



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Aankoopverzoek van Kasteel Aldenghoorstraat 4A

Zaaknummer: 104551-2023

Datum: 14 februari 2024

Inleiding

Aankoopverzoek eigenaresse Kasteel Aldenghoorstraat 4a

De eigenaresse van de woning aan de Kasteel Aldenghoorstraat 4a te Roermond heeft op 29 september 2023 bij de gemeente een verzoek tot aankoop gedaan van gemeentegrond (kadastraal bekend gemeente Roermond sectie F nummer 5452 gedeeltelijk) grenzend aan haar perceel aan de Kasteel Aldenghoorstraat 4a (kadastraal bekend gemeente Roermond sectie F nummer 3177), tegen een gereduceerde verkoopprijs. Het gaat om circa 39 m² grond. Een verkooptekening is bijgevoegd als bijlage 1.

Onderbouwing verzoekster

Verzoekster lichtte ter onderbouwing van het verzoek toe dat zij sinds kort eigenaresse is van Kasteel Aldenghoorstraat 4a en via haar buurvrouw (Kasteel Aldenghoorstraat 4) erachter is gekomen dat de voortuin deels van de gemeente Roermond is. De beplanting van de voortuin was bij aankoop al tot aan de straat. Dit gaf verzoekster eerder de indruk dat de gehele voortuin bij haar perceel hoort. De huidige beplanting op de desbetreffende strook grond dateert al van jaren terug.

Verzoekster onderbouwt dat haar buurvrouw, Kasteel Aldenghoorstraat 4, ook de voortuin tot aan de straat heeft en in 2003 eenzelfde strook grond tegen een gereduceerde verkoopprijs van € 10,00 per m² van de gemeente heeft kunnen kopen. Verzoekster heeft de wens om deze strook grond, net zoals de burens, tegen een gereduceerde verkoopprijs aan te kopen om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke gebruikssituatie.

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. te besluiten om het voornemen tot verkoop van de groenstrook, gelegen voor het perceel aan de Kasteel Aldenghoorstraat 4a te Roermond, (kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie F, nummer 5452 (gedeeltelijk), met een totale oppervlakte van circa 39 m², aan de verzoekster openbaar te maken middels een publicatie in het gemeenteblad (zie bijlage 2);
2. te besluiten het aankoopverzoek d.d. 29 september 2023 van verzoekster te effectueren indien naar aanleiding van de publicatie in het gemeenteblad blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen verkoop en derhalve over te gaan tot verkoop van het perceel kadastraal bekend gemeente Roermond, Sectie F, nummer 5452 (gedeeltelijk), groot circa 39 m², voor een gereduceerde verkoopprijs van € 585,00 k.k.;
3. verzoekers te informeren conform bijgevoegde conceptbrief (zie bijlage 3).

Argumenten

Inzake deze aanvraag is ten eerste ambtelijk beoordeeld dat de grond voor verkoop in aanmerking komt. Hiervoor is onderstaande argumentatie aan te voeren:

1.1 Nota vastgoed Gemeente Roermond 2013

Volgens het vastgoedbeleid van de gemeente Roermond zoals in de 'Nota vastgoed Gemeente Roermond 2013', is vastgesteld door het college d.d. 17 september 2013, kan onbebouwd gemeentelijk vastgoed dat geen deel uitmaakt van het gemeentelijk strategisch vastgoedbezit verkocht worden. Het aangevraagde perceelgedeelte betreft geen gemeentelijk strategisch vastgoedbezit, maar een groen- en reststrook waarvan het gebruik als voortuin na verkoop door koper wordt voortgezet.

1.2 Het voorstel is integraal afgestemd

Het aankoopverzoek is integraal beoordeeld door de adviserende disciplines van de clusters BOR en VTH. Tegen de voorgenomen verkoop bestaan geen bezwaren. De verzochte strook zal, zoals deze nu ook gebruikt wordt, tot de voortuin blijven behoren zonder erfafscheiding (met diverse beplanting).

Daarnaast is het verzoek tot reductie van de verkoopprijs beoordeeld. Hiervoor is onderstaande argumentatie aan te voeren:

1.3 Reden afwijking Nota Vastgoed voor verkoopprijs

In 2003 is door de eigenaren van de Kasteel Aldenghoorstraat 4, het naastgelegen perceel, een zelfde verzoek ingediend voor aankoop van gemeentegrond wat als jaren in gebruik was als voortuin.

Bij besluit van het college van B&W van 12 juli 2005 is voor deze situatie een aangepaste verkoopprijs van de grond overeengekomen van € 10,00 per m² en kosten koper. Bij bepaling van deze prijs per m² is aangesloten bij soortgelijke verkopen aan Kasteel Kessenichstraat 14/16/18 in 2003.

Ten tijde van het collegebesluit van de grondverkoop aan eigenaren Kasteel Aldenghoorstraat 4 gold een verkoopprijs van € 50,00 per m² voor groenstroken tot 25 m². Groenstroken met een grotere oppervlakte vonden plaats tegen een door een taxateur te bepalen prijs.

In het huidige beleid geldt een verkoopprijs van € 75,00 per m² voor groen- en reststroken tot 100 m². Groenstroken met een grotere oppervlakte vinden plaats tegen een door een taxateur te bepalen prijs.

De overeengekomen € 10,00 per m² voor de eigenaren van Kasteel Aldenghoorstraat 4 is een bedrag van 20 % van de destijds geldende vaste prijs per m² voor groen- en reststroken.

Met het huidige vaste tarief van € 75,00 per m² voor groen- en reststroken komt een bedrag van 20 % hiervan uit op € 15,00 per m².

Geadviseerd wordt om dan ook in dit specifieke geval, naar aanleiding van bovenstaande, een verkoopprijs aan te bieden aan de eigenaresse van de Kasteel Aldenghoorstraat 4a van € 15,00 per m². De totale verkoopprijs bedraagt dan in totaal € 585,00 kosten koper.

Kanttekening

Op basis van de Nota vastgoed Gemeente Roermond 2013 wordt voor een perceel, kleiner dan 100 m², een vast bedrag gehanteerd van € 75,00 per m². Voor het gevraagde gedeelte van Roermond F 5452 (circa 39 m²) bedraagt de verkoopprijs normaliter € 2.925,00. Met verwijzing naar de passage 'argumentatie' hebben we voldoende reden om af te wijken van deze verkoopprijs.

Historisch overzicht

- 28-03-2003: Aankoopverzoek eigenaren Kasteel Aldenghoorstraat 4 betreffende een soortgelijk verzoek;
- 12-07-2005: Bij besluit van het college van B&W van 12 juli 2005 is voor de eigenaren van Kasteel Aldenghoorstraat 4 een aangepaste verkoopprijs van de grond besloten van € 10,00 per m² en kosten koper. Voor het bepalen van deze prijs per m² is aangesloten bij de verkopen in 2003 aan Kasteel Kessenrichstraat 14/16/18.

Financiële gevolgen

Voorgesteld wordt de begroting te wijzigen volgens onderstaande toelichting op de middelen.

Toelichting op de middelen:

De verkoopopbrengst komt ten gunste van de reserve groen voor groen (30065).

Begrotingswijziging					
Toelichting op de financiële gevolgen					
Veranderingen in de baten en lasten					
Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Verkoopopbrengst (831000-62057)	€ 585,00				
Storting in reserve groen voor groen	€ 585,00				

Wijzigingen in reserves/voorzieningen en aanvraag investeringskredieten					
Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Storting in reserve Groen voor groen (30065)	€ 585,00				

Communicatie en participatie

Na het verzoek van verzoekster heeft contact plaatsgevonden over de voortgang van het dossier.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Communicatie

Niet van toepassing.

Financiën

Ingevolge het vastgoedbeleid (Nota Vastgoed Gemeente Roermond 2013) is het college bevoegd om van het in deze nota opgenomen beleid (grondprijzen) af te wijken. Financiële gevolgen van deze afwijking staan bovenstaand onder de passage 'Financiële gevolgen' opgenomen. Daar het perceel geen boekwaarde heeft, wordt het gehele bedrag als resultaat aangemerkt.

HR

Niet van toepassing.

I&S

Niet van toepassing.

Juridisch

Ingevolge het vastgoedbeleid (Nota Vastgoed Gemeente Roermond 2013) is het college bevoegd om van het in deze nota opgenomen beleid (grondprijzen) af te wijken.

Publicatiedatum voorstel

Reguliere publicatiedatum

Bijlagen

1. Verkooptekening met ticket nr. M2023-0814
2. conceptpublicatie gemeentebblad
3. conceptbrief aan verzoekster