



**gemeente
vaals**

RAADSVOORSTEL

Agendapunt nr. 2023-MV-063/7
Raadsvergadering 2 oktober 2023

Datum: 11 september 2023

Documentnummer: 23.0018863

Zaak:



Aan de Raad van de gemeente Vaals

Onderwerp

Strategische aankoop panden café/zaal Oud Lemiers en directe omgeving

Voorstel

Op basis van de resultaten van de verkoop-onderhandelingen met de huidige eigenaren alsmede de uitgevoerde (beperkte) massastudie over gaan tot aankoop van de aangeduide panden voor een totaal bedrag van € 990.000.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft bij besluit van 5 juni 2023 het college opdracht gegeven om een strategische aankoop van de panden café/zaal Oud Lemiers en directe omgeving te onderzoeken. Belangrijkste doelen daarbij zijn enerzijds het kunnen garanderen van een toekomstbestendige, flexibele maatschappelijke voorziening en anderzijds het realiseren van een stedenbouwkundige, fysieke kwaliteitsimpuls op en rond deze locatie. Belangrijke bouwstenen voor de afweging van een mogelijke strategische aankoop zijn, naast de bereidheid tot verkoop door de huidige eigenaren, de objectieve taxatiewaarden van de panden, de uiteindelijke vraagprijs van de eigenaren maar ook de uitkomsten van een beperkte massastudie inzake de toekomstige ontwikkelingen op deze locatie. Dit laatste in combinatie met een mogelijke toekomstige ontwikkeling op de locatie BMA Lemiers. De huidige eigenaren zijn bereid gebleken tot verkoop, de beoogde panden kunnen worden aangekocht voor een totaal bedrag van € 990.000 en de beperkte massastudie wijst uit dat een verantwoorde aankoop en ontwikkeling mogelijk is, in combinatie met de ontwikkeling van de locatie BMA Lemiers. Derhalve stelt het college van B&W de gemeenteraad voor over te gaan tot de strategische aankoop en in te zetten op de beoogde ontwikkeling, zijnde het realiseren van woningbouw op en rond de locatie

café/zaal Oud Lemiers, in combinatie met een flexibele maatschappelijke voorziening. Tevens in te zetten op het realiseren van een aantal bouwkavels op de locatie BMA Lemiers.

Toelichting

Aanleiding / probleem / behoefte

De huidige eigenaar/exploitant van café/zaal Oud Lemiers heeft reeds enige tijd geleden aangegeven te willen stoppen met de exploitatie van het café en de verenigingszaal. Al geruime tijd wordt met de eigenaar gesproken over een mogelijke aankoop door de gemeente. In juni 2023 heeft de Gemeenteraad geoordeeld dat een mogelijke aankoop strategisch van aard kan zijn, omdat het kansen biedt, enerzijds voor het realiseren van een toekomstbestendige, multifunctionele maatschappelijke voorziening en anderzijds voor een duurzame en kwalitatieve opwaardering van de stedenbouwkundige kwaliteit van deze locatie. De raad heeft het college van B&W opdracht gegeven een strategische aankoop te onderzoeken, waarbij op voorhand een aantal uitgangspunten is meegegeven:

- de ontwikkeling beperkt zich niet enkel tot café/zaal Oud Lemiers, maar strekt zich uit tot het direct omliggende gebied
- uitgangspunt van de onderhandelingen met de eigenaren zijn objectieve taxatiewaarden
- de multifunctionele maatschappelijke voorziening moet zodanig van opzet zijn dat ontmoeten, multifunctioneel, flexibel en gedeeld gebruik centraal staan
- de voorziening zal niet geschikt zijn voor (grotere) uitvoeringen
- bij dalend dan wel geen gebruik moet de voorziening relatief gemakkelijk in een (of meer) wooneenheid (-den) omgezet kunnen worden
- de realisatie van de beoogde maatschappelijke voorziening loopt parallel met een herontwikkeling van de BMA-locatie tot hoogwaardige bouwkavels in de vrije sector en heeft tevens tot gevolg dat er geen gemeentelijk initiatief m.b.t. mogelijke aankoop van de kerk in Lemiers zal worden ontplooid
- het streven is gericht op een budgettair neutrale ontwikkeling, onderbouwd door een beperkte massastudie. Als blijkt dat budgettaire neutraliteit niet gerealiseerd kan worden, moet de omvang van de onrendabele top opwegen tegen het maatschappelijk nut van de voorziening en de fysieke kwaliteitsimpuls.

Relatie met bestaand beleid / strategische visie / programmabegroting / coalitie-akkoord

In de Transitievisie is aangegeven dat de samenleving versterking nodig heeft op het gebied van onderlinge verbinding tussen mensen. Spontane ontmoeting, verenigingszin, creatieve ontwikkeling zijn zaken die een samenleving levendig en daarmee levend houden. De gemeente heeft daarin een faciliterende en stimulerende rol. Faciliteren in de zin van het aanbieden van bijvoorbeeld huisvesting voor ontmoeting en ontspanning. Het verdwijnen van een gemeenschapsvoorziening zoals een uitvoeringszaal in een kern als Lemiers doet de levendigheid en leefbaarheid geen goed. De gemeente ziet het als haar taak om hiertoe met alternatieven te komen, maar natuurlijk niet tegen elke prijs. Daar uit eerder onderzoek gebleken is dat het in stand houden van een café/zaal in de huidige constructieve niet levensvatbaar is, zoeken we naar alternatieven. Een strategische aankoop, waarbij meerdere doelen worden gediend, past daar heel goed in.

Motivatie

Als we spreken over de locatie café/zaal Oud Lemiers en directe omgeving dan beogen we de volgende panden:

- Lemiers Rijksweg 20: huidige café/zaal en bovenwoning
- Van Thimusstraat 2a: huidige woning exploitant café/zaal
- Lemiers Rijksweg 18: naastgelegen woning
- Lemiers Rijksweg 16: hoekwoning van het blok waarin ook café/zaal is gelegen.

De afgelopen zomermaanden is hard gewerkt aan enerzijds een beperkte massastudie en anderzijds veelvuldig overleg en onderhandelingen met de huidige eigenaren.

Onder het kopje 'financiële gevolgen en dekking' vindt u de nadere cijfermatige analyse terug.

Aankoop locatie Lemiers Rijksweg

Objectieve taxaties van de betreffende panden komen tot de volgende waarden:

- café/zaal Oud Lemiers en bovenwoning Lemiers-Rijksweg 20: € 330.000
- woonhuis Van Thimusstraat 2A: € 300.000
- woonhuis Lemiers-Rijksweg 18: € 180.000
- woonhuis Lemiers-Rijksweg 16: € 165.000.

In totaal dus € 975.000.

Na onderhandelingen bestaat bereid tot verkoop voor een totaalbedrag van € 990.000, oftewel € 15.000 boven de objectieve taxatiewaarden. Daar komen de 'kosten koper' nog bij, waardoor we uitgaan van een totaal bedrag van € 1.100.000 gemoeid met de aankoop.

Ontwikkeling locatie Lemiers Rijksweg

Na aankoop van de panden zal de gemeente actief op zoek gaan naar een ontwikkeling door/met een extern ontwikkelaar. Bij een ontwikkeling wordt gedacht aan sloop van de huidige panden, daarna realisatie van woningbouw (3 laags), met daarin een flexibele maatschappelijke voorziening inbegrepen. De uitgevoerde massastudie gaat uit van de mogelijkheid om 2 appartementenblokken te realiseren, 1 langs Lemiers-Rijksweg met ruimte voor 10 appartementen, 1 langs de Van Thimusstraat, met ruimte voor 4 appartementen en een maatschappelijke voorziening op de begane grond. De levensloopbestendige appartementen hebben een gebruiksovervlakte van ca. 75-125 m². Dit past prima bij de uitkomsten van het Woonbehoefte-onderzoek kern Lemiers. De maatschappelijke voorziening zou een vloeroppervlakte van minimaal 150 m² kunnen hebben (en later indien nodig omgezet kunnen worden in 2 appartementen). Uitgegaan wordt van een zaaltje (in 3 delen te splitsen), met een keukentje, een tap-installatie en een flexibel te plaatsen podium (beperkt). Verder wordt rekening gehouden met benodigde parkeerplaatsen. Op basis van deze studie en de huidige inzichten wordt een eventuele verkoop aan een ontwikkelaar geschat op ca. € 600.000.

Ontwikkeling locatie BMA-Lemiers

De huidige BMA in Lemiers dient deels ook als maatschappelijke voorziening. Een groot deel van het gebouw wordt echter verhuurd aan startups. De locatie leent zich echter uitstekend voor het realiseren van een aantal hoogwaardige vrije sector bouwkavels. De uitgevoerde massastudie gaat uit van 2 varianten: een zonder de achterliggende volkstuintjes en een met deze tuintjes.

