Gemeente Kerkrade

Informatiebrief

Bezoekadres:
Markt 33
Ambtenaar
T. van der Velden
Telefoonnummer
14 045
Telefax
045-5676395
Zaaknummer

Aan de commissieleden GEZ
en de leden van de raad

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		21u0027513	10 mei 2021

Onderwerp
Stand van zaken maatwerk bij verwerving particulier bezit Rolduckerveld

Bijlage(n)
0

Geachte leden commissie en raad,

Conform de lijst van toezeggingen om periodiek de voortgang te rapporteren inzake "Maatwerk bij verwerving van particluier bezit Rolduckerveld" wil ik u graag op de hoogte stellen van de stand van zaken van het verwervingsproces tot op heden.

Inzet bij de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld is dat woningcorporatie Wonen Zuid de 200 woningen aan de Zonstraat zal gaan verwerven, verhuren/exploiteren en uiteindelijk zal gaan slopen.

In december 2019 zijn 107 woningen overgenomen van een belegger. Deze woningen werden verhuurd en zijn ook na verwerving gehandhaafd als huurwoning. De overige 93 woningen zijn in eigendom van particuliere eigenaren of kleine beleggers. Kleine beleggers hebben dan één of meerdere woningen in bezit en verhuren deze woningen. Om te komen tot verwerving van de resterende 93 appartementen is ingezet op actieve communicatie en goede voorlichting. Uitgangspunt hierbij is dat eigenaren zelf bepalen of en wanneer zij hun woning willen verkopen.

Alle eigenaar-bewoners en kleine beleggers zijn schriftelijk uitgenodigd voor een vrijblijvend gesprek over hun wensen en verwachtingen rond de verkoop van hun woning. Aansluitend heeft een nabelactie plaatsgevonden. Uit deze inventarisatie bleek dat van de 93 nog te verwerven appartementen er 31 in eigendom zijn van (26) kleine beleggers. Dat is meer dan op basis van eerdere analyse aangenomen.

Situatie eigendom per 1-1-2020:
Wonen Zuid: 107 appartementen voor verhuur
Kleine beleggers: 31 appartementen voor verhuur (in bezit bij 26 kleine beleggers)
Eigenaren/bewoners: 62 appartementen

In 2020 zijn 22 appartementen aangekocht. Begroot was de aankoop van 10 appartementen. Tot op heden zijn nogmaals 5 appartementen aangekocht. De aankopen verlopen daarmee voorspoediger dan verwacht. Van de 27 aangekochte appartementen waren er 5 van kleine beleggers, waarvan 3 in verhuurde staat.

Situatie eigendom per 31-04-2021:
Wonen Zuid: 134 appartementen voor verhuur
Kleine beleggers: 26 appartementen voor verhuur
Eigenaren/bewoners: 40 appartementen

Belangrijke reden om in het eerste jaar meer woningen te verwerven dan begroot is het bouwen aan vertrouwen bij de bewoners. Wonen Zuid laat hiermee zien dat de toezeggingen en afspraken die we bij de start van het project richting bewoners zijn gedaan ook worden waargemaakt.

Bij de communicatie kick-off eind 2019, was er bij veel bewoners van de Zonstraat onzekerheid en terughoudendheid rond de verkoop van hun woning en sloop van hun flatgebouw op termijn. Door de actieve communicatie en het zorgvuldig en transparant doorlopen van het aankoopproces, is bij de bewoners veel vertrouwen gegroeid. Mede hierdoor zijn in het eerste jaar aanmerkelijk meer woningen aangekocht dan begroot.

Flankerend beleid
Woningcorporatie Wonen Zuid en de gemeente Kerkrade voeren gezamenlijk een flankerend beleid uit dat is gericht op het ondersteunen en het verlenen van noodzakelijke hulp bij het verwervingsproces. Toegezegd is dat er bijzondere aandacht uitgaat naar het voorkomen van schuldensituaties als gevolg van het aankopen van de particluiere woningen. Een dergelijke situatie heeft zich tot op heden niet voorgedaan.

