

Advocaten

mr. E.Ph. Roelofs *
mr. R.J.H.M. Crombaghs **
mw. mr. J.A. Houben-Timmermans
mr. J.F.G. Godart
mr. T.N. Vis
mr. J. Engelmann

Juristen

mr. J.R.N. Crombaghs
mr. drs. S.C. Blommendaal
mr. E.H.J.M. Rutten
mr. J.H. Welling
mr. L.J.C. Crombaghs

* Lid INSOLAD
** Lid INSOLAD en

AANTEKENEN

Gemeente Simpelveld
Het college van B&W
Postbus 21000
6369 ZG Simpelveld

Heerlen, 7 november 2024

Dossier: VerhuurTotaal+ BV/Advies
Betreft: Bekendmaking voorkeursrecht locatie Markt
Dossiernummer gemeente: D190934

Geacht college,

Tot mij hebben zich gewend voor rechtsbijstand, de besloten vennootschap VerhuurTotaal+ BV uit Simpelveld, als ook de heren H.B.M.P. Lefel en J. Lefel alsook de dames K.H. Lefel en M.L. Lefel.

1. Inleiding

U heeft bij brief d.d. 9 oktober 2024 een voorlopig gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op de percelen met opstallen welke eigendom zijn van cliënten.

U heeft cliënten in de gelegenheid gesteld om binnen 6 weken hun zienswijzen bekend te maken.

Namens cliënten dien ik tijdig de zienswijzen in. Deze zienswijzen dienen integraal te worden overhandigd aan de gemeenteraad. Cliënten verzoeken de gemeenteraad om niet in te stemmen met het voorgestelde voorkeursrecht.

1. Beoogde ontwikkeling

Het gaat om de Markt 13-15 met achterliggend terrein. Het college stelt dat zij op de percelen van mijn cliënten toekomstbestendige appartementen beoogt. Er zou nog geen uitwerking voorliggen in (bijvoorbeeld) een omgevingsplan. Het college stelt dat het door de gemeente in de hand houden van de regie, het beste de voornoemde doelstelling zou kunnen dienen.

2. Achtergrond

Het is cliënten bekend dat de gemeente aan Suyderland Venrode BV de opdracht heeft gegeven om het naastliggende terrein (Markt 11 te Simpelveld) te herontwikkelen. Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan Markt 11 wordt verwacht dat op de percelen van mijn cliënten de benodigde extra parkeerplaats kunnen worden gerealiseerd¹. Deze herontwikkeling ligt nu de facto stil.

Zoals bekend is aan de panden van mijn cliënten op 24 december 2023 ernstige schade ontstaan. De schade is voornamelijk aan het pand waarin cliënten de horecakeuken hebben. Dit pand is door de schade onbruikbaar en de horecakeuken is nu tijdelijk verplaatst naar elders. In de andere panden zijn het bekende 42 jaar oude Cafetaria de Markt en woningen gelegen.

Cliënten stonden voor de keuze van herbouw, (gedeeltelijke) realisatie elders of herontwikkeling van de percelen.

Cliënten hebben hierop de gemeente op in het voorjaar 2024 benaderd voor overleg om hun percelen te herontwikkelen. Cliënten hebben daarom op hun verzoek van de gemeente de tekeningen van de Markt 11 ontvangen op 18 januari 2024 met een uitnodiging tot overleg. De Centrumvisie Simpelveld is dan al in ontwikkeling. Er liggen al concept-schetsen van de gemeente.

In het voorjaar 2024 voeren cliënten overleg met de gemeente en met architect Frans Wijnen (FWP Architectuur). Daarbij hebben cliënten een impressie getoond. Bijlage 1 is een onderdeel van deze impressie voor Cafetaria de Markt met 12 appartementen. De gemeente heeft hier verder niets meer mee gedaan en cliënten enkel doorverwezen naar Suyderland Venrode BV.

De gemeente heeft het voornemen van cliënten en hun plan niet voorgelegd aan het college. Dit blijkt uit het advies aan het college d.d. 29 juli 2024.

Een feit van algemene bekendheid is dat de volgens het college gewenste toekomstbestendige appartementen tegenwoordig nagenoeg altijd te duur zijn om te realiseren. Dit vanwege de gestegen bouwkosten (personeelskosten en bouwmaterialen) en toegenomen regelgeving. Daarbij komt dat Simpelveld te maken heeft met krimp², hetgeen de verkoopprijs van appartementen zal drukken.

Het is cliënten bekend dat de gemeente heeft een aanvraag heeft ingediend voor subsidie, waarschijnlijk bij het rijk. Bij subsidie wordt vaak gevraagd om een eigen bijdrage van de gemeente (meestal 50%) en wordt tevens gevraagd om de betrokkenheid van een private partner die mee investeert. Zo is het in ieder geval bij Regio Deals³. Cliënten zijn niet benaderd om te acteren als private partner.

¹ Aelmans, Toelichting op het bestemmingsplan Markt 11 te Simpelveld, d.d. 5 december 2022, paragraaf 7.2.2, pagina 43, NL.IMRO.0965.BpMarkt11-VG01

² De Limburger, 30 juli 2024

³ AMvB, 19 juli 2024, Regio Deals zesde tranche, Staatsblad 2024, 219

3. Financiële consequenties

Voor de gemeente kleven er wel degelijk financiële consequenties aan het voorkeursrecht en met name aan de uitvoering. De gemeente zal immers een financiële bijdrage moeten leveren. De raad heeft hier geen inzicht in.

Verder bestaat het risico van fors hogere bouwkosten als garages of andere ruimtes onder de grond zouden worden gerealiseerd. De waterhuishouding op deze locaties is immers complex nu de locatie in een dal ligt.

Ook leidt een voorkeursrecht tot onzekerheid en vertraging in de herontwikkeling. Deze vertraging leidt tot aanzienlijke schade voor cliënten. Cliënten noemen onder meer de onnodig voortdurende dubbele lasten van de horecakeuken en gemiste huurinkomsten. Cliënten achten de gemeente hiervoor aansprakelijk.

4. Blokkade ontwikkeling

Voor mijn cliënten is het voorkeursrecht een inbreuk in het eigendomsrecht. Dit is evident. Cliënten dienen daarom ook apart van deze zienswijzen bezwaar in.

In plaats van cliënten de ruimte te geven om de locatie zelf te ontwikkelen, legt de gemeente nu restricties op. Cliënten zijn genoodzaakt om nu ten strijde te trekken tegen het voorkeursrecht en daardoor genoodzaakt om de eigen ontwikkeling terzijde te leggen.

Het voorkeursrecht resulteert in onnodige vertraging.

5. Regie versus ontwikkeling

Het argument van het college is dat de gemeente nu regie op de ontwikkeling heeft. Deze regie is slechts schijn. De regie zal uiteindelijk bij Suyderland Venrode BV komen te liggen.

Suyderland Venrode BV heeft immers haar oog op de percelen van cliënten laten vallen, al was het maar om de parkeergelegenheid op orde te krijgen. Gezien de voorwaarden van de subsidieaanvraag zal de gemeente gedwongen zijn om met Suyderland Venrode BV samen te werken en de percelen aan Suyderland Venrode BV te verkopen.

Ofwel wordt de prijs gedrukt door de scheve verhouding tussen koper en verkoper ofwel wordt minder gerealiseerd dan beoogd.

6. Goed bestuur

De gemeente was, voordat het voorkeursrecht werd gevestigd, bekend met de ontwikkelingsplannen van mijn cliënten. In plaats van deze plannen op te pakken en met cliënten mee te denken, wordt een voorkeursrecht gevestigd.

Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat het de gemeente er niet om gaat om mijn cliënten de vrijheid te geven om zelf te ontwikkelen maar eerder om mijn cliënten in de richting van gedwongen verkoop (aan de gemeente of aan Suyderland Venrode BV) te duwen.

Dit getuigt niet van goed en zorgvuldig bestuur.

7. Conclusie

Cliënten staan zeker open voor constructief overleg met de gemeente.

Het voorkeursrecht kan echter geen standhouden en moet daarom worden afgewezen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.F.G. Godart', is written over the typed name and title.

J.F.G. Godart
Advocaat