

**Onderwerp:** Raadsvoorstel inzake aankoop Beekstraat 36A te Schinveld

|                     |                   |                |                                  |
|---------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|
| Vergaderdatum:      | 17 september 2024 | Registratienr: | Z/23/198807 371696               |
| Portefeuillehouder: | H. Reijnders      | Steller:       | Knibbeler, Ellen<br>Wierts, Miel |

Aan de Raad

**Voorstel:**

1. In te stemmen met de aankoop van perceel Beekstraat 36a te Schinveld;
2. De aankoopkosten ten laste te brengen van gebiedsexploitatie deelplan Beekstraat Zuid.

**Inleiding:**

Op 31 oktober 2023 is door uw Raad het Masterplan 2.0 centrum Schinveld vastgesteld inclusief de gebiedsexploitatie en kredietvotering voor de uitvoering. In deze vergadering heeft uw Raad tevens de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd ten behoeve van de verwerving van 22 strategische percelen binnen het plangebied. Zoals bij u bekend zijn inmiddels een aantal panden/percelen binnen het plangebied verworven.

In het kader van de gevestigde Wvg is het perceel/de woning, gelegen aan de Beekstraat 36a te Schinveld aan de gemeente aangeboden. Ons college heeft daarop conform het beginselbesluit Wvg besloten, om het aankooptraject van de woning Beekstraat 36A te starten. Inmiddels is op basis van het opgestelde taxatierapport overeenstemming bereikt over de aankoopprijs van €375.000,-, voor zover de transactie op uitdrukkelijk verzoek van de verkopende partij per 01-10-2024 kan worden afgewikkeld. Teneinde de Wvg-status niet te verliezen wordt een tijdig besluit van de gemeente gevraagd.

Het betreffende pand grenst aan het deelplan Beekstraat-Zuid van het Masterplan 2.0 Schinveld. (zie onderstaande afbeelding) Op het pand/perceel is de Wvg gevestigd om regie te houden op de ontwikkelingen in het centrum. Het pand betreft een voormalig winkelpand (slagerij). Het wenselijk is om winkelfuncties/bedrijvigheid te behouden en te centreren rondom de Bleekplaats. Er is echter op een eerder moment al vergunning verleend om het pand geheel om te vormen tot 2 woningen waarmee het concentratie van bedrijvigheid rondom het plein bemoeilijkt zou worden.



Momenteel wordt het conceptplan voor dit deelgebied herzien, waarin het pand Beekstraat 36A wordt meegenomen. Het is de bedoeling om in dit deelgebied te komen tot een clustering van naar het plein te verplaatsen danwel aanvullende winkelfuncties. Het betreft aldus een gewenste, strategische aankoop om regie en perspectief te kunnen houden op de voorgestane ontwikkeling.

Hoewel op het bewuste pand de Wvg gevestigd is, is de aankoop van dit pand niet financieel vertaald in het Masterplan 2.0. De verwachting was dat het niet op korte termijn te koop zou worden aangeboden: het pand was recentelijk aangekocht en men was voortvarend bezig om het pand op te knappen en om te vormen tot 2 woningen. De praktijk is echter anders. Aankoop van het pand betekent dat er (op termijn) een bijstelling/aanpassing van het Masterplan 2.0 voor dit deelgebied zal moeten plaatsvinden waarbij het besluit daartoe bij de gemeenteraad ligt.

Zoals gesteld wordt de invulling van het deelgebied Beekstraat-Zuid momenteel herzien, op basis waarvan een nieuwe grondexploitatie kan worden doorgerekend. Alsdan wordt duidelijk welk hernieuwd besluit van de gemeenteraad de planaanpassing vraagt. Vooralsnog bieden de beschikbare middelen binnen de vastgestelde gebiedsexploitatie van deelgebied Beekstraat Zuid echter voldoende ruimte om deze aankoop door te zetten.

Op grond van het vorenstaande heeft het college dan ook besloten tot aankoop van het pand Beekstraat 36A te Schinveld onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad.

### ***Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?***

Dit voorstel draagt bij aan de uitvoerbaarheid van de het Masterplan 2.0 Schinveld dus aan de GG3 (goede gezondheid en welzijn), 11 (duurzame steden en gemeenschappen) en 17 (partnerschap om doelstellingen te bereiken).

### **Argumenten:**

1.1. *Op het perceel is Wet voorkeursrecht gemeente gevestigd*

Het voorkeursrecht is gevestigd om regie te houden op de ontwikkelingen rondom het centrale plein in Schinveld: De Bleekplaats. De Wvg is een sturingsinstrument van de overheid dat niet lichtzinnig wordt toegepast. Het ligt daarmee in de lijn der verwachting dat percelen waarop Wvg is gevestigd ook daadwerkelijk worden aangekocht wanneer deze worden aangeboden; uiteraard voor zover er overeenstemming kan worden bereikt over de prijs.

