

Raadsvoorstel

Documentnummer: RV25.0028



Landgraaf, 10 april 2025

ONDERWERP: Verwerving Streeperstraat 54

PROGRAMMA 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing (VHROSV)

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): B.J.M. Smeets

Behandeld in BenW vergadering van 15 april 2025

Behandeling in commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie van 7 mei 2025

Behandeling in raadsvergadering van 22 mei 2025

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de aankoop van het object staande en gelegen aan de Streeperstraat 54, 6371 GN te Landgraaf, kadastraal bekend gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7063 en nummer 7224, groot 920 m2 respectievelijk 35 m2, voor een prijs van € 475.000,- te vermeerderen met de kosten koper bestaande uit kosten notaris welke op voorhand worden begroot op 2% van de aankoopprijs, conform bijgevoegde concept-koopovereenkomst;
2. Instemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet 'Streeperstraat 54' voor een bedrag van € 484.500,-. Dekking van de uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 6.840,- (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de jaarlijkse onttrekking aan de daarvoor gevormde en gevoede afschrijvingsreserve "Streeperstraat 54" met een gelijk bedrag.
3. Het instellen en voeden van een afschrijvingsreserve "Streeperstraat 54" voor een bedrag van € 342.000,- (opstal + k.k.). Dekking van deze lasten geschiedt via een onttrekking aan de Reserve Transformatie met een gelijk bedrag.
4. de bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting

Onderhavig raadsvoorstel betreft het voorstel om over te gaan tot verwerving van het perceel Streeperstraat 54, kadastraal bekend gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7063 en 7224, groot 920 m² respectievelijk 35 m².

Aanleiding

Achtergrond/context

Op 4 juli 2024 heeft de gemeenteraad de herstructureringsopgave De Streep geaccordeerd.

Het gebied De Streep e.o. maakt in het Wijkontwikkelingsplan Schaesberg deel uit van de aandachtsgebieden transformatie 1e prioriteit en ontwikkelingsgebied 1e prioriteit. In het gebied De Streep e.o. is een concentratie van kwetsbare woningen aanwezig. Dit betreft zowel huur- als koopwoningen en zowel grondgebonden woningen als appartementen. Verder hebben bewoners van de wijk aangegeven dat de (winkel)leegstand een grote zorg is.

De herstructurering ziet op het onttrekken van 15 (grotendeels)incourante/kwetsbare panden ten behoeve van de bouw van circa 60 nieuwe woningen/appartementen in het gebied. Daarnaast zal een subsidieregeling in het leven worden geroepen ten behoeve van de renovatie van een aantal (beeldbepalende) panden in het gebied. Hierdoor kan de leefbaarheid en veiligheid in het gebied De Streep e.o. verbeterd worden en wordt er een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

De gemeente heeft voor dit plan een tweetal subsidies toegekend gekregen uit het Volkshuisvestingsfonds (VHF 1 en VHF 2). De toegekende subsidies bedragen gezamenlijk € 3.45 miljoen. De cofinanciering vanuit de kant van de gemeente bedraagt € 1.67 miljoen. De gemeentelijke bijdrage wordt gedekt vanuit de lopende begroting (Reserve Transformatie), zoals aangegeven in het raadsvoorstel behorende bij de Binnenstedelijke herstructurering De Streep e.o. 2024–2030.

Het herstructureringsgebied bestaat uit vier projectlocaties.

- Projectlocatie Ruitersstraat 
- Projectlocatie Streeperkruis 
- Projectlocatie PWA 
- Projectlocatie Streeperstraat 32 (voormalig pand Van der Bolt) 



Op alle te verwerven percelen is het voorkeursrecht gevestigd en door de gemeenteraad 4 juli 2024 bestendigd.

