5-10-2020 180

gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	:	22 september 2020
Registratiekenmerk	:	1001848
Gemeentebladnr.	:	2020 nr. 62 (versie 2 incl. amendement)
Afdeling	:	Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar	:	M. Sloen
Bereikbaar onder	:	045-5278651 michel.sloen@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr.	:	1001848
Portefeuillehouder	:	J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d.	:	28 juli 2020
Uiterlijke datum	:	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Investeringsbijdrage aan Weller t.b.v. de cofinanciering van projecten in het kader van de 2e tranche Regiodeal Parkstad Limburg.

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding
Wonen en leefbaarheid is een belangrijk thema van de Regio Deal Parkstad Limburg. Vanuit de Rijksbijdrage is initieel een bedrag van € 23 miljoen gereserveerd voor het thema wonen en leefbaarheid. Doel van het thema wonen en leefbaarheid is om het woonklimaat voor de inwoners van Parkstad Limburg te verbeteren.
Als beoogd resultaat is afgesproken om in te zetten op een grondige aanpak van 1600 particuliere woningen. Hierdoor wordt het woningaanbod gereduceerd, toekomstbestendig gemaakt, verbeterd en verduurzaamd. Dit is nodig om de leefbaarheid in de wijken te kunnen verbeteren en draagt bij aan de brede welvaart en het inlopen van de achterstanden van de regio.

Voor de tweede termijn van de Regio Deal Parkstad Limburg heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering gekozen om de regionale meerjarenprogrammering wonen en leefbaarheid met de woningcorporaties centraal te stellen, en daar die projecten uit te selecteren, die raakvlak hebben met de criteria van de Regiodeal, en doelstellingen van het onderdeel wonen en leefbaarheid
Hoe is die meerjarenprogrammering van de corporaties en Parkstad tot stand gekomen? In maart 2019 hebben de negen woningcorporaties in Parkstad Limburg gezamenlijk een aanbod gedaan voor de Regio Deal Parkstad Limburg. In dit aanbod zijn 30 projecten voorgedragen, die via de aanpak van particulier bezit, bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van kwetsbare wijken, die getraceerd zijn op basis van een objectieve onderlegger: de RIGO-systematiek. De RIGO-methodiek is een methodiek om vanuit een sociaaleconomisch perspectief wijk- en buurtprofielen op te stellen en deze aldus te ordenen op basis van gesignaleerde kansen én kwetsbaarheden.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering heeft dit aanbod omarmd. Vervolgens hebben de Regio, de gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk dit aanbod nader uitgewerkt tot een regionale meerjarenprogrammering wonen en leefbaarheid, met 40 projecten, en is bestuurlijk in een regionale vergadering op grond van uitvoerbaarheid een 11-tal projecten (waaronder Brunssum-noord en de Oude Egge) geselecteerd om nader uit te werken voor de volgende termijn van de Regio Deal Parkstad Limburg. Daarbij is door het programmamanagement wonen nadrukkelijk gekeken naar de bijdrage van de projecten aan de inhoudelijke doelstellingen van de Regio Deal, conform de vastgestelde criteria voor projecten voor de Regio Deal Parkstad Limburg.

b. Huidige situatie/ probleemstelling
De buurt 'Lemmender' kent een concentratie van hoogbouwcomplexen en is vanwege het eenzijdige woningaanbod

woningmarkt-technisch kwetsbaar, zeker op langere termijn in een situatie van demografische krimp.

Ook 'de Oude Egge' kent een eenzijdig woningaanbod en is kwetsbaar vanwege veroudering.

