

MEMO

Aan : Frank Giebels (gemeente Beekdaelen)

Onderwerp : Quickscan renovatie en nieuwbouw van de Nijnhofwijk te Nuth

Datum :
21 december 2020

Opsteller:
Marco Beckers

pag.1 van 3

Vraagstelling:

Is de genoemde prijs voor aankoop en sloop van de particuliere woningen een reële prijs?

Inleiding:

In grote lijnen bestaat het plan uit 118 woningen waarvan 75 woningen eigendom zijn van Wonen Zuid en 43 woningen particulier bezit zijn. Het particuliere bezit is verspreid in de wijk.

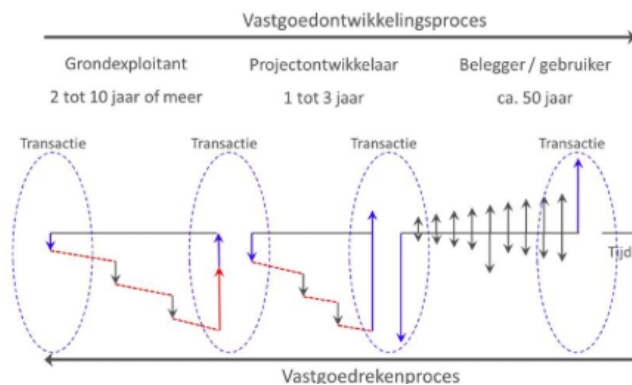
Na aankoop van het particuliere bezit is het project onder te verdelen in:

- + 75 bestaande woningen renoveren a.d. Tiendstraat
- + 38 bestaande woningen slopen (35 st.) en vervangen door nieuwbouw (34 st.) a.d. Spoorstraat
- + 5 particuliere woningen (blijven buiten de directe opgave)

Bij de ontwikkeling van vastgoed worden achtereenvolgens 3 financiële processen doorlopen met eigen kasstromen. Ieder proces wordt in principe afgesloten met een transactie.

1. De grondexploitatie wordt afgesloten met de grondverkoop
2. De stichtingskosten wordt afgesloten met de opstalverkoop
3. De exploitatiefase wordt afgesloten met uitpanden of sloop van het vastgoed

Schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding.



Fase 1 in de grondexploitatie start met “het vrijmaken van de gronden” Hiervoor moet het bestaande vastgoed verworven en gesloopt worden.

MEMO

Aan : Frank Giebels (gemeente Beekdaelen)

Onderwerp : Quickscan renovatie en nieuwbouw van de Nijnhofwijk te Nuth

Datum :
21 december 2020

Opsteller:
Marco Beckers

pag.2 van 3

Wonen Zuid geeft in haar berekening aan dat de verwerving en sloop van de 38 particuliere woningen € 6.248.000 kost.

NUINHOFWIJK	2. scenario excl. (actieve) bijdrage BRM nieuwe woningen	
		investering openbare ruimte
Regiodeal + Parkstad	€ 2.750.000	
Gemeente	€ 1.000.000	€ 1.500.000
Gemeentelijke bijdrage BRM nieuwe woningen (uitvoering)		
Provincie	€ 1.700.000	
totaal	€ 5.450.000	
<i>kosten aankoop en sloop particuliere woningen</i>	<i>€ 6.248.000</i>	
<i>onrendable top aankoop particulier bezit</i>	<i>-€ 798.000</i>	

Residueel teruggerekend is dit bedrag te splitsen in:

verwervingskosten	38 won.	€	146.421	€	5.564.000
sloopkosten	38 won.	€	18.000	€	684.000
				€	6.248.000

Een korte verkenning op Funda levert onderstaande resultaten op.



Tulpenlaan 2
6163 EJ Geleen
€ 159.000 k.k.
80 m² / 189 m² •

[Wij Makelaars | S](#)



Koningstraat 22
6411 XD Heerlen
€ 130.000 k.k.
87 m² / 135 m² • 5 kamers

[Fer Haas Makelaardij](#)

MEMO

Aan : Frank Giebels (gemeente Beekdaelen)

Onderwerp : **Quickscan renovatie en nieuwbouw van de Nijnhofwijk te Nuth**

Datum : 21 december 2020
Deze prijzen, verhoogd met de bijkomende kosten (notaris e.d.), sluiten redelijk aan bij bovengenoemde verwervingskosten.

Opsteller:
Marco Beckers
De sloopkosten van € 18.000 per woning, incl. de noodzakelijke voorbereidings- en onderzoekskosten, zijn marktconform.

pag.3 van 3

Uit bovenstaande residuele benadering blijkt ook dat het bedrag opgebouwd is uit prijzen die onder normale marktomstandigheden tot stand komen. Onteigeningskosten en kosten voorkomend uit de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zijn hierin niet opgenomen.