

A.

MEMO

Betreft: Strategische aankoop panden in de Kerkstraat
Datum: 17 juni 2019
Van: Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed

1. Inleiding

Hedenochtend 17 juni zijn wij door ons afdelingshoofd Luc Speck geïnformeerd dat het College afgelopen vrijdag 14 juni jl. een financieel bod heeft uitgebracht op een vijftal panden aan de Kerkstraat.

Het gaat om de volgende 5 panden:

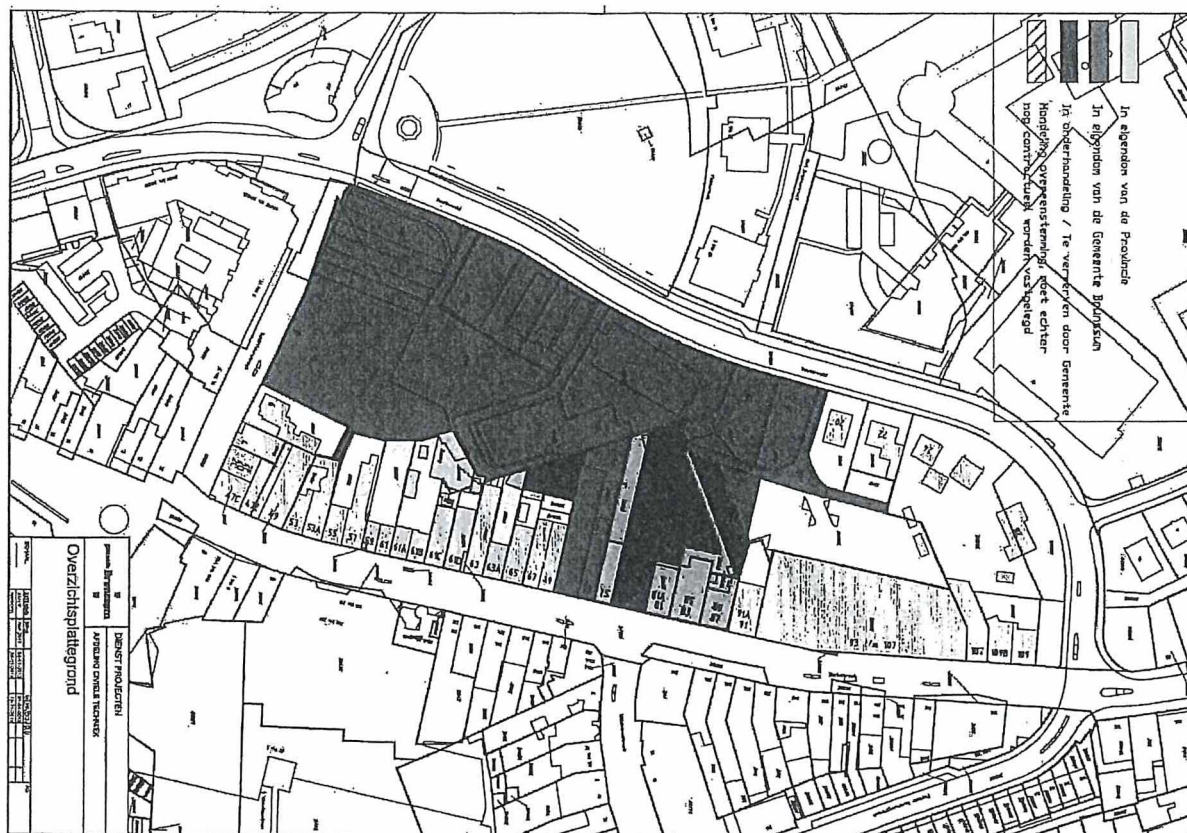
- Kerkstraat 59/59A (begane grond staat leeg; bovenwoning is onbekend of deze is verhuurd);
- Kerkstraat 61 (begane grond verhuurd aan bakkerij Voncken. Voncken gaat een nieuwe winkelruimte huren in plan 1B; 2-tal bovenwoningen, 1 verhuurd en 1 vrij (volgens opgave makelaar De Vries);
- Kerkstraat 61B (begane grond en bovenverdieping verhuurd aan Zeshan mode);
- Kerkstraat 61C (winkel en evt. woonfunctie verhuurd aan Eazy Hair (Brainwash));
- Kerkstraat 63/63A (winkel verhuurd aan Hendriks mode (De Raaf Fashion); bovenwoning verhuurd.

Panden zijn eigendom van Beleggingsmaatschappij van Eeghem en worden momenteel via makelaardij Rob de Vries (Heerlen) te koop aangeboden.

Gedachte bij de aankoop is dat panden worden aangekocht door gemeente (vrij van overdrachtsbelasting) en -op termijn- door een ontwikkelaar worden overgenomen om te worden herontwikkeld.

Zoals uit onderstaand overzicht blijkt, zijn de panden deels verhuurd en deels leegstaand.

De onderstaande geel gearceerde percelen maken deel uit van de beoogde transactie.



ADRES	KERKSTRAAT 59A WINKEL	KERKSTRAAT 59A WONING	KERKSTRAAT 61 WINKEL / MAGAZIJN / 2 BOVENWONINGEN	KERKSTRAAT 61B WINKEL	KERKSTRAAT 61C WINKEL	KERKSTRAAT 63 WINKEL	KERKSTRAAT 63A WONING
KADASTER GEM. BRUNSSUM	Sectie D nr 2617		Sectie D nr 2772 6 are 48 ca	Sectie D nr 255 1 are 80 ca	Sectie D nr 2771 1 are 86 ca	Sectie D nr 234 2 are 56 ca	Sectie D nr 234
OPPERVLAKTE IN M2	386 (VVO 225)			135	130	185	130
HURDER			Voncken bakker Woning 1 vrij Woning 2 Boukazza	Zeshan Mode	Eazy Hair (Brainwash)	Hendriks mode	Mw. Pruyssers
JAARHUUR IN €	Geschat 225 x € 115 = 22.875	8.220	Winkel 27.386 Magazijn 3.372 Bakkerij vrij Woning 4.200	14.184	22.000	Winkel 19.140	Woning 7.164
LOOPTIJD	Beschikbaar		Onbepaalde tijd	Onbepaalde tijd	31-12-2022	Winkel tot 14-04-2019	
WOZ IN €	218.000	128.000	424.000 95.000 5.000	131.000	219.000	142.000	87.000
WAARDE IN €	200.000	100.000	Winkel 250.000 Bakkerij 475 m2 / 150.000 Woning 1 90.000 Woning 2 75.000	130.000	Winkel 85.000	185.000	85.000
OPMERKINGEN	Algemeen: actuele jaarhuur € 143.400,- / theoretische jaarhuur € 170.000,-						

Opmerkingen bij de voorgenomen aankoop:

- Terugkoppeling aan de raad is noodzakelijk. Conform de onlangs vastgestelde nota Grondbeleid heeft het College mandaat voor deze strategische aankoop. Deze aankoop dient echter goed onderbouwd te zijn met een notitie waarin een integrale afweging plaatsvindt op ruimtelijke en financiële gronden. De aankoop dient tevens voorzien te worden van een risico-analyse (nog afstemmen met F&C). Vandaar onderstaand enkele opmerkingen en aandachtspunten bij het voornemen van het College.
- Ruimtelijk: de gemeente is doende met een herijking van de centrumvisie. De aan te kopen panden liggen buiten het "oorspronkelijke ontwikkelgebied" zoals eerder gedefinieerd in het Plan de Doorsteek (*nb: de reeds in gemeentelijk / provinciaal bezit zijnde panden liggen iets verderop aan de Kerkstraat*).

De aan te kopen panden liggen wél in het gebied waar een nadrukkelijke upgradering noodzakelijk is. Of deze upgradering zal gebeuren middels sloop en nieuwbouw of door verbouw van het bestaande onroerend goed, is nog niet duidelijk. Er ligt nog geen stedenbouwkundige visie voor dit deel van het centrum en de aan te kopen panden (*nb: op dit moment wordt de centrumvisie van C'Magne doorvertaald naar een (stedenbouwkundig) plan. De heer Geert Timmermans van PT | Architecten & Ingenieurs zal dinsdag 18 juni een eerste schetsplan aan het college presenteren*).

- Risico's: de aankoop vindt plaats "as-it-is". Dat betekent dat er onvoorziene kosten kunnen zijn ten aanzien van diverse aspecten:
 - de technische onderhoudsstaat van de panden is niet bekend. Gezien de leeftijd van het onroerend goed (bijv. pand 59/59A heeft als bouwjaar 1935) en de kennis van vergelijkbare panden in de directe omgeving, kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de technische staat matig tot slecht is.
 - onduidelijk is in hoeverre er sprake is van de aanwezigheid van asbesthoudende elementen. Van het pand Kerkstraat 61 is bekend dat hier een voormalige bakkerij/werkplaats heeft gezeten. Op basis van deze functie is het waarschijnlijk dat asbest aanwezig is. Hoewel in het verleden al een (gedeeltelijke) sanering heeft plaatsgevonden, bestaat de mogelijkheid dat asbest nog aanwezig is.
 - over de bodemsituatie zijn geen gegevens beschikbaar.
 - de 5 aan te kopen panden liggen niet aaneengesloten. Pand 61D (huurder Shine2Shine) ligt hier tussenin en behoort niet tot de panden in eigendom van Beleggingsmaatschappij van Eeghem. Afhankelijk van de planontwikkeling kan dat betekenen dat een bepaalde gewenste aanpak niet mogelijk is zonder medewerking van de eigenaar van pand 61D.
- Financiën:
 - de panden zijn gedeeltelijk verhuurd (winkels resp. bewoning). Er is nog geen inzage geweest in afspraken en huurcontracten. Bij aankoop zullen de huurcontracten moeten worden overgenomen (*nb: bij voorkeur panden aankopen vrij van huur*). Bij herontwikkeling zullen de zittende huurders financieel gecompenseerd dienen te worden.

- Indien de panden nog verhuurd worden door de gemeente totdat herontwikkeling aan de orde is, zal ook het beheer van de panden bij de gemeente komen te liggen. De technische staat is waarschijnlijk slecht en er dient rekening te worden gehouden met hoge beheerlasten.

Aandachtspunt:

- Na sloop van de vml. AH aan de Schiffelerstraat heeft de gemeente actie ondernomen voor het realiseren van een nieuwe erfafscheiding van de panden aan de Kerkstraat. Het gaat om de achterzijde van deze panden, en hierover zijn afspraken gemaakt met de eigenaren.

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, is dit werk meervoudig onderhands aanbesteed en heeft inmiddels opdrachtverstrekking plaatsgevonden. Direct ná de bouwvak (augustus 2019) worden de werkzaamheden uitgevoerd. Van belang is te bespreken en mogelijk te herzien wat de aankoop van de Van Eeghem-panden nu betekent voor deze opdrachtverstrekking !

- In de totale centrumontwikkeling zijn er méér plekken waar een strategische aankoop wenselijk is. Op dit moment kunnen we de totaal-afweging helaas nog niet maken, al is het maar omdat er nog geen volledig ruimtelijk plan voor het gehele centrumgebied beschikbaar is. Vanzelfsprekend werken we daar de komende maanden hard aan door. Andere plekken die nog niet verworven zijn en óók aandacht vragen zijn:
 - het pand van slagerij Huben: entreepunt recht tegenover de Wilhelminastraat en mogelijk een plek voor een doorsteek naar het Koutenveld.
 - een deel van de kavel van Essers
 - een deel van de kavel van Van Bergen
 - evt. het oude pand "Akkemans" in de Schiffelerstraat
 - enkele panden aan het Koutenveld t.o. Cicero / het zwembad.

Zonder te willen zeggen dat de gemeente hier ook actief op in moet gaan, is het wel goed dat het College zich hiervan rekenschap geeft.

LS / JD, 17.06.2019