

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
16 december 2025	D.237431 Z.072656

Portefeuillehouder K.A. Maier
Begrotingsprogramma en 1. Wonen, werk en recreatie – 0.3 Beheer
taakveld overige gebouwen en gronden

Onderwerp Aankoop Achthontstraat 12 te Maurik

Voorgesteld besluit

1. Het perceel aan de Achthontstraat 12 te Maurik aan te kopen van Maurik CV ten behoeve van de huisvesting van ontheemden.
2. Het perceel wordt aangekocht voor de getaxeerde waarde van € 975.000 plus een bouwclaim.
3. De bouwclaim, conform de afspraken in de bruikleenovereenkomst, komt te liggen op de onderhavige locatie.
4. Een krediet beschikbaar stellen van € 975.000 voor de aankoop van de grond en de jaarlijkse kapitaallasten (rente € 2.500) te dekken uit de rijksmiddelen voor de opvang van Oekraïners.
5. Begrotingswijziging 2025-008 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

De gemeente koopt de locatie aan de Achthontstraat in Maurik aan om de opvang van Oekraïense mensen te kunnen voortzetten.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

In juli 2025 heeft het college besloten tot ondertekening hoofdlijnenakkoord met daarin de aankoop van de Oekraïnelocatie. De aankoop vindt plaats tegen de getaxeerde waarde plus het verlenen van een bouwclaim. Het object is onlangs getaxeerd voor een bedrag van € 975.000. Daarom wordt nu aan uw gemeenteraad voorgesteld om tot aankoop over te gaan.

2. Doel / meetbaar effect

Door aankoop is de locatie voor huisvesting van ontheemden eigendom van de gemeente. Hiermee is de opvang voor langere tijd geborgd in onze gemeente. Indien de opvang van ontheemden niet meer nodig is en de chalets daar verdwijnen kunnen wij de locatie als permanente woningbouwlocatie uitgeven. Hierdoor kan zowel op korte termijn een maatschappelijk opvangdoel worden gerealiseerd en op langere termijn een bijdrage worden geleverd aan het bouwen van woningen in onze gemeente.

3. Argumenten

Argumenten

1.1. Huur locatie wordt omgezet in koop om opvang te kunnen continueren op deze plek.

De gemeente huurt de locatie al geruime tijd van Maurik CV. In de huurovereenkomst is opgenomen dat indien de gemeente de locatie medio 2025 oplevert aan Maurik CV danwel tot aankoop overgaat.

Op de huidige locatie vindt sinds enkele jaren opvang plaats van Oekraïense vluchtelingen. Zij hebben daar een prettige woonomgeving. Ook de omwonenden zijn aan deze situatie gewend. Reden te meer om na afloop van de huurtermijn de locatie te kopen van de eigenaar Maurik CV.

1.2. Na afloop opvang wordt het een locatie voor permanente woningbouw

In de Omgevingsvisie is deze locatie al aangeduid als potentiële woningbouwlocatie. De aankoop biedt daarom ook op lange termijn mogelijkheid om beleidsdoelen (woningbouwprogramma) te realiseren.

2.1. Aankoop vindt plaats tegen getaxeerde waarde

In juli 2025 heeft het college het besluit (D.223943) genomen om de locatie aan te kopen tegen de getaxeerde waarde. De taxatie heeft plaatsgevonden; de locatie is gewaardeerd op € 975.000.

3.1 Eigenaar ontvangt een bouwclaim

Naast de getaxeerde waarde zal de eigenaar de overeengekomen bouwclaim van vrije sector woningen krijgen. Dit betekent dat zij het recht hebben om, als de locatie voor woningbouwlocatie beschikbaar wordt gesteld, kavels kunnen afnemen om vrije sector woningen te bouwen.

Aangezien in de overeenkomst ook een bouwclaim is overeengekomen heeft een zogenaamde Didam publicatie plaatsgevonden. Indien iemand bezwaren had tegen de voorgenomen aankoop en deze voorwaarden kon hij beroep instellen bij de rechtbank. Er is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

4.1 Aankoop is strategische aankoop die aan uw gemeenteraad wordt voorgelegd

In het genoemde collegebesluit is aangegeven dat deze aankoop wordt gezien als strategisch aankoop waarvoor het budgetrecht bij de gemeenteraad ligt.

Kanttekeningen

1.1. Bouwclaim legt druk op de locatie

Door het leggen van een bouwclaim op deze locatie wordt de uitgeefbaarheid beperkt. De risico's zijn gemitigeerd door het opnemen van de afspraak dat de locatie op dat moment weer opnieuw getaxeerd mag worden en verkoop plaatsvindt op basis van de nieuwe waarde. Met de nieuwbouw ter plaatse wordt ook de woningbouw in Maurik weer gefaciliteerd; inwoners kunnen een doorstromen naar een andere woning.

Financiën

De grond is getaxeerd als bouwgrond op een prijs van € 975.000. Het aankoopbedrag kan gefinancierd worden binnen de eigen financieringsmiddelen. Bij het opstellen van een nieuwe liquiditeitsprognose wordt met deze aankoop rekening gehouden en kan het zijn dat een nieuwe lening afgesloten moet worden.

De kapitaallasten bestaan alleen uit rentelasten (€ 2.500). Op grond wordt niet afgeschreven. De rentelasten komen ten laste van de rijksmiddelen voor de opvang van Oekraïners zolang deze beschikbaar zijn. Daarna komen de rente lasten ten laste van het resultaat.

De bijkomende kosten voor de aankoop van het perceel zijn binnen de begroting 2025 op te vangen. Ten behoeve van deze aankoop is BTW advies ingewonnen en heeft afstemming met de accountant plaatsgevonden.

Uitvoering

- Planning
Het raadsvoorstel zal aan de agendacommissie worden voorgelegd ter agendering op de raadsvergadering van 16 december a.s. zodat het passeren van de akte en daarmee het verkrijgen van de grond nog in 2025 kan plaatsvinden.
- Communicatie
Als de aankoop definitief is zal hier een persmoment aan worden gekoppeld.

Duurzaamheid

Bij de toekomstige ontwikkeling zal alsdan gebruik gemaakt worden van de beschikbare meest duurzame methoden en materialen.

Bijlagen

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder K.A. Maier

Domein Ruimte