



Raadsvergadering	18 juni 2024
Volgnummer	36-2024
Onderwerp	Vaststellen grondexploitatie t.b.v. dag- en nachtopvang en social hostel aan Severenstraat 18
Domeinvergadering	Sociaal
Programmanummer	6 Sociaal domein
Registratienummer	2024.01531
Collegevergadering	14 mei 2024
Portefeuillehouder	Jeroen Hoenderkamp
Afdeling	Beleid Maatschappelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	J.M.A. Janssen T: 0625771965 Jolanda.Janssen@maastricht.nl M. Willems T: 0612088596 Mark.Willems@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1- Raadsbesluit Bijlage 2 - Haalbaarheidsstudie Definitief 20240402 Bijlage 3 - Afbeelding 1, luchtfoto met kadastrale percelen van de locatie
Bijlage ter inzage onder geheimhouding	GEHEIM - Specificatie Grondexploitaties DNO-SH

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met de grondexploitatie, zal het perceel Severenstraat 18 worden aangekocht en zal dit in bouwrijpe staat op de markt worden gezet. De beoogde herontwikkeling omvat de realisatie van een dag- en nachtopvang (DNO) en een social hostel (SH) op deze locatie. Een in 2023 uitgevoerde haalbaarheidsstudie laat zien dat de locatie Severenstraat 18 voldoet aan alle eisen die hieraan gesteld zijn en daarbij ook als enige geschikte locatie binnen de gemeente naar voren komt.



Met het instemmen van het realiseren van de DNO, geeft de gemeente voor minimaal 30 jaar duurzame invulling aan het maatschappelijk belang: de opvang van dak- en thuisloze mensen in Maastricht-Heuvelland.

Beslispunten

1. De grondexploitatie van grondexploitatievariant 3 ten behoeve van dag- en nachtopvang en social hostel aan Severenstraat 18 vast te stellen gebaseerd op de haalbaarheidsstudie (bijlage B1);
2. De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid op bijlage G1 'GEHEIM Specificatie Grondexploitaties DNO-SH' te handhaven tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden omtrent het bouwrijp maken en de tijdelijke herinrichting van de percelen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context

De gemeente werkt aan een nieuwe dag- en nachtopvang met een social hostel (DNO-SH) in Maastricht. Deze plek is bedoeld voor kwetsbare mensen met een ondersteuningsvraag die door omstandigheden geen (t)huis meer hebben en tijdelijk niet zelf aan een woning kunnen komen. Mensen krijgen er hulp op maat en begeleiding naar meer grip op het leven. Hiermee voldoet de gemeente aan het kaderstellende regionale beleidsplan Zicht Op Thuis (ZOT) en aan de wettelijke verplichting die ten grondslag ligt aan de opvang van kwetsbare dak- en/of thuisloze burgers. Na zorgvuldig zoeken heeft de gemeente de Severenstraat 18 in Amby, waar nu een voormalig schoolgebouw staat, aangewezen als enige geschikte locatie. U bent hierover geïnformeerd in raadsinformatiebrief: [Raadsinformatiebrief d.d. 28.02.23 nr.2023.01054](#).

Op 31 januari 2023 heeft het college hierop besloten tot het reserveren van Severenstraat 18 als beoogde locatie voor de dag- en nachtopvang/social hostel (2023.00340) en het laten uitvoeren van een haalbaarheidsstudie. Als vervolg op dit collegebesluit is met de eigenaar van de grond (Stichting MosaLira) een intentieovereenkomst (collegebesluit d.d. 18.04.23 nr. 2023.01833) gesloten. De haalbaarheidsstudie is gericht uitgevoerd naar de juridische, financiële, technische en functionele aspecten van de diverse locaties. In dit raadsvoorstel komen de overwegingen ten aanzien van de verschillende mogelijke grondexploitaties aan de orde. Uit de haalbaarheidsstudie wordt geconcludeerd dat het realiseren van een dag- en nachtopvang en social hostel op voornoemde



locatie ruimtelijk haalbaar is en blijkt dat deze locatie geschikt is binnen de kaders zoals deze door de raad zijn aangegeven.

