

Verslag vergadering raadsronde gele zaal d.d. 14 juni 2016

Verslag: mevrouw Sinsel

Peilvoorstel Leeuwenborgh complex

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: de dames Van Haasen en Meese en de heren Brüll, Nicky Beckers, Sondeijker, Steijns, Passenier en Wijnands

Voorzitter: de heer Gorren

College: wethouder Aarts

Griffie: de heer Vinju (secretaris)

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. De voorzitter deelt mee dat alvorens het college een besluit neemt inzake het vestigen van de opstalrechten ten gunste van Leeuwenborgh voor de noordvleugel en het centrale gebouw en inzake de verkoop van de zuidvleugel voor studentenhuisvesting, de raad hierover wordt ingelicht. Door middel van dit voorstel wordt de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen in te brengen. Het is echter des college.

Eerste termijn

Het **CDA** (Brüll) vraagt of deze plannen de ontwikkelingen van het A2-project niet gaan doorkruisen.

Wethouder Aarts antwoordt onverstaaanbaar.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Steijns) stelt vast dat in paragraaf 5 van het raadstuk naar paragraaf 1 wordt verwezen. De financiële consequenties zijn dus niet in één oogopslag te zien. Dat is echter niet de bedoeling van het indertijd genomen raadsbesluit dat de financiële gevolgen van een raadsbesluit altijd inzichtelijk moeten zijn.

Wethouder Aarts antwoordt dat de Seniorenpartij Maastricht inderdaad gelijk heeft. De wethouder zal dit in de toekomst nauwgezet nagaan.

GroenLinks (Passenier) vraagt wat dit voorstel financieel voor de gemeente oplevert. Verder overziet GroenLinks niet de consequentie van het geheel in eigendom geven. De fractie denkt dat het ROC op een gegeven moment geheel juridisch eigenaar is van het gebouw. Is het een wenselijke situatie dat het ROC het gebouw dan zelfstandig zou kunnen verkopen in relatie tot de onderwijshuisvestingverplichting van de gemeente? Hoe zit het met de 40%?

Wethouder Aarts antwoordt dat de gemeente destijds allerlei gebouwen van Leeuwenborgh heeft gekocht. Toen is bij de grond voor deze onderwijscarrousel voor een bepaalde constructie gekozen. Destijds heeft de gemeente hieraan fors bijgedragen, minstens 10 miljoen. Daarom werd Leeuwenborgh ook niet zomaar eigenaar van de nieuwe grond. Leeuwenborgh kreeg de grond in eeuwigdurende erfpacht van de gemeente tegen een canon van 45 eurocent (destijds 1 gulden). Dit wordt nu helaas kwijtgescholden.

Twee jaar geleden heeft Leeuwenborgh toen aan wethouder Aarts haar voornemen kenbaar gemaakt om het betreffende gebouw samen met een ontwikkelaar te willen ontwikkelen. Leeuwenborgh wilde toen graag dat de gemeente afstand deed van het erfpachtrecht om niet. Leeuwenborgh kon dan de opbrengst daarvan ad 800.000 euro incasseren. De wethouder heeft toen aan Leeuwenborgh medegedeeld dat Leeuwenborgh een eeuwigdurend erfpachtrecht heeft en dat de grond eigendom is van de gemeente. De opbrengst van een ontwikkeling gaat dus naar de gemeente. Leeuwenborgh was het hiermee oneens. Leeuwenborgh had dit ook niet juist in haar boekhouding verwerkt. Toen was dus sprake van een patstelling.

Uiteindelijk is de deal gesloten dat de gemeente de 800.000 euro ontvangt. In de huidige situatie heeft de gemeente de zuidvleugel, de noordvleugel en het centrale gebouw in erfpacht uitgegeven aan Leeuwenborgh. In de nieuwe situatie zal de gemeente ten behoeve van Leeuwenborgh een recht van opstal vestigen voor de noordvleugel en het centrale gebouw. Leeuwenborgh wordt daarmee eigenaar van de opstallen. De gemeente blijft eigenaar van de ondergrond. Voor de zuidvleugel wordt geen opstalrecht gevestigd en krijgt de gemeente de volle verkoopopbrengst van de zuidvleugel (grond + opstal) indien deze verkocht wordt aan de ontwikkelaar voor studentenhuisvesting. Er zal een

overeenkomst tussen Leeuwenborgh en de gemeente worden aangegaan waarin de vestiging van de opstalrechten ten gunste van Leeuwenborgh komt en het afstand doen van het recht van erfpacht voor de zuidvleugel door Leeuwenborgh is vastgelegd.

