

## Meander biedt twee objecten in Zuid-Limburg te koop aan

08-03-2021 09:00

**In het Zuid-Limburgse Bocholtz verkoopt Meander twee gebouwen: een transformatiecomplex en een seniorencomplex. De zorgaanbieder vertelt aan VJ naar wat voor soort nieuwe eigenaar ze op zoek zijn en waarom dit een uitgelezen kans is voor ontwikkelaars en beleggers.**

Is het zinvol om te ontwikkelen of te beleggen in Bocholtz, een dorp binnen de gemeente Simpelveld en gelegen in Parkstad Limburg? Ondanks dat Parkstad Limburg een krimpgebied is, is het antwoord: 'Zeker wel!'.

In Bocholtz is behoefte aan een uitbreiding van levensloopbestendige woningen in het huursegment rondom de liberalisatiegrens of particuliere koop met eventueel wat voorzieningen erbij. Compenseren door middel van sloop of door een storting in het sloopfonds is bij goede woningbouwplannen sinds 10 februari jl. niet meer aan de orde.

### **Meander transformeert haar zorgvastgoedportefeuille**

Stichting MeanderGroep Zuid-Limburg is al decennialang de meest complete zorgaanbieder in de regio Kerkrade, Landgraaf en Simpelveld. Zij is actief op 18 locaties in deze regio. Momenteel transformeert Meander haar vastgoedportefeuille door middel van nieuwbouw en renovatie van diverse gebouwen. In Bocholtz realiseert Meander een nieuwe locatie in de historische en typisch Limburgse boerderij Hoeve Overhuizen. Dit project wordt in juni 2021 opgeleverd.

Vanwege de transformatieplannen is het gebouw van haar voormalige wijkzorgcentrum aan de Schoolstraat 30 in Bocholtz leeggekomen. Het naastgelegen seniorencomplex Kloosterhof 25, 33-107 met 39 verhuureenheden 'leunt niet meer aan' bij het voormalige wijkzorgcentrum. Daarom worden beide gebouwen nu te koop aangeboden.

### **Transformatiecomplex Schoolstraat 30 te Bocholtz**

Meander zoekt een opvolgende eigenaar die de Schoolstraat 30 te Bocholtz wil transformeren naar levensloopbestendige woningen met bij voorkeur enkele voorzieningen op de begane grond. Het gebouw telt ruim 5.000 m<sup>2</sup> BVO en ligt op een perceel van 4.915 m<sup>2</sup>. De gemeente is enthousiast over de voorgenomen verkoop, omdat er grote behoefte is aan een uitbreiding van woningen en voorzieningen in Bocholtz. Recent is de verplichting om nieuwbouw te compenseren met sloop of een storting in het sloopfonds komen te vervallen voor kwalitatief goede woningontwikkelingen. Dit biedt kansen voor ontwikkelaars en beleggers.

### **Seniorencomplex Kloosterhof 25, 33-107 te Bocholtz**

Ook zoekt Meander een opvolgende eigenaar voor haar seniorenwoningen aan de Kloosterhof 25, 33-107 te Bocholtz. Meander vraagt van de nieuwe eigenaar de woningen te verduurzamen van label D naar label A. De woningen zijn momenteel onder de liberalisatiegrens verhuurd en hebben tussen 117 en 155 WWS-punten. Omdat Meander na leegkomst van het naastgelegen wijkzorgcentrum is gestopt met het actief exploiteren van de twee gebouwen, is er na leegkomst van een woning geen nieuwe huurder gezocht. Momenteel zijn 19 van de 39 woningen individueel verhuurd aan senioren en er is een actieve vraag naar seniorenwoningen. Hier ligt een mooie kans voor beleggers in (senioren-)woningen.

### **Geen compensatieverplichting**

Op 10 februari 2021 werd in de gemeente Simpelveld de beleidsregel van kracht dat in geval van goede woningbouwplannen, de initiatiefnemer geen compensatieverplichting meer heeft. De plicht is geschrapt omdat er behoefte is aan kwalitatief goede woningen in de sociale en middenhuur en dergelijke projecten

onvoldoende van de grond kwamen.

Onder voorwaarden is de compensatieplicht voor goede plannen niet van toepassing. Aan deze voorwaarden wordt voldaan als het plan maatschappelijke meerwaarde heeft, planologisch aanvaardbaar is en (sub)regionaal is afgestemd. Nadere informatie hierover is opgenomen op:

<https://goedewoningbouwplannenzuidlimburg.nl/>

## **Maatschappelijk**

Meander is erg geïnteresseerd in de visie op de transformatie en exploitatie van deze gebouwen van partijen die interesse hebben. Een nieuwe zorgdienstverlener als opvolgende eigenaar of exploitant sluit Meander uit. Gelet op de huidige huurders in Kloosterhof zoekt zij een partij met volkshuisvestelijke affiniteit. Voor de Schoolstraat 30 zoekt zij een partij met een passende visie voor de kern Bocholtz die inspeelt op de lokale behoefte en recht doet aan de 'dorpse maat'.

**Bij interesse naar dit aanbod en de mogelijkheden van transformatie en exploitatie in Bocholtz kunt u informatie opvragen bij de procesbegeleider Barbette de Graaf van Nieuwstad OrangeGlobal. Neem contact op via 06 20 49 88 89 of via [bdegraaf@nieuwstadorangeglobal.com](mailto:bdegraaf@nieuwstadorangeglobal.com).**

Nieuwstad OrangeGlobal begeleidt onder meer woningcorporaties, beleggers en zorgpartijen bij de aan- en verkoop alsook financiering van gebouwen en portefeuilles. De aanpak van Nieuwstad OrangeGlobal omvat alle aspecten van het transactieproces. Nieuwstad OrangeGlobal heeft meer dan 25 jaar ervaring en is gespecialiseerd in regelgeving bij aan- en verkoop door woningcorporaties.