In de haalbaarheidsstudie is rekening gehouden met de uitvoering van de visie van het Buitengoed Geul & Maas, betreffende het herstel van de zichtas (een door bomen omkaderde zichtlijn) lopende van de Severenstraat tot aan Huis Severen.

Bevoegdheden

Vanuit zijn budgetrecht is de raad bevoegd om de financiële middelen, die nodig zijn om deze herontwikkeling vorm te geven, toe te wijzen. Conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient de grondexploitatie voor Severenstraat 18 door de raad te worden vastgesteld.

Context

- Raadsbesluit van 22 juni 2021 (2021-3755), Raadsbesluit_Zicht_op_Thuis.
- Collegebesluit van 19 december 2017 (nr. 2017-42383) om de locatie/schoolcomplex Severenstraat te onttrekken aan de onderwijsbestemming.
- Collegebesluit van 31 januari 2023 (2023.00340) inzake het reserveren van Severenstraat 18, gedurende de haalbaarheidsstudie, als beoogde locatie voor de Dag- en nachtopvang/Social Hostel.
- Collegebesluit van 18 april 2023 (2023.01833) inzake het aangaan van de intentieovereenkomst met MosaLira voor de locatie Severenstraat 18.

2. Gewenste situatie

Na vaststelling van de grondexploitatie kan via een aanbesteding de realisatie van een dag en nachtopvang en social hostel opgestart worden. Daarmee geeft de gemeente, als centrumgemeente Maastricht-Heuvelland, duurzame invulling aan haar wettelijke taak om uitvoering te geven aan crisisopvang van dak- en thuisloze burgers binnen Maastricht-Heuvelland. Het combineren van de dag- en nachtopvang én het social hostel op één locatie verhoogt de efficiëntie van zorginzet en zorgmiddelen in combinatie met 24 uren toezicht.

Dag- en nachtopvang

De opvang is bedoeld als een tijdelijke (crisis)plek voor maximaal 20 dak- en thuisloze mensen. Deze mensen worden binnen 6 weken intensief begeleid naar een andere woonplek welke aansluit



bij hun ondersteuningsvraag. Daarnaast zijn er activiteiten gericht om een zinvolle dagbesteding te bieden.

Social hostel

Het social hostel is een woonplek waar mensen maximaal 2 jaar kunnen wonen onder begeleiding. Hier kunnen ook mensen vanuit de dag- en nachtopvang naar toe als er binnen 6 weken nog geen geschikte woning is gevonden, of als niet duidelijk is wat deze persoon nodig heeft om weer zelfstandig mogelijk te kunnen wonen en mee te doen in de samenleving. Ook hier is er maximaal plek voor 20 mensen.

Slopen huidige bebouwing

Op het perceel Severenstraat 18 te Maastricht bevindt zich een bestaand pand met een maatschappelijke bestemming. Momenteel valt het pand onder leegstandsbeheer en is de grond in eigendom van MosaLira waarmee de gemeente een koopovereenkomst heeft gesloten. Uitgangspunt is om het bestaande pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

In de haalbaarheidsstudie zijn een aantal mogelijke varianten van de toekomstige bebouwing nader uitgewerkt. Deze zijn getoetst aan de randvoorwaarden en de wensen die de gemeente vooraf heeft aangegeven. De conclusie uit de haalbaarheidsstudie is dat de 'Optimalisatie variant - lay-out', zoals weergegeven op pagina 45 van de haalbaarheidsstudie, voldoet aan het programma van eisen en aan alle randvoorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan. Daarnaast blijven ecologisch waardevolle groenstroken onaangeroerd.

3. Argumenten

Het realiseren en exploiteren van de dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel (de 'Optimalisatie variant – lay-out' uit de haalbaarheidsstudie) kan op basis van drie juridische constructies (exploitatievarianten) verwezenlijkt worden:

1. Gemeente realiseert op eigen initiatief het gebouw en verhuurt deze aan een zorgaanbieder;
2. Perceel wordt in bouwrijpe staat verkocht;
3. Perceel wordt in bouwrijpe staat in erfpacht uitgegeven.



De afweging van de exploitatievarianten is als volgt:

Ad 1: Bij zelfrealisatie is de gemeente risicodragend inzake de realisatie én exploitatie van de locatie en draagt zij alle kosten in deze. Uit de doorrekening van de grondexploitatie voor deze variant blijkt dat er onvoldoende budget beschikbaar is, zie hiertoe de financiële onderbouwing in paragraaf 5.

Ad 2: In geval van verkoop van een bouwrijp perceel is sprake van verlies aan zeggenschap en regie. Aangezien de maatschappelijke opvang voor Maastricht-Heuvelland een wettelijke taak is die aan centrumgemeente Maastricht is toegewezen, willen we deze invloed behouden.

Ad 3: Alternatief voor verkoop is erfpacht. Erfpachtuitgifte heeft in de afgelopen jaren (op grond van de kadernota grond- en vastgoedbeleid) met name plaatsgevonden waar de gemeente een extra invloed wenste op het gebruik van een terrein of een gebouw.

De gemeente dient de betreffende ondersteuning gegarandeerd gedurende een langere periode te kunnen leveren. Door het perceel gedurende minimaal 30 jaar in erfpacht uit te geven en door het aanbesteden van de vereiste ondersteuning, kan de gemeente aan deze verplichting tegemoetkomen.

Uit de diverse mogelijke grondexploitaties, zoals hiervoor geschetst en die verder ook financieel uiteen worden gezet in de geheime bijlage G1 –Specificaties Grondexploitaties DNO-SH als ook in paragraaf 5 hierna, valt de keuze op variant 3, op basis van de volgende overwegingen:

- In variant 1 is de kostprijs van de stichtingskosten van het gebouw dusdanig hoog dat op basis daarvan geen kostendekkende verhuur mogelijk is en er dus een structurele bijdrage vanuit de gemeente zou moeten worden gedaan, waarvoor geen budget gereserveerd is;
- Het behoud van optimale zeggenschap en regie die verkregen wordt met de erfpachtconstructie (variant 3) betreft de meest wenselijke vorm;
- Het belang van de meest wenselijke vorm weegt zwaarder dan de hogere benodigde kosten van variant 3 ten opzichte van variant 2 van circa € 174.000,-.

4. Alternatieven

De alternatieven zijn beoordeeld; zie hiertoe onder paragraaf 3 voor de juridische aspecten en onder paragraaf 5 voor de financiële afwegingen.



5. Financiën

Onderzoekskosten

De haalbaarheidsstudie naar de juridische, financiële, technische en functionele aspecten is uitgevoerd. De kosten van de haalbaarheidsstudie, de onderzoeken en projectleiding zijn ten laste gekomen van het budget 'ombouw dag- en nachtopvang/social hostel, taakveld geëscaleerde zorg 18+'. Deze kosten bedroegen in 2023 circa € 120.000,- en zijn afgedekt middels budget vanuit de middelen Beschermd Thuis. Voor 2024 wordt er nog € 59.000,- aan kosten voor deze fase verwacht. Deze worden gedekt uit de Middelen Beschermd Thuis. Zie hiervoor een toelichting in de volgende paragraaf "*Grondexploitatie*".

Grondexploitatie

Naast de juridische toets heeft er voor de 'Optimalisatie variant - lay-out' uit de haalbaarheidsstudie ook een financiële haalbaarheidstoets plaatsgevonden. De verwervingskosten maken onderdeel uit van de grondexploitaties. Er zijn 3 grondexploitatievarianten uitgewerkt:

1. Gemeente realiseert op eigen initiatief het gebouw en verhuurt deze aan een zorgaanbieder;
2. Perceel wordt in bouwrijpe staat verkocht;
3. Perceel wordt in bouwrijpe staat in erfpacht uitgegeven.

De uitwerking van de gedetailleerde grondexploitaties van de 'Optimalisatie variant - lay-out' is opgenomen in de bijlage (G1 GEHEIM Specificatie Grondexploitaties DNO-SH) in verband met de marktgevoelige informatie, aangezien de aanbesteding nog moet starten.

Een groot deel van de dekking van de grondexploitatie wordt ingevuld door de Middelen Beschermd Thuis die beschikbaar zijn gesteld door de Maastricht-Heuvelland gemeenten als onderdeel van de Centrumregeling Beschermd Thuis Maastricht-Heuvelland. Hieruit is een budget beschikbaar gesteld van € 1.010.000, --.

Grondexploitatie variant 1: gemeente realiseert op eigen initiatief het gebouw en verhuurt deze aan een zorgaanbieder

In een mogelijk alternatief is het uitgangspunt dat de Gemeente Maastricht zelf de regie neemt en de bouw van de dag- en nachtopvang met het social hostel op zich neemt. De Gemeente Maastricht exploiteert vervolgens de nieuwbouw middels verhuur aan een zorgaanbieder. In deze variant van de grondexploitatie is gerekend met kosten (waaronder verwerving, sloop, bouwkosten e.d.) ten



bedrage van € 13.504.000, --. Hierbij bedraagt het tekort op de grondexploitatie € 933.000, -- waarvoor dekking is voorzien vanuit middelen Beschermd Thuis.

Grondexploitatie variant 2: perceel wordt in bouwrijpe staat verkocht

In het tweede mogelijke alternatief is het uitgangspunt dat de Gemeente Maastricht de bestaande bebouwing sloopt, de grond bouwrijp maakt en het vervolgens als een bouwrijp perceel uitgeeft, middels verkoop. In deze 2^e variant is gerekend met kosten ter hoogte van € 2.162.000, --. Hierbij bedraagt het tekort op de grondexploitatie € 759.000, -- waarvoor dekking is voorzien vanuit middelen Beschermd Thuis. Overigens wordt de lagere dekking van de grondexploitatie in variant 2 hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de btw in deze variant compensabel is.

Grondexploitatie variant 3: perceel wordt in bouwrijpe staat in erfpacht uitgegeven

In variant 3 is het uitgangspunt dat de Gemeente Maastricht de bestaande bebouwing sloopt, de grond bouwrijp maakt en het vervolgens als een bouwrijp perceel uitgeeft middels erfpacht voor een periode van minimaal 30 jaar. In deze grondexploitatievariant is gerekend met kosten ten bedrage van € 2.336.000, --. Hierbij bedraagt het tekort op de grondexploitatie € 933.000, -- waarvoor dekking is voorzien vanuit middelen Beschermd Thuis.

Naast diverse bijdragen wordt in deze variant het perceel door middel van gronduitgifte in erfpacht opgenomen bij afdeling Vastgoed. Hiermee ontstaat een sluitende grondexploitatie.

De exploitatie na uitgifte bestaat uit aan de ene kant de jaarlijkse erfpachtcanon, welke conform de grondprijzenbrief 3,8% bedraagt van de grondwaarde en aan de andere kant kosten voor beheer en onderhoud. Met de erfpachtcanon worden deze kosten afgedekt. De tijdelijke beheerskosten, in de periode tussen levering van de percelen en het bouwrijp maken van de percelen, zijn gedekt in de grondexploitatie.



In onderstaande tabel is bovenstaande samenvattend weergegeven:

Invulling middelen Beschermd Thuis	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Dekking: middelen Beschermd Thuis	€ 1.010.000	€ 1.010.000	€ 1.010.000
Totaal	€ 1.010.000	€ 1.010.000	€ 1.010.000
Nog te maken kosten 2024	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000
Afdekking tekort grondexploitatie	€ 933.000	€ 759.000	€ 933.000
Totaal	€ 992.000	€ 818.000	€ 992.000
Resterende ruimte in middelen Beschermd Thuis	€ 18.000	€ 192.000	€ 18.000

6. Vervolg

Na akkoord van de gemeenteraad inzake het vaststellen van de grondexploitatie en de aankoop van de percelen, wordt gestart met de sloop van de huidige bebouwing en het bouwrijp maken van de grond. Vervolgens wordt de aanbestedingsprocedure aangaande het ontwerp en de realisatie van de dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel opgestart. Deze stappen staan in onderstaande geprognosticeerde planning beschreven:

Werkzaamheden	Periode
Vorbereiding sloopwerkzaamheden en aanbesteding	Q3 - Q4 2024
Uitvoering sloopwerkzaamheden	Q4 2024 - Q1 2025
Oplevering bouwrijp terrein	Q2 2025
Aanbesteding ontwikkeling en realisatie DNO-SH	Q3 – Q4 2024
Vorbereidende werkzaamheden DNO-SH (VO-DO-Vergunning-Bouwvoorbereiding)	Q1 2025 – Q2 2026
Start bouw DNO-SH	Q2 2026
In gebruik name DNO-SH	Q2 2027

Raadsvoorstel



De exploitatie van de dag- en nachtopvang met social hostel valt onder het huidige inkoopcontract Beschermd Thuis, waaronder die voor de maatschappelijke opvang (dag- en nachtopvang. Deze overeenkomst, heeft een looptijd van maximaal 8 jaar (1e periode tot en met 2024, te verlengen met twee keer 3 jaar).

De te leveren ondersteuning in het social hostel is meegenomen in het voornoemd inkoopcontract. Het gaat in dit geval om burgers die grotendeels al in beeld zijn, maar waar nog geen passend onderdak met bijbehorende ondersteuning aan kan worden geboden, gaan in het social hostel zelf huren en krijgen ondersteuning op maat (Wmo Beschermd Thuis). Daarnaast kan het ook gaan om zorg in het kader van de Wet langdurige zorg (Wlz). Deze financiering verloopt via het zorgkantoor en niet via de gemeente (deze zorg hoeft derhalve niet worden aanbesteed).

7. Participatie

De raad is middels een raadsinformatiebrief op 28 februari 2023 geïnformeerd over de haalbaarheidsstudie naar Severenstraat 18 als beoogde locatie voor dag- en nachtopvang in combinatie met een social hostel. De buurt is in februari 2023 per brief en vervolgens in maart 2023, middels een informatiebijeenkomst geïnformeerd, in samenspraak met de buurtnetwerken. Er is een klankbordgroep naar aanleiding van de bijeenkomst opgericht die via mailings op de hoogte wordt gehouden en bij elkaar zal worden geroepen als er een besluit ligt. Via de site www.gemeentemaastricht.nl/zicht-op-thuis worden laatste ontwikkelingen steeds openbaar gepubliceerd m.b.t. tot status van dit project. Ook is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

De realisatie van de dag- en nachtopvang betreft een wettelijke verplichting. Participatie wordt ingevuld in de vorm van 'meePRATEN' door een klankbordgroep bestaande uit buurtbewoners over welke manier de dag- en nachtopvang het beste ingepast kan worden op deze locatie. Het participatietraject wordt vormgegeven met de 'winnaar' uit de Europese Openbare aanbesteding voor het ontwerp en de realisatie van de DNO-SH in de vorm van 'samenWERKEN'.



Wij sluiten hiermee aan bij het participatiekader en de participatieverordening (beiden vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2023).

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.14 mei 2024, Afdeling Beleid
Maatschappelijke Ontwikkeling, no. 2024.01531;

gelet op de bepalingen in de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. De grondexploitatie van grondexploitatievariant 3 ten behoeve van dag- en nachtopvang en social hostel aan Severenstraat 18 vast te stellen gebaseerd op de haalbaarheidsstudie (bijlage B1);
2. De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid op bijlage G1 'GEHEIM Specificatie Grondexploitaties DNO-SH' te handhaven tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden omtrent het bouwrijp maken en de tijdelijke herinrichting van de percelen;

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 18 juni 2024.

de griffier,

de voorzitter,