De gemeente heeft dus in toekomst geen claim op de gebouwen. In antwoord op de vraag over de 40% deelt de wethouder mee dat de gemeente de waarde van de gebouwen die op de gemeentelijke grond staan juridisch natrekt. Leeuwenborgh heeft immers erfpacht en geen opstalrecht. Feitelijk is Leeuwenborgh nu eigenlijk een soort huurder van deze gebouwen. Leeuwenborgh krijgt het eigendom van de twee resterende gebouwen. De gemeente ontvangt dan 40% van de gebouwelijke waarde plus de grond. Dat is een compromis. Verder wilde men ambtelijk graag wachten op een wijziging van het bestemmingsplan, zodat men zeker weet dat de studentenontwikkeling door kan gaan. Dat gaat echter nog enige tijd duren en dat was voor Leeuwenborgh een enorm probleem. In de boekhouding zou dan immers sprake zijn van een enorm tekort. Leeuwenborgh heeft toen gezegd dat het nu moet gebeuren. Dat is dus een risico voor de gemeente. De gemeente mist immers de beleggingswaarde als daar geen studentenwoningen komen. In de huidige situatie is de opbrengst van de gebouwen zonder een bestemming echter bijna negatief en in de toekomst kan dit anders zijn. Schoolgebouwen zijn echter niet erg courant.

De **SP** (Van Haasen) heeft nog meerdere vragen. Klopt de boekhouding van Leeuwenborgh niet sinds het begin van de erfpachtconstructie in 2006?

Wethouder Aarts antwoordt onverstaaanbaar.

De **SP** (Van Haasen) vraagt wie uiteindelijk heeft besloten dat daar studenten gehuisvest zouden worden. Is dat toevallig of is daarop een ontwikkelaar gezocht? De **SP** vraagt meer uitleg.

Wethouder Aarts antwoordt dat Leeuwenborgh heeft gezocht naar een bestemming binnen de mogelijkheden toen Leeuwenborgh nog in de waan verkeerde dat het eigendom was. Studentenwoningen liggen dan voor de hand. Na het gesprek met de wethouder twee jaar geleden wilde Leeuwenborgh nog steeds dit plan uitvoeren, maar wilde niet onder deze voorwaarden meewerken. Leeuwenborgh kreeg immers geen 800.000 euro naast de onjuiste vermelding in de boekhouding. Deze boekhouding moest dus ook worden gecorrigeerd. Leeuwenborgh wilde daarom graag dat de gemeente afstand deed van het eeuwigdurende erfpacht. Niemand is echter met een patstelling gebaat. Daarom is dit een compromis.

De **SP** (Van Haasen) vraagt of dit alleen voor deze erfpachtconstructie geldt.

Wethouder Aarts antwoordt dat ieder geval anders is. De wethouder legt nogmaals het dilemma uit.

De **SP** (Van Haasen) vraagt verder wat het participatietraject met de bewoners inhoudt. Vaak is het immers zo dat gewoon al iets is besloten. Hoe wordt dit met de bewoners gecommuniceerd? Niet alle bewoners zijn immers even blij met de studentenhuisvesting.

Wethouder Aarts antwoordt dat nu een privaatrechtelijke overeenkomst aan de orde is. De belegger – die nog moet worden gezocht – krijgt de opdracht om te communiceren met de omgeving. Dit heeft echter ook al in de krant gestaan. Daarna zal de bestemmingsplanprocedure worden gestart. De gemeenteraad verbindt zich hieraan niet, maar het zou ook heel raar zijn als de gemeenteraad een andere mening hierover zou hebben. Daarom moet de gemeenteraad nu ook al te kennen geven als de raad een fel tegenstander is van studentenhuisvesting op die locatie. De gemeenteraad behoudt echter altijd haar publiekrechtelijke bevoegdheden. Die zijn onvervreemdbaar.

De voorzitter concludeert dat alle aanwezige woordvoerders de in het voorstel geformuleerde peilpunten onderschreven. De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 19.20 uur.

Maastricht, 14 juni 2016

Vinju
Secretaris

Gorren
Voorzitter