

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 21 oktober 2025
Zaaknummer : 202526594
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder : 06-83428445, alexander.gelissen@brunssum.nl, jolanda.van.der.schaft@brunssum.nl en anja.timmermans@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d. : 9 december 2025
Uiterlijke datum : Niet van toepassing

Aan de raad,

1. Onderwerp

Integraal Raadsvoorstel Volkshuisvestingsfonds

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF) in drie verschillende tranches (VHF-1, VHF-2 en VHF-3) subsidies toegekend aan de gemeente Brunssum:

- VHF-1: beschikking d.d. 14 juli 2021 (Schuttersveld en Brunssum Noord-Lemmer)
- VHF-2: beschikking d.d. 8 december 2023 (Gebiedsaanpak Rumpenerstraat)
- VHF-3: beschikking d.d. 29 mei 2024 (Schuttersveld tweede fase)

Daarnaast heeft BZK eenmalig subsidie toegekend uit de Regiodeal:

- Regiodeal: beschikking d.d. 18 december 2024 (Gebiedsaanpak Rumpenerstraat)

Al deze subsidies zijn bedoeld om in kwetsbare gebieden de veiligheid, leefbaarheid en woonkwaliteit te verbeteren. De subsidies kunnen worden ingezet voor:

- het aankopen ('inponen') van woningen en/of commercieel vastgoed
- sloop/nieuwbouw, verduurzaming, renovatie of transformatie van woningen
- opwaardering van de openbare ruimte
- project- of proceskosten (zoals kosten voor (externe) expertise, advies en begeleiding)

De afgelopen periode hebben we voorbereidend werk gedaan zoals:

- sluiten van samenwerkingsovereenkomsten met verschillende partners
- inrichten van een projectorganisatie, een financiële administratie en de bemensing van (deel)projecten
- opstellen van ruimtelijke planontwerpen en projectplannen
- strategische aankoop van panden

Om de planvoorbereiding en -uitvoering te kunnen voortzetten binnen de kaders die het ministerie stelt is op verschillende onderdelen een besluit van uw raad noodzakelijk. De gevraagde beslispunten zijn in één integraal raadsvoorstel verwerkt, uitgesplitst per subsidie(stroom).

b. Huidige situatie/probleemstelling

VHF-1: Schuttersveld en Brunssum Noord-Lemmender - wijzigingsvoorstel

De raad heeft op 17 augustus 2021 ingestemd met de cofinanciering van het VHF-1 op basis van het onderliggende projectplan. Op basis van voortschrijdend inzicht hebben wij, in samenspraak met de stadsregio Parkstad en woningcorporatie Weller, ten aanzien van VHF-1 een wijzigingsvoorstel ingediend bij het ministerie van BZK.

Uit onderzoek is namelijk gebleken dat de oorspronkelijk voorgestelde verduurzaming van 54 particuliere woningen in Schuttersveld technisch en financieel niet haalbaar is binnen de inhoudelijke kaders die VHF-1 stelt.

De kosten van verduurzaming blijken namelijk te variëren van € 130.000 tot € 200.000 per woning, terwijl in de aanvraag van 19 mei 2021 was ingeschat dat de investering per woning circa € 44.000 zou bedragen. Daarmee wordt de gevraagde eigen bijdrage voor de meeste woningeigenaren onhaalbaar hoog.

Inmiddels is in 2024 een nieuwe subsidie (VHF-3) toegekend door BZK voor verduurzaming van 100 particuliere woningen in Schuttersveld. In deze nieuwe subsidie wordt een hoger bedrag per woning beschikbaar gesteld, en zijn de inhoudelijke kaders verbreed. Wij verwachten dat hiermee veel meer woningeigenaren in staat zullen zijn om de eigen bijdrage op te brengen en zo hun woning te kunnen verbeteren.

Het wijzigingsvoorstel is er op gericht om de subsidie die oorspronkelijk bedoeld was om 54 woningen te verduurzamen, nu in te gaan zetten om 7 extra woningen in Schuttersveld te laten aankopen, slopen en nieuwbouwen door woningcorporatie Weller. BZK heeft aangegeven positief te staan tegenover dit voorstel.

Wij vragen uw raad om in te stemmen met dit wijzigingsvoorstel.

VHF-2: gebiedsaanpak Rumpenerstraat - cofinanciering

Het Rijk heeft, op 8 december 2023, voor de Gebiedsaanpak Rumpenerstraat rijkssubsidie beschikbaar gesteld uit de 2^e tranche van het Volkshuisvestingsfonds (VHF-2). Voor de toegekende rijkssubsidies is cofinanciering van de gemeente een vereiste. De subsidie Volkshuisvesting is gebaseerd op een verhouding van 70 (Rijk) / 30 (gemeente).

Uw raad heeft in 2021 al cofinanciering beschikbaar gesteld voor VHF-1, maar nog niet voor VHF-2 en VHF-3.

Voor VHF-2 (Gebiedsaanpak Rumpenerstraat) ontvingen wij een subsidie van € 2.445.891,91 excl. btw, de noodzakelijke cofinanciering bedraagt € 1.128.244,54.

De subsidie is bestemd voor sloop van 17 woningen en nieuwbouw van 39 woningen, middels inponing van woningen en commercieel vastgoed en daarnaast opwaardering van de openbare ruimte en proceskosten.

Een bedrag van € 75.000 ter dekking van de cofinanciering is reeds voorzien vanuit de reguliere budgetten (proceskosten gebiedsvisie).

Wij vragen uw raad om voor het restant de vereiste cofinanciering (€ 1.053.245) beschikbaar te stellen uit de Algemene Reserve.

VHF-2: gebiedsaanpak Rumpenerstraat - voorbereidingskrediet

Ten behoeve van Gebiedsaanpak Rumpenerstraat is VHF-2 subsidie verleend voor de sloop van 17 woningen en nieuwbouw van 39 woningen, middels inponing van woningen en commercieel vastgoed en daarnaast opwaardering van de openbare ruimte en proceskosten. Verder is vanuit de Regiodeal subsidie ontvangen voor het verwerven van commercieel vastgoed (Zie par. Regiodeal – Aanpak Rumpenerstraat cofinanciering)

Voor de gebiedsontwikkeling van de Rumpenerstraat (VHF-2) verrichtten wij vanaf 2023 vier strategische aankopen na consultatie van de raads werkgroep strategische aankopen. Voor de nog te realiseren vier aankopen is het budget Strategische verwerving niet toereikend.

Wij vragen aan uw raad om een voorbereidingskrediet van € 1.500.000 (incl. €100.000 proceskosten) beschikbaar te stellen en het College autorisatie en opdracht te verlenen voor het verrichten van deze aankopen.

De dekking van dit voorbereidingskrediet vindt plaats door inzet van het ontvangen subsidie VHF-2 ten bedrage van € 1.275.000 en de inzet van de ontvangen subsidie uit de Regiodeal ten bedrage van € 225.000 (Zie onderstaand).

De hoogte van het voorgestelde voorbereidingskrediet baseren wij op de optelsom van de geraamde verwervingswaarden. Deze verwervingswaarden zijn gebaseerd op taxaties en contrataxaties, toegepaste indexering, bijkomende onkostenvergoedingen en de status van de onderhandelingen. De geraamde verwervingswaarden liggen gemiddeld op een vergelijkbaar niveau als dat van de eerdere verwervingen. In het gevraagde voorbereidingskrediet is een budget van € 100.000 inbegrepen ten behoeve van diverse planvoorbereidings-/proceskosten. Denk hierbij aan de kosten voor het opstellen van het omgevingsplan, kosten van grondstrategie, het opstellen van een intentie-/samenwerkingsovereenkomst en/of kosten van projectadvisering.

VHF-3: tweede fase Schuttersveld - cofinanciering

Het Rijk heeft op 29 mei 2024, rijkssubsidie beschikbaar gesteld uit de 3^e tranche voor Schuttersveld tweede fase. Voor de toegekende rijkssubsidie is cofinanciering van de gemeente een vereiste. De subsidie Volkshuisvesting is gebaseerd op een verhouding van 70 (Rijk) / 30 (gemeente).

Voor VHF-3 (2^e fase Schuttersveld) ontvingen wij een subsidie van € 3.419.808 excl. BTW, de noodzakelijke cofinanciering bedraagt € 1.567.332.

De subsidie is erop gericht om de leefbaarheid, (sociale) veiligheid en gezondheid te verbeteren door middel van:

- woningverbetering van 100 particuliere woningen
- aanpak van de openbare ruimte
- advies- en uitvoeringskosten

Van de noodzakelijke cofinanciering zullen wij een bedrag van € 850.000 dekken uit de reguliere budgetten van Openbare Ruimte.

Wij vragen uw raad om voor het restant de vereiste cofinanciering van € 717.332 beschikbaar te stellen uit de Algemene Reserve.

Regiodeal: aanpak Rumpenerstraat - cofinanciering

Voor de ontwikkeling Rumpenerstraat is voor de verwerving van commercieel vastgoed een bijdrage uit de Regiodeal ontvangen. De subsidie Regiodeal is gebaseerd op een verhouding van 50 (Rijk) / 50 (gemeente).

De bijdrage uit de Regiodeal bedraagt € 225.000. De vereiste cofinanciering van de gemeente bedraagt eveneens € 225.000.

Wij vragen uw raad om de vereiste cofinanciering Regiodeal van € 225.000 beschikbaar te stellen uit de Algemene Reserve.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?

Door het vaststellen van het wijzigingsvoorstel VHF-1, het toekennen van cofinanciering en voorbereidingskrediet, en de autorisatie en opdracht voor het effectueren van de resterende aankopen, kan de voorbereiding en uitvoering van de activiteiten in Schuttersveld, Lemmender en Rumpenerstraat worden voortgezet.

Daarmee wordt de veiligheid, leefbaarheid en woonkwaliteit in deze gebieden sterk verbeterd en voldoen wij aan de kaders die BZK stelt in de verschillende subsidieregelingen.

b. Kaders

1. *eerdere besluitvorming (BBV nr. 1093730/1093996)*

Uw raad heeft op 17 augustus 2021 de cofinanciering VHF-I vastgesteld.

2. *Traject tot dusverre*

Wij hebben uw raad inhoudelijk geïnformeerd via raadsinformatiebrieven, discussieavonden en via de P&C-cyclus.

3. *Rol/bevoegdheden College van B&W*

Door het stellen van de financiële en beleidsinhoudelijke kaders verleent uw raad opdracht en autorisatie aan het College voor de verdere voorbereiding van de deelprojecten, planontwikkelingen en het effectueren van de verwervingen. Het protocol strategische verwervingen is op de resterende verwervingen dan niet meer van toepassing.

Uw raad blijft in het vervolg van de planontwikkeling bevoegd tot het vaststellen van kaderstellende en/of financiële besluiten. Denk hierbij aan het vaststellen van de gebiedsvisie, het omgevingsplan en de grondexploitatie.

4. *algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)*

Programmabegroting 2025 gemeente Brunssum

Coalitieprogramma 2022-2026

Beschikking ministerie van BZK d.d. 14 juli 2021 inzake VHF-I

Beschikking ministerie van BZK, d.d. 8 december 2023 inzake VHF-II

Beschikking ministerie van BZK, d.d. 29-5-2024 inzake VHF-III

Beschikking ministerie van BZK, d.d. 18 december 2024 inzake Regiodeal Rumpenerstraat

5. *past het voorstel in de strategische visie/relatie met uitvoeringsagenda?*

In de uitvoeringsagenda 2022-2026 en het Koerskompas zijn de gebiedsontwikkeling van de Rumpenerstraat en de wijken Noord (waaronder Lemmender) en Oost (waaronder Schuttersveld) als speerpunt opgenomen.

6. *relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen*

Wij stellen voor de gevraagde cofinanciering ad € 1.995.577 te dekken uit de Algemene Reserve en te boeken op de reserve Volkshuisvestingsfonds II (€ 1.053.245), de reserve Volkshuisvestingsfonds III (€ 717.332) en de reserve Regiodeal (€ 225.000).

Ter volledige dekking van het gevraagde voorbereidingskrediet ad € 1.5 mln. inclusief € 100.000 proceskosten staan evenredige baten uit de subsidies Volkshuisvestingsfonds en Regiodeal.

