



Samenvatting

De gemeente stemt in met de verdere planontwikkeling Bauduinstraat en omgeving. Op deze manier krijgt woningbouwvereniging Maasvallei compensatie voor het afstaan van de gemeenteflat en de duplexwoningen aan het Petrus Bandenplein. Maasvallei en Servatius zijn door deze steun in staat een bouwplan te ontwikkelen dat dit noordelijke deel van Wittevrouwenveld er op vooruit laat gaan. Het plan brengt een welkome variatie in het woningprogramma langs de Groene Loper met sociale huur- en vrije sector woningen en zorgt dat het aanbod sociale huurwoningen op peil blijft. Ook de Oost-West verbinding tussen Wyckerpoort en Wittevrouwenveld wordt beter.

Beslispunten

1. Het college stemt in met de verdere planontwikkeling Bauduinstraat e.o. waardoor Maasvallei wordt gecompenseerd voor het afstaan van de gemeenteflat en de duplexwoningen aan het Petrus Bandenplein;
2. Het college besluit tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst "Heer en Meester" met woningcorporatie Maasvallei en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

**Besluit Burgemeester en Wethouders 3 april 2018:
Conform.**



1. Aanleiding

In de planvoorbereidingsfase van de ondertunneling N-2 ging de gemeente er van uit dat de gemeenteflat aan het Koningsplein plaats moest maken voor de tunnelbak. Daarom heeft gemeente de gemeenteflat gekocht van woningcorporatie Maasvallei. Maasvallei ging akkoord met deze verkoop van 98 sociale wooneenheden onder de voorwaarde ergens anders in de stad het verlies aan woonruimte te compenseren door nieuwbouw.

In 2015 leek het voormalige voetbalterrein van de SV Scharn aan de Akersteenweg een geschikte locatie voor nieuwbouw door Maasvallei. Hier konden Maasvallei en de gemeente in het kader van het programma “Heer en Meester” 70 woningen bouwen en Maasvallei compenseren voor de gemeenteflat. Het bouwplan paste echter niet bij de Ladder van Duurzame Verstedelijking en ook niet in de Woonprogrammering Maastricht: de locatie ligt namelijk in een woonwijk met veel laagbouw en daar ligt een opgave ligt voor minder woningen door sloop of het samenvoegen van woningen en voor kwaliteitsverbetering.

Voor een ondergrondse wateropvang op het Petrus Bandenplein moeten 20 duplexwoningen van Maasvallei op het plein worden gesloopt. Dit plein ligt in het laagste deel in de wijk Heer en er is structureel wateroverlast. Een ondergrondse wateropvang is de beste oplossing om het overtollige water op te vangen. Maasvallei is bereid deze woningen te slopen en voor € 1,- te leveren aan de gemeente voor de totale exploitatie van “Heer en Meester” maar wil daarvoor gecompenseerd worden.

De sociale huurwoningen aan de Bauduinstraat komen volgens het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld/Wyckerpoort uit 2010 in aanmerking voor vervangende nieuwbouw. Deze woningen zijn in bezit van Woonpunt (9) en Servatius (15) en vallen binnen de plangrens van Avenue-2. Beide corporaties hebben geprobeerd om samen met Avenue-2 tot herontwikkeling te komen van de Bauduinstraat. De verschillen over de grondprijzen waren onoverbrugbaar. Maasvallei ziet nu kansen om in de Bauduinstraat, los van Avenue-2, een herontwikkelingsprogramma te realiseren samen met Servatius. Daartoe heeft Maasvallei overeenstemming bereikt met Woonpunt over de aankoop van de 9 woningen van deze corporatie. Met Servatius is overeenstemming bereikt om in samenwerking niet alleen de Bauduinstraat te herontwikkelen maar een groter deel van het achterliggende gedeelte van het Wittevrouwenveld.



In 2009 is het profiel van de Groene Loper/Parklaan vastgesteld. Het schetsontwerp voor de herontwikkeling Bauduinstraat sluit hier naadloos op aan. Niet alleen in fysieke zin maar ook op het Actieprogramma Mijn Gezonde Groene Loper, voor de vervlechting van het A2 plan en de wijkontwikkeling.

Om de herontwikkeling Bauduinstraat en omgeving mogelijk te maken is een financiële bijdrage nodig. De grondprijs aan de Groene Loper is namelijk duurder dan de grondprijs van de voorheen beoogde bouwlocatie, de vroegere voetbalterreinen van de SV Scharn aan de Akersteenweg. De provincie Limburg heeft toegezegd de financiële bijdrage aan “Heer en Meester” te herijken in het voordeel van het plan Bauduinstraat. Het Projectbureau A-2 is bereid om uit het aan het Actieprogramma Mijn Gezonde Groene Loper maximaal € 250.000 beschikbaar te stellen. Omdat de herontwikkeling Bauduinstraat bijdraagt aan de woonprogrammering kan de gemeente € 700.000,- bijdragen uit de “Regeling Herverdeling Woningbouwprogramma”. In de woonprogrammering zijn afspraken gemaakt over minder woningen in een woonwijk met veel laagbouw en meer woningen in een rustige stadswijk.

Voor Maasvallei is het op dit moment van belang om voldoende zekerheid te krijgen over de financiële bijdragen van de provincie, Projectbureau A-2 en gemeente om een sluitende businesscase te ontwikkelen.

Voor de gemeente is het urgent om van Maasvallei de ondergrond van de 20 duplexwoningen aan het Petrus Bandenplein te krijgen om de bovenkant van de grond af te werken.

Uitgangspunt voor de financiële bijdrage is dat alle betrokken partijen een deel van de investering betalen. Maasvallei investeert, naast de inbreng van de panden aan het Plein Sint Petrus Banden, ruim € 9.200.000,- om 60 woningen aan de Groene Loper te bouwen.

De enige kosten die in aanmerking komen voor subsidie op basis van de regeling Herverdeling Woningbouwprogramma zijn de kosten voor het overbruggen van het grondprijverschil tussen de grondprijs die meestal geldt voor sociale woningbouw en de grondprijs die geldt op de nieuwe locatie van de woningen. In dit geval gaat het om de grondprijs voor 70 woningen, gepland aan de Akersteenweg, waarvan er nu 60 worden gebouwd aan de Groene Loper. De kavelprijs die meestal geldt voor sociale woningbouw bedraagt €12.500,- per kavel. Waren er 60 woningen in plaats van 70 woningen gerealiseerd aan de Akersteenweg, dan was kavelprijs €750.000,- geweest.



Door de aankoop van 24 bestaande woningen, het aanpassen van de omliggende openbare ruimte en diverse onderzoeken die noodzakelijk zijn voor sloop en nieuwbouw, zijn de totale grondkosten voor de locatie aan de Groene Loper ongeveer €2.000.000,-. Deze kosten zijn exclusief de grond die Maasvallei nog moet aankopen van de gemeente (circa 900m²).

Kosten grond bij realisatie 60 woningen

Groene Loper	€2.000.000 (excl. aanschaf gronden gemeente)
Akersteenweg	<u>€750.000 –</u>
	€1.250.000

Maasvallei vraagt voor deze meerkosten €700.000,- subsidie aan de gemeente Maastricht.

2. Context

In de aanbesteding 2006 van het A2 Project Maastricht is in de vastgoedopgave (1045 woningen) naar marktpartijen, geen sociale woningbouw opgenomen. Dit was een onderbouwde keuze; er zijn al veel sociale huurwoningen (60-80%) in de buurt. De op de A2 aansluitende wijkontwikkeling ging niet over toevoeging maar over herstructurering van dit programma. De Bauduin-locatie is een kans voor de beoogde vervlechting van het A2-plan en de Groene Loper met een gefaseerde Oost-West georiënteerde herontwikkeling. Deze herontwikkeling is ook maatschappelijk van groot belang omdat het een kans biedt om de specifieke problematiek in deze buurt aan te pakken. De ontwikkeling van de Bauduinstraat is gekoppeld aan de aansluitende ontwikkeling van woningcorporatie Servatius.

Er ligt een door de raad vastgesteld nieuw kader voor afspraken over wijk- en buurtontwikkeling. Dit kader is tot stand gekomen in overleg tussen de corporaties en de gemeente (Raadsbesluit 2016). Daarin staat ook een ambitie voor de locatie Bauduinstraat. Deze gaat er van uit dat Avenue2 de sloopwoningen van Servatius en Woonpunt koopt en herontwikkelt. Er is door de partijen een “Letter of Intent” opgesteld maar er is geen overeenstemming bereikt over een exploitatie. Maasvallei en Servatius hebben de ruimte genomen voor nieuwe planontwikkeling.

Dit voorstel is onderdeel van de uitvoering van de door de raad vastgestelde Regeling Herverdeling Woningbouwprogramma en de Woonprogrammering Maastricht. Dit voorstel heeft effect op de regeling herverdeling Woningbouwprogramma omdat het betreffende bouwplan Bauduinstraat gebruikt maakt van het beschikbare subsidiebudget. Het toekennen van deze subsidie vindt plaats door de teammanager Wonen en Leefkwaliteit, conform de “Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd december 2016”. Het subsidiebudget van € 2.500.000 is reeds met €120.000 gedaald vanwege de subsidieverlening aan Servatius. Na de betaling van €700.000



inclusief BTW aan Maasvallei resteert er nog een bedrag van € 1.680.000 in de woonprogramming Maastricht.

3. Gewenste situatie

Het mogelijk maken van het bouwplan Bauduinstraat dient meerdere doelen:

1. Het nakomen van de compensatieverplichting door de gemeente aan Maasvallei voor het afstaan van de woningen in gemeenteflat en op het Petrus Bandenplein in Heer;
2. Een gewenste mix van huur- en koopwoningen rondom de Groene Loper;
3. De duurzaamheidsambitie van de gemeente (#missionzeromaastricht) door de bouw van energieneutrale woningen en aardgasvrije woningen;
4. Een verbetering op sociaal en fysiek gebied voor een groot deel van Wittevrouwenveld-Noord door de samenwerking van Maasvallei en Servatius;
5. Het bijdragen aan het bouwen van de juiste woning op de juiste plek. Door meer en intensiever te bouwen in het centrum en ongewenste terugloop van de sociale woningvoorraad te voorkomen;
6. De gewenste versterking van de Oost-West verbindingen tussen Wyckerpoort en Wittevrouwenveld;
7. Meer groen op van het Petrus Bandenplein in Heer.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De duurzaamheidseffecten van het bouwplan Bauduinstraat e.o., zijn zowel fysiek als sociaal. Fysiek worden in het nieuwbouwgedeelte de criteria "nul-op-de meter" en "aardgasvrij" toegepast. Bij de renovatie wordt goed geïsoleerd en de huidige energielabel-waardering met minimaal 2 stappen verbeterd. Sociaal heeft de Bauduinstraat en omgeving een opwaardering nodig. Op dit moment is sprake van een laag-maatschappelijke en eenzijdige invulling. Door vervangende nieuwbouw kan hierin verbetering komen.

5. Effect op de openbare ruimte

De openbare ruimte zal zeker aangepast moeten worden. Hoe die aanpassing er exact uit ziet wordt pas duidelijk in een Voorlopig Ontwerp. Op dit moment ligt er een schetsontwerp.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing



7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Er wordt €700.000 inclusief BTW vanuit de woonprogrammering Maastricht betaald aan Maasvallei. Eerder werd er voor de realisatie van sociale huurwoningen aan de Tillystraat €120.000 inclusief BTW vanuit de woonprogrammering Maastricht betaald aan Servatius. Na deze betaling resteerde er nog een bedrag van € 2.380.000 inclusief BTW in de woonprogrammering Maastricht. Na de betaling aan Maasvallei resteert er nog een bedrag van € 1.680.000 inclusief BTW in de woonprogrammering Maastricht.

Voor de planuitvoering dienen nog grondtransacties plaats te vinden. De voorwaarden worden nog nader uitgewerkt. Er wordt voorsnog vanuit gegaan dat de netto opbrengst nihil zal zijn.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De corporaties Maasvallei, Woonpunt en Servatius, het projectbureau A-2 en Avenue-2, de provincie en de gemeente spelen een rol bij de ontwikkeling van het bouwplan Bauduinstraat.

- Woonpunt verkoopt 9 woningen in de Bauduinstraat aan Maasvallei;
- Servatius en Maasvallei pakken samen de gebiedsontwikkeling van de Bauduinstraat en omliggende straten op;
- De provincie gaat haar bijdrage aan het programma “Heer en Meester” herijken ten gunste van het bouwplan Bauduinstraat;
- Het overleg tussen Avenue-2 en de corporaties over een gemeenschappelijke ontwikkeling van het gebied Bauduinstraat, heeft niet geleid tot een resultaat;
- Maasvallei, Servatius, provincie en gemeente zijn het eens over een gemeenschappelijke ambitie voor het Bauduinplan. Projectbureau A2 heeft hierbij een bemiddelende rol vervuld;

De raad en de buurten zijn betrokken bij het opstellen van het raadsbesluit over de Woonprogrammering Maastricht en de bijhorende regeling Herverdeling Woningbouwprogramma. Dit collegevoorstel voorziet in een deel van de uitvoering van dit besluit.



11. Voorstel

1. Het college stemt in met de verdere planontwikkeling Bauduinstraat e.o. waardoor Maasvallei wordt gecompenseerd voor het afstaan van de gemeenteflat en de duplexwoningen aan het Petrus Bandenplein;
2. Het college besluit tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst “Heer en Meester” met woningcorporatie Maasvallei en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming in het college wordt het huidige schetsontwerp doorontwikkeld tot een Voorlopig Ontwerp. Voor de verdere planontwikkeling wordt een (anterieure) overeenkomst tussen Maasvallei en de gemeente gesloten. In deze opvolgende overeenkomst wordt het bouwplan verder uitgewerkt, de gemeentelijke kosten en de mogelijke grondtransactie met de gemeente vastgelegd. Deze overeenkomst zal via een apart voorstel aan het college worden voorgelegd.

De subsidieontvanger, Maasvallei, heeft tot januari 2023 om de activiteiten af te ronden.

De betaling van de subsidie vindt plaats bij het passeren van de notariële leveringsakte. De aanvraag tot vaststelling van de subsidie wordt door Maasvallei ingediend en vindt plaats vóór de afrondingsdatum januari 2023. De aanvraag tot vaststelling wordt binnen 13 weken na ontvangst behandeld met als resultaat de definitieve vaststelling van de bijdrage of de terugvordering van de subsidie als Maasvallei niet aan de voorwaarden voldoet.