

Betreft
Beantwoording
schriftelijke vragen
conform artikel 32 RvO
van de fracties
GroenLinks en PvdA

Datum document
10 september 2025

Datum verzending

Ons kenmerk
Z/22/174274
394054

Behandeld door
Wierds, Miel
Jongen, Léon
Barthel, Gabriëlla
Gemeente Beekdaelen

Postadres
Postbus 22000
6360 AA Nuth

E-mail
gemeente@beekdaelen.nl

Telefoon
088 450 2000

Beekdaelen.nl

Bezoekadressen

Deweeverplein 1, Nuth
Scalahof 1, Schinnen

Bank
Gemeente Beekdaelen
NL76BNGH0285175688

BIC-code
BNGHNL2G

Geachte leden van de Raad,

Op 1 september jl. hebben wij schriftelijke vragen conform artikel 32 RvO van de fracties GroenLinks en PvdA ontvangen met betrekking tot de Nuinhofwijk te Nuth. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Vraag 1: Zodra bewoners in de Nuinhofwijk weg gaan komt er geregeld een bordje met "onbewoonbaar" op de deur.

Zijn er onder die bewoners huurders geweest die in de maanden ervoor dus in een onbewoonbaar huis hebben gewoond?

Zo ja? Hoe kunnen we het dan verantwoorden dat deze huurders wel al die maanden ervoor gewoon hun huur hebben betaald aan Wonen-Zuid?

Antwoord op vraag 1: Het klopt dat een aantal woningen in de wijk nu dichtgetimmerd en daarmee onbewoonbaar zijn. Dit komt voor een groot deel omdat de verhuurder, Wonen Zuid, destructief onderzoek in deze woningen heeft gedaan. Dit destructief onderzoek was nodig om onderzoeken voor de omgevingsvergunningen te doen en inzicht te krijgen in de aanpak van de restauratiewerkzaamheden. Na het destructief onderzoek zijn de woningen niet meer in leegstandbeheer gegeven en zijn sanitaire- en nutsvoorzieningen onklaar gemaakt. De woningen zijn vervolgens dichtgezet om kraak of oneigenlijke toegang tot de woning te voorkomen. Tot het moment van huuropzegging en/of destructief onderzoek waren de woningen regulier verhuurbaar.

Vraag 2: 90 % van de woningen in de Nuinhofwijk wordt momenteel bewoond door Maximus (antikraak).

De overige 10 % van de woningen wordt nog bewoond door oude bewoners welke hun woning huren of een koopwoning hebben. De huurders van Maximus betalen €180,00 huur per maand, terwijl de oude huurders nog gewoon hun oude huurbedrag betalen.

Waarom is dit niet met elkaar afgestemd en aangepast?

De gemeente mag uw persoonsgegevens verwerken conform Algemene Verordening Gegevensbescherming AVG artikel 6, Rechtmatigheid van de verwerking. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor u ze heeft verstrekt. Wilt u uw persoonsgegevens inzien, corrigeren, aanvullen, verwijderen of beperken? Stuur dan een brief, met uw verzoek naar de gemeente Beekdaelen t.a.v. het college van B&W. Meer info? Zie de website: beekdaelen.nl/privacy

Antwoord op vraag 2: Wonen Zuid geeft woningen die na huuropzegging of verkoop leeg komen bij Maximus in leegstandsbeheer. Maximus zorgt dat er een tijdelijke gebruiker in de woning komt en sluit met de gebruiker geen huurovereenkomst, maar een gebruikersovereenkomst. De gebruiker betaalt dan ook geen huurprijs, maar een gebruikersvergoeding aan Maximus. Deze vergoeding dekt de kosten van dienstverlening door Maximus. Wonen Zuid ontvangt géén opbrengsten uit het leegstandsbeheer.

Wonen Zuid zet leegstandsbeheer in om te voorkomen dat woningen gekraakt worden en om te voorkomen dat de leefbaarheid in de buurt achteruit gaat door leegstaande woningen. In de gebruikersovereenkomst met Maximus is afgesproken dat de gebruikers de woning tegen een gebruikersvergoeding mogen bewonen, tot Wonen Zuid de woning nodig heeft voor herstructurering. Er geldt dan een opzegtermijn van 1 maand. Op een gebruikersovereenkomst is geen huurbescherming van toepassing.

Vraag 3: De laatste jaren is nooit meer onderhoud gedaan aan de huurwoningen. De situatie is er nu erbarmelijk slecht.

Hoe zorgt het college, Maximus en Wonen Zuid ervoor dat straten, groen en openbare ruimte in de wijk op peil blijven tot aan de sloop en nieuwbouw?

Antwoord op vraag 3: Wonen Zuid onderhoudt de contacten met Maximus. De gemeente draagt zorg voor het basisbeheer van de openbare ruimte door gericht onderhoud uit te voeren waar nodig. Wonen Zuid draagt zorg voor het basisbeheer van de woningen in haar bezit. Dit gebeurt met het oog op veiligheid en leefbaarheid, zodat de wijk tot en zelfs tijdens de herstructurering bewoonbaar blijft.

Vraag 4: Is het college op de hoogte van de huidige leefomstandigheden in de wijk, waaronder de aanwezigheid van ratten?

Welke maatregelen worden er genomen op dit moment om ongedierte te bestrijden en de leefomgeving schoon en veilig te houden?

Zijn er afspraken gemaakt met Wonen-Zuid en projectontwikkelaars over het controleren van leegstaande woningen?

Antwoord op vraag 4: Ja, het college is op de hoogte van de huidige leefomstandigheden in de wijk. De situatie wordt gemonitord en besproken met betrokken partijen. Er zijn recent geen signalen ontvangen van overlast door ongedierte in de wijk. In het verleden heeft een dergelijke situatie zich voorgedaan. Door de aanwezigheid van oude, verzakkende, niet meer in gebruik zijnde, riolering is er een rattenprobleem geweest. De openbare ruimte wordt onderhouden door de gemeente. Zowel Wonen Zuid als Maximus voeren regelmatig inspecties uit en zorgen voor basaal beheer, ook van leegstaande woningen, om overlast en verval te voorkomen. Vernieuwing en verbetering van het rioolsysteem maken integraal onderdeel uit van de

herstructurering van de wijk. Daarmee wordt eventuele toekomstige overlast door ongedierte voorkomen.

Vraag 5: Hoe en door wie wordt de gezondheid van de bewoners gemonitord en geborgd zolang de nieuwbouw nog niet is gestart?

Antwoord op vraag 5: Signalen uit de wijk en individuele casussen worden actief opgevolgd door de gemeente en Wonen Zuid, i.s.m. maatschappelijke partners. Er is aandacht voor kwetsbare bewoners en waar nodig worden passende woonoplossingen of ondersteuningstrajecten aangeboden, in afstemming met betrokken zorgprofessionals.

Vraag 6: De eerste antikraak bewoners van Maximus wonen er nu 6 jaar. Zij krijgen te horen dat ze nog wel een tijdje kunnen blijven wonen in de Nuinhofwijk.

Kan het college ons meenemen in het verwachte tijdspad? De huidige planning?

Antwoord op vraag 6: Het college verwacht dat de herstructurering van de Nuinhofwijk nog enige tijd in beslag zal nemen, waardoor een gedeelte van de antikraakbewoners voorlopig kan blijven. De planning is complex en afhankelijk van meerdere factoren en externe partijen, maar er wordt gewerkt aan een gefaseerde aanpak richting sloop, nieuwbouw en restauratie. Omdat de Nuinhofwijk gefaseerd geherstructureerd wordt is het juist zeer gewenst dat in delen van de buurt, waar de aanpak in een latere fase wordt uitgevoerd, de huidige Maximus-bewoners de woning kunnen blijven gebruiken. Tijdens de aanstaande raadsinformatiebijeenkomst wordt meer informatie gegeven over de planning.

Vraag 7: We hoorden van bewoners dat de grond gesaneerd moet worden van de Nuinhofwijk. Klopt dit?

Antwoord op vraag 7: In het kader van het bestemmingsplan en de aanvragen omgevingsvergunningen door Wonen Zuid zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op enkele locaties wordt vervolgonderzoek geadviseerd (na sloop), waaronder één plek met zinkverontreiniging die na sloop wordt gesaneerd.

Bij de aanstaande gemeentelijke rioleringswerkzaamheden is sanering niet aan de orde. Wel is in een klein deel van de Gaard een verhoogde concentratie PAK's (stoffen die ontstaan bij onvolledige verbranding van organisch materiaal) aangetroffen, onder de verharding in de fundering. Dit betreft een lokale verontreiniging zoals vaker voorkomt in Beekdaelen. Deze funderingslaag wordt gesaneerd tijdens de werkzaamheden in de Gaard, mogelijk deels al door nutsbedrijven. Afstemming hierover volgt nog.

Vraag 8: We vragen ons af wat uit het bodemonderzoek is gekomen dat recent heeft plaatsgevonden. Kunt u ons hierover informeren?

Antwoord op vraag 8: Het is ons niet geheel duidelijk naar welk onderzoek u in uw vraag verwijst.

Het meest recente onderzoek dat Wonen Zuid heeft laten uitvoeren, betreft het geotechnisch onderzoek (fundering-/sonderingsonderzoek) op het achterterrein in de wijk. Dit onderzoek wordt gebruikt voor het ontwerp van de funderingen onder de nieuwe woningen. Voor wat betreft de gemeentelijke werkzaamheden zijn de resultaten van de bodemonderzoeken onder vraag 7 beantwoord.