Wij verwijzen naar de bijgevoegde door uw raad vast te stellen 18e begrotingswijziging 2025.

c. Argumenten en overwegingen

De aan uw raad gevraagde beslispunten stellen ons in staat om de planvoorbereiding en -uitvoering op een doelmatige wijze voort te zetten en daarmee te voldoen aan de subsidievoorwaarden van het ministerie van BZK.

d. Opties en keuze

VHF-1: Schuttersveld - wijzigingsbesluit

Indien uw raad niet instemt met het wijzigingsbesluit VHF-1 dan zullen de beoogde aangepaste werkzaamheden (te weten sloop en nieuwbouw van 7 extra woningen in Schuttersveld door Weller) geen doorgang kunnen vinden, en zullen de door BZK toegekende middelen terugvloeien naar het Rijk.

VHF-2 en Regiodeal: aanpak Rumpenerstraat - cofinanciering

Indien uw raad niet instemt met het voorstel om de vereiste cofinanciering beschikbaar te stellen, dan voldoen wij niet aan de subsidievoorwaarden en zullen de door BZK toegekende middelen terugvloeien naar het Rijk.

Dit leidt ertoe dat de plannen dan financieel niet haalbaar zijn.

VHF-2: aanpak Rumpenerstraat - voorbereidingskrediet

Indien uw raad niet instemt met het voorstel om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, dan kunnen de resterende aankopen niet plaatsvinden en kan het projectplan niet volgens aanvraag worden uitgevoerd, waardoor de subsidie (deels) zal worden ingetrokken door het ministerie van BZK.

VHF-3: tweede fase Schuttersveld - cofinanciering

Indien uw raad niet instemt met het voorstel om de vereiste cofinanciering beschikbaar te stellen, dan voldoen wij niet aan de subsidievoorwaarden en zullen de door BZK toegekende middelen terugvloeien naar het Rijk.

De beoogde verduurzaming van de wijk vindt niet of pas veel later plaats, en de verwachtingen die gewekt zijn door de gemeente bij bewoners van de wijk Schuttersveld worden niet waargemaakt.

4. Bijlagen:

1. Wijzigingsverzoek d.d. 25 mei 2025 inzake VHF-I
2. Beschikking ministerie van BZK, d.d. 8 dec 2023 inzake VHF-II
3. Beschikking ministerie van BZK, d.d. 29-5-2024 inzake VHF-III
4. Beschikking ministerie van BZK, d.d. 18 december 2024 inzake Regiodeal Rumpenerstraat
5. 18e begrotingswijziging 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202526594

De raad van de gemeente Brunssum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2025, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. In te stemmen met het wijzigingsvoorstel Volkshuisvestingsfonds-1 (Schuttersveld en Brunssum Noord-Lemmender).
2. Een bedrag van € 1.053.245 te onttrekken aan de Algemene Reserve ten behoeve van cofinanciering Volkshuisvestingsfonds-2 (Gebiedsaanpak Rumpenerstraat) en dit te storten in de nieuw te vormen reserve cofinanciering Volkshuisvestingsfonds 2.
3. Een bedrag van € 717.332 te onttrekken aan de Algemene Reserve ten behoeve van cofinanciering Volkshuisvestingsfonds-3 (tweede fase Schuttersveld) en dit te storten in de nieuw te vormen reserve cofinanciering Volkshuisvestingsfonds 3.
4. Een bedrag van € 225.000 te onttrekken aan de Algemene Reserve ten behoeve van cofinanciering Regiodeal Rumpenerstraat en dit te storten in de reserve cofinanciering Regiodeal.
5. Een voorbereidingskrediet van € 1.500.000 (incl. € 100.000 proceskosten) beschikbaar te stellen ter effectuering van de resterende aankopen Rumpenerstraat. Betreffend voorbereidingskrediet wordt gedekt via de ontvangen subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds en de Regiodeal.
6. Aan het College autorisatie en opdracht te verlenen om de resterende aankopen uit dit voorbereidingskrediet te effectueren en daarmee uitvoering te geven aan het voorkeursrecht gemeente.
7. De 18e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 december 2025

De Raad voornoemd,

Voorzitter

Griffier