

Toelichting bij voortgangsrapportage KLC

project: Herstructurering Schilterstraat Simpelveld, aankoop particulier bezit

organisatie: Gemeente Simpelveld in samenwerking met woningcorporatie Krijtland Wonen

datum: 29 september 2023

bijlage: 2

De projectresultaten conform aanvraag c.q. beschikking

Het initiële projectresultaat betreft de (a)aankoop en sloop van 5 particuliere woningen (Schilterstraat 13, 15, 23, 33, 53) ten behoeve van de realisatie van levensloopbestendige sociale huurwoningen passend binnen het totaalproject waarbij na aankoop (b) in totaal 70 gedateerde woningen worden gesloopt en vervangen door (c) 52 levensloopbestendige en energiezuinige sociale huurwoningen. Hierbij zal tevens een forse (d) herinrichting van de openbare ruimte plaatsvinden (o.a. vergroening en klimaatadaptief inrichten)

In september 2020 heeft het toenmalige Woningstichting Simpelveld een procesbeschrijving opgesteld voor de aankoop van het particulier bezit evenals de kaders vastgesteld waarbinnen afspraken met de particuliere eigenaren gemaakt kunnen worden. Vervolgens is eind september / begin oktober 2020 gestart met de eerste informatieve gesprekken met de 5 eigenaren van de aan te kopen woningen binnen het plangebied.

Na de gesprekken hebben 4 van de 5 eigenaren ingestemd met het laten uitvoeren van een waardebeoordeling van hun woning (taxatie op basis van de marktwaarde). De waardebeoordeling heeft uiteindelijk geresulteerd in een concreet aanbod. Hiervan hebben 3 particuliere eigenaren aangegeven van het aanbod gebruik te willen maken met dien verstande dat door de woningcorporatie passende alternatieve huisvesting aangeboden wordt. Eén eigenaar gaf ten tijde van het aanbod aan geen gebruik te willen maken van het aanbod en een andere eigenaar had dusdanig stevige voorwaarden aan de verkoop gesteld dat het niet realistisch is om de gesprekken op dat moment te continueren. Echter bleven beide particuliere eigenaren in beeld gedurende de looptijd van het traject.

Van de 3 particuliere eigenaren die zijn ingegaan op het aanbod is in samenspraak gekeken naar passende alternatieven. Voor 2 eigenaren (Schilterstraat 13 en 33) is dit alternatief vrij snel gevonden en heeft het transport van de woning plaatsgevonden op 31-12-2020. Er is bewust voor dit moment gekozen omdat toen nog getransporteerd kon worden voor 2% overdrachtsbelasting.

Medio 2021 heeft de eigenaar (Schilterstraat 15) die wel een waardebeoordeling had laten uitvoeren, maar daarna geen gebruik wilde maken van het aanbod, alsnog te kennen gegeven de gesprekken te willen hervatten met de voorwaarden dat er een nieuwe waardebeoordeling gedaan zou worden. Deze waardebeoordeling heeft in juli 2021 plaatsgevonden en was € 10.000 hoger dan de waardebeoordeling die in oktober 2020 had plaatsgevonden. Er is een formeel aanbod gedaan om de woning aan te kopen voor € 175.000. Deze eigenaar had namelijk een andere woning gekocht. Het transport heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 21-09-2021. De overdrachtsbelasting voor deze woning bedroeg uiteindelijk 8% in plaats van de 2% waarmee gerekend is ten tijde van de aanvraag.

De 4e particuliere eigenaar (Schilterstraat 23) had specifieke woonwensen. Deze had een sterke voorkeur voor één bepaald complex waardoor het langer duurde alternatieve huisvesting te vinden. Ook heeft deze eigenaar gaandeweg het proces een beroep gedaan op de geschillenregeling. Niet uit onvrede maar om de initiële waardebeoordeling te laten toetsen. Deze toets heeft plaatsgevonden in juli 2021 en lag € 11.000 boven de oorspronkelijke waardebeoordeling. Aangezien deze waardebeoordeling een gelijke stijging liet zien ten opzichte van de andere waardebeoordeling die gelijktijdig had plaatsgevonden is besloten akkoord te gaan met de nieuwe aankoopwaarde van € 186.000. Het transport heeft plaatsgevonden op 14-03-2022 en ook bij deze woning is er 8% overdrachtsbelasting betaald in plaats van de 2% waarmee gerekend is ten tijde van de aanvraag.

Met de andere particuliere eigenaar (Schilterstraat 53) heeft nadien nog een gesprek plaatsgevonden maar waren de voorwaarden waaronder de aankoop kon doorgaan niet veranderd. De voorwaarden van deze eigenaar zijn buitenproportioneel. Daarbij staat deze aankoop de

ambities voor het plangebied niet in de weg. Ondanks deze ontwikkeling is het planologische kader (lees bestemmingsplan) zodanig vormgegeven (in overleg met de particuliere eigenaar) dat hierin

ook deze particuliere woning in de toekomst nog ingepast kan worden. Hiermee blijft het ook op een later moment en gaande het proces nog mogelijk om eventueel de woning aan te kopen, te slopen en alsnog in te passen in het plangebied.

Het project is na een zorgvuldige voorbereiding (o.a. Flora & Fauna) in maart 2023 gestart met de daadwerkelijke sloop van 68 woningen (de niet aangekochte woning maakte deel uit van een twee-onder-één-kap). Dit slooptraject is op dit moment (lees september 2023) nagenoeg afgerond en na een aanbestedingstraject te hebben doorlopen is een aannemer geselecteerd die de infrastructurele werken (zoals de bergingskelders voor het gedoseerd afvoeren van het hemelwater) gaat uitvoeren en het plangebied bouwrijp gaat opleveren. Op dit moment zijn de NUTS-bedrijven actief met het aanpassen van de ondergrondse kabels en leidingen.

De daadwerkelijke start van de bouw van de woningen (hiervoor is de aannemer ook reeds geselecteerd) staat gepland voor april 2024. De uiteindelijke oplevering staat nog steeds gepland voor december 2025.

Met de huidige stand van zaken en de fasering waarin het project zich bevindt, is de aankoop van de vijfde woning binnen het huidige project, organisatorisch en financieel gezien geen haalbare kaart meer. Uit het financiële overzicht (zie onderstaande tabel) blijkt wel dat bij de KLC-aanvraag (2020) werd uitgegaan van een bedrag van € 177.000,- per aan te kopen woning uitgaande van de aankoop van 5 woningen. De snel veranderende marktomstandigheden hebben gezorgd voor een gemiddeld aankoopbedrag van € 183.000,- geldend voor 4 daadwerkelijk aangekochte woningen.

Financieel

Totale aankoopkosten Schilterstraat 13	€ 165.297,-
Totale aankoopkosten Schilterstraat 33	€ 173.457,-
Totale aankoopkosten Schilterstraat 15	€ 192.026,-
Totale aankoopkosten Schilterstraat 23	€ 203.406,-
Totaal aankoopkosten	€ 734.186,-

De totale aankoopkosten omvatten alle kosten die samenhangen met de daadwerkelijke verwerving. Het gaat dan om kosten van de waardebepaling, makelaarskosten, notariskosten, afkoop CV installatie en de overdrachtsbelasting (die overigens bij 2 aankopen is gewijzigd van 2% naar 8 %)

Daarnaast is een bedrag begroot van € 64.000,- voor de sloop van de aangekochte woningen.

Een eerste provinciale voorschot ad € 80.000,00 is in Q4 van 2022 ontvangen. Dit bedrag is gelijk doorgezet naar Krijtland Wonen, omdat zij m.b.t. de aankoop van de particuliere woningen alle (bij)komende kosten hebben voorgefinancierd. De gemeentelijke bijdrage zijnde € 150.000,00 zal na verlening van de omgevingsvergunning (verwachting eind 2023) conform afspraak worden overgemaakt aan Krijtland Wonen. Hierbij vindt geen verrekening plaats, omdat door Krijtland Wonen voldoende is onderbouwd en daarmee aannemelijk is gemaakt dat zij in aanmerking komen voor de volledig op voorhand afgesproken gemeentelijke bijdrage van € 150.000,00.