



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake raadsvoorstel
aankoop Tregaterrein
BEHANDELD DOOR
CLE (Camiel) Kruchten

DATUM
23 januari 2024
Verz. 24 januari 2024
TELEFOONNUMMER
043 35

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2024.00265

E-MAILADRES
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Is de gemeente in dezen BTW-plichtig? Zo ja, wat is het bedrag aan BTW dat dan nog gereserveerd/begroott zou moeten worden in het kader van deze aankoop? Hoeveel bedragen de kosten koper in dezen? Komen die ook nog voor rekening van de gemeente?

Antwoord 1:

Fiscaal gezien wordt er een bouwterrein geleverd. Hierdoor zal de verkoper 21% btw in rekening brengen aan gemeente Maastricht. Indien gemeente Maastricht de gronden zelf gaat uitgeven aan derden (wederom als bouwterrein) en daarnaast openbare ruimte gaat (of laat) aanleggen, zal de BTW doorgaans (nagenoeg) volledig verrekenbaar zijn via de BTW-aangifte en/of het BTW-compensatiefonds. Vanwege de verrekening en/of de aftrek is BTW geen kostenpost.

Ten aanzien van de eigendomsoverdracht zijn enkel de gebruikelijke kosten voor notaris en Kadaster van toepassing. Het gaat hierbij om een bedrag van maximaal €5.000,-

Bij toekomstige uitgifte van gronden (aan bijvoorbeeld ontwikkelaar, beleggers of woningcorporaties) zal er wederom in kaart worden gebracht welk fiscaal regime alsdan het meest gunstig is. Afhankelijk van de omstandigheden, de aard van het gebruik en/of de rol van betrokken partijen, kan dit fiscale gevolgen hebben. Het is gebruikelijk dat partijen daarover dan passende afspraken maken.

Vraag 2:

Kan het college nader reflecteren op de gevolgen van de hoogte van de aankoopssom van EUR 23.5 miljoen op de mogelijkheid om tot – wat ons betreft minimaal 60 procent – betaalbare woningbouw te komen op deze locatie, zeker als het college de wenst koestert om tot een rendabele exploitatie van de grond te komen?

Antwoord 2:

Uw raad heeft op 12 juli 2022 het raadsvoorstel en de gebiedsvisie TregaZinkwit vastgesteld. In paragraaf 2 is toegelicht dat de bestaande woningvoorraad van Limmel al een relatief hoog aandeel goedkope en/of sociale huurwoningen kent. Zo is circa 57% van de woningen in bezit van woningcorporaties, is 13% op ander wijze verhuurd (aan onder andere studenten) en is slechts 30%



DATUM
23 januari 2024

particulier eigendom (Bron: CBS 2018). De beoogde uitbreiding van de woonwijk Limmel levert een positieve bijdrage aan het breder differentiëren van het woningbestand in deze buurt. Daarnaast geldt voor dit project de uitzonderlijke situatie waarbij het alternatief van woningbouw (grootschalige logistiek) door de raad en de buurt aangemerkt is als niet wenselijk. De businesscase wonen is in financiële zin gebaat bij een iets hoger percentage duurdere woningen om in financiële zin te kunnen concurreren met de businesscase logistiek.

Vanwege deze combinatie van factoren en vooral ook ondersteund door het advies van buurtnetwerk Limmel om vooral ook in te zetten op middeldure en duurdere woningen, is onderdeel van het raadsbesluit dat voor TregaZinkwit wordt ingezet op 50% betaalbare woningen. Dit aandeel zal tenminste bestaan uit tenminste 20% woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en tenminste 30% woningen met een koopsom beneden de NHG-grens (thans de betaalbaarheidsgrens van €365.000,- VON). Hiermee ontstaat er enerzijds een evenwichtigere opbouw van de woningvoorraad in Limmel. Anderzijds wordt hiermee nog steeds in ruime mate voorzien in nieuwe betaalbare woningen.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten en uit eerdere analyses (en uitgaande van een inbrengwaarde van €23,5 mio voor het Tregaterrein), is in basis gebleken dat – ten opzichte van logistiek - woningbouwontwikkeling tenminste kostenneutraal is en zelfs mogelijk een hogere opbrengst kan genereren. Daarbij wordt ook in het nu voorliggende raadsvoorstel aangegeven dat het uiteindelijke financiële resultaat van de beoogde woningontwikkeling afhankelijk is van veel factoren die momenteel nog een grote bandbreedte kennen (vooral van (on)mogelijkheden op gebied van stikstof).

Vraag 3:

Is het college bereid om een erfpachtconstructie te overwegen voor deze locatie, en om niet opnieuw over te gaan tot verkoop van het terrein? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Over het algemeen is uitgifte in erfpacht voor woningbouw niet gebruikelijk. Als de eindbestemming is gerealiseerd is feitelijk ook invulling gegeven aan het strategisch belang van gemeente. Anderzijds bestaat er op voorhand ook geen beletsel voor de toepassing van erfpachtconstructies. Bij de ontwikkeling van de eerste fase(n) waarin woningbouwplannen worden opgenomen, kan eventuele toepassing van erfpachtconstructies worden meegewogen. Daarvoor zullen de voor- en nadelen worden geïnventariseerd. Overigens houdt gemeente ook haar regie met de inzet van ander juridisch-planologisch instrumentarium zoals een omgevingsvisie, omgevingsplan, een vergunning, , etc.

Vraag 4:

Is reeds bekend of de gemeente bereid is om op te draaien voor een grondige sanering van de bodem, of dat een en ander voor rekening van de projectontwikkelaar/toekomstige kopers van de grond komt?

Antwoord 4:

Onderdeel van de door gemeente te voeren grondexploitatie is ook het saneren van aanwezige verontreiniging en het functioneel geschikt maken ten behoeve van woningbouw. Deze werkzaamheden zullen onder regie en in opdracht van gemeente worden uitgevoerd.



DATUM
23 januari 2024

Vraag 5:

In het eerste geval, is er reeds een inschatting te maken van wat de totale kosten voor de bodemsanering bedragen en uit welk budget een en ander betaald wordt?

Antwoord 5:

De kosten voor sanering en het functioneel geschikt maken ten behoeve van woningbouw zijn onderdeel van de totale grondexploitatie. Op basis van onderzoeken en concept (sanerings)plannen, is hiervoor een kostenraming gemaakt. Tijdens de verdere planontwikkeling zullen ook deze plannen verder worden uitgewerkt en specifiekere worden begroot. Om de concurrentiepositie van de gemeente niet te benadelen, kan de inschatting van deze kosten niet openbaar worden gemaakt.

Vraag 6:

Is bekend welke marktpartijen geïnteresseerd waren in de grond, en wat zij bereid waren daarvoor te betalen, zeker gezien de toekomstige complexiteit van verdere ontwikkeling van het terrein voor woningbouw? Zo ja, zou het college daar een overzicht van kunnen verschaffen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6:

Verkoper heeft ten tijde van de gesprekken over mogelijk verkoop van het Tregaterrein aangegeven dat zij ook met marktpartijen heeft gesproken. Ons is niet medegedeeld welke partijen dat waren. Evenmin is aangegeven of en zo ja welke koopsom daarbij zijn besproken.

Vraag 7:

Kan het college nader reflecteren op de (toekomstige) samenwerking de eigenaar van het naastgelegen Zinkwit-terrein? Is die partij wél voornemens om gezamenlijk tot woningbouw ontwikkeling te komen, of kunnen we ook ten aanzien van dat terrein op korte termijn een voorstel tot verkoop verwachten?

Antwoord 7:

Sinds het proces om te komen tot een gebiedsvisie is opgestart, is Mourik (eigenaar van het Zinkwitterrein) daarbij betrokken. Overleg en samenwerking met Mourik is tot nu positief en constructief verlopen. Mourik heeft eerder ook al haar steun uitgesproken voor de nu voorliggende gebiedsvisie. Die bevat overigens voor haar eigendomsdeel naast woningbouw, ook een stedelijke werklocatie. Vooralnog is Mourik voornemens om de beoogde ontwikkeling op haar eigen terrein, zelf ter hand te nemen.

Vraag 8:

Kan het college reflecteren op de toenmalige gang van zaken en de rol die de gemeente daarin gespeeld heeft, en hoe bij eventuele toekomstige aankopen van grond voorkomen kan worden dat de gemeente op een gelijksoortige manier wordt verrast door een private partij?

Antwoord 8:

Zoals ook al in de zomer van 2021 aangegeven, was de gemeente inderdaad volkomen verrast door het logistieke initiatief. Met ons echter ook alle betrokken partijen die in de maanden daaraan voorafgaand samen gewerkt hadden aan plannen voor een gebiedsontwikkeling met hoofdzakelijk



DATUM
23 januari 2024

woonfuncties. De raad is daar veelvuldig over geïnformeerd in raadsinformatiebrieven en vrijwel direct bij het nemen van het voorbereidingsbesluit. Ten aanzien van het voorkomen dat de gemeente wederom verrast wordt, is juist herhaald een voorbereidingsbesluit genomen voor dit gebied. Daaronder valt ook het Zinkwitterrein, zodat alternatieve vergunningaanvragen altijd getoetst worden aan de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen