



Raadsvergadering	22-02-22
Volgnummer	3-2022
Onderwerp	Aankoop Ebenistendreef 100 en verkoop van compensatiegrond aan Stichting Radar integrale ontwikkeling kernkindcentrum Belfort
Programmanummer	4 Onderwijs
Registratienummer	2022.01078
Collegevergadering	18-1-22
Portefeuillehouder	Wethouder Jongen
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	CAW Peeters-Willems 043-350 4265 Carla.willems@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Koopovereenkomst Ebenistendreef 100 Bijlage 3 Eigendommenkaart herontwikkeling Belfort
Bijlagen vertrouwelijk ter inzage	

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De gemeente stemt in met de overeenkomst tot aankoop van Ebenistendreef 100 voor een koopprijs van € 550.000,- kosten koper van Radar inclusief de afspraken om compensatiegrond binnen het plangebied één-op-één aan Radar te verkopen en tijdelijke huisvesting aan de Gentiaanstraat 1 mogelijk te maken (packagedeal). De voorwaarden zijn sinds het begin van de onderhandelingen eisen voor verkoop van Ebenistendreef 100 door Radar.



Deze aankoop van Ebenistendreef 100 en overige voorwaarden geschiedt in vervolg op het instemmen met de integrale planontwikkeling voor een kernkindcentrum Belfort waarbij de raad op 22 december 2021 heeft ingestemd met de votering van het investeringskrediet voor nieuwbouw. De mogelijkheid om Ebenistendreef 100 van Radar te kunnen kopen is een belangrijke stap om tot een optimale integrale ontwikkeling van het plangebied te komen.

Beslispunt

De Raad heeft geen wensen en/of bedenkingen tegen het besluit van burgemeester en wethouders (onder opschortende voorwaarde) tot aankoop van Ebenistendreef 100 voor een koopprijs van € 550.000,- kosten koper (hierna k.k.).

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Conform de financiële verordening dient de Raad bij aankopen van gronden of vastgoed door burgemeester en wethouder boven de € 500.000,- de gelegenheid te worden geboden zijn eventuele wensen of bedenkingen kenbaar te maken.

Uw Raad wordt daartoe in het onderhavige geval in de gelegenheid gesteld omdat de koopprijs voor de aankoop van Ebenistendreef 100 € 550.000,- k.k. bedraagt en omdat in het raadsbesluit inzake de votering van het investeringskrediet voor de nieuwbouw van het kernkindcentrum Belfort van 22 december 2021 is aangekondigd de aankoop afzonderlijk aan uw Raad voor te leggen.

Sinds geruime tijd wenst de gemeente mede als onderdeel van de nieuwbouw van het nieuwe kernkindcentrum in Belfort, het gebied gelegen tussen Keurmeestersdreef, Ebenistendreef, Peymeestersdreef en Voldersdreef (hierna: plangebied) integraal te ontwikkelen. Vanwege de strategische ligging van het eigendom van Stichting Radar aan de Ebenistendreef 100 (K-4496 te zien op bijlage 3) is gemeente over de aankoop hiervan in overleg. Namelijk door de aankoop en latere sloop van de Ebenistendreef 100 ontstaan meer mogelijkheden voor de positionering van het nieuwe kernkindcentrum op de locatie met een autovrij, groen middengebied waar plaats is voor spelen, bewegen en ontmoeten. Tevens wordt met deze aankoop dure tijdelijke huisvesting voor leerlingen van basisschool J.F. Kennedy voorkomen aangezien zij tijdens de realisatie van de nieuwbouw in het huidige gebouw gehuisvest kunnen blijven.



Voor de basisscholen J.F. Kennedyschool en Emile Wesly en ketenpartners waaronder Samen Spelen wordt deze vervangende nieuwbouw in de vorm van een kernkindcentrum gerealiseerd binnen het plangebied.

Van belang is zowel voor de J.F. Kennedyschool als de gemeente dat de realisatie van een kernkindcentrum in één bouwproces kan plaatsvinden om zo de duur van de overlast te beperken als ook de kosten voor tijdelijke huisvesting. Uitgangspunt is daarbij de inzet van de locatie Ebenistendreef 100 die de gemeente daarvoor verwerft.

Radar heeft al vanaf de start van de onderhandelingen over de aankoop van de Ebenistendreef 100 bedongen dat zij kan terugkeren in het gebied. Voor de realisatie van het optimale eindbeeld voor het plangebied zou Radar dan gedurende een periode van circa 2 jaren zonder huisvesting raken en daarom een tijdelijke huisvesting elders moeten hebben om haar taken van daaruit te kunnen continueren. Een zo kort mogelijke termijn voor tijdelijke huisvesting elders was daarbij eveneens een wens van Radar.

Over de Gentiaanstraat 1 als tijdelijke huisvesting is inmiddels met Radar overeenstemming. Vanwege het feit dat Radar bedongen heeft om binnen het plangebied terug te kunnen keren zal zij, indien het definitief ontwerp van de nieuwe huisvesting voor Radar bekend is, hiervoor een kavel rechtstreeks van de gemeente kopen tegen een marktconforme koopsom die met inachtneming van de Grondprijzennota is vastgesteld.

Het buurtcentrum Ut Förtsje en Ouderensociëteit (K-3559 te zien op bijlage 3) wordt zowel door Radar als gemeente als geschikte vervangende locatie voor deze nieuwe huisvesting gezien en is een locatie die als eerste beschikbaar kan zijn. Deze locatie is eigendom van gemeente en Ut Förtsje is inmiddels niet meer gevestigd in het pand waardoor er gedeeltelijk leegstand is. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente nog bezig is met het uitwerken van de optimale inrichting voor het totale gebied waardoor zich de mogelijkheid kan voordoen dat er nog een betere locatie voor Radar elders in het plangebied beschikbaar komt.

De Ouderensociëteit is op dit moment nog in het pand van voormalig Ut Förtsje gevestigd. Over de opzegging van de huur aan de Ouderensociëteit, met ingang van 1 januari 2023, is inmiddels door



het college besloten. Hiervoor in de plaats zal voor de Oudersociëteit een vervangende locatie worden gezocht. De gemeente zal zich inspannen om een goed nieuw onderkomen voor deze vrijwilligersorganisatie te vinden, al dan niet binnen het plangebied.

Met Radar is ambtelijk overeenstemming bereikt over de koopovereenkomst met daarin onder andere afspraken over tijdelijke huisvesting aan de Gentiaanstraat 1, het gebruiksklaar maken van die locatie en de terugkeer in het plangebied middels een rechtstreekse verkoop van grond aan Radar (packagedeal).

In het recent (26-11-2021) gewezen arrest van de Hoge Raad (Didam)¹ wordt geconcretiseerd hoe het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur moet worden toegepast bij grondverkoop. Het gelijkheidsbeginsel vraagt transparantie (door publicatie) en een mededingingsmogelijkheid bij gronduitgifte. De mededingingsmogelijkheid wordt geboden als de gronduitgifte wordt gepubliceerd (1) met een goede motivatie waarom met één partij wordt gecontracteerd of (2) met de beschikbaarheid, de selectieprocedure tijdschema en de selectiecriteria wanneer wordt verwacht dat er meerdere gegadigden zijn. Derde partijen kunnen in de eerste situatie aan de gemeente laten weten het niet eens te zijn met de gegeven motivatie, of in de tweede situatie hun belangstelling melden voor een bepaalde uitgifte.

Als gevolg van het arrest Didam zal dus een bekendmaking plaatsvinden van de aankoop door de gemeente van de Ebenistendreef 100, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied, waarbij Radar een terugkeergarantie op een nader te bepalen locatie in het plangebied heeft bedongen.

2. Gewenste situatie.

Het besluit van het college tot het aangaan van een koopovereenkomst van Ebenistendreef 100 voor een koopprijs van € 550.000,- k.k. onder voorwaarde van verkoop van een vervangende nieuwbouwlocatie als compensatiegrond binnen het plangebied en tijdelijke huisvesting aan de Gentiaanstraat 1 is onder het voorbehoud dat de raad hiertegen geen wensen of bedenkingen heeft. Voorliggend raadsvoorstel dient hiervoor.

Indien de raad geen wensen en bedenkingen heeft, kan de koopovereenkomst worden aangegaan en is daarmee de optimale integrale invulling van het plangebied gewaarborgd.

¹ Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam).



3. Argumenten.

Zie paragraaf 1 en 5 van dit voorstel.

4. Alternatieven.

De realisatie van het kernkindcentrum Belfort is een onderdeel van de ontwikkeling zoals omschreven in het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra 2020-2036. Voor de basisscholen J.F. Kennedy en Emile Wesly en ketenpartners waaronder kinderopvangorganisatie Samen Spelen wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Om een optimale inrichting van de planlocatie mogelijk te maken en om hoge kosten voor tijdelijke huisvesting te voorkomen is het noodzakelijk dat het naastgelegen pand Ebenistendreef 100, dat eigendom is van Radar, verworven wordt. Na de aankoop ontstaan meer mogelijkheden voor de positionering van het nieuwe kernkindcentrum op de locatie met een autovrij, groen middengebied waar plaats is voor spelen, bewegen en ontmoeten. Met deze aankoop wordt tevens dure tijdelijke huisvesting voorkomen voor leerlingen van basisschool J.F. Kennedy aangezien zij tijdens de realisatie van de nieuwbouw in het huidige gebouw gehuisvest kunnen blijven.

Indien de aankoop niet doorgaat, kan het plangebied niet optimaal worden ingevuld met optimale ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten en zullen de leerlingen tijdens sloop van de huidige locatie als ook tijdens de realisatie van de nieuwe locatie elders moeten worden ondergebracht. Vanwege de centrale ligging van Ebenistendreef 100 is er in het plangebied geen alternatief.

5. Financiën.

De koopsom ad € 550.000,- is in lijn met de taxatie van de marktwaarde door een extern deskundig bureau en is het investeringskrediet dat door uw Raad is gevoteerd opgenomen. De aan- en verkoop zijn nog voorwaardelijk. De aankoop Ebenistendreef 100 wordt definitief nadat uw raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen het voornemen tot aankoop én nadat Radar eveneens bestuurlijk fiat heeft om aan de gemeente te mogen verkopen.

Inmiddels heeft de gemeente op 22 december 2021 een investeringskrediet gevoteerd waarbij de aankoopkosten voor de Ebenistendreef 100 waaronder de koopsom en overige transactiekosten zijn meegenomen. Deze kosten worden betaald uit het IHP PO Onderwijs.



Nadat de aankoop heeft plaatsgevonden zal het pand voor rekening en risico van gemeente worden gesloopt. Ook deze sloopkosten zijn in het gevoteerde investeringskrediet meegenomen.

6. Vervolg.

Indien de Raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen het besluit van het college om het pand Ebenistendreef 100 aan te kopen, zal de koopovereenkomst tussen de gemeente en Radar worden aangegaan.

Het pand Ebenistendreef 100 wordt gekocht, Radar zal tijdelijk verhuizen naar Gentiaanstraat 1 nadat de tijdelijke huurovereenkomst is overeengekomen en daarna zal Radar middels verkoop van compensatiegrond in het plangebied terugkomen.

7. Participatie

Nadat uw Raad heeft aangegeven geen wensen of bedenkingen te hebben tegen de aankoop van Ebenistendreef 100 zal Radar hierover worden geïnformeerd en zal de transactie notarieel worden afgewikkeld.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 18.01.22, organisatieonderdeel BO
Ontwikkeling, no 2022.01078

gelet op de Financiële verordening op grond waarvan het college niet over een aankoop van meer dan
€ 500.000,- beslist dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen tot aankoop en in de
gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

BESLUIT:

De Raad heeft geen wensen en bedenkingen tegen het besluit van het college van burgemeester en
wethouders (onder voorbehoud) tot aankoop van de Ebenistendreef 100 voor een koopprijs van
€ 550.000,- k.k..

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,