

<b>Opsteller Zaak/Document nummer</b>	Knibbeler, Ellen Z/26/218993 404076	<b>Datum stuk Afdeling Agendanummer</b>	23 maart 2026 Ruimte
<b>Onderwerp</b>	Voorstel tot aankoop pand Beekstraat 9 te Schinveld		
<b>Portefeuillehouder</b>	Dhr. H. Reijnders		

### Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

#### Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van het pand aan de Beekstraat 9 te Schinveld;
2. Het krediet beschikbaar te stellen en de aankoop formeel te autoriseren;
3. Bijgevoegde begrotingswijziging 11.1/2026 vast te stellen.

#### Samenvatting

De gemeente wordt geconfronteerd met een aanzienlijk risico op schade aan het pand Beekstraat 9 door de geplande sloop van de panden Beekstraat 1–7 in het kader van Masterplan 2.0. De eigenaren hebben de gemeente geïnformeerd dat de panden bouwkundig verweven zijn, wat door een bouwkundig onderzoek wordt bevestigd. Om juridische procedures en schadeclaims te voorkomen en de voortgang van de gebiedsontwikkeling te waarborgen, wordt voorgesteld het pand tijdelijk aan te kopen en na realisatie van het nieuwe bouwplan weer te verkopen. Hiervoor is een separaat krediet van de raad noodzakelijk.

#### Inleiding

Binnen Masterplan 2.0 worden de panden aan de Beekstraat 1 tot en met 7 in Schinveld eind dit jaar gesloopt ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen. Voor deze ontwikkeling loopt momenteel een tenderprocedure voor de selectie van een projectontwikkelaar. Het pand Beekstraat 9 maakt geen deel uit van deze ontwikkeling en ook niet van het Masterplan 2.0, maar bevindt zich bouwkundig in directe relatie tot Beekstraat 7. Uit het bouwkundig controlerapport blijkt dat sloop van het naastgelegen pand een aanzienlijk risico op schade aan Beekstraat 9 veroorzaakt. De eigenaar heeft de gemeente hierover benaderd. Met eigenaren is een koopovereenkomst gesloten met als ontbindende voorwaarde de goedkeuring van de Raad ter voorkoming van het risico op juridische procedures.

Het doel van dit raadsvoorstel is het beschikbaar stellen van het benodigde krediet, zodat het college het pand daadwerkelijk kan aankopen, juridische risico's kan voorkomen en de uitvoering van Masterplan 2.0 zoals gepland doorgang kan vinden.

#### Argumenten

##### 1.1 Kredietverstrekking is noodzakelijk om de aankoop formeel mogelijk te maken

Voor de aankoop van het pand is een separaat krediet nodig omdat binnen het budget van Masterplan 2.0 geen financiële ruimte bestaat om de onvoorziene aankoop te dekken. Alleen de raad is bevoegd om een dergelijk krediet vast te stellen, waardoor besluitvorming door de raad noodzakelijk is

##### 1.2 De aankoop voorkomt aanzienlijke juridische risico's en aansprakelijkheidsclaims

Omdat de panden bouwkundig met elkaar verweven zijn, brengt de geplande sloop van Beekstraat 1–7 een hoog risico op schade aan Beekstraat 9 met zich mee. Zonder aankoop kunnen schadeclaims, juridische procedures en projectvertraging ontstaan, wat zowel financieel als planmatig onwenselijk is.

<b>Opsteller Zaak/Document nummer</b>	Knibbeler, Ellen Z/26/218993 404076	<b>Datum stuk Afdeling Agendanummer</b>	23 maart 2026 Ruimte
<b>Onderwerp</b>	Voorstel tot aankoop pand Beekstraat 9 te Schinveld		
<b>Portefeuillehouder</b>	Dhr. H. Reijnders		

### 1.3 Tijdelijke verwerving waarborgt voortgang van Masterplan 2.0

Door de aankoop ontstaat bestuurlijke zekerheid rondom de sloop en realisatie van de nieuwbouw. Hierdoor wordt vertraging in de tenderprocedure en in de uitvoering van de bouwplannen voorkomen.

