



## MEMORIE VAN ANTWOORD

---

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de "Verordening op de raadscommissies en beeldvormende-, informatieve- en opiniërende bijeenkomsten Beekdaelen 2023" van de raadsfractie **BBB** ten aanzien van het agendapunt **4.3 Aankoop Beekstraat 9, Schinveld** ter behandeling in de **raadsvergadering** van **21 april 2026**

*Vraag 1:*

*Wat is de directe juridische relatie tussen het kort geding dat de eigenaar tegen de gemeente heeft aangespannen en het besluit om over te gaan tot aankoop van het pand?*

**Antwoord:**

Het kort geding heeft geen directe juridische relatie met het besluit tot aankoop van het pand. Het kort geding heeft niet geleid tot een juridische verplichting voor de gemeente om het pand aan te kopen.

Wel heeft het kort geding geleid tot bestuurlijk en ambtelijk overleg met de eigenaar, waarbij voor het eerst duidelijk is geworden dat sprake is van een bouwkundige verwevenheid tussen Beekstraat 9 en het naastgelegen pand. Deze informatie was eerder niet bekend bij de gemeente.

Op basis van deze nieuwe inzichten en het daaropvolgende bouwkundig controlerapport heeft het college een zelfstandige afweging gemaakt over de beheersing van risico's voor schade, aansprakelijkheid en vertraging binnen Masterplan 2.0. Dit heeft geleid tot het voornemen om het pand tijdelijk aan te kopen, dat thans ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

*Vraag 2:*

*Het Masterplan Schinveld 2.0 is al drie jaar bekend en er zijn meerdere informatiebijeenkomsten geweest. Hoe verklaart het college dat de eigenaar zich pas kort voor de sloop van het naastgelegen pand (Meetpoint) heeft gemeld met bezwaren, en waarom is dit pas na het kort geding geëscaleerd tot een aankoopvoorstel?*

**Antwoord:**

Het Masterplan Schinveld 2.0 is al meerdere jaren bekend en in dat kader zijn diverse informatiebijeenkomsten georganiseerd. Het pand Beekstraat 9 maakte echter geen onderdeel uit van het Masterplan en is in eerdere fases ook niet als risicopand in beeld geweest.

De eigenaar heeft zich pas gemeld op het moment dat de feitelijke sloop van het naastgelegen pand concreet werd en de exacte uitvoering daarvan in beeld kwam. Tijdens het daaropvolgende contact en het gevoerde kort geding is voor het eerst expliciet gewezen op de bouwkundige verwevenheid van de panden. Deze verwevenheid was bij de gemeente tot dat moment niet bekend.

Pas na deze melding en het daaropvolgende bouwkundige controlerapport werd duidelijk dat de geplande sloop een reëel risico op schade aan Beekstraat 9 met zich brengt. Dit nieuwe inzicht heeft geleid tot een heroverweging van de risico's voor aansprakelijkheid, juridische procedures en vertraging binnen Masterplan 2.0. Op basis daarvan heeft het college een zelfstandige bestuurlijke afweging gemaakt, die heeft geresulteerd in het voornemen om het pand tijdelijk aan te kopen.

*Vraag 3:*

*In hoeverre is er sprake van precedentwerking? Is het college niet bezorgd dat deze aankoop de verwachting wekt dat de gemeente vaker overgaat tot het kopen van ongewenst vastgoed om juridische procedures of vertragingen in projecten af te kopen?*

**Antwoord:**

Er is geen sprake van precedentwerking. De aankoop van Beekstraat 9 betreft een uitzonderlijke situatie die niet vergelijkbaar is met reguliere vastgoedposities binnen gebiedsontwikkelingen.

De aankoop is niet gedaan om een juridische procedure "af te kopen", maar om op basis van objectief vastgestelde bouwkundige risico's schade, aansprakelijkheidskwesties en vertraging in een lopend gemeentelijk project te voorkomen. Uit het bouwkundig controlerapport blijkt dat sprake is van een fysieke verwevenheid tussen het pand Beekstraat 9 en het te slopen naastgelegen pand, waardoor sloop zonder aanvullende maatregelen een reëel risico op schade oplevert. Het college beoordeelt per situatie of sprake is van bijzondere omstandigheden die ingrijpen noodzakelijk maken. Daarbij geldt dat tijdelijke aankoop van vastgoed geen standaardinstrument is en alleen wordt overwogen wanneer sprake is van aantoonbare risico's voor de voortgang, financiële beheersbaarheid en juridische positie van een concreet project.

Deze situatie kan daarom niet worden gezien als een generieke beleidslijn of als een uitnodiging voor eigenaren om door middel van procedures verkoop aan de gemeente af te dwingen.

*Vraag 4:*

*Het controlerapport spreekt over de fysieke verwevenheid van Beekstraat 9 met het te slopen object. Is de bouwkundige keuring uitgevoerd door een volledig onafhankelijke partij, of betreft dit een intern rapport van de gemeente Beekdaelen?*

**Antwoord:**

Het bouwkundig controlerapport is opgesteld door de bouwkundig toezichthouder van de gemeente Beekdaelen. Het betreft daarmee een intern rapport.

De toezichthouder heeft het pand in zijn professionele rol beoordeeld en de inspectie had tot doel om feitelijk vast te stellen of sprake is van een bouwkundige verwevenheid tussen Beekstraat 9 en het naastgelegen pand. Het rapport is

gebaseerd op een visuele opname en beschrijft uitsluitend waargenomen constructieve en bouwkundige feiten.

Er is bewust gekozen voor een beperkte, feitelijke controle, omdat een volledig constructief onderzoek aanzienlijke ingrepen en schade aan het pand zou vereisen en gepaard zou gaan met hoge kosten. In het rapport is expliciet aangegeven dat aanvullend constructief onderzoek mogelijk is, maar alleen door destructieve maatregelen.

*Vraag 5:*

*Zijn er ook bouwkundige onderzoeken uitgevoerd bij overige naastgelegen panden binnen het Masterplan die niet direct fysiek verweven zijn?*

**Antwoord:**

Voorafgaand aan sloopwerkzaamheden binnen het Masterplan worden conform standaard werkwijze bouwkundige opnames uitgevoerd van direct aangrenzende panden en panden in de directe omgeving, mits eigenaren hiervoor toestemming verlenen. Deze opnames zijn bedoeld als nulmeting om eventuele schade achteraf te kunnen beoordelen.

Bij panden die niet bouwkundig verweven zijn met de te slopen bebouwing worden geen aanvullende of verdiepende bouwkundige onderzoeken uitgevoerd. Voor zover bekend is bij deze panden ook geen sprake van een vergelijkbaar risico op constructieve schade als bij Beekstraat 9.

Het specifieke bouwkundige controlerapport voor Beekstraat 9 is uitsluitend opgesteld vanwege de uitzonderlijke situatie van fysieke verwevenheid met het naastgelegen pand en wijkt daarmee af van de reguliere bouwkundige opnames binnen het Masterplan.

*Vraag 6:*

*Gezien de funderingsproblemen uit het verleden (bijvoorbeeld bij Beekstraat 29 tijdens de sloop van de Rabobank), in hoeverre is het risico op vergelijkbare schade bij de overige panden in de Beekstraat in kaart gebracht?*

**Antwoord:**

Voorafgaand aan sloopwerkzaamheden wordt standaard een risico-inventarisatie opgesteld, waarin onder meer funderingsrisico's, omgevingsinvloeden en zettingsrisico's worden beoordeeld. Deze inventarisatie bepaalt de wijze van uitvoering van de sloop en eventuele aanvullende maatregelen, zoals gefaseerde sloop, trillingsbeperkende technieken en monitoring.

Ervaringen uit het verleden, waaronder eerdere schadegevallen bij sloopwerkzaamheden in de Beekstraat, zijn aanleiding geweest om deze risico-inventarisatie structureel toe te passen. Voor zover bekend zijn bij de overige panden in de Beekstraat geen signalen dat sprake is van een vergelijkbaar verhoogd risico als bij Beekstraat 9.

Het onderscheidende element bij Beekstraat 9 is dat sprake is van directe bouwkundige verwevenheid met het te slopen pand. Dit gaat verder dan een regulier funderings- of zettingsrisico en heeft geleid tot aanvullende beoordeling en bestuurlijke besluitvorming.

*Vraag 7:*

*Waarom wordt de mogelijke schade door trillingen of sloopwerkzaamheden niet volledig gedekt door de CAR-verzekering (Constructie All Risks) van de aannemer? Is de aansprakelijkheid van de aannemer in dit specifieke geval ontoereikend?*

**Antwoord:**

De CAR-verzekering van de aannemer dekt in beginsel schade die het directe gevolg is van sloop- en bouwwerkzaamheden, mits deze schade aantoonbaar aan de werkzaamheden is toe te rekenen en er geen sprake is van nalatigheid of onzorgvuldig handelen.

In de praktijk betekent dit echter niet dat alle risico's zijn afgedekt. Bij schade aan belendende panden ontstaat vaak discussie over de oorzaak, de causaliteit en de omvang van de schade. De kosten die samenhangen met juridische procedures, deskundigenonderzoek en mogelijke projectvertraging worden doorgaans niet (volledig) gedekt door de verzekering.

In de specifieke situatie van Beekstraat 9, waar sprake is van bouwkundige verwevenheid met het te slopen pand, wordt dit risico als verhoogd ingeschat. De aankoop is daarom niet ingegeven door een ontoereikende aansprakelijkheid van de aannemer, maar door de wens om bestuurlijke, juridische en financiële risico's voor het project als geheel te beheersen en vertraging te voorkomen.

*Vraag 8:*

*Het voorstel stelt dat aankoop ongewenste schadeclaims en vertraging voorkomt. Is er een scenario-analyse gemaakt waarbij de kosten van deze claims en vertraging worden afgezet tegen de huidige aankoop- en kredietkosten? Waar ligt het omslagpunt?*

**Antwoord:**

Er is geen formele scenario-analyse opgesteld waarin potentiële schadeclaims en vertragingen zijn doorgerekend en afgezet tegen de aankoop- en kredietkosten. De reden hiervoor is dat de aard, omvang en juridische uitkomst van mogelijke schadeclaims vooraf niet betrouwbaar te kwantificeren zijn, terwijl juist deze onzekerheden een belangrijk risico vormen voor de voortgang van het project. De bestuurlijke afweging is daarom niet primair gebaseerd op een financieel omslagpunt, maar op het beheersen van risico's voor aansprakelijkheid, juridische procedures en vertraging binnen Masterplan 2.0. Daarbij is tevens betrokken dat de aankoop een tijdelijke maatregel is en dat de verwachting bestaat dat de aankoop- en kredietkosten op termijn grotendeels of volledig kunnen worden terugverdiend door verkoop van het pand na afronding van de nieuwbouwwontwikkeling.

Vanuit dat perspectief is aankoop beoordeeld als de meest beheersbare en proportionele oplossing om zowel financiële als planmatige risico's te beperken.

*Vraag 9:*

*Welke maximale herstelkosten voor het pand worden verwacht na de sloopwerkzaamheden, ondanks dat de gemeente dan de eigenaar is?*

#### Antwoord:

Er is geen concrete raming gemaakt van maximale herstelkosten, omdat vooraf niet vast te stellen is of en in welke mate schade zal optreden. Het uitgangspunt is dat door het treffen van preventieve maatregelen, zoals een aangepaste sloopmethode en eventuele bouwkundige voorzieningen, de kans op schade zo veel mogelijk wordt beperkt.

Tegelijkertijd kan niet volledig worden uitgesloten dat zich alsnog herstelwerkzaamheden voordoen. De omvang daarvan is vooraf niet betrouwbaar te kwantificeren, mede omdat constructieve tekeningen ontbreken en sprake is van een bestaande bouwsituatie.

Door het pand tijdelijk in eigendom te hebben, kan de gemeente eventuele noodzakelijke herstelmaatregelen direct en doelmatig uitvoeren, zonder juridische discussies over aansprakelijkheid. Dit draagt bij aan beheersing van kosten en voortgang van het project.

#### *Vraag 10:*

*Wat zijn de verwachte kosten voor de "beperkte beheerlasten" en het eventuele leegstandsbeheer of de inzet als maatschappelijke opvanglocatie (bijv. voor Oekraïners)?*

#### Antwoord:

De beperkte beheerlasten gedurende de periode dat het pand in eigendom is van de gemeente bestaan uit vaste eigenaarslasten, zoals de opstal- en brandverzekering, het eigenaarsdeel van de gemeentelijke belastingen en de waterschapslasten.

Indien het pand tijdelijk in leegstandsbeheer wordt genomen, komen daar de energielasten bij. Deze worden echter deels gecompenseerd door de vergoedingen die worden ontvangen in het kader van het leegstandsbeheer.

Wanneer het pand tijdelijk wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden, zoals de opvang van Oekraïense ontheemden, zijn hiervoor vanuit het Rijk vergoedingen beschikbaar die bedoeld zijn om de hiermee samenhangende kosten te dekken. De beheerlasten worden daarom als beperkt en beheersbaar ingeschat en passen binnen de bestaande financiële kaders.

#### *Vraag 11:*

*Hoe wordt voorkomen dat de gemeente op deze locatie (en toekomstige projecten) meer financieel risico naar zich toe trekt dan strikt noodzakelijk is voor de voortgang van het Masterplan?*

#### Antwoord:

De gemeente voorkomt dat meer financieel risico wordt genomen dan strikt noodzakelijk door per situatie een zorgvuldige en expliciete afweging te maken tussen risico's, kosten en alternatieven. Daarbij worden tijdelijke aankoop of andere ingrijpende maatregelen alleen overwogen wanneer sprake is van objectief vastgestelde risico's voor aansprakelijkheid, vertraging of financiële beheersbaarheid van een concreet project.

In dit geval betreft het een uitzonderlijke situatie, waarin een lopende gebiedsontwikkeling wordt geraakt door specifieke bouwkundige omstandigheden die vooraf niet bekend waren. De tijdelijke aard van de aankoop, de verwachte

mogelijkheid tot terugverkoop en de betrokkenheid van de gemeenteraad bij de kredietverlening begrenzen het financiële risico expliciet.

Voor toekomstige projecten geldt dat vergelijkbare besluiten niet automatisch worden herhaald, maar steeds afzonderlijk worden beoordeeld. Na afronding van dit traject vindt bovendien een evaluatie plaats, waarbij zowel de financiële uitkomst als de effectiviteit van de gekozen aanpak worden betrokken. Deze leerpunten worden meegenomen in toekomstige gebiedsontwikkelingen.