In de eerste variant is het mogelijk om 5 kavels te realiseren, in de 2e zelfs 8. Die laatste is echter o.a. afhankelijk van de goedkeuring van de Provincie om buiten de contouren te mogen ontwikkelen.

Uitgaande van de eerste variant ontstaat uiteindelijk een positief resultaat op de ontwikkeling van de BMA locatie (boekwaarde, sloop, aanleg infra en verkoop 5 kavels) van ca. € 250.000.

Daarmee zou de totale ontwikkeling (Lemiers Rijksweg en BMA locatie) uiteindelijk een (investerings-) tekort opleveren van € 250.000.

De tweede variant BMA Lemiers (8 kavels) zou overigens tot een overschot van ca. € 350.000 leiden. Maar daarvoor is medewerking van de Provincie noodzakelijk.

In dit raadsvoorstel gaan we vooralsnog uit van de 1e variant, hetgeen betekent dat de strategische aankoop en ontwikkeling, met de huidige inzichten en marktprijzen, waarschijnlijk tot een tekort van € 250.000 zal leiden (eenmalig).

Inmiddels is ook afstemming gezocht met de Provincie. Van beide kanten zien we mogelijkheden om een serieuze aanvraag voor een financiële bijdrage uit de KLC-agenda (kwaliteit Limburgse centra) te krijgen (net zoals bij de Esso-locatie). In dit kader financiert de Provincie tekorten op een mogelijke ontwikkeling, met als doel zowel het woningaanbod voor specifieke doelgroepen als ook de kwaliteit van een lokale samenleving te versterken. De beoogde ontwikkeling in Lemiers past ons inziens heel goed hierbij. In November a.s. brengt de gedeputeerde een werkbezoek aan Vaals, waarbij zeker ook over deze ontwikkeling zal worden gesproken.

Maatschappelijk effect

In de voorzichtige variant rekenen we met een eenmalig ontwikkelingstekort op de locaties Lemiers-Rijksweg en BMA Lemiers van ca. € 250.000. Eén van de uitgangspunten voor een eventuele strategische aankoop was een 'budgettair neutral ontwikkeling'. Nu houden we toch rekening met een zogenaamde 'onrendabele top'. College is echter van mening dat dit tekort van beperkte omvang is, mogelijk nog kan worden gecompenseerd vanuit Provinciaal subsidie dan wel een ruimere variant bij de ontwikkeling van de BMA locatie (inclusief volkstuintjes).

Bovendien zijn wij van mening dat een dergelijk 'beperkt' tekort niet opweegt tegen de meerwaarde van het realiseren van een maatschappelijke voorziening, welke kan voldoen aan de huidige eisen, ingezet kan worden voor ontmoeting en gedeeld gebruik en daarnaast ook flexibel is in die zin dat op het moment dat de behoefte sterk afneemt, overwogen kan worden of de voorziening kan worden omgezet in woningen.

Tevens geeft deze strategische aankoop, ook al is er een beperkte onrendabele top, een uitstekende gelegenheid om te kunnen sturen op de gewenste kwaliteit van woningbouw op deze, uit stedenbouwkundig oogpunt, centrale en belangrijke plek in Lemiers.

Met de huidige eigenaren is overeengekomen dat zij na verkoop weliswaar het café definitief sluiten maar bereid zijn de zaal (tegen een vergoeding) te blijven beheren (toegang, schoonmaak etc.) tot het moment dat definitief wordt overgegaan tot verkoop/sloop. Dat betekent dat gebruikers vooralsnog geen alternatieve locatie hoeven te zoeken. Dat geldt ook voor de gebruikers van de BMA.

Wel moeten we rekening houden met tijdelijke jaarlijkse meerlasten zolang we eigenaar zijn van de huidige panden. Denk daarbij aan rentelasten, onderhoud, verzekering etc. Daartoe gaan we uit van een jaarbedrag van € 15.000.

In de verdere toekomst sturen we er op dat een ontwikkelaar als 'part of the deal' ook de maatschappelijke voorziening realiseert. Na realisatie zal de gemeente meerjarig huren. Ook zullen we moeten zorgen voor het beheer, wellicht door of in samenwerking met een stichting/vereniging. Dus volgen er structurele lasten, maar daar tegen vallen ook de huidige exploitatielasten (en huurinkomsten) van de BMA locatie weg.

Financiële gevolgen en dekking

Vooropgesteld dient te worden dat alle bedragen, welke in dit raadsvoorstel in verband worden gebracht met toekomstige ontwikkelingen, onder voorbehoud zijn (behalve de aankoopwaarden van de panden natuurlijk). Het betreft inschattingen, voor een belangrijk deel gebaseerd op de prijzen zoals ze op dit moment in de 'markt' worden gehanteerd. Die 'markt' is echter momenteel zeer dynamisch, prijzen veranderen dagelijks, net als woonbehoeften etc. Ze geven op dit moment echter een goede inschatting en basis voor besluitvorming. Maar zoals gezegd kan het over enkele jaren, als de ontwikkeling concreet wordt, nogal afwijken.

Ontwikkeling op zich

Kosten aankoop panden locatie Lemiers-Rijksweg

- kostprijs panden Lemiers-Rijksweg 16 t/m 20 en Van Thimusstraat 2a: € 990.000	
- overdrachtsbelasting 10,4%	€ 103.000
- taxatie-/notariskosten	€ 7.000
	€ 1.100.000 -

Verkoopresultaat ontwikkeling locatie Lemiers-Rijksweg

- uitgaande van 14 appartementen	
- maar ook sloop van de woningen en	
- realisatie maatschappelijke voorziening door ontwikkelaar	
- huidige markt: tussen € 40.000 en € 45.000, gelet op voorwaarden	€ 600.000 +

Resteert een tekort op ontwikkeling locatie Lemiers-Rijksweg € 500.000 -/-

Ontwikkelingsresultaat BMA-Lemiers (variant 5 bouwkvavels)

- boekwaarde op moment van slopen	€ 500.000 -
- sloop, planontwikkeling en aanleg infrastructuur	€ 250.000 -
- verkoopwaarde bouwkvavels (per kavel minimal € 200.000)	€ 1.000.000 +
	€ 250.000 +

Resteert een totaal tekort op ontwikkeling Lemiers Rijksweg en BMA Lemiers € 250.000 -/-

Bij de variant van 8 bouwkvavels (inclusief volkstuinjes) is het verkoopresultaat 3x € 200.000 dus € 600.000 hoger en is er een overschot/positief resultaat op de totale ontwikkeling.

Dit tekort zal niet direct op de begroting van de gemeente drukken. In de administratie zal de hele ontwikkeling als 'grondexploitatie' worden opgenomen. Op het moment dat een tekort redelijk te verwachten valt zal het ten laste van de algemene reserve worden gebracht. Maar dat is op dit moment nog niet te zeggen.

Tijdelijke structurele lasten

Naast deze eenmalige ontwikkelingen/investeringen wordt de gemeente echter ook met jaarlijkse lasten en baten geconfronteerd tot het moment van sloop/verkoop, te weten:

- jaarlijkse rentelast over de aangekochte panden (ca 1,75% van € 1.100.000)	€ 20.000 -
- jaarlijkse kosten beheer huidige zaal	€ 3.000 -

- jaarlijkse onderhoudspost huidige panden/zaal	€ 4.000 –
- jaarlijkse nutskosten, belastingen, verzekeringen etc.	€ 5.000 –
- jaarlijkse huuropbrengst woningen	<u>€ 17.000 +</u>
	€ 15.000 -/-

Dat betekent dat voor de jaren (tot aan start ontwikkeling/sloop/verkoop) een jaarlijkse kostenpost van ca. € 15.000 per saldo moet worden opgenomen.

Permanente structurele lasten

De nieuwe maatschappelijke voorziening zal leiden tot structurele lasten:

- huur maatschappelijke voorziening (150 m2 x € 150 per m2/jaar)	€ 22.500
- nutskosten, onderhoud, verzekering etc.	p.m.
- beheer maatschappelijke voorziening (deels door een stichting)	p.m.

Daartoe vallen wel de huidige exploitatielasten van de BMA Lemiers weg, maar ook de huuropbrengsten.

