

Servatius Wonen & Vastgoed

Postbus 1150
6201 BD Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 41
Maastricht

T (043) 328 43 00
F (043) 328 43 01
servatius@servatius.nl
www.servatius.nl

Bankrekening:
NLO7INGB0001033623
BTW-nummer:
NL8032.03.020.B01
KvK 14.61.47.33

servatius. thuis.

Gemeente Maastricht

Gemeente Maastricht
Wethouder Dhr. mr. G. Krabbendam
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Ingek.: 28 MEI 2020

Reg. nr. *hoko. 17664*

onderwerp Nieuwbouwproject Caberg ZO	datum 25 mei 2020	telefoonnummer T (043) 32 84 300
kenmerk Uw referentie;370022000	behandeld door Ruud Verkou	bijlage(n) 0

Geachte heer Krabbendam,

Sinds het sluiten van de Package Deal in 2017 is Servatius samen met de gemeente concrete plannen aan het uitwerken voor de herstructurering van de wijk Caberg Zuid Oost. Er is overeenstemming over de stedenbouwkundige opzet van de gebiedsontwikkeling, de intentieovereenkomst tussen gemeente en Servatius is getekend, het ontwerp bestemmingsplan is gereed. Daarbij heeft Servatius van de 110 te slopen woningen ten behoeve van het nieuwbouwplan eind 2018 reeds 59 stuks gesloopt. Deze gronden liggen nu braak in afwachting van planvorming. Het mag duidelijk zijn dat Servatius graag aan de slag gaat met deze mooie ontwikkeling.

Er zijn onderling afspraken gemaakt over de financiële bijdrage ten behoeve van de nieuw aan te leggen infrastructuur, zowel vanuit Servatius voor de DAEB-woningen, als vanuit een nader te committeren private partij voor de niet-DAEB-woningen in het plan. Wij begrijpen van de gemeente dat er desondanks de bijdrages er nog altijd geen financieel haalbaar plan is als gevolg van deze nieuwe infrastructuur en beschikbare budgetten. Er wordt onderzocht of er vanuit de Provincie Limburg een mogelijke bijdrage geleverd kan worden, maar tijdens ons laatste overleg begreep ik dat we hier vooralsnog niet vanuit mogen gaan.

Het uitblijven van duidelijkheid over de financiële haalbaarheid van het plan heeft tot nu toe reeds 6 maanden vertraging opgeleverd. Het bestemmingsplan kan immers niet in procedure worden genomen zonder getekende anterieure overeenkomst en deze kan niet getekend worden zonder een financieel haalbaar plan.

Vandaag is onze reactie op de concept anterieure overeenkomst naar de gemeente verzonden. Wij zouden deze graag zo spoedig mogelijk ondertekenen om het daarmee de planvorming in gang te zetten.

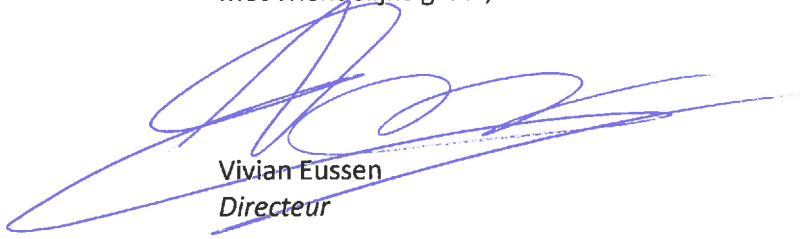
De volgende redenen geven het belang aan van voortgang:

- Met ondertekening van de anterieure overeenkomst kan het ontwerp bestemmingsplan in procedure worden genomen.
- Met een vastgesteld bestemmingsplan kan Servatius de kavels voor niet-DAEB-woningen in verkoop brengen. Dit willen wij graag zo spoedig mogelijk doen, zeker gelet op de huidige marktontwikkelingen in de vrije verkoopsector als gevolg van Covid-19 die de verkoopwaarde in ieder geval niet positief zal beïnvloeden.
- Inmiddels zijn 59 van de 110 woningen gesloopt. In de resterende 51 woningen zit leegstandsbeheer. Met een vastgesteld bestemmingsplan kan Servatius de overige 51 bestaande woningen zo snel mogelijk slopen. Dit is noodzakelijk voor de leefbaarheid in de buurt (toenemend aantal inbraken en klachten buurtbewoners die overlast ondervinden van de huidige situatie).
- Met de sloop kan Servatius aanspraak maken op de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) voor sloopwoningen à €25.000,- per woning, totaal €1.275.000,- Er is een einddatum waarop wij uiterlijk de woningen als gesloopt moeten hebben afgemeld. Dit houdt in dat wij voor 14 maart 2021 het bestemmingplan procedure doorlopen moeten hebben, alsmede de woningen gesloopt en afgemeld hebben, eerst bij BAG en daarna bij de RVV. Als wij deze korting mislopen, dan scheelt dat niet alleen heel veel geld, maar dat zet ook het rendement en dus de haalbaarheid van het plan onder druk. Conform de planning zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst sturen wij erop om de woningen eind 2020 gesloopt te hebben.
- Tevens is er vanuit de RVV een korting op de verhuurdersheffing van €25.000,- per woning van toepassing bij het realiseren van woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€619). Dit is een doelgroep waar in de gemeente Maastricht veel vraag naar is. In dit plan zijn 50 appartementen voor dit segment voorzien. Hoelang er aanspraak gemaakt kan worden op deze regeling is een vraag en dus een risico voor dit project. Wij willen het risico niet lopen dat wij een korting van €1.250.000,- mislopen. Daarmee zou het project niet uitvoerbaar zijn.
- Verdere vertraging betekent natuurlijk ook inkomstenderving voor Servatius. Zeker voor de reeds in 2018 gesloopte woningen die we ook in het huidige bestemmingsplan (doch zonder stedenbouwkundige kaders) aan een belegger hadden kunnen verkopen.

Om bovenstaande redenen, bijgaand ons verzoek om zo spoedig mogelijk de anterieure overeenkomst te ondertekenen en de procedure voor de bestemmingsplanwijziging in gang te zetten.

Mochten er nog vragen zijn of aanvullende informatie gewenst naar aanleiding van deze brief met onze, dan vernemen wij dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,



Vivian Eussen
Directeur