

Bijlage 2 bij Tweede Samenwerkingsagenda KLC Weert

Thema Wonen

Accent: doorstroming, betaalbaarheid, koop en huur, doelgroepen (starters, jonge gezinnen, ouderen, arbeidsmigranten, statushouders, beschermd wonen), versnellen, afstemmen vraag/aanbod, preventief sturen op kwaliteit.

1. Sociale huurwoningen Laarveld fase 4

Beschrijving activiteiten

Achtergrond, algemeen

Aan de noordzijde van Weert is uitbreidingslocatie Laarveld in uitvoering. Hier zijn in totaal 897 woningen voorzien. De gemeente voert hier actieve grondpolitiek en heeft een eigen grondexploitatie. Niet alle gronden zijn in eigendom, daarom wordt gewerkt met een exploitatieplan. Het plan bestaat uit 4 fasen. In fase 1 en 2 zijn in totaal 406 woningen voorzien. Hiervan zijn per 1-7-2022 402 woningen gereed en 3 woningen vergund/in aanbouw. In fase 3 zijn 152 woningen voorzien en per 1 juli 2022 134 woningen vergund/in aanbouw.

Reeds in 2000 is het eerste bestemmingsplan voor Laarveld vastgesteld. Daarna zijn in 2009, 2016 en 2020 bestemmingsplannen vastgesteld. Steeds waren delen bestemd als een uit te werken bestemming. De 4^e fase is thans aan snee. Voor dit gebied is het bestemmingsplan Laarveld fase 4 voorbereid, samen met de 3^e herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009. Dit bestemmingsplan en exploitatieplan gaan in Q1 2023 in procedure en worden in Q2 2023 vastgesteld. Het woongebied Laarveld gaat naar de huidige inzichten voorzien in 897 woningen. In fase 4 zijn in totaal 339 woningen voorzien, waarvan 112 bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap, 51 sociale huurwoningen, 41 middenhuur woningen en 135 projectbouw woningen, waaronder 28 patio-woningen.

In fase 4 zijn naast de 51 sociale huurwoningen, waarop hieronder wordt ingegaan, ook 41 middenhuur woningen voorzien. Voor deze categorie is de Verordening Middenhuur Weert 2020 vastgesteld in de gemeente, daarnaast ligt de categorie vast in het exploitatieplan. Het betreft de woningen die in de figuur op de volgende bladzijde lichtgeel zijn gemarkeerd. De aanvangshuur is maximaal € 12,50 per m² gebruiksoppervlakte met een maximum van € 1.000,-. Jaarlijks mag de huurprijs geïndexeerd worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. De instandhoudingstermijn is minimaal 15 jaar.

De gemeente heeft een eigen grondexploitatie voor het woongebied Laarveld. De totale grondexploitatie eindigt op een tekort van circa € 11 miljoen. Dit tekort wordt veroorzaakt door het wegnemen van milieucirkels, de verplaatsing van (intensieve) veehouderijbedrijven, bodemonderzoeken, sanering, hoge kosten voor archeologische onderzoeken en plankosten. Verder is het kwaliteitsniveau van de inrichting van de openbare ruimte hoog. De doorlooptijd van de exploitatie is lang.

Project 51 sociale huurwoningen

Specifiek: realisatie van 51 sociale huurwoningen in de vorm van 10 levensloopbestendige woningen (2 rijtjes van 5 woningen), 20 eengezins sociale huurwoningen, beukmaat van 5,4 m (4 rijtjes van 5) en 21 eengezins sociale huurwoningen, beukmaat 5,7 m (2 rijtjes van 3 en 3 rijtjes van 5). De woningen worden door Wonen Limburg gerealiseerd in Laarveld fase 4. Realisatie vindt in 2024 plaats. Per 31 december 2023 dient er sprake te zijn van een onomkeerbare situatie, met vergunning, verkoopovereenkomst van de grond en opdracht aan de aannemer.

De instandhouding van de woningen voor de sociale huursector is geborgd via de prestatieafspraken. Hierin is vastgelegd dat de woningen voor minimaal 25 jaar voor de sociale huursector beschikbaar dienen te blijven.

De gemeente levert bouwrijpe grond, het bouwrijp maken komt volgens de huidige planning in december 2023 gereed. De parkeerbehoefte wordt volledig in de openbare ruimte opgevangen. De gemeente legt voor eigen rekening de parkeerplaatsen aan.

Meetbaar: het betreft 51 sociale huurwoningen, start bouw zo mogelijk voor 1 januari 2024.

Acceptabel: het doel is de druk op de sociale huurmarkt te verlichten door een toename van het aantal sociale huurwoningen. De woningen zijn geprojecteerd in uitbreidingslocatie Laarveld, met in totaal 339 woningen in fase 4. De omliggende woningen en kavels zijn/worden verkocht nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Zodoende is er draagvlak in de omgeving en stuit de sociale woningbouw niet op weerstand.

Realistisch: de omgevingsvergunning wordt voorbereid, met Wonen Limburg wordt een grondverkoopovereenkomst aangegaan. In de prestatieafspraken is dit project opgenomen.

Tijdgebonden: Met de bouw van de woningen wordt zo mogelijk in Q4 2023 gestart, de oplevering is dan voorzien in Q4 2024. Via de prestatieafspraken is vastgelegd dat de woningen minimaal voor 25 jaar voor de sociale huur beschikbaar blijven.

Financiën:

Het tekort op de grondexploitatie voor dit project bedraagt € 148.720,-. De vraag is of voor 50% van dit tekort een bijdrage uit het KLC kan worden verstrekt.

2. Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel

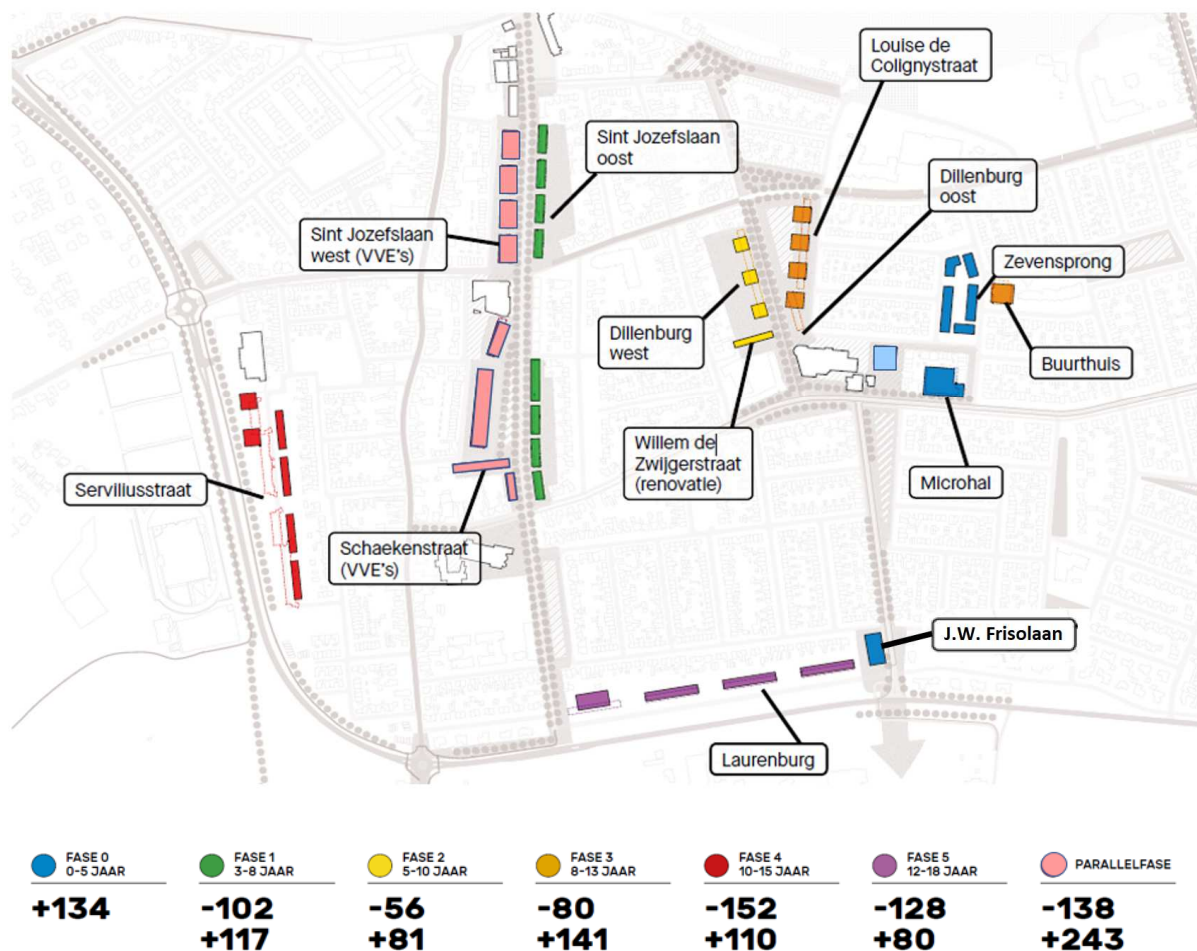
Beschrijving activiteiten

De Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel heeft betrekking op de sloop en nieuwbouw van in totaal 650 vroeg-naoorlogse portiek etage woningen zonder lift. Dit zal de komende 15-20 jaar zijn beslag krijgen. De woningen zijn technisch, energetisch en qua toegankelijkheid verouderd. Daarnaast is in Moesel een nieuwe maatschappelijke accommodatie in het hart van Moesel voorzien en wordt flink geïnvesteerd in de openbare ruimte qua (verkeers)veiligheid, waterberging, biodiversiteit, spelen en ontmoeten. Deze investeringen lopen samen op met rioolvervanging en afkoppeling van hemelwater. De inwoners hebben aangegeven dat toevallige ontmoetingen in de openbare ruimte voor hen heel belangrijk zijn. Daarnaast wordt de auto zoveel als mogelijk uit het straatbeeld gehaald door onbenutte achterterreinen ten behoeve van parkeren in te richten. Hiermee kan de groeiplaats van bestaande bomen verbeterd worden en er stevig vergoed worden. Dit komt daarnaast de verkeersveiligheid ten goede. De opgave is majeur en multidisciplinair. Er wonen relatief veel kwetsbare mensen, er is sprake van armoede, de sociale opgave is groot. De doorlooptijd van de opgave zal naar verwachting 10-15 jaar in beslag nemen. Gestart is met het opstellen van een visie. De visie is op 8 februari 2021 vastgesteld door de raad, zie www.keentmoesel.nl.

Om een verhuisbeweging op gang te kunnen brengen worden eerst nieuwe woningen gebouwd in de zogenaamde fase 0 projecten. Dit zijn in ieder geval de locaties Zevensprong en J.W. Frislaan. De aanvraag heeft op deze 2 projecten betrekking.

De winsten vanuit de grondexploitaties worden gereserveerd ter dekking van de kapitaallasten van het toekomstig aan te leggen openbaar gebied in/bij de overige fase 0 tot en met 5 projecten uit de gebiedsvisie, om op deze manier de lasten te dekken met de in deze fase 0 projecten gerealiseerde baten. In de Gebiedsvisie Keent & Moesel is ook als ambitie opgenomen dat de wijken een bovengemiddelde kwaliteit van de leefomgeving krijgen ter compensatie van grote aantallen kleine woningen. Dit betreft onder andere een zodanige verdeling van recreatie- en speelruimte over de wijk dat bij clusters sociale huurwoningen en scholen extra speel- en recreatiemogelijkheden aanwezig zijn. De winsten vanuit de grondexploitatie worden hiervoor ingezet.

Het versterken van de groenstructuur is een van de ambities. De groenstructuur wordt versterkt door groengebieden met elkaar te verbinden en door de verbinding met het buitengebied te versterken. Verder kan het gebruik van de groengebieden versterkt worden met ontmoeting, beweging, biodiversiteit, klimaatadaptatie en bereikbaarheid. Maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie kunnen zoveel mogelijk gecombineerd worden aan de rioolvervangingsopgave, die gepaard gaat met herinrichting van de openbare ruimte. Toevallige ontmoetingen in de openbare ruimte, waar iedereen gelijk is, is heel belangrijk voor de inwoners, zo hebben gesprekken en enquêtes uitgewezen. Daar hoort een passende inrichting bij.



Figuur: fasering sloop-nieuwbouw Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel

Enkele getallen:

In Moesel fase 1, waarin de locatie Zevensprong ligt, zijn de volgende kenmerken van toepassing:

- Uitbreiding groenareaal/ontstening: 7.500 m²
- Capaciteit waterbuffering door afkoppeling in wadi's: 1.391 m³

Doorkijk fase 2, waarin de locatie J.W. Frisolaan ligt, zijn de volgende kenmerken van toepassing:

- Uitbreiding groenareaal/ontstening met 10.636 m²
- Capaciteit waterbuffering door afkoppeling in wadi's: 2.132 m³

Gelet op de omvang wordt fase 2 in kleinere deelgebieden opgeknapt. Fase 2 volgt nadat fase 1 gereed is.

In de Gebiedsvisie Keent & Moesel wordt krachtig ingezet op het speerpunt lopen en fietsen.

Doordat het parkeren op de belangrijkste assen niet meer op de rijbaan zal plaatsvinden ontstaat er meer ruimte om te fietsen, te wandelen en te verblijven. Tevens wordt ingezet op een betere bereikbaarheid met de fiets en te voet door veilige oversteken te creëren én wordt geanticipeerd op deelmobiliteit (denk aan deelfietsen, deelauto's). Hiermee worden de inwoners bewuster gemaakt en gestimuleerd eerder te kiezen voor de fiets of te voet te gaan en minder snel de auto te pakken. Bovendien draagt dit bij aan positieve gezondheid.

Laadpalen worden geplaatst op verzoek van inwoners. Via de website www.oplaadpunten.nl kunnen inwoners kijken waar een laadpaal in de buurt staat. Indien de afstand te groot is wordt een laadpaal bijgeplaatst. Hieronder een printscreen van het aantal laadpalen in Keent & Moesel per eind november 2022.



Figuur: uitsnede oplaadpunten Keent & Moesel, eind november 2022

J.W. Frisolaan

Het betreft de bouw van 36 sociale huurwoningen in de vorm van appartementen. De gronden worden verkocht aan Wonen Limburg.

De instandhouding van de woningen voor de sociale huursector is geborgd via de prestatieafspraken. Hierin is vastgelegd dat de woningen voor minimaal 25 jaar voor de sociale huursector beschikbaar dienen te blijven.

De gemeente levert bouwrijpe grond. De parkeerbehoefte voor de bewoners wordt op uit te geven terrein aangelegd. De gemeente legt voor eigen rekening de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren aan. Verder dient de openbare ruimte aan de randen te worden heringericht.

Meetbaar: het betreft 36 sociale huurwoningen, start bouw voor 1 januari 2024.

Acceptabel: het doel is eerst nieuwe woningen te bouwen zodat een verhuisbeweging voor de mensen die in fase 1 wonen (Sint Jozefslaan oost) tot stand gebracht kan worden. De druk op de sociale huurmarkt is groot. De bewoners alleen stadsvernieuwingsurgent maken werkt onvoldoende. Het zou te lang duren voordat alle bewoners verhuisd zijn en de wachttijd voor regulier woningzoekenden zou nog verder oplopen.

Realistisch: de omgevingsvergunning wordt voorbereid, met Wonen Limburg wordt een grondverkoopovereenkomst aangegaan. In de prestatieafspraken is dit project opgenomen.

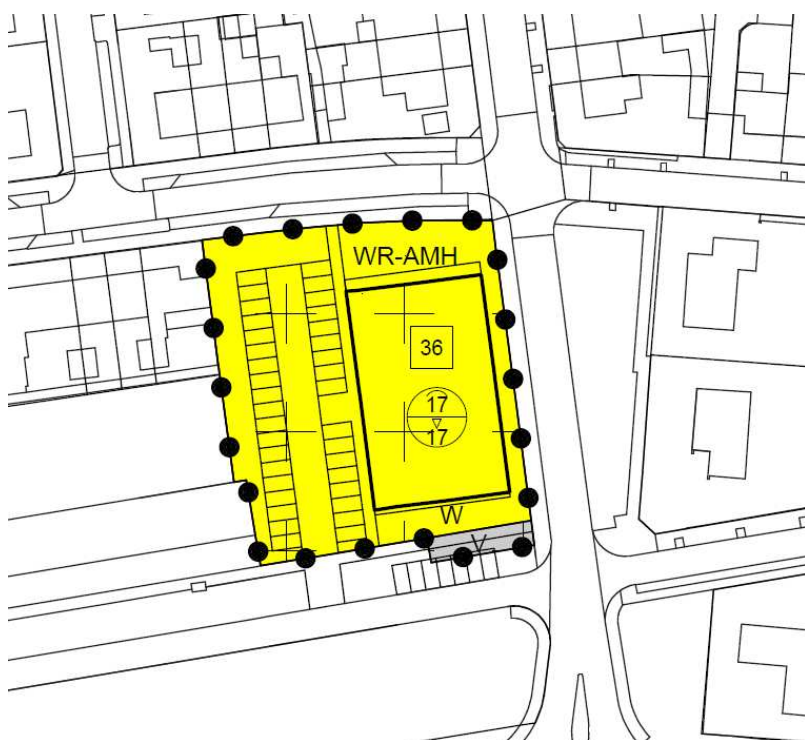
Tijdgebonden: Met de bouw van de woningen wordt uiterlijk in Q4 2023 gestart, de oplevering is voorzien in Q4 2024. Via de prestatieafspraken is vastgelegd dat de woningen minimaal voor 25 jaar voor de sociale huur beschikbaar blijven. Per 31 december 2023 dient er sprake te zijn van een onomkeerbare situatie, met vergunning, verkoopovereenkomst van de grond en opdracht aan de aannemer.

Financiën:

De kosten voor sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 61.560,-. De vraag is of voor 50% van deze kosten een bijdrage uit het KLC kan worden verstrekt.



Figuur: impressie massa locatie J.W. Frisolaan



Figuur: uitsnede bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 5 oktober 2022.

Zevensprong

Het betreft de bouw van 67 sociale huurwoningen in de vorm van appartementen. De gronden worden verkocht aan Wonen Limburg.

De instandhouding van de woningen voor de sociale huursector is geborgd via de prestatieafspraken. Hierin is vastgelegd dat de woningen voor minimaal 25 jaar voor de sociale huursector beschikbaar dienen te blijven.

De gemeente levert bouwrijpe grond. De parkeerbehoefte voor de bewoners wordt op uit te geven terrein aangelegd. De gemeente legt voor eigen rekening de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren aan. Verder dient de openbare ruimte aan de randen te worden heringericht.

Meetbaar: het betreft 67 sociale huurwoningen, start bouw voor 1 januari 2024.

Acceptabel: het doel is eerst nieuwe woningen te bouwen zodat een verhuisbeweging voor de mensen die in fase 1 wonen (Sint Jozefslaan oost) tot stand gebracht kan worden.

De druk op de sociale huurmarkt is groot. De bewoners alleen stadsvernieuwingsurgent maken werkt onvoldoende. Het zou te lang duren voordat alle bewoners verhuisd zijn en de wachttijd voor regulier woningzoekenden zou nog verder oplopen.

Realistisch: de omgevingsvergunning wordt voorbereid, met Wonen Limburg wordt een grondverkoopovereenkomst aangegaan. In de prestatieafspraken is dit project opgenomen.

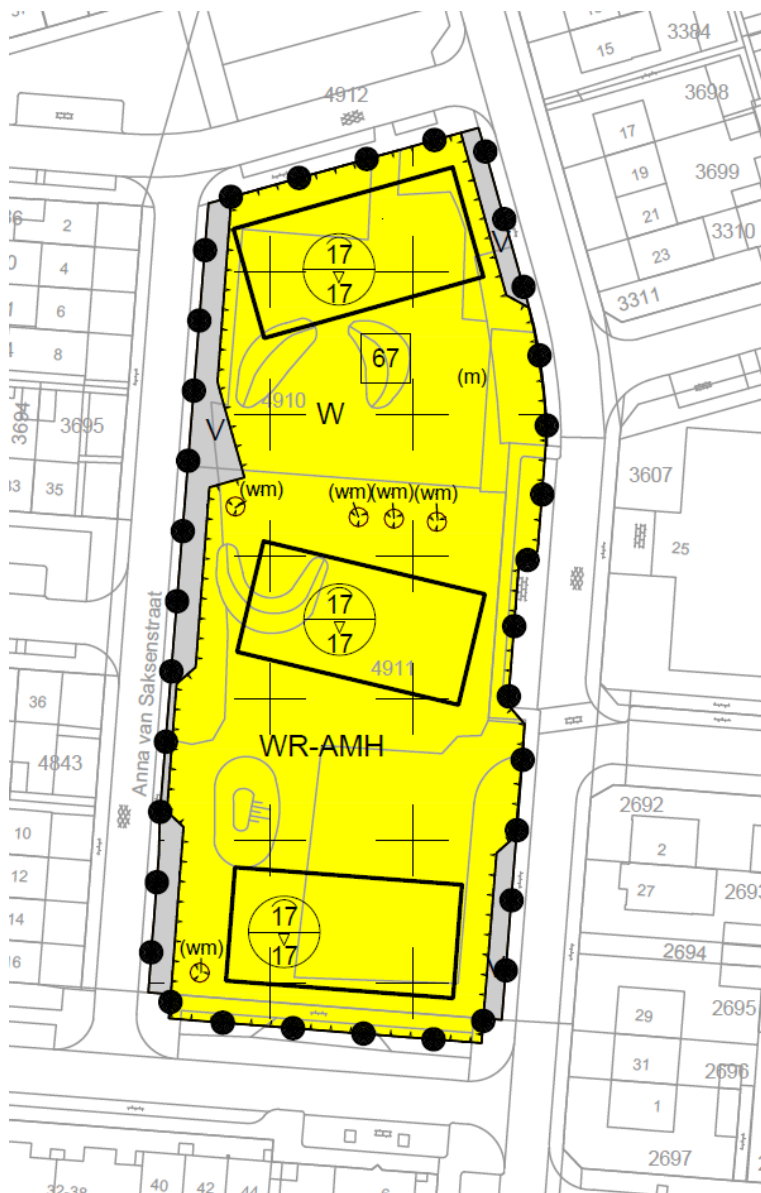
Tijdgebonden: Met de bouw van de woningen wordt uiterlijk in Q4 2023 gestart, de oplevering is voorzien in Q4 2024. Via de prestatieafspraken is vastgelegd dat de woningen minimaal voor 25 jaar voor de sociale huur beschikbaar blijven. Per 31 december 2023 dient er sprake te zijn van een onomkeerbare situatie, met vergunning, verkoopovereenkomst van de grond en opdracht aan de aannemer.

Financiën:

De kosten voor sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 249.653,-. De vraag is of voor 50% van deze kosten een bijdrage uit het KLC kan worden verstrekt.



Figuur: impressie massa locatie ZevenSprong



Figuur: uitsnede bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 16 november 2022

Huisvesting statushouders

Per 1 juli 2022 is de taakstelling gehaald (surplus van 2). De provincie Limburg heeft echter een additionele opgave van 3 te huisvesten vergunninghouders aan Weert opgedragen (herverdeling vanuit de gemeente Beekdaelen in verband met de vestiging van een AZC, waardoor de taakstelling van Beekdaelen is herverdeeld over andere gemeenten in Limburg). Hierdoor ontstond een tekort van 1 te huisvesten vergunninghouder per 1 juli 2022. De taakstelling voor het tweede half jaar 2022 bedraagt 39. Weert dient in de periode 1 juli 2022 tot 1 januari 2023 dus 40 vergunninghouders te huisvesten. In de periode 1 juli 2022 tot en met 24 november 2022 zijn 36 personen gehuisvest. Er zijn voor 10 vergunninghouders huurovereenkomsten getekend, deze personen verhuizen op korte termijn naar Weert. Naar verwachting kunnen er in december 2022 nog minimaal 4 vergunninghouders gehuisvest worden, waardoor Weert per 1 januari 2023 naar verwachting een surplus van 10 personen gehuisvest heeft ten opzichte van de taakstelling en van de additionele taakstelling van 18 personen al 10 personen hebben gehuisvest. Deze worden meegenomen als voorsprong op de taakstelling van het eerste half jaar 2023.

Onderstaand een overzicht van het verloop de laatste jaren:

	taakstelling	realisatie
2015:	84	67
2016:	125	151
2017:	67	85
2018:	70	39
2019:	34	37
2020:	35	14
2021:	71	97
2022:	71	64*
2023:	61**	

*tot en met 24 november 2022

**tot 1 juli 2023