

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen, 23 mei 2023

Onderwerp

Dekkingsvoorstel openbare ruimte en subsidie Slakhorst

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-23002511

Agendapunt:

Inleiding/aanleiding

Sinds 2019 is Woonpunt in overleg met de gemeente inzake de plannen voor Slakhorst. Op dat moment lagen er plannen (Mecanoo) voor een complete nieuwbouwwijk die geen recht deden aan de historie van de wijk. Uiteindelijk is besloten om voor een nieuw ontwerp te gaan. Hiertoe heeft de raad eind 2020 ingestemd met de herijkte kaders voor de herontwikkeling van de wijk. Onderdeel van deze kaders betrof het behouden c.q. terugbrengen van de erfgoedwaarde. Woonpunt heeft daartoe plannen in meerdere scenario's opgesteld. Zowel de variant van een nieuwbouwwijk zonder historische elementen als de variant van volledig renoveren viel eerder reeds af waarover de raad eerder is geïnformeerd per RIB 19 oktober 2021. Er resteerden nog 3 scenario's waarin verschillende combinaties mogelijk waren van nieuwbouw in Stuyt stijl tot reconstructie en gedeeltelijke renovatie. Tevens ligt er vanuit onze gemeenteraad een motie van 31 maart 2021 : *De beschermenswaardige elementen te behouden en dus niet te laten slopen wat technisch gezien niet gesloopt hoeft te worden.*

De motie en de vastgestelde kaders geven nadere invulling aan hetgeen onze gemeente voor ogen heeft, namelijk een wijk die voldoet aan de eisen van deze tijd, die geschikt is voor meerdere doelgroepen, sociale cohesie en ontmoeting centraal staan én waarin ook de historie van de wijk zichtbaar is. Dat geldt voor de stedenbouw, architectuur en de (semi) openbare ruimte. Woonpunt zal een aanzienlijk deel van hun gronden ontwikkelen als semi openbare ruimte, zoals parkeerplaatsen, groen en wadi's achter de woningen. De openbare ruimte zoals pleinen en openbare wegen/verkeersinrichtingen wordt in opdracht van gemeente Heerlen aangelegd. Hiervoor zal dus financiële dekking gevonden moeten worden.

Financiële haalbaarheid in relatie tot aangenomen motie

Woonpunt heeft vanuit haar wettelijke taak de verplichting om sociale huurwoningen te voorzien. De daaraan gekoppelde huren, leveren vanuit financieel oogpunt een maximaal investeringsvolume op, gekoppeld aan een exploitatietermijn. Ook zonder de wens vanuit onze herijkte kaders zoals het terugbrengen c.q. zichtbaar maken de historie van de wijk, komt de financiële kant enorm onder druk te staan door inflatie van materiaalkosten en personeelstekorten.

Na verschillende onderzoeken -waaronder demontage van 6 woningen medio 2022- blijkt dat renovatie per woning een meerprijs kent van gemiddeld 150.000 euro, variërend per type woning ten opzichte van nieuwbouw. Met 169 bestaande woningen is dat niet op te brengen binnen het financieel kader van sociale huur. Ook niet als een deel van de woningen in de midden huur komen, dat Woonpunt voor ongeveer 25 grotere woningen

van plan is. Bovendien zou bij renovatie een suboptimaal product gecreëerd worden op het gebied van woonplattegrond en algeheel wooncomfort. Technisch gezien kunnen de woningen dus behouden worden, maar dit brengt een onoverbrugbaar financieel tekort van 10 tot 20 miljoen euro met zich mee dat de gemeente niet kan opvangen. De beschermenswaardige elementen behouden we zo goed als mogelijk, maar een volledige renovatie is ondanks dat het technisch haalbaar is en per definitie een suboptimaal woonproduct oplevert onhaalbaar.

Het scenario van grotendeels nieuwbouw in Stuyt stijl komt daarmee nadrukkelijker in beeld. Woonpunt is hoe dan ook bereid om per nieuwbouwwoning een bedrag van 25.000 euro extra (dus bovenop het maximale investeringsvolume gekoppeld aan de huur) te investeren om deze in een 'basis uitvoering Stuyt' te bouwen en heeft daarvoor ook per oktober 2022 de middelen gekregen van haar raad van commissarissen. In totaal is dit ruim 3,5 miljoen euro. Echter, met deze extra investering van Woonpunt zijn de herijkte kaders van de gemeente over de stedenbouw, architectuur en openbare ruimte onvoldoende geborgd.

