



Samenvatting

Het college stemt in met de package deal met Stichting Radar waarbij gemeente de Ebenistendreef 100 aankoopt en compensatiegrond elders binnen het plangebied van het kernkindcentrum Belfort aan Stichting Radar verkoopt. Ook wil het college een tijdelijke huurovereenkomst opstellen met Stichting Radar voor de noodzakelijke tijdelijke huisvesting aan de Gentiaanstraat 1. Dit onder het voorbehoud dat de gemeenteraad hiertegen geen wensen of bedenkingen heeft geuit.

Deze aankoop en overige voorwaarden is een vervolg op hetgeen waarmee de raad op 22 december 2021 heeft ingestemd inzake de planontwikkeling voor de nieuwbouw van het kernkindcentrum Maastricht-West/Belfort en de financiële voorwaarden voor de beoogde investering. De aankoop van de Ebenistendreef 100 is een belangrijke stap voor de totale ontwikkeling van het plangebied met onder andere de nieuwbouw van het kernkindcentrum Maastricht-West/Belfort en met name om tot een optimale integrale ontwikkeling van het plangebied te komen.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst Ebenistendreef 100, onder de opschortende voorwaarde dat de raad hiertegen geen wensen of bedenkingen heeft geuit.
2. Besluiten de koopsom voor Ebenistendreef 100 ad € 550.000,- k.k. en de geraamde notariskosten ad € 3.000,- ten laste te brengen van het investeringsbudget voor de nieuwbouw van kernkindcentrum Maastricht-West/Belfort, zoals door de raad vastgesteld d.d. 22 december 2022.
3. Besluiten eventuele aanpassingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
4. Besluiten tot het sluiten van de tijdelijke huurovereenkomst Gentiaanstraat 1 te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
5. Besluiten in te stemmen met de verkoop aan Radar van een nog nader te bepalen, vervangende locatie binnen het plangebied groot 850 m² BVO met 300 m² buitenruimte en 8 eigen parkeerplaatsen tegen een marktconforme koopsom die met inachtneming van de Nota Grondprijzen is vastgesteld.
6. Besluiten akkoord te gaan met bijgaand Raadsvoorstel.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 januari 2022:

Conform.



1. Aanleiding

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 (her)ontwikkelen. Zie hiervoor bijlage B2_Eigendommenkaart herontwikkeling Belfort.

Voor de basisscholen J.F. Kennedyschool en Emile Wesly en ketenpartners waaronder kindpartner Samen Spelen wordt vervangende nieuwbouw 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 als ook de kosten voor tijdelijke huisvesting te beperken. Uitgangspunt is daarbij de inzet van de locatie Ebenistendreef 100 die de gemeente daarvoor verwerft tegen een getaxeerde marktwaarde van € 550.000,- kosten koper (hierna k.k.).

Vanwege de strategische ligging van het eigendom van Stichting Radar (hierna Radar) aan de Ebenistendreef 100 (K-4496 te zien op bijlage B2) is over de aankoop hiervan al geruime tijd overleg. 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 voorkomen voor leerlingen van basisschool J.F. Kennedy aangezien zij tijdens de realisatie van de nieuwbouw in het huidige gebouw gehuisvest kunnen blijven.

Terugkeer Radar in het plangebied

Radar heeft al vanaf de start van de onderhandelingen over de aankoop van de Ebenistendreef 100 bedongen dat zij kan terugkeren in het plangebied. 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. Omdat Radar binnen het plangebied terugkeert zal zij, indien het definitief stedenbouwkundig ontwerp bekend is, een kavel van de gemeente kopen waarop zij 850 m² BVO kan realiseren met een buitenterrein van 300 m² en 8 eigen parkeerplaatsen.

De locatie van het buurtcentrum Ut Förtsje en Oudersociëteit (ongeveer ter plaatse van K-3559 en te zien op bijlage B2) wordt zowel door Radar als gemeente als geschikte vervangende locatie gezien en is een locatie die als eerste beschikbaar kan zijn. Deze locatie is eigendom van gemeente en staat gedeeltelijk leeg omdat Ut Förtsje hier inmiddels niet meer gevestigd is. In de koopovereenkomst is echter opgenomen dat de gemeente nog bezig is met het uitwerken van de



optimale inrichting voor het totale plangebied waardoor zich de mogelijkheid kan voordoen dat er nog een betere alternatieve locatie voor Radar beschikbaar komt.

De Oudersociëteit is op dit moment wel nog in Ut Förtsje gevestigd. De opzegging van de huur aan de Oudersociëteit, met ingang van 1 januari 2023, is afzonderlijk aan uw college voorgelegd. Voor de Oudersociëteit zal een vervangende locatie worden gezocht. Gemeente zal zich inspannen om een goed nieuw onderkomen voor deze vrijwilligersorganisatie te vinden, al dan niet binnen het plangebied.

Koopovereenkomst

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 compensatiegrond aan Radar.

De koopovereenkomst ligt nu ter vaststelling door uw college voor en is als bijlage B1 bijgevoegd. Voor wat betreft de tijdelijke huur van Gentiaanstraat 1 voor een vergoeding van een bedrag ter grootte van de exploitatielasten van Radar op de huidige locatie Ebenistendreef 100 (exclusief o.a. gebruikers belastingen en energiekosten) is volgens de mandaatlijst de portefeuillehouder vastgoed bevoegd tot het nemen van een principebesluit tot verhuur. Middels dit collegebesluit wordt voorgelegd om het sluiten van de tijdelijke huurovereenkomst te mandateren aan de Teammanager Vastgoed

2. Context

Eerdere besluiten in het kader van de nieuwbouw kernkindcentrum Maastricht-West/Belfort, de huisvesting J.F. Kennedy, Emile Wesley en kinderopvang Samen Spelen zijn onder andere:

- Collegebesluit van 20-04-2021 (nummer 2021.11539) Onderzoek verwerving pand Stichting aan de Ebenistendreef 100 in het kader van nieuwbouw van KKC-Belfort.
- Collegebesluit van 23-11-2021 (nummer 2021.32878) Nieuwbouw kernkindcentrum Maastricht-west/Belfort: huisvesting J.F. Kennedy, Emile Wesley en kinderopvang Samen Spelen.
- Raadsbesluit 22 december 2021, nr. 114-2021inzake de votering van het investeringskrediet voor de nieuwbouw van het kernkindcentrum Belfort. In dit raadsvoorstel wordt de voorgenomen aankoop Ebenistendreef reeds aangekondigd.

Het thans voorliggend voorstel tot aankoop is een vervolg op de bovengenoemde college- en raadsvoorstellen.



Raadsvoorstel

Vanwege de aankoopprijs van Ebenistendreef 100 van Radar boven de € 500.000 en de daarmee samenhangende afspraken in de koopovereenkomst (package deal) waaronder het voornemen tot verkoop van compensatiegrond binnen het plangebied aan Radar, wordt gelet op het bepaalde in artikel 7, lid 1 sub a van de financiële verordening de Raad gevraagd of deze wensen of bedenkingen heeft tegen deze aankoop en voorgenomen verkoop.

De koopprijs is vastgesteld op een marktwaarde van € 550.000,- k.k. waarbij is uitgegaan van een taxatierapport van extern deskundig kantoor RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. te Den Bosch.

Radar heeft al bij de start van de onderhandelingen met betrekking tot de verkoop van het eigendom aan de Ebenistendreef 100 aangegeven slechts aan de gemeente te willen verkopen indien zij een terugkeergarantie binnen het plangebied van gemeente verkrijgt.

Het gaat om een nog nader te bepalen vervangende locatie binnen het plangebied ten behoeve van 850 m² BVO plus 300 m² buitenruimte en 8 eigen parkeerplaatsen tegen een marktconforme koopsom die met inachtneming van de Nota Grondprijzen is vastgesteld. Het betreft alsdan een één-op-één grondverkoop aan Radar.

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.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 2 en 8 van dit voorstel.

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



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Uw raad wordt erover geïnformeerd op het moment dat nieuwe plannen over het gebied bekend zijn. Dat zal medio 2022 zijn.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Aankoopkosten

De raad heeft op 22 december 2021 het investeringskrediet gevoteerd waar in de aankoopkosten (incl. notaris- en transactiekosten) voor de Ebenistendreef 100 zijn voorzien. Deze kosten worden betaald uit het IHP PO Onderwijs.

De koopprijs is vastgesteld op een marktwaarde van € 550.000,- k.k. waarbij is uitgegaan van een taxatierapport van extern deskundig kantoor RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. te Den Bosch. Nadat de aankoop heeft plaatsgevonden zal het pand voor rekening en risico van gemeente worden gesloopt. Ook deze sloopkosten zijn in het gevoteerde investeringskrediet voorzien.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Radar heeft haar cliënten met ouders en verzorgers als ook het personeel geïnformeerd over het voornemen tot verkoop, tijdelijke herhuisvesting en terugkomst in het gebied.

De verwachting is om deze participatie, en op nadere onderdelen nauwe samenwerking, richting de toekomst te kunnen voortzetten.



Ook blijven we met Radar in gesprek over de plek waar zij in het gebied terug zal komen onder de voorwaarden zoals in de koopovereenkomst, die als bijlage B1 bij dit voorstel is gevoegd, zijn opgenomen.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst Ebenistendreef 100, onder de opschortende voorwaarde dat de raad hiertegen geen wensen of bedenkingen heeft geuit.
2. Besluiten de koopsom voor Ebenistendreef 100 ad € 550.000,- k.k. en de geraamde notariskosten ad € 3.000,- ten laste te brengen van het investeringsbudget voor de nieuwbouw van kernkindcentrum Maastricht-West/Belfort, zoals door de raad vastgesteld d.d. 22 december 2022.
3. Besluiten eventuele aanpassingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
4. Besluiten tot het sluiten van de tijdelijke huurovereenkomst Gentiaanstraat 1 te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
5. Besluiten in te stemmen met de verkoop aan Radar van een nog nader te bepalen, vervangende locatie binnen het plangebied groot 850 m² BVO met 300 m² buitenruimte en 8 eigen parkeerplaatsen tegen een marktconforme koopsom die met inachtneming van de Nota Grondprijzen is/wordt vastgesteld.
6. Besluiten akkoord te gaan met bijgaand Raadsvoorstel.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na akkoord van het college wordt de raad geconsulteerd over het voornemen tot aankoop via bijgevoegd raadsvoorstel zodat op 22 februari 2022 door de raad een besluit kan worden genomen. Zodra met Radar een tijdelijke huurovereenkomst voor het pand Gentiaanstraat 1 is overeengekomen als ook een verkoopovereenkomst voor de grond die zij in het gebied terug wenst te krijgen, zal hierover een afzonderlijk collegevoorstel in procedure worden gebracht.