Onderstaande tabel geeft de huidige status aan van de verwervingen per projeclocatie:

Verworven / in eigendom

In onderhandeling / Beginselbesluit

Nog te verwerven

Panden / percelen Locatie Ruitersstraat	Kadastrale gegevens	Oppervlakte	Eigendom/voorkeursrecht
Ruitersstraat 3/3a	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7165	285 m2	Voorkeursrecht
Ruitersstraat 5	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 2836 en 7206	243 m2 17 m2	Eigendom gemeente
Ruitersstraat 7	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 3032	327 m2	Voorkeursrecht
Ruitersstraat 9/9a	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 7076	216 m2	Voorkeursrecht
Ruitersstraat 11	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 7077	186 m2	Voorkeursrecht
Ruitersstraat 13	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 6118	155 m2	Voorkeursrecht
	Totaal	1.429 m2	

Panden / percelen Locatie Streeperkruis	Kadastrale gegevens	Oppervlakte	Eigendom/voorkeursrecht
Streepersstraat 56/58	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 4119	600 m2	Voorkeursrecht
Streepersstraat 60/60a	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 4605	1180 m2	Voorkeursrecht
Streepersstraat 66	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 4602	1615 m2	Voorkeursrecht
	Totaal	3.395 m2	

Panden / percelen Locatie PWA	Kadastrale gegevens	Oppervlakte	Eigendom/voorkeursrecht
Graaf Johan Frederikstraat 11	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 6802 en 6803	156 m2 2234 m2	Eigendom gemeente
Streepersstraat 42/44	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7380	3260 m2	Eigendom gemeente
Streepersstraat 48/48a	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 6952	210 m2	Voorkeursrecht
Streepersstraat 50	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 7136 en 7381	495 m2 23 m2	Voorkeursrecht
Streepersstraat 50a/52	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 7137 en 7291	150 m2 21 m2	Voorkeursrecht
	Gemeente Schaesberg, Sectie B, nummer 7224	35 m2	Voorkeursrecht
	Totaal	6.584 m2	

Panden / percelen Voormalig Van der Bolt	Kadastrale gegevens	Oppervlakte	Eigendom/voorkeursrecht
Streepersstraat 32 (a-c)	Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 4683	1332 m2	Eigendom gemeente
	Totaal	1.332 m2	

Resultaat d.d. 08-04-2025

Totaal	12.740 m²
Verworven / in eigendom	7.458 m²
In onderhandeling/Beginselbesluit	993 m²
Nog te verwerven	4.289 m²

Onderhavig voorstel

Zaaknummer:

Documentnummer: RV25.0028

Pagina 4 van 9

Tussen de projectlocatie Streeperkruis en de projectlocatie PWA ligt de Streeperstraat 54 (perceel gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7063), thans in eigendom bij dhr. K. en mevr. S. Dhr. K. en mevr. S. zijn ook eigenaar van het aangrenzende perceel gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7224.

Vooraanzicht pand



Kaart met percelen 7063 en 7224



Op perceel Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7224 rust het voorkeursrecht en tevens een erfdienstbaarheid van weg ten laste van perceel Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7380 hetgeen onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het perceel/de erfdienstbaarheid geeft de eigenaren toegang tot hun tuin/garage.

Op perceel Gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7063 is geen voorkeursrecht gevestigd. Dit pand vormt geen kwetsbaar bezit en valt buiten de contouren van het oorspronkelijk plangebied.

Op initiatief/verzoek van de eigenaren hebben, voor en na de vestiging van het voorkeursrecht, meerdere gesprekken plaatsgevonden. In deze gesprekken gaven de eigenaren aan grote moeite te hebben met de situatie. Hun perceel ligt midden in het plangebied. Zij verwachten door de herontwikkeling veel overlast en onrust te ervaren. Daarnaast zijn zij van mening dat hun pand vanwege de herontwikkeling gedurende de komende jaren feitelijk “onverkoopbaar” is. De eigenaren hebben daarom in juli 2024 besloten om beide percelen te koop aan te bieden aan de gemeente.

Het college heeft op 13 august 2024 een positief beginselbesluit genomen waarin is besloten in beginsel bereid te zijn om tegen nader overeen te komen voorwaarden tot aankoop over te gaan van de percelen kadastrale gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7063 en/of 7224. Hierbij is een voorbehoud goedkeuring gemeenteraad gemaakt.

Op basis van dit besluit is zoals gebruikelijk een taxatie verricht, waarbij de marktwaarde is vastgesteld op € 475.000,-. Een afschrift van het taxatierapport wordt bijgevoegd als **bijlage 1**.

Vervolgens is in onderhandeling getreden met als resultaat dat de eigenaren uiteindelijk aangegeven hebben akkoord te gaan met verkoop tegen bovengenoemde marktwaarde. Naar aanleiding daarvan is een koopovereenkomst opgesteld. Deze koopovereenkomst is door de eigenaren voor akkoord bevonden en is bijgevoegd als **bijlage 2**. In de koopovereenkomst is een totstandkomingsvoorbehoud opgenomen ten aanzien van de goedkeuring door het college van B&W en de gemeenteraad. De overeenkomst komt dus pas na de goedkeuring tot stand.

Geadviseerd wordt om over te gaan tot aankoop op basis van bijgevoegde overeenkomst.

Dit advies wordt onderstaand nader gemotiveerd.

Kaders

- Wijkontwikkelingsplan Schaesberg;
- Collegebesluit d.d. 16 april 2024 en raadsbesluit d.d. 4 juli 2024 inzake de vestiging voorkeursrechten Streeperstraat en Ruitersstraat;
- Herstructureringsopgave De Streep 2024–2030.

Onderbouwing

Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met deze aankoop. De redenen hiervoor zijn de volgende:

1. Meer ruimtelijke kwaliteit en/of meer woningen

Na aankoop van de woning Streeperstraat 54 kan een deel van de tuin toegevoegd worden aan de ontwikkeling. Daarbij blijft de woning zelf in zijn huidige staat intact en kan na realisatie van het bouwplan weer op de markt komen. Door verwerving kunnen ca. 390m² aan het project worden toegevoegd. Deze toevoeging heeft voor de ontwikkeling positieve effecten. Zowel kwalitatief als kwantitatief liggen er mogelijkheden, mogelijk ook gecombineerd.

Kwalitatief – Ruimtelijke kwaliteit

Extra ruimte biedt meer mogelijkheden voor een aantrekkelijke en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. Denk hierbij aan meer vergroening waarbij ook de noodzakelijke parkeerplaatsen beter ingepast kunnen worden. Hiermee stijgt de waarde en kunnen we meer toe naar een verblijfsruimte rondom de woningen doordat we minder vanuit krapte ontwerpen door de puzzel van de lange achtertuin van de woning nr. 54.

Kwantitatief – Meer woningen

Een eerste schets lijkt mogelijkheden te bieden om 4 tot 6 woningen meer te bouwen (verwachte opbrengst circa € 180.000,-). Ook is de ontwerpogave een stuk meer flexibel doordat er minder rekening hoeft te worden gehouden met de bestaande achtertuin en de afstand die je redelijkerwijs aanhoudt om inkijk te voorkomen.

2. Minder risico op vertraging

Doordat het perceel midden in het plangebied ligt is de kans op conflicterende belangen en het daarmee samenhangende risicoprofiel van vertragend en beperkend werkende juridische procedures voor deze locatie relatief hoog;

3. Goede kansen doorverkoop

Het pand verkeert in goede staat waardoor het naar verwachting t.z.t. ook weer goed (zonder verlies of zelfs met winst) door de gemeente doorverkocht kan worden;

4. Financiële impact gering

Omdat het pand niet gesloopt wordt hoeft er geen rekening te worden gehouden met een toekomstige afwaardering vanwege sloop. Bij een financieel gunstige doorverkoop kan de aankoop zelfs tot winst leiden.

