

Nota van toelichting

Nummer.: 23Tl062	Kerkrade, 23 augustus 2023
------------------	----------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 23Rb068

Onderwerp

Aankoop pand Einderstraat 21, 6416 EM Kerkrade als strategische aankoop, in eerste instantie voor de vestiging van een tijdelijke fietsenstalling voor het Martin Buber College en vervolgens de ontwikkeling en realisatie van woningbouw ter plekke.

Beslispunten

Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het principebesluit van het college om tot aankoop van het pand Einderstraat 21, 6416 EM Kerkrade over te gaan.

Inleiding

Het pand aan de Einderstraat 21 staat reeds geruime tijd leeg na het vertrek van de bibliotheek naar de HuB. Het betreffende pand staat binnen het centrum aan het begin van de Einderstraat en vormt een van de entrees naar het centrum. De afgelopen maanden is met de eigenaar gesproken om tot verwerving over te gaan.

Het bestaande en leegstaande pand Einderstraat 21, 6416 EM Kerkrade wordt in eerste instantie gebruikt ten behoeve van de noodzakelijke vestiging van een fietsenstalling bij het inmiddels door het Martin Buber College tijdelijk gehuurde Activerium aan de Marktstraat en vervolgens de ontwikkeling en realisatie van woningbouw ter plekke.

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van het Martin Buber College is het gebouw Activerium aan de Marktstraat voor de komende 3 tot 4 jaar gehuurd. Dit gebouw beschikt echter niet over ruimte om een fietsenstalling voor de leerlingen en docenten te realiseren. Derhalve is gezocht naar mogelijkheden voor de oprichting van een fietsenstalling in de nabije omgeving. Het leegstaande winkelpand aan de Einderstraat 21 is daarvoor geschikt bevonden; het gebouw bevat circa 1.130 m² winkelruimte op de begane grond en nog 290 m² kantoorruimten op de verdieping.

Het Martin Buber College zal dit naar verwachting voor een periode van 3 tot 4 jaar als fietsenstalling gebruiken tot het nieuwe Martin Buber op een andere locatie gereed voor gebruik is.

Vooruitlopend op het vertrek van het Martin Buber College en het daarmee vrijkomen van het gebouw, zal voor deze locatie een woningbouwplan worden ontwikkeld.

De koopsom van het pand bedraagt € 810.000,- kosten koper.

Doelstelling

Aankoop van het pand Einderstraat 21 als strategische aankoop, in eerste instantie om een fietsstalling te realiseren voor het Martin Buber College en vervolgens de locatie en directe omgeving te herontwikkelen tot een appartementencomplex.

Argumenten

Met de aankoop van het pand wordt de vraag naar een tijdelijk door het Martin Buber-college benodigde fietsenstalling ingevuld. Tevens zijn er initiatieven om gedurende dit gebruik een fietsreparatiewinkel en een jeugdhonk te vestigen op deze locatie.

Voorts wordt in het kader van het Woonoffensief met de verwerving van dit pand op termijn een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt.

Ook wordt met de aankoop van het pand een al jaren leegstand winkelpand onttrokken aan de winkelvoorraad. Het te herontwikkelen pand gaat onderdeel uitmaken van het nog vast te stellen “Aanvalsplan Centrum Kerkrade”.

Tot slot draagt de herontwikkeling van pand samen met de beoogde private herontwikkeling van het leegstaande winkelpand Einderstraat 42-44 (in 2024-2025), bij aan een aanzienlijke verbetering van het woonklimaat in deze toch belangrijke aanloopstraat naar het centrum van Kerkrade.

Kanttekeningen

Indien niet wordt overgegaan tot verwerving van deze locatie betekent dit dat een andere oplossing moet worden gevonden voor het stallen van fietsen t.b.v. het Martin Buber College, om te voorkomen dat de grote aantallen fietsen verspreid door het centrum worden gestald.

Financiën

Na onderhandeling is een koopprijs overeengekomen van € 810.000,- kosten koper. Dit bedrag is hoger dan de in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie. De marktwaarde is via een taxatie vastgesteld op € 685.000,- kosten koper. Ondanks het verschil wordt u geadviseerd om akkoord te gaan met deze aankoop, enerzijds vanwege de toekomstige herontwikkeling van dit deel van het centrum en anderzijds vanwege de behoefte van een locatie om een fietsenstalling te realiseren. Deze prijsovereenstemming heeft plaatsgevonden onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur. De bijkomende kosten (notariskosten) worden ingeschat op € 1.500,- excl. BTW. De kosten van de aankoop zijn geraamd op € 811.500,- excl. BTW.

Domein Burger zal als gebruiker van het pand over een periode van maximaal 4 jaren tot het gereedkomen van de nieuwe locatie van het Martin Buber College, een totale huurprijs voor het pand betalen van € 100.000,-.

De financiering van de aankoop geschiedt als volgt

- uit “Reserve Stadsvernieuwing:	€ 405.750
- uit “Reserve grondexploitatie OBK”:	€ 405.750,-
- totale kosten aankoop:	€ 811.500,-

Het saldo van de Reserve Stadsvernieuwing bedraagt per 1-1-2023 afgerond €405.000. Na reeds aangegane verplichtingen en inkomsten in 2023 bedraagt het vrij beschikbare saldo ca. €707.000. Na onttrekking van €405.750 bedraagt het saldo van de Reserve Stadsvernieuwing nog €301.250.

Het saldo van de Reserve grondexploitatie OBK bedraagt per 1-1-2023 afgerond €1.424.000. Na reeds aangegane verplichtingen en inkomsten in 2023 bedraagt het vrij beschikbare saldo ca. €703.000. Na de onttrekking van €405.750,- bedraagt het saldo van de Reserve grondexploitatie OBK nog €297.250.

De door Domein Burger verschuldigde huur van € 100.000,- vloeit terug naar Reserve grondexploitatie OBK. Alle aanpassingskosten van het gebouw ten behoeve van de nieuwe functie(s) alsmede alle exploitatiekosten en -lasten van het gebouw komen voor rekening van Martin Buber College.

Op termijn zal een grondexploitatie voor de locatie worden geopend. Hierover zal t.z.t. een separaat voorstel worden gedaan aan het college en gemeenteraad.

Communicatie

Niet aan de orde.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing bij de aankoop van het pand als fietsenstalling. Bij de latere herontwikkeling van het pand tot appartementengebouw, zal een nog nader te bepalen inspraak- en participatietraject in gang gezet worden.

Uitvoering



Aankoop van het pand zal binnen 3 maanden na akkoord van de raad plaatsvinden.

De herontwikkeling van het plan zal na aankoop van het pand worden opgestart waarbij het definitieve plan voor de ter plekke te realiseren appartementen voor vertrek van het Martin Buber naar de definitieve locatie op het Vie-terrein, gereed moet zijn.

Gezondheid en Vitaliteit

Niet van toepassing.