

Voorstel aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder:	T. Klerx	Fatale termijn:	15 april 2025
Datum collegevergadering:	8 april 2025	Agendanummer:	Agendanummer
Besproken met portefeuillehouder op: Datum: 1 april 2025		Openbaar ☒	Niet-openbaar ☐
Status voorstel:	Besluitvormend		
Raadsbehandeling:	Nee	Datum voorstel:	Maak een keuze
Zaaknummer:	37575	Afdeling:	OBL
Steller:		Digitaal publiceren:	Nee

Onderwerp

Aanbieding één pand met de volgende adressen De Els 6 – 8 Grotestraat 182, 182a, 184, 186 en 188 in verband met opgelegde Voorkeursrecht beschikking De Els e.o.

Voorgesteld besluit

- afwijzen van het te koop aangeboden pand De Els 6 – 8 Grotestraat 182, 182a, 184, 186 en 188 te Waalwijk

Besluit van burgemeester en wethouders

Het besluit wordt na de besluitvorming teruggekoppeld aan de zaak.

Overleg met afdelingen

Staf Vitale Stad,

Bijlagen (bijvoorbeeld financiële checklist en bekendmakingen)

n.v.t.

Eerdere besluitvorming

Besluit van de raad, tot het vestigen van een voorkeursrecht voor De Els e.o. d.d. 20 maart 2025.

Korte samenvatting (annotatie)

Op 20 maart 2025 heeft de raad het besluit genomen om een voorkeursrecht te vestigen op de eigendommen in het plangebied De Els e.o. Alle belanghebbende zijn de dag na dit genomen besluit per aangetekende brief geïnformeerd over dit besluit en is het besluit in de openbare registers ingeschreven.

Doordat dit besluit genomen is rust er een aanbiedingsplicht op het eigendom en dienen eigenaren bij het voornemen tot verkoop van hun eigendom aanbieden aan het college om te vragen of zij gebruik willen maken van het gevestigde voorkeursrecht.

De eigenaar van het object, thans in zijn geheel gehuurd door Kavel 84, plaatselijk bekend als, De Els 6 – 8 Grotestraat 182, 182a, 184, 186 en 188 te Waalwijk, heeft het voornemen om de komende periode zijn pand te gaan verkopen omwille hiervan vraagt hij het college of er interesse is om in onderhandeling te treden.

Het te koop aangeboden pand valt niet in het te slopen en verder te ontwikkelen deel van het ontwikkelingsplan. Voor de uitvoering van het ontwikkelingsplan is aankoop niet noodzakelijk.

Aan de achterzijde van het pand komt in het nieuwe plan een bouwvolume. Mogelijk dat de eigenaar bezwaar gaat maken tegen de plannen en/of planschade (nadeelschade) gaat claimen. De hoogte van deze mogelijke planschade is ingeschat op € 8.000 en is lager dan het risico om het gebouw nu te kopen en later te verkopen met een waarde daling, beheerskosten, belastingen, verzekeringen en andere eigenaarslasten.

Voorstel

Aanleiding

Door het gevestigde voorkeursrecht op o.a. De Els 6 – 8 Grotestraat 182, 182a, 184, 186 en 188 te Waalwijk moet de eigenaar van het pand zijn voorgenomen verkoop aan het college aanbieden.

Doordat de eigenaar een aanbiedingsbrief heeft gestuurd naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht dient het college binnen 6 weken na dagtekening bij de aanbieder aan te geven of zij wel of niet in onderhandeling willen treden over koop of niet.

Door het aanbod tot onderhandeling af te wijzen vervalt het voorkeursrecht voor dit object voor de komende 3 jaar. Mocht het college ingaan op het onderhandelingsvoorstel loopt zij in een uiterst geval het risico tot de plicht om te kopen.

Argumenten

1.1 *het object ligt niet in het te ontwikkelen gebied.*

Als plangebied is een groter geheel aangewezen waarop een voorkeursrecht is gevestigd. Dit object ligt wel in het Voorkeursrecht plangebied maar niet in het ontwikkelgebied en is niet beoogd om te slopen voor nieuwbouw).

1.2 *geen kapitaallasten door aankoop voor rekening van de gemeente.*

Door het aanbod af te wijzen heeft de gemeente geen eigenaarslasten voor een object dat op termijn weer verkocht moet worden. Er dient geen kapitaal aangewend te worden.

1.3 *geen risico op de investering*

Op dit moment valt niet in te schatten of de waarde van het pand zal stijgen of dalen door de aanstaande ontwikkeling van het gebied De Els en omgeving.

1.4 *geen onderhoud- en beheerskosten*

Het in eigendom hebben van het object brengt kosten voor onderhoud en beheer met zich mee. Eventuele verhuur zou deze kosten kunnen compenseren

Risico's en kanttekeningen

1.1 *Verhaalsmogelijkheid van nadeelcompensatie voor de eigenaar*

De eigenaar heeft de mogelijkheid om een claim in te dienen voor het nadeel dat hij lijdt door de ontwikkeling. De eigenaar heeft een maatschappelijk eigen risico van 4% van de waarde van het pand, daarnaast komen de eventuele overige nadeelcompensatiekosten voor rekening van de ontwikkelaar. De nadeelcompensatiekosten worden door een deskundige ingeschat op € 8.000,=

1.2 *Bezwaar tegen de ontwikkelplannen.*

Als eigenaar en belanghebbende is het mogelijk om een bezwaar in te dienen tegen de ontwikkelplannen. Door het niet in te gaan op het koop aanbod blijft dit risico aanwezig met mogelijke vertraging tot gevolg. De kans op een bezwaar is niet groter dan bij andere eigenaren.

1.3 *Voorkeursrecht vervalt voor dit object.*

Door het aanbod om in onderhandeling te gaan af te wijzen is de eigenaar de komende 3 jaar vrij om zijn pand aan een ieder te verkopen die hij wenst, de WVG is op dit object niet van toepassing.

1.4 *Er volgt geen verplichting voor de gemeente tot aankoop.*

Door niet in te gaan op het aanbod volgt er ook geen proces wat kan leiden tot een verplichte aankoop.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties wanneer het aanbod wordt afgewezen.

Communicatie en vorm van participatie

Participatie is in dit geval niet van toepassing.

Vervolg

De gemeente informeert de aanbieder dat het besluit is genomen om niet in onderhandeling te gaan over mogelijke aankoop.