In hoofdlijn bestaat de ondersteuning en hulpverlening uit navolgende zaken:
- Gratis aanbieden van een of meerdere taxaties en bouwkundige opnames van de woning;
- Zo nodig inzetten van een onafhankelijke derde taxateur bij discussie over de taxatiewaarde;
- Het begeleiden en adviseren van de eigenaar in het verkoopproces;
- Het aanbieden van onafhankelijk financieel advies ter beoordeling van de persoonlijke financiële situatie;
- Het aanbieden van persoonlijke hulpverlening in geval van een problematische financiële situatie;
- Het aanbieden van dezelfde woning voor huur ter overbrugging bij de zoektocht naar een nieuwe woning.

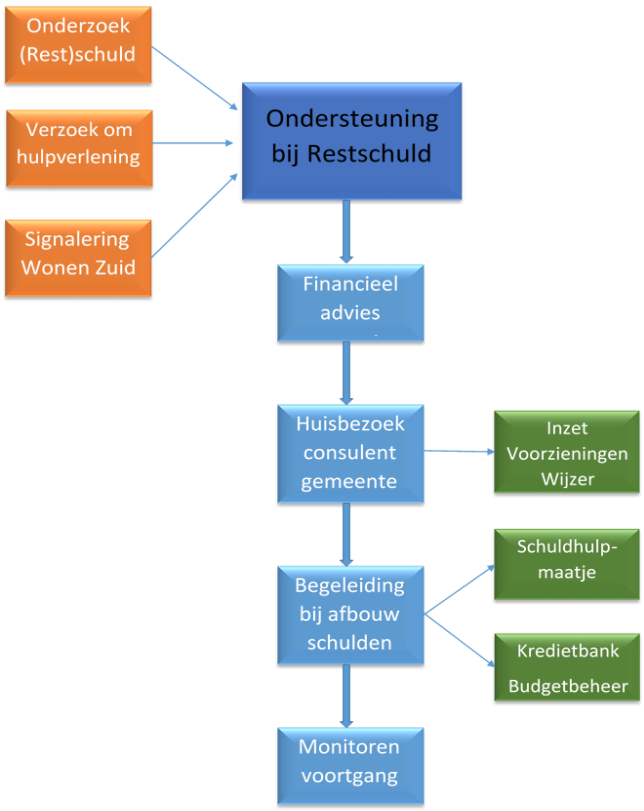
Bij bijzondere situaties zal telkenmale maatwerkaanpak worden toegepast en vind er nauwe afstemming plaats tussen Wonen Zuid en de gemeente Kerkrade. Deze aanpak richt zich dan met name op het voorkomen en oplossen van schuldensituaties als gevolg van het aankoopproces. Uitgangspunt is steeds dat een eigenaar/bewoner niet door het project in financiële problemen mag komen.

Wonen Zuid heeft inmiddels met 55 eigenaren een gesprek gevoerd of is telefonisch contact geweest. 33 eigenaren hebben nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot een vrijblijvend gesprek. Van de 55 waarmee gesproken is hebben 30 eigenaren aangegeven interesse te hebben in verkoop van hun appartement. Voor deze woningen is een taxatierapport en een bouwkundige keuring opgesteld. Wonen Zuid verstrekt beide documenten aan de eigenaar. Binnen het flankerend beleid wordt ook de mogelijkheid geboden de woning te verkopen en terug te huren. Deze optie is populair. Er werd 10 keer gebruik van gemaakt.

Aanbod advies en hulpverlening
Belangrijk onderdeel van het flankerend beleid vormt het aanbod voor gratis financieel advies en zo nodig (schuld)hulpverlening. Hiermee kan de keuze tot directe of uitgestelde verkoop eenvoudige worden gemaakt. In 2020 hebben alle resterende eigenaren een drietal keren een schriftelijk aanbod voor ondersteuning ontvangen, te weten in februari en april 2020. Vervolgens zijn in november 2020 opnieuw alle eigenaren schriftelijk benaderd, waarbij ook hulpverlening bij schuldenproblematiek is aangeboden. Voorts wordt ook door Wonen Zuid tijdens gesprekken met eigenaren de optie voor gratis advies en hulpverlening onder de aandacht gebracht. In hoofdlijn bevat het financieel advies de navolgende stappen:

- Onderzoek en analyse van de persoonlijke financiële situatie;
- Uitwerken van één of meerdere financiële mogelijkheden voor de betreffende situatie;
- Advies voor vervolgstappen gericht op het maken van een keuze voor de verkoop woning.
- Het voorkomen en oplossen van schuldensituaties als gevolg van het aankoop-proces.

Tot heden hebben 13 eigenaren gebruik gemaakt van het aanbod voor het financieel advies. Er is verder geen verzoek gedaan voor hulpverlening voor situaties waarbij sprake is van schulden.



Procedure ondersteuning bij (rest)schuldenproblematiek

Postbus *600 6460 AP Kerkrade* ***E-mail*** *gemeentehuis@kerkrade.nl*
Telefoon *045 – 567 67 67* ***IBAN*** *NL49 BNGH 0285 0044 84*
Telefax *045 – 567 63 95* ***BIC*** *BNGHNL2G*

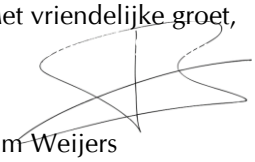
Evaluatie voortgang
De gemeente Kerkrade volgt het proces van verwerving nauwlettend en evalueert regelmatig samen met Wonen Zuid de voortgang hiervan. Op basis van de tot nu toe gevoerde gesprekken met eigenaren blijkt dat er vertrouwen in een goede afhandeling van het verwervingsproces is gegroeid. Bij de periodieke evaluatie wordt bijzondere aandacht geschonken aan mogelijke probleemsituaties.

Uit de gesprekken die door Wonen Zuid tot op heden zijn gevoerd met eigenaren van particuliere woningen is één probleemsituatie gesignaleerd die aandacht behoeft. Hierbij is sprake van ernstige financiële problemen vanwege het verlies aan inkomen en oplopende schulden. Betrokkene is onder bewindvoering gesteld. Deze probleemsituatie krijgt inmiddels volledige aandacht vanuit de gemeente om de nodige hulpverlening te verstrekken. De ontstane probleemsituatie is niet gerelateerd aan de uitvoering van het project Rolduckerveld en de beoogde aankoop van de betreffende woning.

Organisatorisch is hulpverlening adequaat uitgewerkt en geborgd. Inzet is om de resterende eigenaren particuliere woningen periodiek te benaderen en (opnieuw) te informeren over de beschikbare hulpverlening. Wonen Zuid zal bij persoonlijke gesprekken de mogelijkheden voor ondersteuning en hulpverlening telkenmale onder de aandacht brengen.
Een meer actieve hulpverlening is vanwege privacyregels veelal niet mogelijk. Belangrijk is dat bewoners op de hoogte zijn van de mogelijkheden voor hulpverlening en signalen over probleemsituaties adequaat worden opgepakt.

In november/december van dit jaar zal ik opnieuw de voortgang van het verwervingsproces rapporteren. Dit zal dan onderdeel uitmaken van de algehele voortgangsrapportage van de gebiedsontwikkeling Rolduckeveld.

Met vriendelijke groet,



Tim Weijers
Wethouder en Locoburgemeester

Ruimtelijke Ordening, Vastgoed, Wonen / Volkshuisvesting,
Openbare Ruimte, IBA, Toerisme, Marketing & Evenementen.

Postbus *600 6460 AP Kerkrade* ***E-mail*** *gemeentehuis@kerkrade.nl*
Telefoon *045 – 567 67 67* ***IBAN*** *NL49 BNGH 0285 0044 84*
Telefax *045 – 567 63 95* ***BIC*** *BNGHNL2G*