

Onderwerp

Aankoop twee-onder-1 kap woning aan de Spoorstraat 1 te Lent

Opsteller	Herman Bouman	Behandeldatum	10 december 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Onder embargo tot aktepassering (15 januari 2025)
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Aan te kopen een twee-onder-1-kap woning met bijbehorende (onder-) grond, erf en tuin aan de Spoorstraat 1 te Lent, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in bijgaande koopovereenkomst.
2. De financiële verantwoording te laten plaatsvinden binnen de planexploitatie G309 Waalspong Groot Infra.

Aanleiding

De twee-onder-1 kap woning is gelegen in het Projectgebied Spoorstraat – waar de realisatie van ongeveer 530 studentenwoningen met bijbehorende parkeer-, groen-, en waterbergingsopgaven is gepland.

Voormelde ontwikkelopgave volgt uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 Mix op Maat (februari 2020). Na een eerste verkenning, inventarisatie en ontwerp massastudie is ruimtelijk geoordeeld dat de locatie geschikt is voor de beoogde woondoeleinden.

In een met SSHN aangegane intentieovereenkomst en later in een samenwerkingsovereenkomst (sok) zijn afspraken vastgelegd om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken respectievelijk om de huisvestings-opgave voor de studentenwoningen te realiseren. Het omgevingsplan Dorp Lent – 14 (Spoorstraat) is onherroepelijk (vastgesteld op 10 mei 2023) waarmee de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk is gemaakt.

De gemeente is eigenaar van een groot deel van het Projectgebied. Om feitelijk de aaneengesloten beschikking te krijgen over het gehele Projectgebied dienen bij aanvang van de verwervingsopgave de eigendommen van 5 particuliere eigenaren (4 woonhuizen en een bedrijfslocatie) te worden aangekocht. Voor het plangebied is een gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing.

De 2-onder-1 kap woning met (onder-)grond en tuin c.a. aan de Spoorstraat 1 is -na aankoop van de Spoorstraat 3 en 17- de derde aankoop dit jaar aan de Spoorstraat. Naast de woningwaarde worden bijkomende schade(n) – gelet op het dwingende karakter van het gemeentelijke aankoopverzoek- vergoed. Getracht wordt alle woningen in der minne op basis van volledige schadeloosstelling te verwerven. Mocht dat onverhoopt niet lukken dan zal eventueel aan de raad worden voorgesteld om onder de Omgevingswet tot onteigening over te gaan van de ontbrekende eigendommen.

Dit voorstel is qua openbaarheid onder embargo tot 15 januari 2025 (aktepassering).

Aktepassering is ingeval van een besluit tot aankoop voorzien binnen 6 weken na ons besluit tot aankoop maar uiterlijk op 15 januari 2025. Embargo is in dit geval nodig vanuit het belang van Verkoper om als eerste kennis te kunnen nemen van ons besluit en in het geval geen besluit tot aankoop wordt genomen is openbaarheid ongewenst.

Daarbij gaat het om bescherming van financiële belangen en onderhandelingspositie van Verkoper (bij aankoop/ huur van een vervangend woonhuis) en dient ervoor te worden gezorgd dat Verkoper als eerste kan kennisnemen van de bestuurlijke beslissing omtrent een transactie.

Het woonhuis wordt aangekocht in vrije staat maar zal nog tot uiterlijk 1 december 2025 in bruikleen worden gegeven (om niet) aan Verkoper teneinde Verkoper tijd te gunnen om vervangende woonruimte te vinden en te betrekken (koop of huur), waarbij rekening dient te worden gehouden met te treffen aanpassingen, opknappen, verven en herinrichten van de woning.

Beoogde impact

Bij de ontwikkeling van het Projectgebied Spoorstraat staat de realisatie van een groot aantal (betaalbare) studentenwoningen centraal. Teneinde deze opgave zonder belemmering te kunnen realiseren is de aankoop van de resterende particuliere eigendommen aan de Spoorstraat een voorwaarde. Dit om de beoogde bouwmassa mogelijk te maken.

De aankooponderhandelingen met Verkoper zijn gevoerd op basis van een extern taxatierapport op basis van volledige schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet. Er is in opdracht van de gemeente een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater (incl. asbest). De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het huidige en toekomstige gebruik als wonen.

De voorwaarden en condities van de aankoop zijn met de adviseur van en met de Verkoper besproken en hebben geleid tot bijgaande koopovereenkomst.

De plaats van dit voorstel in de Doelenboom is genoemd onder:

Doel 1.2: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteiten:

- We kopen en verkopen gronden en opstallen.
- We beheren tijdelijk gronden/opstallen.
- We vestigen voorkeursrecht.

Argumenten

De voorgenomen aankoop maakt deel uit van de afspraken zoals uw college die heeft gemaakt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met SSHN. Het is noodzakelijk om over dit perceel aan de Spoorstraat 1 te beschikken. Tevens is van belang dat het besluit tot aankoop niet wordt uitgesteld. Uw goedkeuring voor deze aankoop geldt als start voor de verdere zoektocht naar (tijdelijk) vervangende woonruimte voor de Verkoper.

Kanttekeningen

Naast de koopsom zijn – ter voorkoming van onteigening- aanvullende vergoedingen en bijkomende schaden overeengekomen. Uitgangspunt hierbij is dat Verkoper in staat wordt gesteld om een vervangend (bestaand) woonhuis in dezelfde prijsklasse aan te kopen. De verkrijgingskosten daarvan en de kosten van (enkele) noodzakelijke aanpassingen, herinrichting en verhuizing worden boven op de koopsom aan Verkoper vergoed. De kosten van deskundige bijstand komen eveneens voor vergoeding in aanmerking.

De aanvullend op de koopsom te betalen schade(n) en kosten bedragen ongeveer 15% van de overeengekomen koopsom en zijn gebaseerd op een taxatie zoals opgesteld door een extern en onafhankelijk taxatiebureau.

Financiën

Het Projectgebied Spoorstraat is onderdeel van de grondexploitatie WS Groot Infra (G309).

De koopsom en bijkomende schadeloosstelling valt binnen de bandbreedte van genoemde grondexploitatie. De aankoopkosten zullen samen met nog te maken kosten van tijdelijk beheer en sloop daarin worden verantwoord. Beoogd is alle (aankoop-)kosten door te belasten en –zo mogelijk- terug te verdienen bij de herontwikkeling van de woningbouw-opgave.

Vervolg

Na ons besluit wordt de overeenkomst ook van gemeentezijde ondertekend en voorgelegd aan de notaris voor levering. De levering is voorzien in de maand januari 2025, maar uiterlijk 15 januari 2025.

Bijlage(n)

-koopovereenkomst inclusief bijlagen