

Onderwerp: Raadsvoorstel inzake aankoop 3 panden Beekstraat te Schinveld

Vergaderdatum:	23 mei 2023	Registratienr:	Z/22/180065 335324
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	Knibbeler, Ellen Wierts, Miel

Aan de Raad

Voorstel:

1. Over te gaan tot aankoop Beekstraat 1,3 en 7 te Schinveld;
2. Het benodigde krediet ad € 845.000,- ter dekking van de aankoop en € 33.450,- ter dekking van de additionele kosten beschikbaar te stellen;
3. De genoemde kredieten ten laste te brengen van de nog te ontvangen subsidie in het kader van het volkshuisvestingsfonds (VHF).

Inleiding:

Op 19 september 2022 bent u tijdens een besloten bijeenkomst geïnformeerd over de boogde aanpak van het project Revitalisering kern Schinveld en de stand van zaken op dat moment. De insteek van het project is om het centrum te herstructureren door ontsierende en in verval geraakte panden aan te kopen en de locatie te transformeren waarbij via een parallelspoor ook de ondermijning in de kern en met name in de Beekstraat wordt aangepakt. Daarnaast is het doel de leefbaarheid te verbeteren door een winkel- en woningaanbod op maat te realiseren in het centrum en een oplossing te vinden voor de leegstand van commercieel vastgoed waarbij er ook een goede plek gezocht wordt voor het maatschappelijk- en verenigingsleven.

In de bijeenkomst van 19 september 2022 en de besloten presentatie aan de commissie FLO op 19 januari jl. bent u geïnformeerd over de regeling specifieke uitkering volkshuisvesting (VHF) op basis waarvan er op 15 juli 2021 een subsidiebeschikking aan het regiobureau Parkstad voor 3 projecten, waaronder de Beekstraat is afgegeven door het ministerie van BZK.

Ook is er op 31 januari jl. een vertrouwelijke raadsinformatiebrief verstuurd waarin u bent geïnformeerd over de voorgenomen aankoop van een aantal panden in de Beekstraat in het kader van de verstrekte subsidie VHF en het opstarten van de aankoopprocedure. Thans is er overeenstemming bereikt met de huidige eigenaren over verkoop van de panden Beekstraat 1,3 en 7. Het college is, onder voorbehoud goedkeuring raad, akkoord gegaan met ondertekening van de koopovereenkomsten ter zake.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit voorstel draagt bij aan GG 11: duurzame steden en gemeenschappen. Het heeft tot doel om vorm te geven aan de stedelijke vernieuwing die inzet op passende huisvesting voor iedereen.

Argumenten:

1. Met het plan wordt een eerste aanzet gemaakt voor de revitalisering van de dorpskern
Met de voorgestane planontwikkeling kan een eerste aanzet voor de noodzakelijke opwaardering en revitalisering van de kern Schinveld worden bewerkstelligd. Over de integrale aanpak van de dorpskern Schinveld bent u vertrouwelijk geïnformeerd.
2. Met de aankoop wordt de toegekende VHF-subsidie veiliggesteld.
Voor aankoop van een aantal panden in de Beekstraat is in 2021 een subsidie aangevraagd en toegekend in het kader van de regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds VHF). Voor de uitvoering van de plannen is op 10-11-2022 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Stadsregio Parkstad Limburg, waarin is vastgelegd dat voor 15 juni 2023 onomkeerbare stappen moeten zijn gezet.
3. De aankoop- en additionele kosten kunnen worden gedekt uit de subsidie VHF die in dit kader beschikbaar is gesteld.
De subsidie VHF voorziet in een bedrag ad € 1.160.000,- ter dekking van de onrendabele top in de beoogde transformatie. Daarnaast is een subsidiebedrag ad € 33.450,- beschikbaar voor de additionele kosten. Te dekken valt hierbij aan notaris- en kadasterkosten, taxaties maar ook de rentekosten tgv de voorfinanciering. De subsidie VHF is door het ministerie van BZK beschikt aan regiobureau Parkstad. Het regiobureau heeft de doorbeschikking aan de gemeente Beekdaelen per 1 juni a.s. toegezegd. Daarmee wordt ook het gehele subsidiebedrag als voorschot uitbetaald. Geadviseerd wordt om de nu te maken kosten ten laste van dit voorschot te brengen.

