

RIB

Aan: de leden van de gemeenteraad van Beesel
Van: het college van Burgemeester & Wethouders
Datum: 8 december 2016
Betreft: **RaadsInformatieBrief aankoop Mariastraat 8 project Oppe Brik**

Op 28 november 2016 hebben we ingestemd met de aankoop van Mariastraat 8 als onderdeel van het project Oppe Brik

Situatie 2012/2013.

In het Masterplan Molenveld-Zuid (benaming destijds) voorjaar 2012 is geen rekening gehouden met locatie Mariastraat 8, in eigendom van de familie Huijbers. Mariastraat 8 is een woonhuis direct aangrenzend aan het project Oppe Brik. Op basis van vrijwilligheid zou Mariastraat 8 meegenomen kunnen worden in de verwerving. De woning was op het dat moment echter niet te koop, en derhalve niet opgenomen als verwervingskosten in de grondexploitatie.

Huidige situatie.

In het BeeldKwaliteitPlan heeft de Stedenbouwkundige de nieuwbouwwoningen aan de Mariastraat beschreven: *Anders dan de Keulseweg is het beeld en het karakter van de Mariastraat meer te beschouwen als dat van een woonstraat. Dat neemt niet weg dat het (toekomstige) bebouwingsbeeld, evenals de bebouwing aan de Keulseweg, gekenmerkt worden door een gevarieerd straatbeeld. Deze diversiteit komt onder meer tot uitdrukking in de verspringende rooilijn en een gevarieerd kleur- en materiaalgebruik. De beeldkwaliteit van de woningen komt overeen met de woningen aan het park, met uitzondering van de uniforme kleur van de steen.*

Mariastraat 8 is in tegenstelling tot het gewenste straatbeeld van een verspringende rooilijn direct aan de straat gelegen.

In de toekomstige situatie komen zes nieuwbouwwoningen grenzend aan de Mariastraat 8. Alzijdig is de locatie Mariastraat 8 niet het gewenste sfeerbeeld wat past bij de nieuwbouw van Oppe Brik. Voor de verkoopbaarheid van de overige nieuwbouwwoningen in het project Oppe Brik is het een kans om de woning met bijgebouwen Mariastraat 8 de slopen en te herontwikkelen.

Met de familie Huijbers heeft op de locatie overleg plaatsgevonden nadat de familie had aangegeven de woning mogelijk te verkopen. Voor een onafhankelijk advies hebben wij de familie aangeraden een taxateur in te schakelen. Intermakelaars (NVM) heeft een taxatierapport opgesteld, d.d. 21 september 2016, in opdracht van de familie Huijbers en de marktwaarde bepaalt op € 170.000,- k.k. voor opstal en grond (1.010 m²).

De WOZ-waarde betreft € 230.000,-.

De familie heeft de getaxeerde marktwaarde geaccepteerd waarvoor het verkocht kan worden, met preferentie voor de gemeente als eerst kopende partij. Overeengekomen is om een schone grondverklaring te leveren bij verkoop. Gelet op het bouwjaar zou de woning of de bijgebouwen asbest kunnen bevatten.

We hebben opdracht gegeven voor een bodemonderzoek en een asbestinventarisatie.

De kosten voor sloop van de woning en overige bijgebouwen wordt geraamd op € 13.000,- excl. btw.

De totale kosten van verwerving en bijkomende kosten komen op ca. € 190.000,- inclusief btw, waarbij de kavel bouwrijp wordt opgeleverd. Dat betekent orde grootte € 190,- inclusief btw/m²

De huidige grondwaarde van een bouwrijpe kavel onder de nieuwbouwwoningen is ca. € 205,- inclusief btw.

Er hoeven geen kosten gemaakt te worden voor het ontwerp van een nieuwbouwwoning op deze locatie. We kunnen de keuze maken voor één van de vrijstaande woningmodellen.

De verwerving van Mariastraat 8 heeft als extra voordeel dat de kavelgrootte verkleind kan worden naar bijv. 750 m² in plaats van 1.010 m² en de achterliggende woningen een ruimere kavelgrootte te geven, een gewenste verevening van gronduitgifte.

De verwerving van Mariastraat 8 drukt extra op de kosten in de grondexploitatie Oppe Brik. De opbrengst bij verkoop van de kavel compenseert deze kosten. De vraag is of de aankoop van Mariastraat 8 een risico vormt als een extra te verkopen kavel met woning naast de nog 33 te verkopen nieuwbouwwoningen.

Voor- en nadeel van verwerving Mariastraat 8.

Voordelen

Betere Stedenbouwkundige aansluiting van de nieuwbouwwoningen aan de Mariastraat. De rooilijn wordt overeenkomstig het Stedenbouwkundig plan aangepast.

De twee achterliggende woningen hebben weinig grondoppervlakte. Herverkaveling biedt de mogelijkheid om de kavelgroottes aan te passen.

Het bouwrijp opleveren van de kavel Mariastraat 8 heeft een kwalitatieve meerwaarde voor de omliggende nieuwbouwwoningen. De huidige situatie is rommelig en onaantrekkelijk voor de toekomstige eigenaren van de nieuwbouwwoningen grenzend aan deze kavel.

Nadeel

Risico extra te verkopen nieuwbouwwoning als onderdeel van de nog te verkopen overige 33 nieuwbouwwoningen. Het is meer een risico in de tijd: wanneer wordt deze woning verkocht? Het is geen financieel risico: de kosten gaan voor de baat uit, maar er wordt geen debetrente toegerekend. Vanaf 2017 wordt geen debetrente meer doorbelast in de grondexploitatie, conform het advies van de accountant.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Beesel,



Drs. R.R.M. Halfman
secretaris



dr. P. Dassen-Housen
burgemeester