



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 05-08-2021
No. 2021.22599
Portefeuillehouder: wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel: BO-Ontwikkeling**

Aan het college van B & W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 5 augustus 2021

Betreft: Artikel 47 vragen van Liberale Partij Maastricht

Ingezette proces gemeente Trega/Zinkwitterrein betaalbare woningen en plotselinge doorverkoop door koper en poging daar een distributiecentrum te realiseren

Inleidend

A MOTIE BETAALBARE WONINGEN

Op 10 november 2020 heeft de Liberale Partij Maastricht bij de begroting een motie ingediend voor meer regie op de projectontwikkeling in de stad, omdat er een gebrek aan betaalbare woningen is en vanwege het feit dat de grond schaars is. Daarom moet de behoefte van de stad en haar inwoners voorop staan bij de invulling van grond en vastgoed.

- Mede met het oog op het al jaren braakliggende Tregaterrein/Zinkwitterrein heeft de Liberale Partij Maastricht deze motie betaalbare woningen geschreven, en deze motie is unaniem door de gemeenteraad aangenomen.
- We hebben tijdens de behandeling van deze motie m.b.t. de locaties voor betaalbare woningen uitvoerig het Trega-terrein/Zinkwitterrein besproken en de raad en college heeft toen consensus bereikt dat het Tregaterrein/Zinkwitterrein voor betaalbare woningbouw bestemd zou worden en dat het college het proces in gang ging zetten.

B Op 24 maart 2021 heeft de Liberale Partij Maastricht in vragen aan de wethouder gesteld of hij al bouwsubsidie voor het Trega-terrein/Zinkwitterrein heeft aangevraagd.

Op 14 april 2021 heeft de Liberale Partij Maastricht art. 47 vragen gesteld over het Tregaterrein, betaalbare woningen en het nog altijd niet aanvragen van bouwsubsidies voor dit terrein.

In de beantwoording heeft u aangegeven dat “mochten er mogelijkheden ontstaan binnen de voorwaarden die de regeling Woningimpuls daaraan stelt, zullen we ook de haalbaarheid voor een aanvraag voor de Trega-Zinkwitlocatie onderzoeken”.



HET PROCES

- U heeft vervolgens alle medewerking verleend bij het beoordelen en verfijnen van de plannen van de door Naga Solar ingeschakelde architect voor de realisatie van betaalbare woningbouw aldaar.
- Naga Solar heeft tijdens de onderhandelingen aan de potentiële koper klip en klaar te kennen gegeven dat de realisatie van betaalbare woningbouw op het perceel het criterium was voor de verkoop. En dat ze in het verleden andere gegadigden die op het perceel een loods wilden bouwen steeds hebben afgewezen. Ook de motie “meer betaalbare woningen”, de art. 47 vragen naar het aanvragen van de bouwsubsidie voor het Tregaterrein en het onderzoeken van de gemeente naar subsidiemogelijkheden werden aan potentiële koper kenbaar gemaakt. De potentiële koper heeft nooit aangegeven andere plannen (doorverkoop) te hebben dan woningbouw.
- Ondertussen werden aan potentiële koper de plannen van de buurtraad (plan Zeigler) kenbaar gemaakt en het feit dat de twee verantwoordelijk wethouders akkoord gingen met dit plan Zeigler.
- Ondertussen trokken gemeente en Naga Solar verder samen op m.b.t. de bouwplannen.

Kortom het college zit midden in het proces om de bestemmingsplanwijziging vorm te geven en de verordening aan te passen op uitdrukkelijke wens van de raad.

En dan komt plotseling uit dat de koper die hier woningbouw zou realiseren het perceel heeft doorverkocht aan een nieuwe koper, die als een dief in de nacht, ongeacht de door de gemeenteraad en college in gang gezette ontwikkeling voor woningbouw, de bestemming van dit terrein wilt kapen en er een loods meent te kunnen neerzetten in het midden van onze stad. Deze koper moet uiteraard op de hoogte zijn geweest van de plannen van de gemeenteraad en college om het Tregaterrein voor betaalbare woningen te bestemmen. Het proces heeft immers breeduit in de media gestaan. We zullen dan ook niet akkoord gaan met overvallen door investeerders op ontwikkelingsplannen die de gemeenteraad en college in gang heeft gezet.

- **Vraag 1**

Dus we mogen als gemeenteraad er dan ook van uit gaan dat het Tregaterrein grotendeels ingevuld gaat worden met betaalbare woningbouw, omdat dit de wens is van de gemeenteraad en dat u het proces in gang heeft gezet, deze woningbouw te faciliteren, en dat u dat laat weten aan de nieuwe koper/vergunningaanvrager die plotseling met plannen opduikt om er een distributiecentrum van te maken.

Wat is uw reactie op onze stelling?

- C Op 1 juli 2021 heeft de Liberale Partij Maastricht nog vragen gesteld over de stand van zaken van de implementatie motie “meer betaalbare woningen”, en een van de vragen (vraag 3) was: of de implementatie van de motie naar voren gehaald kon worden.

En uw antwoord was Ja.

“Investeerders worden erop gewezen op de door de raad tijdelijk gestelde eis van 60% betaalbaarheid in afwachting van de verordening en de daaropvolgende notitie Gebiedsgerichte



minimumpercentages betaalbare woningbouw. Bij grotere planontwikkelingen als bv Trega en Mosa Porselein wordt actief op betaalbaarheid gestuurd.

Waar juridisch mogelijk wordt dit in intentie- en anterieure overeenkomsten vastgelegd. Aan de voorkant hard afdwingbaar wordt het als betaalbaarheidseisen in het betreffende bestemmingsplan zijn vastgelegd”.

Vraag 2

- a) Heeft u zo'n intentie-/anterieure overeenkomst opgesteld m.b.t. de eerste koper? En was deze ondertekend?
- b) We vragen ons af - gezien dit antwoord op vraag 3 (gesteld 1 juli) of iemand als een dief in de nacht ons in gang gezette proces om hier betaalbare woningbouw te laten realiseren kan verstoren, en of u college dat toestaat?
- c) Kunt u de vergunningaanvraag die haaks staat op het in gang gezette proces om woningbouw op het Tregaterrein te ontwikkelen, afwijzen? Graag een onderbouwing van uw antwoord.

Vraag 3

Heeft de stad überhaupt een distributiecentrum op die locatie nodig of zou dat ook ergens anders aan de rand van de stad kunnen?

Vraag 4

Wanneer heeft het college overleg met de heer Leeyen? Want snelle duidelijkheid is gewenst voor Limmel en de gemeenteraad.

Vraag 5

De gemeenteraad heeft in januari jl. akkoord gegeven op de eerste visie van plan Ziegler en om een uitwerking van dat plan gevraagd. Aangenomen wordt dat het college alles zal doen om dit plan gerealiseerd te krijgen, inclusief een aanvraag voor de rijkssubsidie bouwimpuls. Wat zijn de volgende stappen van het college, behalve check van de eigendomsverhoudingen?

Namens de Liberale Partij Maastricht

Kitty Nuyts