

- 1. Verschil aankoopprijs en woz waarde, hoe wordt verklaard dat de WOZ waarde ruim beneden de taxatiewaarde ligt?**

De WOZ-waarde is een inschatting van de woningwaarde. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemiddelde verkoopprijs te bepalen van vergelijkbare woningen in de buurt. In dit specifieke geval zijn er geen vergelijkbare woningen (wat betreft bijvoorbeeld inhoud vs oppervlakte vs buitenruimte vs ligging) in de buurt te vinden. De WOZ-waarde is dus geen concrete woningwaarde, omdat er niet uitgebreid naar een woning wordt gekeken. Dat is wel het geval bij een woningtaxatie, en dat verklaart hier met name het grote verschil. Daarnaast maakt de sterk gestegen verkoopprijs van woningen (vanuit grote vraag) de afgelopen jaren steeds meer woningen in de praktijk ruim boven de WOZ-waarde worden aangeboden én verkocht.

- 2. Risico verlies bij verkoop op termijn, hoe schatten we dit in?**

Uiteraard kunnen we niet voorspellen hoe de woningmarkt zich ontwikkelt, gezien een onverminderd grote vraag naar woningen (het woningtekort loopt nog steeds op), de locatie en ontwikkelpotentieel schatten we dit risico in als klein.

- 3. Alle bijkomende kosten verbouwing, tank, asbest, veroudering leiding worden betaald uit de extra gelden vanuit het rijk, is deze stelling juist?**

Deze stelling is juist. We hebben daarbij echter wel keuzes te maken hoe ver we gaan wat betreft verbouwen. In de basis hoeft bijvoorbeeld asbestsanering niet noodzakelijk te zijn voor een (tijdelijke) opvanglocatie. Zo kan de noodzaak van het vervangen van verouderde leidingen er bijvoorbeeld weer wel zijn indien brandveiligheid in het geding is. Uiteraard maken we zorgvuldige keuzes in dit kader met onze partners zoals de brandweer en GGD aan de hand van de eisen die aan (tijdelijke) opvanglocaties worden gesteld.

- 4. Zo te lezen is deze locatie expliciet voor Oekraïners bedoeld. Is er overwogen of voor deze locatie ook het concept als bij de Wederikstraat (urgent woningzoekenden/statushouders) uitgevoerd zou kunnen worden ?**

Ook voor deze locatie is een afweging gemaakt met betrekking tot doelgroep. Onze inzet op de 'opgave ontheemden' richten we op de opvang van statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Gelet op de mogelijkheden voor de korte termijn leent deze locatie zich in de huidige situatie het beste voor noodopvang (vluchtelingen uit Oekraïne). Noodopvang is minder geschikt voor urgent woningzoekenden / statushouders, dan zou de locatie uitgebreider verbouwd moeten worden (terwijl hier juist kans op snelle realisatie noodopvang ligt).

- 5. Blz.3 Is de reserve ontheemden opgebouwd uit de 3 factoren vergoeding GOO, leefgeld en transitiemiddelen?**

Nee. Tot 1 januari 2024 krijgen we vanuit het Rijk € 83,- per gemeentelijke opvangplek (GOO) per nacht, inclusief leefgeld. Daaruit is onze reserve ontheemden voortgekomen. Per 1 januari 2024 wordt het leefgeld een losse vergoeding vanuit het Rijk op basis van daadwerkelijke besteding, bovenop een lagere vergoeding per gemeentelijke opvangplek van € 61,-. De transitiemiddelen hebben geen relatie tot onze reserve ontheemden, de transitiemiddelen vergoeden de kosten die wij maken voor het optuigen óf ontmantelen van een opvanglocatie.

- 6. Blz.4 Hoe moeten we lezen de kosten zijn 140K per jaar? Betekent dit dat bij een vergoeding van 445K op jaarbasis de kosten dan 585K zijn?**

Nee, de rekensom werkt andersom: Op jaarbasis is de vergoeding € 445 K, hier staat € 140 K aan te verwachten kosten tegenover. Er 'resteert' dus € 305 K.

7. Blz. 31 taxatierapport VTB: “ 5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waarde verlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning?

Ja

Deze vraag is uit 2 componenten opgebouwd. Is het antwoord “ ja” van toepassing op beide componenten?

Nee

a): Is de grond vervuild? Zo ja, wordt dit nu al schoon gemaakt en zijn de kosten meegenomen in de verstrekte vergoedingen?

Bij onderdeel J van het taxatierapport is het antwoord op vervuilde grond ‘ja’ in verband met de aanwezige huisbrandolietank. Deze is gereinigd en afgevuld met zand maar dus wel nog aanwezig. Er is dus geen noodzaak om daar voor de periode van noodopvang iets mee te doen. Kosten zijn hiervoor dan ook niet meegenomen. Onder J onderdeel 1 van het taxatierapport is daarnaast aangegeven dat de taxateur geen risico ziet dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning, de woning niet minder waard is hierdoor en tevens niet minder goed te gebruiken is. Bij de herontwikkeling zal opnieuw bekeken worden wat eventueel met de tank moet gebeuren.

b): Zit er mogelijk een waarde verlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning? Zo ja, is het waarde verlagend effect meegenomen in de huidige verkoopprijs?

De aanwezige asbestplaten in een gedeelte van het dakbeschot zijn een veelvoorkomende toepassing in woningen. De taxateur geeft in onderdeel J onder 2 aan dat de woning niet minder waard gevonden wordt door de aanwezigheid van deze platen.

8. Wat is de vraagprijs van de woning?

€ 550.000 k.k.

9. In het stuk staat dat er 6 slaapkamers gerealiseerd worden voor 20 personen, hieruit concluderen we dat er meer dan twee personen van 1 slaapkamer gebruik maken, klopt deze conclusie?

Zoals u in het voorstel kunt lezen zijn we voornemens de woning geschikt te maken voor maximaal vier gezinnen van maximaal vijf personen. Hierbij kan een slaapkamer dus gedeeld worden door bijvoorbeeld twee of drie kinderen. Het betreft hier echter een eerste schets waarbij ieder gezin twee slaapkamers en een woonkamer ter beschikking krijgt en waarbij twee gezinnen het sanitair en de keuken delen (dus 2x keuken, 2x sanitair). Maar dit moet nog verder uitgewerkt worden met mogelijk nog aanpassingen op de indeling. We hebben echter wel heel bewust deze maximum aantallen opgenomen in het voorstel, omdat wij deze locatie (omgeving) niet geschikt achten voor bijvoorbeeld twintig alleenstaanden.