.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?
In het project 'Lemmender' wordt ingezet op de verbetering van de buurt. In het kader van de 2e tranche Regiodeal staat centraal de aanpak van de particuliere hoogbouwflat aan de Henri Dunantstraat (175 particuliere woningen), die door woningcorporatie Weller zal worden aangekocht, tijdelijk (20 jaar) verhuurd en vervolgens worden gesloopt. Het project draagt als zodanig op korte termijn bij aan de vraag naar sociale huurwoningen en op de korte en langere termijn aan de vermindering van het geprognotiseerde overschot aan bepaalde koopwoningen

Het wijkvernieuwingsplan 'de Egge' betreft de sloop- en vervangende nieuwbouw van 130 woningen door woningcorporatie Weller, inclusief 18 te verwerven koopwoningen, in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Het betreft een combinatie van het behoud van cultuurhistorische beeldkwaliteit, gekoppeld aan geoptimaliseerde woningbouwplattegronden en een energievoorziening (gasvrij) via het mijnwaterwarmtenet.
In het voorliggende voorstel wordt ingezet op de bekostiging van de onrendabele top van de aanpak van de 18 particuliere koopwoningen vanuit de Regio Deal. Het project draag immers bij aan de doelstellingen voor de Regio Deal onderdeel wonen en leefbaarheid, om 1600 particuliere woningen aan te pakken, waarvan 150 particuliere woningen middels sloop en nieuwbouw.

b. Kaders
1. 2 april 2019 heeft ons college ingestemd met het inbrengen van het gebied Brunssum Noord in het kader van de 1e tranche Regiodeal. (BBV nr. 893402).
2. Nadat de poging om het gebied Brunssum-noord in het kader van de 1e tranche van de Regiodeal niet was gelukt, heeft intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg met de Stadsregio Parkstad Limburg, de Provincie Limburg en woningcorporatie Weller geleid tot aanvragen voor de gebieden Brunssum-noord en de Oude Egge.
3. Bijdragen vanuit de Regiodeal dienen gepaard te gaan met cofinanciering vanuit de gemeente. Om die reden wordt de Raad door het college voorgesteld de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.
4. De Regiodeal Parkstad Limburg (zie bijlage) geeft de in dit verband relevante beleidskader weer.
5. De samenwerking met Parkstad Limburg in het Kader van de Regiodeal met het oog op de verkrijging van aanvullende financiële middelen maakt onderdeel uit van de programmabegroting. Bij de uitvoeringsagenda is in dit verband aangegeven dat de noodzakelijke middelen voor de Regiodeal eerst worden geraamd nadat duidelijk is welke inhoudelijke en financiële bijdrage van Brunssum worden verwacht.

c. Argumenten en overwegingen
Het fysieke onderdeel van de aanpak betreft - naast de uitvoering van businesscase Hoogbouwflat Henri Dunantstraat (175 particuliere woningen) - het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de hoogbouwcomplexen (in totaal 465 sociale huurwoningen): 'Achter de Locht' (175 sociale huurwoningen), 'Op het Bunderken' (80 sociale huurwoningen) en de 'Distelenveldflat' (210 sociale huurwoningen) en de nieuwbouw van het project 'Noorderkroon II' (32 sociale huurwoningen voor een zorginstelling) door woningcorporatie Weller. Deze ontwikkelingen worden ingepast in de proeftuin 'aardgasvrije wijk', waarmee al het vastgoed in de Lemmender integraal verduurzaamd zal worden met het oog op aardgasvrij worden van de wijk. Door de aanpak van de woningvoorraad komen woningcorporatie Weller, gemeente Brunssum en andere instanties 'achter de voordeur' bij bewoners van 'Lemmender', waardoor er kansen ontstaan voor een succesvolle aanpak van de sociaaleconomische problemen in deze buurt. De sociaaleconomische aanpak wordt binnen de verduurzaming van de wijk verder opgepakt en uitgewerkt. Hierbij wordt ook de synergie gezocht met de sociaaleconomische aanpak die wordt uitgewerkt onder de Regio Deal.
Indien in het kader van de proeftuin 'aardgasvrije wijk' de ondergrondse infrastructuur dient te worden aangepast, is het kansrijk om ook direct invulling te geven aan de inrichting van de 'Lemmender Boulevard'. De Lemmender Boulevard betreft een centrale verkeersluwe as tussen het complex 'Op het Bunderken' en het winkelcentrum, gericht op het levensloopbestendig maken van de openbare ruimte en het creëren van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zodat verdergaande vereenzaming wordt tegengegaan.

De activiteiten in het kader van de uitvoering van de Regiodeal hebben uiteraard financiële (cofinanciering) en personele (capaciteit) consequenties. In dat verband heeft intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden, hetgeen heeft geresulteerd in de navolgende inzet:

<u>Aanpak particulier bezit Brunssum-noord:</u>
€ 2.470 mln. bijdrage Regiodeal

5-10-2020 180

€ 1.100 mln. bijdrage Provincie
€ 0.720 mln. bijdrage Parkstad
€ 0.650 mln. bijdrage Gemeente Brunssum
€ 0.260 mln. bijdrage Weller

Daarnaast participeren Gemeente, Provincie en Weller in eventuele restrisico's (achtereenvolgend voor 43,33, 29,67 en 27%). Voor Brunssum impliceert dit een risicoreserve van € 0.650 mln. Dit risico wordt afgedekt via de risicoparagraaf in de begroting. Na sloop van de hoogbouwflat draagt Weller de ondergrond voor een symbolisch bedrag van € 1.= over aan de gemeente.

Overigens zal (opnieuw) met het bestuur van de VVE 'Het Bentjen' resp. de betreffende woningeigenaren worden overlegd over de implicaties van het plan.

Het project Oude Egge is ook gekwalificeerd als provinciaal 'Kraamkamerproject'. Dit zijn concrete verduurzamingsprojecten die op enigerlei wijze bijdragen aan een versnelling van de verduurzaming door bijvoorbeeld innovatiewaarde, schaalniveau, type samenwerkingsconstructie en/of bredere toepassings- en uitrolmogelijkheden.
In totaliteit betreft de bijdrage:

Aanpak de Oude Egge:
€ 1.685 mln. bijdrage Provincie in het kader van de zgn. kraamkamerprojecten
€ 0.900 mln. bijdrage Regiodeal
€ 0.650 mln. bijdrage Gemeente Brunssum (incl. € 0.2 mln. cofinanciering kraamkamerproject.)
€ 0.450 mln. bijdrage Parkstad.

4. Bijlagen
- Regiodeal Parkstad Limburg (verseonnr. 1001877). Zie in dit verband in het bijzonder artikel 4, onder 2 Wonen en Leefbaarheid (pagina 9)
- 3e begrotingswijziging 2020 inzake investeringsbijdrage aan Weller t.b.v. de cofinanciering projecten in het kader van de 2e tranche Regiodeal Parkstad Limburg (verseonnr.1003849)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

5-10-2020 180

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 2020 nr. 62 (versie 2 incl. amendement)
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 1001848

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2020/62.;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 juli 2020, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

gelet op het bepaalde in de Regiodeal Parkstad Limburg;

Besluit:

~~1. de voor de cofinanciering van de Brunssumse projecten hoogbouwflat Brunssum noord en de Oude Egge uit de 2e tranche van de Regiodeal Parkstad Limburg alsmede het Provinciaal kraamkamerproject de Oude Egge benodigde investeringsbijdrage aan derden van € 1.300.000,- beschikbaar te stellen en~~
~~2. in te stemmen met het onttrekken van deze middelen uit de Algemene Reserve~~

~~e.e.a. middels vaststelling van bijgevoegde 3e begrotingswijziging 2020.~~

~~Het vorenstaande geschiedt onder het voorbehoud dat de overige financierende partijen ten aanzien van hun aandeel in de projecten eveneens positief besluiten.~~

Het besluit is als volgt geamendeerd:

1. de besluitvorming t.a.v. het raadsvoorstel investeringsbijdrage aan Weller t.b.v. de cofinanciering van projecten in het kader van de 2e tranche Regiodeal Parkstad Limburg gemeenteblad 2020/62 voor zover het betreft de hoogbouwflat Brunssum noord tot een nader te bepalen datum aan te houden;

2. de voor de cofinanciering van het project de Oude Egge uit de 2e tranche van de Regiodeal Parkstad Limburg alsmede het Provinciaal kraamkamerproject de Oude Egge benodigde investeringsbijdrage aan derden van € 650.000,- beschikbaar te stellen

3. in te stemmen met het onttrekken van deze middelen uit de Algemene Reserve e.e.a. middels vaststelling van bijgevoegde gewijzigde begrotingswijziging 2020.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 SEP. 2020

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier