gemeente **Roermond**

uw nummer

uw datum

AAN
de leden van de commissie RU

ons nummer	20266-2022
onze datum	9 juni 2022
verzonden	
inlichtingen bij	J. Slaats
cluster	Projecten omgeving
doorkiesnr.	0475 - 35 98 36
bijlage(n)	1 bijlage – verzonden reactie brief wijkraad de Kemp
betreffende	commissie-informatiebrief inzake voortgang project herontwikkeling Kemp en ingekomen brief wijkraad

Geachte leden,

Op de agenda van de commissie Ruimte van 22 juni 2022 staat de brief "wijkraad De Kemp nieuwbouwplannen De Kemp" geagendeerd. Middels deze brief informeer ik u graag kort over de stand van zaken rondom dit project en over de reactie van het college op de ingekomen brief van de wijkraad de Kemp.

Stand van zaken

Inleiding

Wonen Zuid heeft een groot deel van de woningen in de wijk de Kemp in bezit en beheer. In 2016 is Wonen Zuid gestart met hun Wijkvisie voor de Kemp. De afgelopen jaren heeft Wonen Zuid samen met de gemeente Roermond en bewoners de Kemp al grondig vernieuwd. Het deelgebied 'Celebesstraat, Borneostraat, Floresstraat, Kempweg en Karel doormanplein' is het volgende gebied dat Wonen Zuid wenst te vernieuwen om zo te kunnen voldoen aan alle hedendaagse eisen. In het kader van de vernieuwing zijn er in het deelgebied gesprekken gevoerd en activiteiten georganiseerd om met de buurt van gedachten te wisselen over de woningvoorraad en openbare ruimte in dit deelgebied. De opgehaalde input uit de omgeving en de onderzoeken die Wonen Zuid heeft uitgevoerd, hebben uiteindelijk geleid tot de uitwerking van een initiatief voor sloop-nieuwbouw. Omdat hier een planologische procedure voor doorlopen moet worden en er aanpassingen in de openbare ruimte zijn voorzien, heeft Wonen Zuid dit initiatief voor sloop-nieuwbouw voorgelegd aan de gemeente. Op 15 maart 2022 heeft het college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Wonen Zuid betreft deze herontwikkeling.

Rollen van de gemeente en woningcorporatie

Wonen Zuid is als woningbouwcorporatie verantwoordelijk voor het toekomstbestendig maken en houden van haar woningbezit. Hun taak is te zorgen voor een goede afweging van investeringen en kwaliteit van woningen, om er uiteindelijk voor te zorgen dat het geld zo goed en eerlijk mogelijk besteed wordt voor alle huidige en toekomstige huurders.

Het beoogde plan past binnen de gemeentelijke beleidsambities, kaders en doelstelling voor Wonen. Het plan past tevens binnen de gemaakte prestatieafspraken van 2021 en 2022 met de woningbouwcorporaties in Roermond. De prestatieafspraken zijn afspraken over voldoende passende woningen, verbeteren van de energielabels van de woningvoorraad, de relatie tussen duurzaamheid en betaalbaarheid en de doelstelling dat alle huurwoningen in 2050 CO2-neutraal zijn.

De rol van de gemeente gaat voornamelijk over de planologische aspecten van een initiatief en het toetsen of initiatieven binnen de Roermonds beleidskaders passen. De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet een initiatief passen binnen de gemeentelijke beleidskaders, in dit geval met name het woningmarktbeleid, prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties en duurzaamheidsbeleid. Het is een bevoegdheid van de woningbouwcorporatie zelf om de beslissing voor renovatie of sloop-nieuwbouw te maken voor haar woningbezit en te besluiten welk initiatief zij aan de gemeente Roermond voorlegt in een planologische procedure.

Omgevingsdialoog
Wonen Zuid heeft in afgelopen jaren al enkele stappen gezet op het gebied van het omgevingsdialoog. Voor een uitgebreidere toelichting verwijs ik u naar de brief zoals in de bijlage toegevoegd. In de afgelopen maanden is er een bewonerscommissie opgericht waarin bewoners uit het plangebied deelnemen. Zij kunnen ophalen wat er speelt onder de bewoners en als gesprekspartner dienen voor Wonen Zuid. Zowel in de voorbereiding als in de uitvoering van het project is er regelmatig overleg tussen Wonen Zuid en de Huurdersvereniging Wonen Zuid en wordt ook de wijkraad de Kemp regelmatig betrokken bij gesprekken.

Verder zullen er in september en/of oktober huisbezoeken worden gepland, waarbij Wonen Zuid met alle bewoners in het gebied persoonlijk spreekt. Tevens wordt er geregeld met een nieuwsbrief gecommuniceerd naar de bewoners van het plangebied.

Ingekomen brief van Wijkraad de Kemp
De ingekomen brief van de wijkraad dateert van 17 februari 2022. In deze brief, zowel gericht aan projectleider college en gemeenteraad, werd verzocht om een tijdig antwoord. Het college heeft hierop op 22 maart een reactie gestuurd, deze kunt u ter informatie vinden als bijlage bij deze informatiebrief. In deze brief is de reactie te lezen op de vragen en zorgen die geuit worden in de brief van de wijkraad.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

De wethouder voor economie, ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

drs. Angely Waajen - Crins

gemeente **Roermond**

uw nummer	
uw datum	15 januari 2022
ons nummer	20266 -2022
onze datum	15 maart 2022
verzonden	22 MAART 2022
inlichtingen bij	J. Slaats
cluster	Projecten omgeving
doorkiesnr.	0475 - 359836
bijlage(n)	
betreffende	Uw brief betreft plannen sloop en nieuwbouw de Kemp: Celebesstraat, Borneostraat, Floresstraat, Karel Doormanplein en Kempweg

Wijkraad de Kemp
Dhr. Ait Hakki, secretaris Wijkraad de Kemp
Mathilde Haanstraat 19
6045 CX ROERMOND

Geachte leden van de Wijkraad de Kemp,

Met deze brief reageren wij op uw brief van 15 januari 2022 betreffende de sloop- en nieuwbouwplannen van Wonen Zuid. Met de brief heeft u de standpunten en zorgen van de Wijkraad de Kemp verwoord.

Ten eerste begrijpen wij uw zorgen en de zorgen die betrokken bewoners kunnen hebben. Sloop-nieuwbouw kan erg ingrijpend zijn voor de betreffende bewoners. Met deze brief hopen wij uitgebreid in te kunnen gaan op uw geuite zorgen en standpunten. Echter, wij willen ook helder zijn over de verschillende rollen die een gemeentebestuur en een corporatie hebben. Onze reactie begint daarom met het delen van onze visie op de rol van de gemeente en van de woningbouwcorporatie. Daarna zullen we op het proces van het omgevingsdialoog in gaan en de overwegingen van Wonen Zuid voor sloop-nieuwbouw.

Rollen van de gemeente en woningcorporatie
Wonen Zuid is als woningbouwcorporatie verantwoordelijk voor het toekomstbestendig maken en houden van haar woningvoorraad. Zij moet zorgen voor een goede afweging van investeringen en kwaliteit van woningen, om er uiteindelijk voor te zorgen dat het geld zo goed en eerlijk mogelijk besteed wordt voor alle huidige en toekomstige huurders.

De rol van de gemeente gaat voornamelijk over de planologische aspecten van een initiatief en het toetsen of initiatieven binnen de Roermonds beleidskaders passen. Als gemeente moeten we ervoor zorgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De woningbouwcorporatie is zelf bevoegd om de beslissing voor renovatie of sloop-nieuwbouw te maken en te besluiten welk initiatief zij aan de gemeente Roermond ter toetsing voorlegt.

We zien het ook als onze taak om ons in te spannen om initiatiefnemers aan te sporen zo goed als mogelijk invulling te geven aan het omgevingsdialoog.

Omgevingsdialoog bewoners en de wijkraad
Communicatie over het project is primair de verantwoordelijkheid van Wonen Zuid. Wonen Zuid heeft informatie met de gemeente gedeeld over het verloop van het omgevingsdialoog tot nu toe en wat de ideeën zijn voor de verdere inkleuring van het omgevingsdialoog in de nabije toekomst. Hieronder een samenvatting van dit proces.

Wonen Zuid heeft in de voorgaande jaren al enkele stappen gezet op het gebied van het omgevingsdialoog. Verschillende activiteiten in het kader van het omgevingsdialoog hebben plaatsgevonden van 2016 t/m 2019. Het omgevingsdialoog was er volgens Wonen Zuid op gericht te ontdekken wat de bewoners in het plangebied vinden van hun woningen, welke verbetering zij nodig achten en welke voorkeuren er leven onder de bewoners. Daarbij is in een enquête ook gevraagd naar de voorkeur voor renovatie of nieuwbouw. Uit de toen gehouden enquête blijkt dat de meningen hierover waren verdeeld bij de betreffende bewoners, maar er een kleine meerderheid de voorkeur heeft aangegeven voor renovatie. Wonen Zuid is daarna gaan rekenen en tekenen voor een verdere uitwerking van de plannen. Volgens Wonen Zuid in eerste instantie met een voorkeur voor de optie renovatie in verband met de uitkomsten uit het omgevingsdialoog. Echter, Wonen Zuid is na verder onderzoek tot de conclusie gekomen dat de gewenste kwaliteit met renovatie niet kan worden bereikt binnen de investeringsruimte. Er spelen verschillende afwegingen om voor sloop-nieuwbouw te gaan, zoals ook heel globaal benoemd onder het volgend kopje 'overwegingen sloop-nieuwbouw'.

Toen bleek dat renovatie geen optie meer was is Wonen Zuid vooral gaan kijken naar het goed uitwerken van de terugkeeroptie en inzet van wisselwoningen in de buurt voor de bewoners in dit plangebied. Dit met het doel om de bewoners meer comfort te kunnen bieden wanneer Wonen Zuid hun voornemen tot sloop nieuwbouw kenbaar zou maken. In het derde kwartaal van 2021 heeft Wonen Zuid de huurdersbelangvereniging over de terugkeeroptie geraadpleegd. Verder was de huurdersbelangenvereniging reeds vanaf 2016 betrokken bij de omgevingsdialogen. De huurdersbelangenvereniging wordt later in het proces nog een keer formeel om advies gevraagd. Na overleg met de huurdersbelangenvereniging heeft Wonen Zuid in oktober alle betrokken huurders uitgenodigd voor twee inloopmiddagen om de huurders te informeren over de plannen en met hen het gesprek aan te gaan. Hiervoor zijn tevens de wijkpartners, waaronder de Wijkraad, en de Gemeente via de wijkregisseur uitgenodigd.

Uit de samenvatting van de inventarisatie tijdens de inloopdagen blijkt dat ongeveer de helft van de bewoners heeft aangegeven tevreden te zijn met de keuze voor nieuwbouw. In de mondelinge toelichting zat dit volgens Wonen Zuid vooral in het feit dat er sprake is wisselwoningen in de buurt en de mogelijkheid om terug te keren. Ongeveer een 25 tot 35% heeft neutraal ingevuld en de overige bewoners hebben aangegeven verdrietig te zijn. Uiteraard is het mogelijk dat bewoners gedurende een periode erna nog veranderen van gedachten of toch grotere zorgen krijgen. Wij vinden het daarom belangrijk dat Wonen Zuid goed in gesprek blijft gaan met bewoners om hen zoveel als mogelijk te begeleiden in dit moeilijke traject en eventuele vragen en zorgen zoveel als mogelijk weg te nemen.

Voor de verdere invulling van het omgevingsdialoog wordt er een bewonerscommissie opgestart. Momenteel hebben zich 5 kandidaten aangemeld om een bewonerscommissie op te starten van zittende huurders uit het plangebied zelf. Zij zullen optreden als contactpersoon namens de huurders en tevens meedenken tijdens het project. Ook zullen er later nog huisbezoeken worden ingepland. Voor het verdere omgevingsdialoog levert Wonen Zuid nog een communicatieplan aan bij gemeente Roermond. Met Wonen Zuid is afgesproken dat zij deze alvast zoveel mogelijk in lijn met de

beleidsnota omgevingsdialoog, die 17 februari 2022 aan de gemeenteraad ter besluitvorming zal worden voorgelegd, vormgeven.

Wij zijn het met u eens dat het belangrijk is te communiceren over de participatieladder en aan te geven op welke besluiten bewoners wel en niet invloed hebben. Met Wonen Zuid is afgesproken dat zij, in de verdere invulling van het omgevingsdialoog, extra aandacht besteden aan het helder communiceren bij welk vraagstuk welke positie op de participatieladder van toepassing is.

Overweging sloop-nieuwbouw
Zoals gesteld bij de rollen van de gemeente en woningcorporatie is Wonen Zuid zelfstandig bevoegd om de keuze voor renovatie of sloop-nieuwbouw af te wegen en te maken. Het is dan ook belangrijk dat vooral Wonen Zuid de bewoners zo goed als mogelijk meeneemt in haar overwegingen. Zonder al te veel in detail te gaan, kunnen wij wel aangeven welke overwegingen Wonen Zuid met de gemeente heeft gedeeld:

- Renovatie is te duur in verhouding tot de resultaten die het oplevert op het gebied van kwaliteit van de woningvoorraad en de duurzaamheidsdoelstellingen die Wonen Zuid heeft. Wonen Zuid heeft hiertoe meerdere typen onderzoeken laten doen die zij ook met de gemeente hebben gedeeld.
- Het type renovatie wat nodig zou zijn bij deze woningen zou naar alle waarschijnlijkheid niet in bewoonde staat kunnen plaatsvinden. Dit betekent dat er net zoals bij sloop-nieuwbouw met wisselwoningen gewerkt moet worden en dat bewoners ook tijdelijk moeten verhuizen.
- Renovatie biedt niet dezelfde kansen op het gebied van het levensloopbestendig of zorggeschikt maken van de woningen. Dit is wel wenselijk op basis van de leeftijd van de huidige en mogelijk toekomstige bewoners, rekening houdend met de algemene trend van vergrijzing.
- Het ontwerp van de nieuwe woningen en indeling van de percelen zorgt ervoor dat er meer vierkante meters vrijkomen voor toevoeging aan de openbare ruimte. Dit wordt gebruikt om parkeren te verbeteren en meer groen toe te voegen aan het plangebied. Met renovatie is de ruimte daarvoor beperkt, omdat er geen extra vierkante meters aan het openbaar gebied kunnen worden toegevoegd.
- Daarbij is ook in overweging genomen dat bij renovatie, net zoals bij sloop-nieuwbouw, een huurverhoging nodig is. Deze kan naar verwachting in mindere mate voor de bewoners gecompenseerd worden door een daling van de energielasten, doordat renovatie niet hetzelfde niveau van energiezuinigheid, bijvoorbeeld betreft isolatie, kan bereiken dan sloop-nieuwbouw.
- Doelstelling bij het initiatief is om dit zoveel mogelijk voor de huidige bewoners te laten zijn en de sociale cohesie zoveel mogelijk in stand te houden. Om die reden krijgen de bewoners een terugkeeroptie. Deze wordt in de haalbaarheidsfase nog nader uitgewerkt, maar is wel al goedgekeurd door de directie van Wonen Zuid.

Onrust en zorgen van bewoners
Wij begrijpen dat een sloop-nieuwbouw voornemen erg ingrijpend en emotioneel kan zijn voor bewoners, zeker wanneer bewoners er al langere tijd wonen. Wonen Zuid onderkent dit en zal samen met haar maatschappelijke partners, waaronder ook gemeente Roermond, extra zorg en aandacht voor de betreffende bewoners moeten hebben. Hier zal op korte termijn verdere invulling aan gegeven worden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,

i.c.

drs. J.W.A. Kradolfer (a.i.)

De burgemeester,

M.J.D. Donders – de Leest