Kanttekeningen en risico's:

1. Met de koop van de woningen ontstaan er verplichtingen t.a.v. de huidige huurders
Beekstraat 1 en 3 zijn momenteel verhuurd als woning. Met de aankoop komt ook de verplichting om voor de huidige huurders te voorzien in vervangende woonruimte op het moment dat de panden gesloopt gaan worden. Hiertoe worden reeds ambtelijke gesprekken gevoerd met de woningcorporatie.
2. Er is in dit dossier sprake van deadlines
Enerzijds is in de koopovereenkomst vastgelegd dat de juridische overdracht van de panden Beekstraat 1 en 7 uiterlijk 1 juni a.s. plaatsvindt. Dit in verband met de zekerheid voor de verkoper. Daarnaast is in de subsidievoorwaarden VHF vastgelegd dat er uiterlijk 15 juni a.s. onomkeerbare stappen in het project gezet zijn geworden. De overdracht van Beekstraat 3 vindt overigens plaats per 1 januari 2024 vanwege de boetes die de verkoper anders opgelegd krijgt vanwege aflossing hypotheek.
3. Onzeker is of alle beoogde transformaties volledig met de huidige subsidie afgedekt kunnen worden
Behalve de voorgestelde aankoop in dit voorstel, voorziet de subsidie VHF in nog verdere aankoop van een aantal panden. Deze panden zijn op dit moment (nog) niet verwerfbaar. Onzeker is wat de uiteindelijke totale aankoopkosten zullen zijn. Daarnaast zijn ook de totale opbrengsten op dit moment nog niet inzichtelijk. Deze zijn afhankelijk van de hoeveelheid woningen die teruggebouwd gaan worden maar ook de grondwaarde op dat moment.

Financiën:

Vooralsnog zijn er voor de gemeente met dit voorstel geen financiële consequenties gemoeid. De nu te maken kosten kunnen immers volledig gedekt worden uit de als voorschot te ontvangen subsidie.

De situatie verandert op het moment dat ook de andere panden daadwerkelijk aangekocht gaan worden. Omdat de opbrengsten pas aan het einde van het traject (bij start nieuwbouw) verrekend worden met de ontwikkelaar, dienen de aankoopkosten te worden voorgefinancierd door de gemeente.

Naast de genoemde subsidie voor de dekking van de onrendabele top is er een subsidiebedrag van € 33.450,- beschikbaar gesteld ter dekking van de additionele kosten. Dit zijn verwervings- en notariskosten maar ook de rentelasten die gemoeid zijn met de voorfinanciering.

Zoals ook gesteld in de kanttekeningen, zijn de opbrengsten afhankelijk van het aantal woningen dat er daadwerkelijk op de locaties teruggebouwd gaat worden. Bij de raming is uitgegaan van 3 woningen per locatie. Mochten dat er uiteindelijk in de praktijk meer of minder worden, dan is er ofwel sprake van financiële winst danwel verlies voor de gemeente. Het is echter op dit moment nog koffiedik kijken.

Vervoltraject en verantwoording:

Na goedkeuring door uw raad aktes daadwerkelijk gevestigd worden en vindt de juridische overdracht (feitelijke koop) bij de notaris plaats.

Over het verdere verloop van het project zult u, als er concreet stappen gezet worden of er zich ontwikkelingen voordoen, periodiek geïnformeerd worden middels raadsinformatiebrieven danwel informatiebijeenkomsten.

Communicatie:

Na de zomer zullen de inwoners en bedrijven tijdens een informatieavond geïnformeerd worden over de aankopen en de beoogde ontwikkelingen in het centrum van Schinveld in het kader van het totale project.

Bijlage:

Concept Raadsbesluit voor de aankoop van 3 panden in de Beekstraat

Meegestuurd:

Er zijn geen stukken meegestuurd

Ter inzage gelegd:

Koopovereenkomsten Beekstraat 1, 3 en 7 (Vertrouwelijk).

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts