet haalbaar is:

- De woningen verkeren in slechte bouwkundige staat en vergen zeer forse ingrepen om te kunnen voldoen aan moderne eisen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid: De kosten van verduurzaming variëren afhankelijk van het isolatiepakket tussen €130.000 (van E/F naar B/C) en € 200.000 per woning (van E/F naar A/B). In de aanvraag van 19 mei 2021 is ingeschat dat de investering per woning circa €44.000 zou bedragen. Het plan ging uit van een eigen bijdrage van de particulier van (minimaal) €15.000,- subsidie per woning is €29.000.

- De kaders en eisen (minimaal 3 labelstappen / label B) die worden gesteld binnen de 1e tranche van het Volkshuisvestingsfonds zijn dusdanig hoog, en de beschikbaar gestelde middelen per woning dusdanig laag, dat de benodigde renovatiewerkzaamheden hiermee niet kunnen worden gedekt zonder forse eigen investering per huishouden.

Het onderliggende onderzoeksrapport van KS Bouwmanagement d.d. 21-05-2024 is opvraagbaar.

1.3 Welke maatregelen zijn genomen en/of overwogen om de wijziging te voorkomen?

Beschrijf waarom een wijziging noodzakelijk is. Ga hierbij in op overwogen alternatieven en onderbouw waarom dit de gunstigste uitkomst is.

In het BO Volkshuisvestingsfonds Deelplan Brunssum zijn meerdere scenario's onderzocht, zoals het aantal te renoveren woningen reduceren.

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Schuttersveld is momenteel €184.000,-. Een investering van €130.000 tot €200.000 per woning is fors t.o.v. de huidige woningwaarde.

Woningcorporatie Weller heeft aangegeven het 'in te ponden' areaal woningen te vergroten, daar dit onderdeel van het Volkshuisvestingsfonds voortvarend loopt en er voldoende kansen zijn om het project te verbreden naar naastgelegen straten.

Daarnaast is een subsidie ontvangen uit VHF tranche 3 voor de renovatie van 100 woningen in Schuttersveld. Vanwege de wijziging van de kaders en eisen m.b.t. renovatie (de eis om 3 labelstappen / label 'B' te bewerkstelligen is losgelaten) is de renovatie van 100 woningen in dit geval wél kansrijk. Daarnaast wordt de openbare ruimte in de wijk heringericht.

Het uitbreiden van het 'areaal' sloop/nieuwbouw in de wijk en de inzet vanuit het VHF t.b.v. de renovatie van 100 woningen zijn complementair aan elkaar en kunnen elkaar versterken.