### 2.1 De aankoop is financieel verantwoord en naar verwachting kostenneutraal

Het pand is getaxeerd op € 370.000 en wordt aangeboden voor € 390.000. Ondanks de hogere koopprijs is de verwachting dat de woningmarkt ruimte biedt om het pand na realisatie van de nieuwbouw weer te verkopen, waarmee de investering grotendeels of volledig kan worden terugverdiend.

## Kanttekeningen en risico's

### 1.1 Onzekerheid over exacte bouwkundige impact van de sloop

De mate van schade is vooraf niet volledig te voorspellen. Bouwkundige tekeningen van beide panden zijn helaas niet beschikbaar. Door als gemeente eigenaar te zijn wordt het aansprakelijkheidsrisico beperkt en kunnen er ook maatregelen getroffen worden ter beperking van schade (b.v. stutten van wanden), maar er kunnen nog steeds kosten ontstaan voor herstel van eventuele ontstane schade.

### 1.2 Aankoopprijs ligt boven taxatiewaarde

Het verschil van € 20.000 vormt een financieel risico. De verwachting dat dit bedrag later kan worden terugverdiend maakt dit risico acceptabel. Een dalende markt kan resulteren in een lagere verkoopopbrengst. Dit risico wordt als beheersbaar ingeschat vanwege de huidige marktdynamiek. Indien echter het pand niet aangekocht zou worden en er ontstaat schade dan zijn de kosten van een juridische procedure veelal veel meer dan dit bedrag.

## Financiën

De onderhandelde aankoopprijs bedraagt € 390.000. Het pand is recent getaxeerd op € 370.000. Binnen het Masterplanbudget was deze aankoop niet voorzien en er is geen ruimte om deze aankoop te dekken. De bijkomende kosten, zoals notariskosten, kunnen wél uit dit budget worden betaald. Aan u wordt derhalve enkel een krediet te hoogte van de aankoopprijs gevraagd. Dit krediet leidt tot rentelasten. Deze bedragen vanaf 2027 € 14.391.

Tijdens de periode dat het pand gemeentelijk eigendom is, worden beperkte beheerlasten verwacht, met opties voor leegstandsbeheer of een tijdelijke maatschappelijke invulling (opvang Oekraïners).

### Vervolgtraject en verantwoording

Na vaststelling van het krediet door de raad kan het college de koop juridisch afronden. Het pand wordt in beheer genomen en tijdelijk ingevuld via leegstandsbeheer of maatschappelijke inzet. Na realisatie van de nieuwbouw binnen Masterplan 2.0 wordt het pand verkocht. Na afronding van deze verkoop volgt een evaluatie van het proces, de financiële uitkomst en de effectiviteit van de gekozen aanpak.

<b>Opsteller Zaak/Document nummer</b>	Knibbeler, Ellen Z/26/218993 404076	<b>Datum stuk Afdeling Agendanummer</b>	23 maart 2026 Ruimte
<b>Onderwerp</b>	Voorstel tot aankoop pand Beekstraat 9 te Schinveld		
<b>Portefeuillehouder</b>	Dhr. H. Reijnders		

**Communicatie**

Na besluitvorming door de raad wordt de eigenaar geïnformeerd over het vervolgproces. Externe communicatie over de aankoop vindt plaats na juridische afronding. Communicatie over tijdelijke huisvesting of beheer wordt afgestemd wanneer hierover besluiten zijn genomen.

**Bijlage(n)**

1. Concept raadsbesluit
2. Concept begrotingswijziging 11.1/2026
3. Bouwkundig controlerapport
4. Taxatierapport Beekstraat 9 (ter inzage)

Dit voorstel bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine & De burgemeester Dhr. ing. E. Geurts