Vraag 9: Vlak na onze rondgang in de Nuinhofwijk is er een brief huis aan huis ingegooid bij de bewoners van de Nuinhofwijk. In deze brief wordt een informatieavond aangekondigd op 25 september.

Is deze informatieavond ook toegankelijk voor geïnteresseerde raadsleden of commissieleden?

Er is ook bij 'omwonenden' van de wijk een uitnodiging bezorgd, dit is voor zover ons bekend de eerste keer is dat zij geïnformeerd gaan worden over het project. Dit terwijl een groot deel van het dorp dagelijks geconfronteerd wordt met de toestand in de wijk. Omwonenden nog steeds niet weten wat de gevolgen gaan zijn voor hun leefgenot, beschadigingen aan woningen, verkoopwaarde enz. tijdens en na het bouwproject.

Hoeveel en waar zijn de uitnodigingen bezorgd?

Kunt u aangeven waarom dit de eerste keer is dat men geïnformeerd wordt?

Hoe en hoe vaak worden de huidige bewoners geïnformeerd over de planning van de nieuwbouw en over eventuele tijdelijke maatregelen?

Antwoord op vraag 9: Ja, raadsleden en commissieleden kunnen de informatieavond op 25 september bijwonen.

De aankondiging van de bewonersbijeenkomst is verspreid onder bewoners van de wijk en directe omwonenden aan de Nuinhofstraat, Dwarsstraat, Parallelstraat en het verlengde van de Spoorstraat (ca. 150 brieven). De officiële uitnodiging voor de informatieavond volgt op korte termijn en zal in een breder gebied verspreid worden (tot aan de Pastorijstraat).

De focus lag tot nu toe vooral op de huurders en woningeigenaren binnen de wijk. Nu de plannen concreter worden, gaan we breder communiceren.

Bewoners worden via nieuwsbrieven, de websites en persoonlijke contactmomenten met Wonen Zuid en de gemeente geïnformeerd. Er is ook een maandelijks spreekuur in het Nuinhofhuisje. Er verschijnt regelmatig een nieuwsbrief, de frequentie is mede afhankelijk van de voortgang van het project. De nieuwsbrief is voor eenieder digitaal toegankelijk via de website van Wonen Zuid. Tijdens de uitvoering van

de werkzaamheden zal de communicatie richting bewoners en omwonenden ook via de aannemer verlopen.

Vraag 10: Heeft het college een beeld van de ervaringen van huurders die vertrokken zijn, eigenaren die verkocht hebben? Is er onderzoek naar gedaan, door wie en hoe?

Dit tegen de achtergrond van vele schrijnende verhalen van ex bewoners. Heeft het college ook zelf een uitvraag gedaan bij de betrokken bewoners?

Wat is de verwachting t.a.v. de huurders, eigenaren die nog in de buurt wonen?

Is er onderzoek gedaan naar het effect van deze hele situatie op de omwonenden? Hebben de omwonenden ook een stem in het geheel?

Antwoord op vraag 10: Het college heeft een globaal beeld van de ervaringen van vertrokken huurders en woningeigenaren, mede door signalen uit de wijk en gesprekken met betrokkenen. Er is aandacht voor schrijnende verhalen en de impact op bewoners.

De verwachting is dat de resterende huurders en eigenaren in de buurt geleidelijk zullen verhuizen, afhankelijk van hun persoonlijke situatie en de voortgang van het project. Tegelijkertijd wordt geprobeerd hen zo goed mogelijk te begeleiden en te informeren.

Er is geen specifiek onderzoek uitgevoerd. Wel is er aandacht voor het effect van de situatie op omwonenden, vooral waar het gaat om leefgenot, veiligheid en uitstraling van de wijk. Deze impact wordt meegenomen in de communicatie en planning. Ook is er aandacht voor de sociale uitdagingen en cohesie in de wijk vanuit de Sociaaleconomische structuurversterking (SES). Denk hierbij aan de activiteiten vanuit het Nuinhofhuisje.

Omwonenden worden betrokken via informatieavonden, nieuwsbrieven en websites. Ook kunnen zij hun zorgen en ideeën delen met de gemeente en/of Wonen Zuid.

Vraag 11: Is het college bereid om extra middelen of maatregelen in te zetten om de wijk leefbaar te houden zolang er nog bewoners wonen? En hierdoor het aanzien van de buurt, de entree tot de hele kern Nuth, de toegang tot de A76 die er naar onze mening verschrikkelijk uitziet.

Antwoord op vraag 11: Het beschikbaar stellen van extra middelen is een bevoegdheid van uw raad. De gemeente voert waar nodig regulier onderhoud uit aan de openbare ruimte. Wij realiseren ons dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden bewoners en omwonenden overlast zullen ervaren. Wij beogen deze overlast zo veel mogelijk te beperken en bewoners en omwonenden zo goed mogelijk op de hoogte te houden.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts