



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van MV  
de heer J.G.H. Hoen

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 47 RvO inzake splitsing perceel 7511 Sectie A en bijbehorende erfdienstbaarheden	19 september 2017 Verzonden: 19-09-2017	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
MMH (Marjolein) Gijselaers	043 350 7128	2017.28338
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
marjolein.gijselaers@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte heer Hoen

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

### Vraag 1:

Waarom heeft er geen overleg met de buurt plaatsgevonden over de verkoop van pand Lumière (Bogaardenstraat 40 B) en in het bijzonder het perceel 7511 sectie A met maatschappelijke bestemming waarop ook het voormalig schoolgebouw (Capucijnengang 10) staat. Een schoolgebouw dat inmiddels te huur was aangeboden aan het buurtplatform.

### Antwoord 1:

*De verkoop van onroerend goed betreft een privaatrechtelijke rechtshandeling. Deze verkoop betreft een openbare verkoopprocedure waarbij een ieder vrij is om in te schrijven. Het is niet gebruikelijk dat er over openbare verkopen vooraf met de buurt gecommuniceerd wordt. Over het perceel 7511 is overleg gevoerd met het Buurtplatform. De splitsing is ter plekke toegelicht en besproken.*

### Vraag 2:

Waaruit blijkt dat U bij de splitsing van het genoemde perceel en vaststelling van bijbehorende erfdienstbaarheden de toekomstige waarde (zowel economisch als ook m.b.t. beleidsmatige gemeentelijke kaders) van beide panden zorgvuldig heeft afgewogen en gepland (experimenteel) gebruik van het schoolgebouw heeft gewaarborgd?

### Antwoord 2:

*De gemeente heeft de splitsing met de kennis van toen op een juiste wijze getracht te doen. Daarmee is zoveel mogelijk uitgegaan van de situatie zoals de panden sinds jaar en dag gebruikt zijn. Dat wil zeggen: de hoofdingang aan de Bogaardenstraat voor Lumière en de hoofdingang van Capucijnengang 10 aan de zijde Capucijnengang. In de oude situatie - ten tijde van de verhuring van beide panden - hadden de huurders Filmhuis Lumière en MIK (Capucijnengang 10) praktische afspraken gemaakt over de toegang vanuit de Bogaardenstraat. Dit was alleen mogelijk op momenten dat het terrein van Lumière open was voor publiek en slechts bestemd voor het komen en gaan naar de speelplaats behorende bij de kinderopvang van MIK.*



DATUM  
19 september 2017

*Voor de nieuwe situatie is bij de splitsing getracht beide panden zo zelfstandig mogelijk te laten functioneren. Deze splitsing is besproken met de beoogde huurders van Capucijnengang 10: het buurtinitiatief 6211, de in- en externe makelaars en taxateurs en de betreffende notaris. Het buurtinitiatief 6211 verzocht in eerste instantie om een beperkte toegang via Bogaardenstraat 40 b en dit zou wellicht nog aanvaardbaar zijn geweest ofschoon het financiële consequenties kende voor de gemeente. Het te verkopen perceel Bogaardenstraat 40 b zou immers hierdoor in het gebruik beperkt worden. Men heeft vervolgens verzocht om onbeperkte toegang via Bogaardenstraat 40 b. Dit is zorgvuldig onderzocht en hiervan is gebleken dat dit onevenredig hoge extra kosten met zich mee zou brengen en hiermee een onevenredige belasting van de gemeente wordt gevraagd. Dit verzoek is derhalve afgewezen.*

**Vraag 3:**

Waarom heeft u, ondanks uitdrukkelijk verzoek van huurder, niet al voor het zomerreces een besluit genomen m.b.t. (grotendeels) herstel van oorspronkelijke toegankelijkheid van het voormalig schoolgebouw, terwijl posities van betrokken partijen inmiddels schriftelijk waren uiteengezet en toelicht?

**Antwoord 3:**

*Op 20 juli j.l. heeft er een gesprek plaatsgevonden met de potentiële huurders, het buurtinitiatief 6211, en de wethouders Aarts en Gerats. Er was nog geen sprake van een formele huurrelatie. Tijdens het gesprek bleek dat er nog een aantal onduidelijkheden waren die gedurende het zomerreces verder zijn onderzocht. Er was dus onvoldoende duidelijkheid om al voor het zomerreces besluitvorming over de verhuring van Capucijnengang 10 plaats te laten vinden. Besluitvorming heeft inmiddels plaatsgevonden en de initiatiefnemers zijn op 4 september j.l. geïnformeerd over de stand van zaken.*

**Vraag 4:**

Op welke wijze kan onderhavige praktijk-situatie een bijdrage leveren aan een leerproces voor toekomstige beslissingstrajecten over sociaal-maatschappelijk vastgoed?

**Antwoord 4:**

*Iedere situatie op het gebied van sociaal-maatschappelijk vastgoed vraagt om maatwerk. In dit geval is er sprake van een specifieke situatie waarbij er twee vastgoedobjecten met een maatschappelijke bestemming op 1 perceel gevestigd waren. Om de verkoop en/of verhuur van de afzonderlijke panden te realiseren was splitsing van dit perceel vereist. Dit proces van splitsing en vervolgens de onderhandelingen over verhuur van Capucijnengang 10 heeft wellicht lang geduurd maar tijdens dit proces heeft er veelvuldig overleg met de initiatiefnemers plaatsgevonden.*



DATUM  
19 september 2017

*Tijdens dit dynamische proces wijzigden de wensen ten aanzien van het gebruik van de locatie waardoor er meer behoefte was aan nader onderzoek. Deze specifieke situatie heeft gezorgd voor meer ervaring in het splitsen van percelen en afstemming hierover met betrokkenen.*

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Vragen ex art. 47 RvO