

Afdeling	: Ruimte, Economie & Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2877528
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2877526
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Aankoop woning Sint Jozefslaan 208.

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van de woning Sint Jozefslaan 208.
2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet-openbare bijlage bij dit collegevoorstel voor de duur van 10 jaar.

Inleiding

Op 3 februari 2021 is de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. In de visie is beschreven hoe een vernieuwing van de wijken Keent & Moesel is beoogd door onder andere sloop en nieuwbouw van verouderde vroeg-naoorlogse portiek-etage woningen. Deze vernieuwing vindt gefaseerd plaats en heeft een doorlooptijd van 15-20 jaar. Voordat tot sloop wordt overgegaan vindt eerst nieuwbouw plaats. Hierdoor wordt een verhuisbeweging tot stand gebracht en bestaat de mogelijkheid voor bewoners om in de buurt te blijven wonen. Hiermee wordt hun sociaal netwerk in stand gehouden. Wonen Limburg is voor het grootste deel eigenaar van de te slopen woningen (618 van de 680 woningen). Volgens de huidige inzichten worden er ongeveer 930 nieuwe woningen gebouwd.

In de Gebiedsvisie is de aanpak van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat als parallelfase opgenomen. Hieraan is geen tijdsbestek gekoppeld. Reden is dat het om 8 VvE complexen gaat met een totale omvang van 138 woningen. Hiervan zijn 62 woningen in particulier bezit en 76 woningen in eigendom van Wonen Limburg. Herontwikkeling is een complexe opgave. De woning Sint Jozefslaan 208 is een van de particuliere woningen.

Op 5 december 2024 is bekend geworden dat de subsidieaanvraag op grond van het Volkshuisvestingsfonds 4e tranche, die door de gemeente is ingediend, partieel is toegekend. De gemeente ontvangt een bijdrage van ruim € 10,1 miljoen voor de aanpak van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat. Er was een bijdrage van ruim € 11,3 miljoen aangevraagd.

Doel(en)

Enkele doelen uit de gebiedsvisie zijn:

- De wijken Keent en Moesel hebben een diverse bevolkingssamenstelling in leeftijd, herkomst, huishoudensgrootte, inkomen en (zorg)behoefte. De woningen en voorzieningen sluiten aan bij deze diversiteit.
- De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
- De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot toegankelijkheid, duurzaamheid en energie.

In te vullen door het B&W secretariaat:☒ Akkoord☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 22-04-2025

☐ Niet akkoord☐ Gewijzigde versie

Nummer: 3

De secretaris,

Passende doelen uit de begroting 2025 zijn:

- Krapte op de woningmarkt verminderen.
- Versterken van een divers woningaanbod in de wijk.
- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar.

Het doel vanuit het Volkshuisvestingsfonds is het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid.

Resultaten

Herontwikkeling van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat. Hiertoe wordt eerst een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Activiteiten

Een van de activiteiten is dat de gemeente de 62 particuliere woningen aankoopt. De woning Sint Jozefslaan 208 is er hier een van. Dit is de derde woning die wordt aangekocht (zie bijlage voor overzicht).

Argumenten

1. Hiermee wordt een eerste stap gezet om te komen herontwikkeling.

Er dient nog een investeringsbesluit door de raad te worden genomen. Dit wordt voorbereid. Eerst wordt in overleg met Wonen Limburg een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de Sint Jozefslaan West - Schaekenstraat, met als doel tot een haalbare business case te komen.

Vooruitlopend daarop wordt het raadzaam geacht om woningen die te koop komen, aan te kopen. Er wordt zoveel mogelijk op gestuurd om dit traject in te zetten nadat de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek bekend zijn en het investeringsbesluit door de raad is genomen. Er zijn echter situaties waarbij hier niet op gewacht kan worden, omdat de verkopende partij een andere woning gekocht heeft, zoals in voorliggende situatie het geval is.

2. De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.

Door geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet-openbare bijlage worden de financiële belangen van de gemeente beschermd. Dit belang weegt in dit geval zwaarder dan het belang van het openbaar maken van de informatie.

Kanttekeningen en risico's

Mocht het niet lukken om tot een haalbare business case te komen dan zou de aangekochte woning weer verkocht kunnen worden. Gelet op de prijsstijgingen in de huidige woningmarkt is de verwachting dat er geen tekort resteert voor de gemeente. Wel wordt het steeds lastiger om een woning te kopen, in verband met het overbieden. De gemeente koopt aan voor taxatiewaarde.

De aangekochte woningen worden tijdelijk verhuurd onder de Leegstandswet. Met de huurinkomsten kunnen de lasten worden betaald (maandelijkse VVE bijdrage en overige lasten die voor rekening van de eigenaar komen). De resterende huurinkomsten worden opgespaard. Dit draagt bij aan het komen tot een haalbare businesscase.

Onderzocht wordt of het mogelijk is een intermediair aan te trekken die de gemeente zoveel mogelijk ontzorgd in de verhuur en het dagelijks beheer van de aangekochte woningen. Dit vermindert de druk op de ambtelijke organisatie. Een voorstel hiervoor wordt binnen afzienbare tijd aan uw college voorgelegd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De woning wordt voor de taxatiewaarde van € 250.000,- aangekocht. Hiervoor is een investeringsbudget aangemaakt (61715). Het betreft Vaste Activa.

Voor de huurinkomsten en de lasten is een exploitatiebudget aangemaakt (58106).

Als de raad instemt met het nog in voorbereiding zijnde investeringsbesluit worden de kosten van verwerving ten laste gebracht van het projectbudget. De subsidie van het rijk geldt mede als dekking voor het investeringsbesluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Wethouder Fuchs

Vastgoedbeheer & Grondzaken: Bjorn Moris, Joep van Rooij

Financiën: Mia Aerdt

Extern:

Eigenaar woning Sint Jozefslaan 208

Hendriks Makelaardij

Participatie

Er heeft overleg plaats gevonden met de eigenaar van de woning.

Communicatie

De eigenaar wordt geïnformeerd over uw besluit.

Dit voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

De woning kan naar verwachting in de loop van mei 2025 notarieel getransporteerd worden. Er is sprake van voortgezet gebruik tot eind juli 2025. Die periode wordt gebruikt om het beheer van de woning extern onder te brengen.

Evaluatie

Frequent worden voorstellen m.b.t. voorliggende ontwikkeling aan uw college voorgelegd.

Bijlage(n)

Overzicht aangekochte woningen

Niet-openbare bijlage:

Taxatierapport Sint Jozefslaan 208 Weert



Overzicht koopprijzen woningen Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat

Adres	Oppervlakte woning	Taxatie/koopsom	Aankoopdatum
Sint Jozefslaan 60	77 m ²	€ 247.000,-	24-02-2025
Sint Jozefslaan 92	66 m ²	€ 235.000,-	24-02-2025
Sint Jozefslaan 208	70 m ²	€ 250.000,-	