Juridische gevolgen

Na het transporteren van de notariële akten is de gemeente eigenaar van de panden. De gemeente houdt deze vooralsnog in eigendom, tot dat er een overeenkomst is met een ontwikkelaar, die bereid is de beoogde woningbouw inclusief realisatie van de maatschappelijke voorziening op zich te nemen. In de tussentijd is de gemeente derhalve ook juridisch en economisch verantwoordelijk voor de panden, hetgeen o.a. betekent dat de gemeente de panden moet verzekeren etc. Ook zal de gemeente de woningen nog tijdelijk verhuren. Daartoe moeten nieuwe huurovereenkomsten met de huidige eigenaren worden opgesteld, waarbij juridisch afgedekt wordt dat de huur eindigt op het moment dat de gemeente deze gaat overdragen aan een ontwikkelaar. Tevens zal met de huidige eigenaar een overeenkomst gesloten moeten worden m.b.t. beheer/toezicht van de zaal.

Alternatieven

Een alternatief dat eerder bij de discussie in de gemeenteraad aan de orde is geweest betreft het enkel aankopen van het pand café/zaal eventueel met de woning, welke bewoond wordt door de huidige eigenaar. Omdat echter op grond van een eerdere business-case geconcludeerd werd dat het voortzetten van de voorziening in de huidige constructie niet levensvatbaar is, is dat alternatief niet verder uitgewerkt.

Een ander alternatief kan zijn om niet over te gaan tot aankoop van de panden van en rondom café/zaal Oud Lemiers en de toekomstige maatschappelijke voorziening te concentreren in de huidige BMA-locatie. De inschatting is echter dat een investering in de BMA, nodig om de huidige locatie toekomstbestendig te maken als maatschappelijke voorziening, fors meer zal bedragen dan de onrendabele top van € 250.000, waar we momenteel van uit gaan. Bovendien missen we dan de kans om woningbouw te kunnen ontwikkelen voor 2 specifieke doelgroepen, welke ook als zodanig uit het Woonbehoefte-onderzoek Lemiers naar voren komen. En tevens missen we de kans om een kwalitatieve ontwikkelslag te maken op deze centrale plek in Lemiers. Derhalve is ook dit alternatief niet verder uitgewerkt.

Planning, uitvoering en evaluatie

Na besluit van de gemeenteraad op 2 oktober a.s. zullen de koopovereenkomsten met de diverse eigenaren worden opgesteld en zal naar verwachting voor het einde van dit jaar het eigendom via notariële akte overgaan naar de gemeente.

Vervolgens zullen diverse criteria worden opgesteld, op grond waarvan een ontwikkelaar een bod kan doen voor aankoop van de (inmiddels gemeentelijke) eigendommen. Naar verwachting zal in de loop van 2024 een keuze gemaakt kunnen worden voor een definitieve ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar dient (deels samen met de gemeente) een plan uit te werken dat invulling geeft aan de gemeentelijke wensen en gereed is om in procedure te brengen. Op grond daarvan zal een definitieve verkoop plaatsvinden.

Voor dat er gesloopt/ontwikkeld kan worden, is het naar verwachting toch minimaal reeds eind 2025/begin 2026. Tot die tijd blijft de huidige voorziening (behalve café) in tact en kan, middels beheer door de huidige eigenaar, onverminderd gebruikt worden.

Cittaslow

Daar waar Cittaslow staat voor kwaliteit van leven, gaat het om een samenleving die nog veerkracht in zich heeft. Veerkracht in de vorm van verenigingszin, de wil om elkaar te ontmoeten, levendigheid, inwoners die op elkaar betrokken zijn. De gemeente kan daar niet rechtstreeks op sturen, maar wel stimuleren en faciliteren, door bijvoorbeeld te zorgen voor passende (en betaalbare) voorzieningen. In dit kader past deze strategische ontwikkeling naadloos bij de uitgangspunten van Cittaslow.

Communicatie

Algemeen

Na besluit van de gemeenteraad en afstemming met de huidige eigenaar inzake beheer etc. zullen alle gebruikers van zowel café/zaal Oud Lemiers als ook de BMA Lemiers geïnformeerd worden over de consequenties voor de nabije toekomst.

Participatie

Tevens zullen de gebruikers meegenomen worden in de gedachten voor een toekomstige flexibele maatschappelijke voorziening, waarin meervoudig gebruik een thema is. Bij het vormgeven van een dergelijke voorziening zullen we de gebruikers betrekken om vooral ook hun ideeën en praktijkervaringen mee te kunnen wegen.

Bijlagen

Naam bijlage	Documentnummer	(Zaak)dossier
Wauben – schets massastudie Rijksweg jul.2023		
Wauben – schets massastudie BMA jul.2023		