Conclusie:

Het risico op negatieve financiële gevolgen door de aankoop is naar verwachting gering, terwijl een aankoop kwalitatieve en/of kwantitatieve voordelen voor de ontwikkeling heeft en het risico op vertraging kleiner maakt.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie / Burgerparticipatie

Onderhavig voorstel ziet louter op de verhouding tussen de gemeente en de huidige eigenaar van het betreffende perceel. Burgerparticipatie is derhalve in dit kader niet aan de orde.

Financiën

De aankoop van perceel 7063 (pand met tuin Streeperstraat 54), valt buiten de projectscope van de 'Herstructureringsopgave De Streep e.o.', en daarmee ook buiten het raadsbesluit van 4 juli 2024. Het perceel Streeperstraat 54 is midden in de projectscope gelegen en zou idealiter onderdeel moeten gaan uitmaken van de projectscope en de financiële begroting (GREX).

De aankoopprijs van het object bedraagt € 475.000,-. De bijkomende kosten bedragen 2% van de aankoopprijs, te weten: € 9.500,-. Het totale aankoopbedrag bedraagt diensgevolge € 484.500,-.

Van de aankoopprijs wordt 70% (€ 332.500,-) toegekend aan de opstal en 30% (€ 142.500) aan de grond.

De te vormen afschrijvingsreserve bedraagt € 342.000,- (opstal + k.k.) en de jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 6.840,- bij een afschrijvingstermijn van 50 jaar.

In het document Binnenstedelijke herstructureringsopgave De Streep e.o. 2024-2030 staat verder vermeld dat gewerkt wordt aan een financieel voorstel ten behoeve van de ontwikkelopgave. De verwachting was destijds dat dit voorstel in kwartaal drie/vier van 2024 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd zou kunnen worden.

Met het opstellen van de financiële begroting (GREX) gaat echter meer tijd gemoeid dan verwacht. Het financiële voorstel zal naar verwachting in juli/oktober van dit jaar aan de gemeenteraad voorgelegd kunnen worden.

Verkopers hebben in verband met een koopoptie tot 1 juni 2025 op een ander pand (kettingverkoop), behoefte om snel duidelijkheid te hebben over een aankoop door de gemeente.

Door bovenstaande vermelde vertraging van de GREX kan de aankoop van het pand op korte termijn niet gefinancierd worden vanuit deze GREX. Hierdoor is er voor de korte termijn een alternatieve dekking gekozen.

De aankoop van het pand zal op korte termijn gedekt worden uit de Reserve Transformatie. Na vaststellen van de GREX zal het pand ingebracht worden in de GREX en wordt het bedrag van de aankoop minus afschrijvingen teruggestort in de Reserve Transformatie.

Op lange termijn zal de aankoop onderdeel uit maken van de projectscope van 'Herstructureringsopgave De Streek e.o.', en de financiële GREX.

Advies

Het college adviseert om:

1. geen wensen en bedenkingen in te brengen tegen de aankoop van het object staande en gelegen aan de Streeperstraat 54, 6371 GN te Landgraaf, kadastraal bekend gemeente Schaesberg, sectie B, nummer 7063 en nummer 7224, groot 920 m2 respectievelijk 35 m2, voor een prijs van € 475.000,- te vermeerderen met de kosten koper bestaande uit kosten notaris welke op voorhand worden begroot op 2% van de aankoopprijs, conform bijgevoegde concept-koopovereenkomst;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet 'Streeperstraat 54' voor een bedrag van € 484.500,-. Dekking van de uit de investering voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 6.840,- (afschrijvingstermijn 50 jaar) geschiedt door de jaarlijkse onttrekking aan de daarvoor gevormde en gevoede afschrijvingsreserve "Streeperstraat 54" met een gelijk bedrag.
3. Het instellen en voeden van een afschrijvingsreserve "Streeperstraat 54" voor een bedrag van € 342.000,- (opstal + k.k.). Dekking van deze lasten geschiedt via een onttrekking aan de Reserve Transformatie met een gelijk bedrag.
4. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

Bijlage 1: Taxatierapport

Bijlage 2: Concept-koopovereenkomst