

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan Gemeenteraad en raadscommissie

Van College van burgemeester en wethouders

Datum 18 juni 2024

Zaakkenmerk N.T.B.

Onderwerp Raadsinformatiebrief quickscan Schoolstraat - Kloosterhof.

Geachte Raadsleden,

Middels deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de quickscan die in de afgelopen periode is uitgevoerd inzake mogelijke ontwikkelingen Schoolstraat – Kloosterhof te Bocholtz.

INLEIDING

In het meest recente overzicht 'stand van zaken projecten' wordt vermeld dat na de ontbinding van de voorlopige koopovereenkomst door Meander, een verkenning is opstart naar mogelijkheden voor een herontwikkeling. Bij dit verkenningproces zijn gebouweneigenaar Meander, gemeente Simpelveld en een andere partner (i.c. Krijtland Wonen) aangeschoven. Bij deze verkenning blijft het uiteindelijke doel overeind, nl. de ontwikkeling en realisatie van kwalitatief, duurzame en betaalbare appartementen (in principe huur) passend voor een gezonde mix aan doelgroepen (starters, senioren).

In gezamenlijkheid met alle bovengenoemde partijen en onder begeleiding van externe adviseur Wiebenga Consultants is een quickscan uitgevoerd naar een mogelijke aankoop, verbouw en exploitatie door Krijtland Wonen van het voormalige zorgcomplex aan de Schoolstraat en de aanleunwoningen aan de Kloosterhof. Eén van de uitgangspunten die bij deze quickscan zijn gehanteerd betreft de verbouw van de huidige complexen. Hierbij heeft het meest recente verbouwplan als basis gediend qua woningaantallen, vloeroppervlakten etc.

Resultaat en conclusie

Uit de financiële haalbaarheidsanalyse is duidelijk geworden dat als resultaat een negatieve waarde en onrendabele top resteren van ca. € 4.2 mln. Omgerekend betekent dit – uitgaande van 89 appartementen – een tekort van ca. € 47.000,- per appartement.

Rekening houdend met de voor woningcorporaties geldende regelgeving komt Krijtland Wonen tot de conclusie dat aankoop op basis van de noodzakelijke investering versus de opbrengst niet haalbaar is.

De hele quickscan is als bijlage toegevoegd aan deze raadsinformatiebrief.

VERVOLG / PLANNING

Gezien de urgentie en de noodzaak om op deze locatie toch een herontwikkeling op gang te brengen is inmiddels een vervolgtraject opgestart waarbij niet alleen gekeken wordt naar de optie verbouw van de bestaande complexen, maar ook naar sloop-nieuwbouw. Een mogelijk scenario dat wordt onderzocht is de aankoop – sloop – bouwrijfphase door de gemeente Simpelveld. Vervolgens zou mogelijk Krijtland Wonen dan verder kunnen ontwikkelen om de juiste woonproducten voor de diverse doelgroepen te realiseren.

BIJLAGE(N)

1. Quickscan verkenning aankoop voormalig zorgcomplex en aanleunwoningen Bocholtz



wiebenga
consultants

Quick scan verkenning mogelijke
aankoop voormalig zorgcomplex en
aanleunwoningen Bocholtz

Eindversie 27 mei 2024

1. Situatieschets, vraagstelling en aanpak
2. Resultaat beleidsanalyse
3. Toelichting financiële haalbaarheidsanalyse
4. Scenario's renovatie Kloosterhof
5. Conclusie
6. Advies vervolg

drs. Daan Bours MMO | senior consultant
drs. Wilfred Huijerjans MRE | senior consultant
ir. Marc Houben Msc | consultant



1. Situatieschets, vraagstelling en aanpak

Situatie

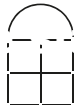
- Verkoop van voormalig zorgcomplex (schoolstraat 30) en aanleunwoningen (kloosterhof) door huidig eigenaar Meander.
- Meander, Krijtland en gemeente in gesprek over mogelijkheden en condities aankoop door Krijtland

Vraagstelling

- Uitvoeren quick scan naar *aankoopmogelijkheden* en *aankoopcondities*
- Aandachtspunten Krijtland:
 - Maatschappelijke meerwaarde mogelijke aankoop (verzorgd) wonen Bocholtz
 - Business case: sterkten/zwakten, financiële haalbaarheid, investeringsstatuut, governance

Gefaseerde aanpak

- 3 fasen:
 - Quick scan (Go NO Go moment)
 - Verdiepend onderzoek Letter of Intens
 - Due diligence onderzoek (verdieping)



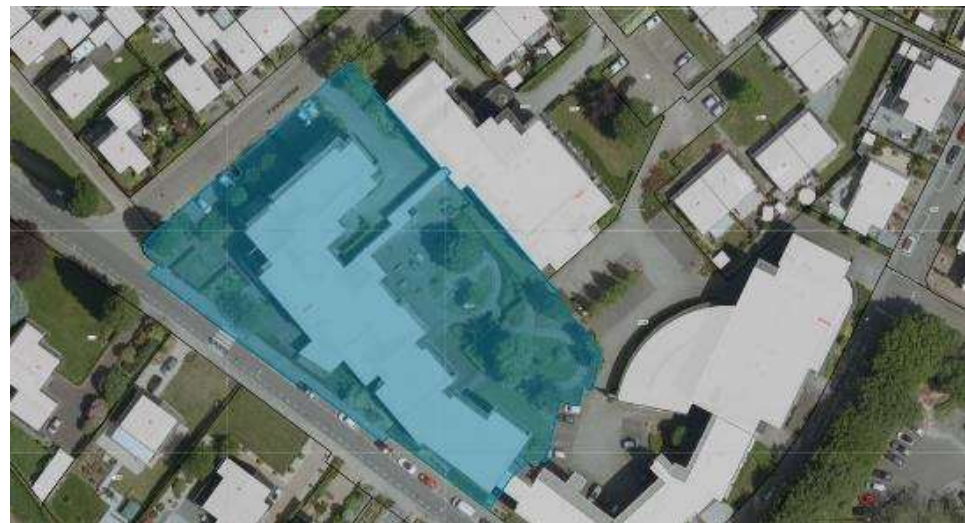
Schoolstraat 30

Huidige locatie telt 77 PG plaatsen.

- Verbouw tot nieuwe situatie 47 appartementen mogelijk conform plan XYZA
- Niet alle appartementen voorzien van een buitenruimte, wel mogelijk om te realiseren.



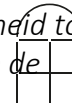
Schoolstraat 30



Ter plaats van Schoolstraat kunnen 47 woningen gerealiseerd worden met plan XYZA als uitgangspunt. Hiervan hebben 36 appartementen een eigen buitenruimte en 11 geen eigen buitenruimte.

Dit voldoet aangezien de genoemde 11 woningen kleiner zijn dan 50m².

Dit zou ondervangen kunnen worden door een zelfdragende losse constructie aan te brengen aan de gevel zijde van betreffende woningen om ook de kleinere appartementen te voorzien van een eigen buitenruimte. Onder andere bouwkundige onderzoeken en vergunningsplichtigheid dient hiervoor onderzocht te worden. Alle woningen hebben de mogelijkheid tot een externe berging (5m²) elders in het pand en geen bergruimte in de woning zelf.



Kloosterhof

- 42 (bestaande) aanleunwoningen. (incl. 2 extra)
- Relatief kleine woningen
- Allen een eigen buitenruimte
- Sloop van verbindingsgang noodzakelijk t.b.v. herinrichting terrein t.b.v. parkeren.



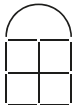
Kloosterhof 25 t/m 107



In Kloosterhof kunnen 42 woningen gerealiseerd worden op basis van de huidige indeling als uitgangspunt. Hiervan hebben alle woningen een eigen buitenruimte.

Alle woningen hebben een interne berging, echter varieert deze van 1,6 tot 1,9m². Eén groter appartement heeft een interne berging van 5,7m².

Dit betekent dat sommige appartementen niet voldoen aan huidige eisen bouwbesluit welke groter zijn dan 50m² GO. Indien het GO calculatie per appartement onder de 50m² uitkomt voldoen de bergingen wél.



2. Resultaat beleidsanalyse

- Geanalyseerde beleidsdocumenten:
 - Verkennen wonen met zorg 2023-2040, ABF dec 2023
 - Regionale en lokale woonvisie 2023-2028, Stadsregio Parkstad
 - Wonen en zorg in balans
 - Koers en wensportefeuille tot 2030
- Door dubbele vergrijzing Bocholtz duidelijk toenemende vraag naar achterblijvend zorgaanbod
- Daarnaast achterblijvend aanbod betaalbare woningen jongeren
- Leefbaarheid onder druk
- Kansen om in te spelen op aanvullende aanbod zorggeschikte appartementen en geschikte appartementen jongeren
- Kortom kansen toekomstbestendig woonconcept realiseren in combinatie met naastgelegen Welzijns Medisch Centrum Bocholtz



3. Toelichting financiële haalbaarheidsanalyse -1-

Resultaat residuele grondwaarde berekening

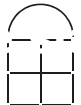
Op basis van gehanteerde uitgangspunten is resultaat als volgt:

- Kosten inclusief aankoop (€ 3 mln rekenwaarde.) ca. € 24, 2 mln. bedragen
- Opbrengsten ca € 20 mln. Bedragen afhankelijk van de gekozen rendementseis/afschrijving
- Negatieve waarde en onrendabele top ca. € 4,2 mln. Per woning een tekort van ca. € 47.000,-
- € 3 mln. rekenwaarde c.q. grondwaarde teruggerekend naar 89 app betekent € 32.000 grondwaarde / appartement is casco

(Referentie sociale huurwaarde zonder casco liggen tussen de 17.500 en 19.500 en niet-daeb woningen zonder casco grondwaarde 26.000 a 27.000)

Van invloed op residuele grondwaarde:

- Woningcorporatie gebonden aan lagere huuropbrengsten dan vrije/commerciële huur.
- Woningcorporatie BTW component bij kosten geen verrekening commercieel belastingen inkomsten.
- Aankoop in de OVB
- Woningcorporatie hanteert hoge mate van vernieuwbouw eisen in vergelijking tot vrije/ commerciële huur
- Woningcorporatie hanteert hoge mate van onderhoudseisen / maatregelen in vergelijking tot vrije/commerciële huur.



3. Toelichting financiële haalbaarheidsanalyse -2-

575 454,47	• Type 49,5m2 (< 55m2) - uitgangspunt kale huurprijs € 575 (50% v.d. appartementen) en voor jongeren tot 23 jr. kale huurprijs 454,47 (50% v.d. appartementen)
650	• Type 61m2 (56 – 65m2) - uitgangspunt kale huurprijs € 650 (lage aftoppingsgrens)
697,07	• Type 76m2 (66 – 76m2) - uitgangspunt kale huurprijs € 697.07 (hoge aftoppingsgrens)
725	• Type 81m2 (>77m2) - uitgangspunt kale huurprijs € 725,00

05	OPBRENGST	BLOK 1	BLOK 2
	huurprijs per m2 go	10,25	10,01
	maandhuur gemiddeld per woning	661	535
	maandhuur totaal	31.062	22.450
	jaarhuur totaal	372.750	269.394
	rendement BAR in %	3,31%	3,07%
	totaal beleggingswaarde exclusief btw	11.266.395	8.770.979
	subsidie aanname, n.t.b.	0	0
	totaal opbrengsten	11.266.395	8.770.979



4. Scenario's renovatie Kloosterhof -1-

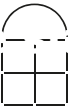
Aanleiding opstellen scenario's

Basis / uitgangspunt Krijtland

- Volledige renovatie 40 jaar afschrijving en inclusief energetische maatregelen gebaseerd op duurzaamheidsambities
- No regret maatregelen om te voorkomen dat over 10/15 jaar opnieuw fors geïnvesteerd moet worden

Nuancering op basis uitgangspunten voor mate van renovatie Kloosterhof

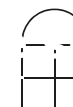
- Enkel naar label A brengen met relatief beperkte ingrepen
- Kosten omlaag – > 3 scenario's
 1. Volledige renovatie, 40 jaar afschrijving, maximale energetische maatregelen t.b.v. duurzaamheidsambities en no regret
 2. Beperkte renovatie, duurzaamheidsambitie minimaal label A
 3. Zo lang mogelijk door exploiteren en beperkte renovatie



4. Scenario's renovatie Kloosterhof -2-

					volledige renovatie als nieuwbouw	kleine renovatie + label A + 2 extra appartementen	door exploiteren en enkel onderhoud en kleine renovatie werkzaamheden + 2 extra appartementen
TOTAAL				schoolstraat A	kloosterhof scenario B1	kloosterhof scenario B2	kloosterhof scenario B3
totaal grondkosten	18,6%	3.875.628	2.160.931	1.714.697	1.714.697	1.714.697	1.714.697
totaal bouwkosten	69,7%	14.521.443	8.215.431	6.306.011	3.787.466	1.296.541	
totaal bijkomende kosten	7,2%	1.494.330	766.219	728.111	335.470	158.404	
totaal vaste en ontwikkelingskost	4,5%	945.239	529.495	415.744	277.404	33.471	
totaal kosten	100%	20.836.640	11.672.077	9.164.563	6.115.038	3.203.113	
totaal kosten incl. btw		24.288.041	13.636.277	10.651.764	6.992.091	3.512.746	

Voor uitgebreidere financiële onderbouwing zie bijlage Excel document



5. Conclusie

1 Algemeen Gemeente, Krijtland en Gemeente Simpelveld, en Meander

- Heldere uitgangspunten
- Gehanteerde kentallen STIKO en residuele grondwaardeberekening realistisch
- Realistisch beeld kosten en opbrengsten

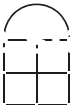
2 Conclusie Krijtland

Gebaseerd op afwegingscriteria:

- Beleidswaarde eis Onrendabele top bij nieuwbouw max 35% bij appartement van 80m²
 - NB berekende beleidswaarde bedraagt € 12 mln (= 50% ORT bij renovatie)
- Risico fasering, herhuisvesting
- Maatschappelijke meerwaarde afgezet tegen stevige overige investeringsopgaven
- Beperking mogelijkheid opbrengstoptimalisatie (huur)
- Niet alle appartementen een buitenruimte
- Maatvoering appartementen kloosterhof beperkt.

Komt Krijtland tot de conclusie dat:

- Aankoop op basis van investering (inclusief aankoop a 3 mln (rekenwaarde) en opbrengst niet haalbaar is (scenario 1 Kloosterhof - > volledige renovatie en maximaal realiseren duurzaamheidsambitie)
- Zelfs met terugdringen kosten renovatie Kloosterhof (scenario 2 en 3) resteert een ORT van 30 % voor renovatie en voldoet niet aan beleidswaarde eis



wiebenga consultants

Postbus 5049, 6202 WD Maastricht | Avenue Ceramique 226, 6221 KX Maastricht | +31 (0)43 763 03 67

e. info@wiebengaconsultants.nl | **w.** www.wiebengaconsultants.nl