Renoveren of een optimaal Stuyt Nieuwbouw plan.

Een overweging was in 2022 om negen kenmerkende woningen te renoveren tegen een meerprijs van 1,35 miljoen euro. Woonpunt is bereid per gerenoveerde woning 50.000 euro extra te investeren (450.000 euro bovenop de eerder genoemde ruim 3,5 miljoen) en ook dit is reeds door de raad van commissarissen van Woonpunt bevestigd. Anderzijds zouden deze middelen ook gebruikt kunnen worden om de hele nieuwbouwwijk van nog meer Stuyt elementen te voorzien zodat de herijkte kaders (uitgangspunt nieuwbouw) beter gevolgd kunnen worden. In deze lijn is hierover gesproken tijdens verschillende bestuurlijke overleggen tussen gemeente en Woonpunt in de loop van 2022.

Op 13 oktober 2022 heeft een raadsinformatieavond plaatsgevonden in aanwezigheid van de portefeuillehouder. Op basis van een peilend gesprek met de raadsleden tijdens de raadsinformatieavond bleek dat er politiek draagvlak is voor volledige nieuwbouw in optimale Stuyt stijl en daar alle beschikbare middelen voor in te zetten. Begin november gaven de erfgoedpartijen waar gedurende het hele jaar nauw contact mee is onderhouden hetzelfde signaal af. Renovatie van 9 woningen levert immers nog steeds geen kwalitatief totaalproduct op dat de algehele historische betekenis van de wijk eer doet.

Verzoek tot cofinanciering Woonpunt

Om de historie van de wijk optimaal zichtbaar te maken waarbij wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw zijn hoe dan ook substantieel extra middelen noodzakelijk. Woonpunt verzoekt de gemeente om hierin financieel te participeren. Het is immers een nadrukkelijke wens en een nadrukkelijk kader van de gemeente bij de herontwikkeling. Naast de bijdragen die wij aan uw raad zullen vragen inzake de (in Stuyt stijl) herinrichting van de openbare ruimte speelt er dus een cofinancieringsvraagstuk. De gemeente zou hiermee bijdragen aan het toevoegen van extra erfgoed kwaliteit aan de (semi) openbare ruimte én de nieuwbouwwoningen.

Subsidie inspanningen

Naast een eventuele gemeentelijke bijdrage is ook gezocht naar subsidie van derden. Hiervoor zijn gedurende 2022 verschillende inspanningen gedaan:

1. Helaas is de Erfgoeddeal afgekeurd. Tot onze spijt zijn we daar niet door de voorselectie gekomen, simpelweg omdat andere projecten beter voldeden aan de voorwaarden.
2. Een door erfgoedpartijen opgestelde lijst van (kleinere) subsidieverstrekkers is onderzocht, maar dit kan in het beste geval een bedrag opbrengen dat geen verschil zal maken in het behoud van woningen door renovatie op de schaal zoals we die voor ogen hebben.
3. Er lopen continue Europese Subsidiescans vanuit onze gemeente en Parkstad. Daarvan weten we dat deze vaak veel tijd kosten. Gezien de planning is niet de verwachting dat dit op tijd wezenlijk iets oplevert.
4. Op 16 februari jl. heeft wethouder Peters namens het college de 'Kwaliteit Limburgse Centra' (KLC) samenwerkingsovereenkomst getekend voor het plan Slakhorst. De intentie is dat onze gemeente en provincie beide 1 miljoen euro investeren in de Stuyt kwaliteit van de wijk. Financiering is voor het gehele project en wordt dus ook uitgegeven aan de Stuyt elementen in de (semi) openbare ruimte.
5. Via de rijksregeling 'woningbouwimpuls' zetten we in op een bijdrage voor herstructurering van verschillende oude (mijn) wijken in Heerlen-Noord. Vanuit de reserve die we hiervoor opnemen in de begroting van 2024 stellen we bij deze voor de openbare ruimte investering te dekken.

