

zaaknummer: 1354895
afdelingsnaam: Vastgoed
steller: Roland Velthuyzen, van
telefoonnummer 0657940266

onderwerp: aankoop Koninginneweg 113, 123 en 125

Voorstel

1. De woningen aan de Koninginneweg 113, 123 en 125 te (1211 AP) Hilversum, kadastraal bekend als gemeente **Hilversum, sectie N, nummer 7556** ter grootte van 90m² **Sectie N nummer 7678** ter grootte van 96m², en perceel **sectie N nummer 7679** ter grootte van 95m² voor een bedrag van [REDACTED] k.k. aan te kopen conform het deskundigerapport van Bureau Gloudemans BV.
2. Verkoper een schadeloosstelling toe te kennen ad [REDACTED] ten behoeve van wederbeleggingskosten.
3. De totale kosten van [REDACTED] ten laste te laten komen van het krediet WVG stationsgebied.
4. De woningen na overdracht in beheer te geven aan Gaph (voorheen Villex).

Samenvatting

Met de eigenaar van de woningen aan de Koninginneweg 113, 123 en 125 is in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) overeenstemming bereikt over het aankoopbedrag en de schadeloosstelling. De onderhandeling hebben in het actief verwervingstraject geleid tot prijsovereenstemming op basis van het advies van bureau Gloudemans.

Inleiding

Op [5 december 2017](#) heeft het college besloten een voorkeursrecht te vestigen op het gebied tussen Koninginneweg, spoor, Stationsplein en Kleine spoorbomen, genaamd Wvg Stationsgebied . Het voorkeursrecht Wvg Stationsgebied is op 7 december 2017 in werking getreden. In navolging hierop heeft de raad op [31 januari 2018](#) de vestiging van het voorkeursrecht bestendigd. De eigenaar van de woningen is in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeente actief benaderd door bureau Gloudemans (onteigeningsadviseur van de Gemeente Hilversum). Gloudemans heeft een taxatie gedaan en een deskundigenrapport geschreven. Het aankoopbedrag komt overeen met het bedrag zoals opgenomen in het deskundige rapport van Gloudemans zijnde een bedrag van [REDACTED]

Probleemstelling/doel

Door de aankoop van het object geeft de gemeente uitvoering aan eerder genomen besluiten, namelijk het collegebesluit tot het vestigen van het voorkeursrecht Wvg Stationsgebied op 5 december 2017, het raadsbesluit tot het vestigen van een voorkeursrecht op 31 januari 2018 en het door de gemeenteraad ter beschikking gestelde krediet op [4 juli 2018](#).

Argumenten

- 1.1 *Aankoop van deze woningen past in het genomen besluit om uitvoering te geven aan de gevestigde Wvg en het vervolgtraject van minnelijke verwerving.*
Gloudemans heeft de opdracht gekregen om de actieve verwerving te doen waarvan dit voorstel een uitwerking is.
- 1.2 *Het niet aankopen van deze woningen voor de door Gloudemans geadviseerde prijs heeft als gevolg dat de verwerving middels een onteigeningsbesluit plaats zal moeten vinden.* Verwerving middels een onteigeningsbesluit zal extra kosten met zich meebrengen zoals de kosten van juridische bijstand en in verband met de doorlooptijd waarschijnlijk ook een hogere aankoop prijs als gevolg van de prijsstijgingen in de markt.
- 1.3 *Gloudemans heeft geadviseerd dat dit een redelijke prijs is en de aankoop prijs in een onteigeningsprocedure niet lager zal worden.*
De schadeloosstelling is gebaseerd op wederbeleggingskosten.
- 1.4 *Leegstandbeheer voorkomt achteruitgang van de buurt.*
Door te kiezen voor leegstandbeheer van de woningen wordt het risico op kraken en verloedering tegengegaan.

Kanttelingen

Geen.

Financiën, middelen & capaciteit

Aankopen die gedaan worden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten, worden uitgevoerd binnen de opdracht voor het project Stationsgebied. In totaal heeft de raad een bedrag beschikbaar gesteld van in totaal € 21.093.000,- ten behoeve van de aankoop van de panden aan de Koninginneweg. Van dit krediet resteert momenteel nog [REDACTED] en daarmee past de aankoop binnen het vastgestelde budget. De aankoop wordt beschouwd als strategische aankoop in het kader van de Wvg Stationsgebied, die de gemeente op de daarvoor gebruikelijke wijze activeert. In het geval er besloten wordt om over te gaan tot ontwikkeling van het gebied, zullen de reeds gemaakte kosten worden overgeboekt naar de dan op te stellen grondexploitatie. Tegenover de gemaakte kosten zullen dan opbrengsten staan, die volgen uit de plannen voor het gebied. Bij het opstellen van de volgende begroting zullen de exploitatielasten en – baten van het aangekochte vastgoed worden opgenomen.

Uitvoering

De volgende stappen worden nu doorlopen:

- a) De koopovereenkomst is opgesteld en zal tweezijdig worden getekend waarna middels een transportakte bij de notaris het eigendom zal overgaan op de gemeente.
- b) Na de overdracht van de woningen zullen deze aan Gaph in beheer worden gegeven zodat deze door hen zal worden beheerd, onderhouden en eventueel verhuurd.

Bijlage(n)

1. Deskundigenrapport Gloudemans.
2. Koopovereenkomst Koninginneweg 113, 123 en 125.
3. Vaststellingsovereenkomst Koninginneweg 113, 123 en 125.