Op basis van het beginselbesluit als bedoeld in artikel 9.13 Omgevingswet (hierna: Ow) is in principe besloten tot aankoop van de woning Beekstraat 36a (Perceel Schinveld A 4816), uiteraard voor zover overeenstemming kon worden bereikt over de prijs.

*1.2. Aankoop van het perceel is een eenmalige kans die gegrepen moet worden.* Met vervreemder is op basis van het taxatierapport (bijlage 1) overeenstemming bereikt over de aankoopprijs van €375.000,-. Indien de gemeente niet tijdig of niet positief besluit, komt de Wvg op grond van artikel 9.14 lid 2 Omgevingswet daarmee gedurende drie jaar te vervallen. De eigenaar is in deze periode vrij om het pand aan een willekeurige koper te verkopen.

Mocht daarna blijken dat de locatie echt noodzakelijk is voor het Masterplan, dan zal de aankoopprijs veel hoger zijn aangezien de eigenaar dan verder gaat met de reeds ingezette restauratie/verbouwing van het pand.

*1.3. De gemeente loopt geen financieel risico met de aankoop*  
Het pand/perceel wordt gekocht tegen de actuele getaxeerde waarde. Mocht de nieuwe grondexploitatie voor het deelplan negatief uitvallen of uw Raad niet instemmen met de voorgestelde plaanpassing voor het deelgebied Beekstraat-Zuid dan zal het pand weer verkocht worden. Aangezien er nog steeds sprake is van krapte op de woningmarkt, zal het pand voor minimaal het aankoopbedrag weer verkocht kunnen worden.

### **Kanttekeningen en risico's:**

*Vooralsnog past de aankoop binnen het beschikbaar gestelde budget voor het deelplan Beekstraat-Zuid*

Het thans vastgestelde deelplan Beekstraat-Zuid voorziet in de aankoop van de panden Beekstraat 34 en 36. Beekstraat 34 is ook reeds aangeboden in het kader van de Wvg. Er is op basis van taxatie overeenstemming bereikt over de aankoopprijs en het pand zal per maart 2025 verworven worden. De eigenaren van het pand Beekstraat 36 hebben aangegeven hun pand niet vrijwillig te verkopen. Daarmee is er met de aankoop van de panden Beekstraat 34 en 36A geen sprake van een financiële overschrijding van het budget. Dit wordt anders als geheel onverwacht toch Beekstraat 36 te koop aangeboden zal worden.

*Er is sprake van een lopende huurovereenkomst*

Momenteel is de bovenwoning van het pand Beekstraat 36A verhuurd. Als er een ruimtelijke ontwikkeling op de locatie gaat plaatsvinden zal er een vervangende woonruimte aangeboden dienen te worden. Koop breekt immers geen huur. Deze situatie is echter niet uniek voor het Masterplan. Ook in andere, reeds aangekochte panden is sprake van lopende huurovereenkomsten. Inzake de herplaatsing werkt de gemeente samen met de woningcorporatie.

### **Financiën:**

Zoals aangegeven, is de aankoop van het pand niet financieel vertaald in de begroting van het Masterplan 2.0 centrum Schinveld waar de Raad op 31 oktober het benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld. Investerings, die het krediet (eventueel) overschrijden behoeven uiteraard de goedkeuring van de raad.

Als werkwijze is overeengekomen, om dit alsdan per deelgebied aan uw raad voor te leggen. Vooralsnog zijn de middelen binnen de gebiedsexploitatie van deelgebied Beekstraat-Zuid toereikend waardoor er geen kredietvotering gekoppeld is aan dit voorstel.

**Vervolgtraject en verantwoording:**

Wanneer uw Raad instemt met dit voorstel, zal er een nieuw deelplan voor dit gebied opgesteld worden met bijbehorende grondexploitatie. Op basis hiervan zal uw Raad verzocht worden om besluitvorming hieromtrent. Dit zal naar verwachting in Raad van januari geagendeerd kunnen worden. Tegelijk zal dan uw Raad een tussentijds evaluatie van het totale Mastplan voorgelegd worden.

**Communicatie:**

Over dit voorstel zal er, anders dan met direct betrokkenen, geen actieve communicatie plaatsvinden.

**Bijlage:**

1. Taxatierapport Beekstraat 36A
2. Concept raadsbesluit inzake aankoop Beekstraat 36A te Schinveld

**Meegestuurd:**

Er zijn geen stukken meegestuurd

**Ter inzage gelegd:**

Er zijn geen stukken ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts