



Aan het College van B&W  
Gemeente Maastricht

Betreft: art. 48 RvO vragen verkoop City centrum (2)

Maastricht 4 augustus 2015

Geacht College,

Gedurende geruime tijd stelt de Liberale Partij Maastricht vraagtekens bij het door het college gevoerde vastgoedbeleid. Veelal worden door het College gesubsidieerde instellingen in panden op toplocaties in de stad gehuisvest, of worden gebouwen voor veel geld opgeknapt en ingevuld met gesubsidieerde instellingen, die ook nog al eens afhaken (Ainsi/TF). Deze royale wijze van bedrijfsvoering kost de gemeente (de belastingbetaler) ontzettend veel geld. Tientallen miljoenen die in stenen worden gestoken en waar de huur eenvoudig weg niet opgebracht wordt vanwege het beleid.

Sinds 2011 staat city centrum leeg. Het achterstallig onderhoud aan city centrum was groot. Aanvankelijk gaf wethouder Damsma aan 6,8 mln te investeren, een investering die naderhand niet doorging. Sinds 2011 derven we dus een aanzienlijk bedrag aan huur.

Visie gemeente in 2012: "Om vastgoedrisico's niet te vergroten zou de herontwikkeling aan de markt overgelaten worden", getuigen van realisme, echter de wethouder voerde de daad niet bij het woord.

Projectontwikkelaars die het gebouw hadden willen kopen dienden zich aan, maar de wethouder zag af van de verkoop omdat het gebouw een sociale bestemming zou moeten behouden.

In plaats deze financiële molensteen van zich af te werpen, kwam er geen voorstel naar de Raad om de maatschappelijke bestemming er af te halen - teneinde dit gebouw commercieel te kunnen verkopen - , maar werden diverse gegadigden met de staart tussen de benen weggestuurd. Gevolg: het gebouw stond nog jaren leeg, de kans op opknappen van het gebouw ging voorbij en het verlies liep verder op.

Groot verlies of niet, het getalm gaat maar door, de wethouder hinkt op twee benen.

Commercieel willen verkopen, maar de maatschappelijke bestemming er niet van afhalen. 6,8 mln achterstallig onderhoud en functionaliteit, € 317.000 derving huurpenningen (huur laatste huurder Traject).

Ondertussen verschijnen er krantenartikelen over de irreële voorstellingen van een buurtplatform dat meent dat de gemeente het gebouw aan haar zal overdoen en dat ze een serieuze concurrent is van projectontwikkelaars. Kortom het vastgoedbeleid kost niet alleen heel veel geld, het uitblijven van heldere uitspraken van het college scheidt ook voor een chaotisch beeld.

De Liberale Partij Maastricht heeft daarom de volgende vragen:

1. Bent u van plan om het gebouw voor een reële marktwaarde te verkopen ?
2. Hoe rijmt zich het vasthouden aan de maatschappelijke bestemming in 2015 met de constatering van de gemeente destijds in 2012 “dat de kans van slagen van de opdracht - aan marktpartijen die ontmoetingsfunctie/maatschappelijke functie zou moeten verwezenlijken – nihil was, omdat het rendement nihil zou zijn.
3. Indien het college het besluit neemt om een gebouw af te stoten, waarom handelt ze dan niet zo dat het gebouw z.s.m. commercieel verkocht kan worden? En waarom zorgt ze er dan niet voor dat de belemmerende (maatschappelijke)bestemming er af wordt gehaald?
4. U geeft aan dat u deze reis voor een tender heeft gekozen. Geef aan hoe een tender ervoor kan zorgen dat het gebouw met behoud van de maatschappelijke functie nu wel commercieel verkocht kan worden (dus commerciële verkoopprijs en koper betaalt het opknappen zonder subsidie)?
5. Het verloop van het proces? Aannemelijk is dat er ook in 2015 geen koper is die het gebouw wil kopen met deze bestemming. Bent u dan (eindelijk) van plan om de bestemming er af te halen?
6. Welk scenario is zeker niet aan de orde?
  - a: het pand niet beneden de marktwaarde te verkopen?
  - b: geen geld ter beschikking te stellen voor het achterstallig onderhoud, indien zich een koper met smalle beurs aandient, die onder de bestemming valt?
  - c. de bestemming er vanaf te halen indien zich een koper aandient die niet onder deze bestemming valt maar wel financieel in staat is het gebouw te kopen en op te knappen?
  - d. wat heeft de voorkeur? Het gebouw afstoten en commercieel verkopen zonder maatschappelijke bestemming of het gebouw onder de prijs verkopen, de opknopbeurt voor rekening van de gemeente laten komen en de bestemming erop laten rusten?
  - e. welke rol speelt de raad hier?
7. Hoe reel is de uitspraak van een buurtplatform dat.....zij een serieuze concurrent is van een marktpartij die de koopprijs en het achterstallige onderhoud van het gebouw van 6,8 mln kan betalen? Of heeft u toezeggingen gedaan waar de Raad niets vanaf weet?
8. De firma Brinkgroep die de verkoop van city centrum begeleidt heeft aangegeven dat de verkoop van start gaat vanaf eind augustus/september 2015 en dat er naast maatschappelijke bestemming nog andere voorwaarden worden opgenomen bij de aanbesteding van city centrum. Aangezien het om een openbare aanbesteding handelt vragen wij u om een overzicht van alle voorwaarden die de wethouder aan de potentiële koper stelt. Daarnaast vragen wij u om de formulering in de aanbesteding m.b.t. de (financiering) van het achterstallig onderhoud/functionaliteit.

**Gaarne van u vernemend,  
Namens de Liberale Partij Maastricht  
Kitty Nuyts**