Kader

Programma Heerlen-Noord
Wonen Erfgoed

Kernthema

Herstructurering Heerlen-Noord

Bevoegdheid

Raad

Voorstel:

1. Een investeringskrediet ad €2.500.000,- vanuit de Woning Bouw Impuls beschikbaar te stellen voor de realisatie van de openbare ruimte Slakhorst.
2. Een investeringskrediet ad €1.000.000,- beschikbaar te stellen als cofinanciering voor de Provinciale Kwaliteit Limburgse Centra subsidie van tevens €1.000.000,-

Argumenten

1.1 We leveren hiermee een nadrukkelijke bijdrage aan de doelen van Heerlen-Noord. Dit project liep al voordat het programma Heerlen-Noord gestart was. Realisatie van het gehele project levert bovendien een substantiële bijdrage in de doelen van Heerlen-Noord, namelijk:

- Het verbeteren van de woonkwaliteit (leefbaarheid, wooncomfort)
- Het verbeteren en vergoenen van de openbare ruimte en daarmee ook de sociale cohesie;
- Het verlagen van de energielasten (bestrijden energiearmoede);
- De woningen worden geschikt gemaakt voor meerdere doelgroepen, waardoor er een betere mix ontstaat, zoals vier type woningen (twee types voor gezinnen en twee types levensloopbestendig).

1.2 We investeren hiermee in significante verbeteringen van de openbare ruimte boven en onder de grond.

Slakhorst kenmerkt zich door een aantal in het oog springende problemen. De herinrichting van de openbare ruimte levert een bijdrage aan:

- Vergroening van openbaar gebied levert een bijdrage aan onze doelen op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptie.
- Ontmoetingsfunctie met betrekking tot straten en pleinen stimuleren en daarmee letterlijk ruimte scheppen voor sociale cohesie. De auto veel minder aanwezig in de woonstraten, parkeren gebeurt voor het grootste deel op met beplanting aangeklede achter terreinen van woonpunt.
- Waterhuishouding optimaliseren. Waterbuffers en betere riolering aanleggen boven en onder maaivelden waar mogelijk. Vochtproblematiek kan op deze manier bij de oorzaak tegengegaan worden, uiteraard tegen de achtergrond van de relatief lage ligging van Hoensbroek.

2.1 We stellen de provinciale subsidie 'Kwaliteit Limburgse Subsidie' veilig.

De provinciale subsidie 'Kwaliteit Limburgse Centra' richt zich op het verbeteren van de woon- en leefomgeving in 'centra' in Limburg. Het kader voorziet in een integrale aanpak, vertrekkend vanuit het beleidsveld Wonen. Onder 'centra' worden niet alleen stadscentra verstaan, maar ook wijken, dorpen en buurten die een herkenbare entiteit vormen (zoals Slakhorst). Bij 'kwaliteit' wordt gedacht aan aspecten als passende en betaalbare woonruimte in een veilige, aantrekkelijke en gezonde omgeving met voldoende voorzieningen. De subsidie moet nog formeel worden aangevraagd dit najaar en tegen die tijd moeten we de financiële dekking rond hebben.

2.2 Via de subsidie kunnen we sturen op de kwaliteit van Slakhorst; Stuyt 2.0

Met de twee miljoen euro (aangevuld met 450.000 euro van Woonpunt) kan een bijna 2,5 miljoen euro extra geïnvesteerd worden in de Stuyt kwaliteit van deze wijk. Iets dat voor Woonpunt strikt juridisch gezien geen verplichting is aangezien de wijk geen beschermde status kent. De betrokken architecten hebben een lijst opgesteld met elementen die naar verwachting binnen dit financiële kader kunnen worden gerealiseerd:

- Extra architectonische verbijzonderingen van de hoekwoningen
- Toevoegen van Mansarde kappen op bepaalde woningen
- Verspringende rooilijnen van bepaalde woonblokken
- Hergebruik bestaande ornamenten (cultureel historische circulariteit)
- Boog Van Rossumstraat en Burgemeester Boshouwerslaan
- Tuinkamers onder boog van Rossumstraat
- Hoogwaardige detailleringen/versieringen kozijnen ramen en deuren
- Reconstructie tuinmuren met historische details
- Reconstructie pompen en werkend maken ten behoeve van openbaar drinkwater
- Hoogwaardige historische ogende bestrating
- Hoogwaardige inrichting t.b.v. openbare ontmoeting (meubels, prullenbakken, verlichting)
- Hoogwaardige beplanting van (semi) openbare ruimte
- Permanente expositie: historische waarde presenteren in de wijk (fysiek of digitaal)

Tegenargumenten en risico's

1. We investeren in totaal 3,5 miljoen enkel in verbetering van kwaliteit.

De openbare ruimte is bovengronds momenteel in de basis functioneel in orde. Er is vanuit gemeente geen noodzaak dit op zeer korte termijn aan te pakken. Er is wel sprake van veroudering, zo ligt er bijvoorbeeld nog deels asfalt uit de jaren 60 van de vorige eeuw.

Kosten en dekking

Voorgesteld wordt een tweetal investeringskredieten beschikbaar te stellen ten behoeve van de kwaliteitsimpulsen in de openbare ruimte Slakhorst:

- € 2,5 miljoen investeringskrediet aanpassingen openbare ruimte in het kader van de subsidieaanvraag WoningBouwImpuls (zie CVBW-23000163 d.d. 14-02-2023). Dit investeringskrediet nemen we op bij de begroting 2024 en daarmee een jaarlijkse kapitaallast van € 137.500,-* per jaar structureel in de begroting te verwerken.
- € 1,0 miljoen investeringskrediet kwaliteitsimpuls openbare ruimte in het kader van de provinciale subsidieaanvraag Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). Dit investeringskrediet met een jaarlijkse kapitaallast van € 55.000,-* nemen we op bij de begroting 2024 onder voorbehoud van goedkeuring van de subsidieaanvraag.

*Deze kapitaallast is nog gebaseerd op het nu nog gehanteerde rentepercentage van 1,5% en een afschrijvingstermijn van 25 jaar. Bij opmaak van de begroting 2024 zal het rentepercentage wellicht naar boven bijgesteld worden, waarmee ook de jaarlijkse kapitaallasten stijgen.

Communicatie

Na het raadsbesluit wordt er in afstemming met Woonpunt een persbericht uitgebracht.

Evaluatie

Binnen project Slakhorst werken we projectmatig samen met Woonpunt. Planning, uitvoering, evaluatie en bijstelling is een continu proces waarop wordt toegezien door de Stuurgroep waarin wethouder Peters en de bestuurder van Woonpunt periodiek overleggen. Bij oplevering van de wijk zullen wij u uitnodigen voor een evaluatie van het resultaat ter plaatse.

Planning, procedure en uitvoering

Op dit moment loopt de vergunningsaanvraag op basis van afwijking bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing voor het totale plan. Het afgeven van deze vergunning is een collegebevoegdheid.

We werken op basis van de volgende mijlpalenplanning Deze kan nog worden bijgesteld in het kader van fasering vanwege stikstof, tegenvallende uitkomsten flora en fauna onderzoeken of vertraging door tekorten aan materialen e.d.

Indienen aanvraag afwijking bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing	april 2023
Indienen ontheffing flora & fauna	april 2023
Dekkingsbesluit aanleg Openbare Ruimte gemeente	juni 2023
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	juli 2023
Start sloopwerkzaamheden eerste fase	november 2023
Verlenen omgevingsvergunning	december 2023
Aanleg ondergrondse infrastructuur	Q1-Q2 2024
Start bouw eerste fase	Q2-Q3 2024
Project gereed	Afhankelijk van op stikstof berekening gefaseerde fasering

Bijlagen

‘Informatiedocument bij KLC subsidieaanvraag.’

Toelichting: het financiële overzicht in deze bijlage dateert van oktober 2022. Inmiddels hebben we beter in beeld welke investering nodig is, dit heeft geleid tot dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
drs. V.N. Gosselink – Van Dijk

De burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2023 registratienummer BWV-23002511;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

1. €2.500.000,- vanuit de Woning Bouw Impuls beschikbaar te stellen voor de realisatie van de openbare ruimte Slakhorst.
2. €1.000.000,- beschikbaar te stellen als cofinanciering voor de Provinciale Kwaliteit Limburgse Centra subsidie van tevens €1.000.000,-

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver