



## Samenvatting

Het college heeft een intentieovereenkomst gesloten met Stichting MosaLira om de locatie aan de Severenstraat 18 voor de gemeente te reserveren. Dit ten behoeve van het onderzoek naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid om op deze locatie dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel te realiseren in opdracht van de gemeente. In de intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder MosaLira medewerking verleent aan de gemeentelijke onderzoekswerkzaamheden en de reservering van de locatie.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 april 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

MosaLira is eigenaar van de percelen gelegen aan de Severenstraat 18 kadastraal bekend onder de nummers Amby, Sectie C, nummer 1925 ter grootte van 8.500 m<sup>2</sup> met het zich daarop bevindende voormalig schoolgebouw en gymzaal en Amby, Sectie C, nummer 2219 ter grootte van 1.450 m<sup>2</sup>. Op 19 december 2017 heeft het college besloten om de locatie/schoolcomplex te onttrekken aan de onderwijsbestemming. Een en ander als gevolg van de destijds gewijzigde regelgeving in het speciaal onderwijs en de reshuffling van scholen binnen Maastricht. Hierdoor is de locatie leeg komen te staan. In opdracht van MosaLira vindt er leegstandsbeheer plaats. Partijen hebben besloten de locatie ten gunste van de gemeente te reserveren ten behoeve van onderzoek als mogelijke locatie voor dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel tenminste voor de duur van de intentieovereenkomst. De gemeente zal op eigen kosten met de uitvoering van dit onderzoek starten om op deze locatie voornoemd initiatief te realiseren en starten met een onderzoek naar de grondverwerving en het communicatietraject met alle belanghebbenden hierover. In de intentieovereenkomst wordt gedurende 6 maanden (met een verlengingsoptie van nog eens 6 maanden) de locatie voor de gemeente gereserveerd en zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder MosaLira medewerking verleent aan de gemeentelijke werkzaamheden op de locatie.

De locatie heeft de bestemming “Maatschappelijk” op basis van het vigerende bestemmingsplan Amby (onherroepelijk per 14.02.12). Onderdeel van het onderzoek is de nadere uitwerking of een planologische procedure noodzakelijk is om het initiatief mogelijk te maken.

## 2. Context

Op 31 januari 2023 heeft het college besloten tot het reserveren van Severenstraat 18, gedurende het haalbaarheidsonderzoek, als beoogde locatie voor de Dag- en nachtopvang/Social Hostel (2023.00340). Als vervolg op dit collegebesluit is de reservering met de eigenaar van de grond en de medewerking aan het onderzoek schriftelijk vastgelegd in de intentieovereenkomst die nu ter vaststelling voorligt.

## 3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



## **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De gemeente verricht de werkzaamheden en onderzoeken op de locatie geheel voor eigen rekening en risico. Zoals vermeld in het eerdere collegebesluit op 31 januari 2023 (zie paragraaf 2) worden de kosten van het haalbaarheidsonderzoek, de onderzoeken en projectleiding ten laste van het budget dak- en thuislozenopvang gebracht. Hiervoor is een budget gereserveerd. Na afronding van dit verdiepingsonderzoek is duidelijk of het plan op de hierboven genoemde aspecten te realiseren is en met welke (financiële) vraagstukken in het vervolgtraject rekening gehouden moet worden gericht op een sluitende businesscase op basis van een exploitatie van 30 jaar. Uitgangspunt is dat de toekomstige exploitatie uit het huidige beschikbare budget voor beschermd wonen/maatschappelijke opvang gedekt wordt. Voortkomend uit het maatschappelijk belang en de wettelijke verplichting die hieraan ten gronde ligt.

Onderdeel van de financiële haalbaarheid is het gezamenlijk met MosaLira bepalen en vastleggen van de voorwaarden van de grondoverdracht van de locatie onder voorbehoud van goedkeuring van het college en/of gemeenteraad en het toezichthoudende orgaan van MosaLira (de RvT) en met als uitgangspunt dat de locatie geleverd wordt in de staat en toestand waarin het zich bij de overdracht bevindt. In de collegenota van 31 januari 2023 is vermeld dat partijen nog een verschil van inzicht hadden over of op de grond een economisch claimrecht van toepassing is en dat in een vergelijkbare lopende cassatieprocedure in het voorjaar van 2023 een uitspraak wordt verwacht over of het economisch claimrecht uitsluitend van toepassing is met betrekking tot gebouwen en terreinen die geheel met overheidsgeld zijn verkregen of opgericht. De koopsom wordt tussen partijen bepaald met inachtneming van de uitspraak van de Hoge Raad; inhoudende dat indien in het onderhavige geval sprake is van een economisch claimrecht de grond om niet aan de gemeente wordt overgedragen en indien geen sprake is van een economisch claimrecht een marktconforme koopsom op grond van de huidige bestemming tussen partijen wordt bepaald. Inmiddels heeft de Hoge Raad inderdaad bevestigd dat een economisch claimrecht alleen van toepassing is met



betrekking tot gebouwen en terreinen die geheel met overheidsgeld zijn verkregen of door de gemeente zijn verstrekt. Het perceel Amby, Sectie C, nummer 2219 maakt sowieso geen deel uit van het economisch claimrecht waarvan de koopsom ook op grond van de huidige bestemming marktconform bepaald zal worden.

Indien de haalbaarheid komt vast te staan inzake het realiseren van een dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel op voornoemde locatie, zal Vastgoed in opdracht van Sociaal voor de grondverwerving zorgdragen. Voor het bepalen van de financiële haalbaarheid heeft Vastgoed reeds opdracht gegeven tot het laten taxeren van de gronden.

## **9. Aanbestedingen**

De gemeente zal de onderzoekswerkzaamheden op de locatie aanbesteden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

## **10. Participatie tot heden**

De raad is middels een raadsinformatiebrief op 28 februari 2023 geïnformeerd over het verdiepingsonderzoek naar Severenstraat 18 als beoogde locatie voor dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel. Een bijeenkomst met de buurt heeft plaatsgevonden in samenspraak met de buurtnetwerken.

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst.
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Aan de hand van de uitkomsten uit het haalbaarheidsonderzoek gedurende de intentieovereenkomst zal de gemeente negatief of positief besluiten over de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het initiatief en de overdracht van de locatie. Indien de haalbaarheid is komen vast te staan, sluiten partijen een opvolgende overeenkomst waarin de voorwaarden waaronder de partijen meewerken aan een mogelijke overdracht worden vastgelegd.