



**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 22-01-2024
No. 2024.00265
Portefeuillehouder: Bastiaens
Team: Projectmanagement**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 22 januari 2024

Betreft: Schriftelijke vragen SP over raadsvoorstel 6-2024 – Aankoop Tregaterrein

Geacht college,

Op 30 januari 2024 bespreekt de gemeenteraad van Maastricht raadsvoorstel 6-2024 over de eventuele aankoop van het Tregaterrein.

Dit raadsvoorstel heeft bij onze fractie nog een aantal vragen doen rijzen, waarvan wij de beantwoording graag voorafgaand aan de raadsvergadering op de genoemde datum tegemoet zien. Een en ander geldt des te meer nu een en ander door de tijdsdruk niet inhoudelijk besproken is tijdens een domeinvergadering, noch er een informatiesessie over gehouden is.

In het [raadsvoorstel](#) wordt gesproken over een bedrag van ‘EUR 23.5 miljoen ex. BTW k.k.’

1. Is de gemeente in dezen BTW-plichtig? Zo ja, wat is het bedrag aan BTW dat dan nog gereserveerd/begroet 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?

In eerdere antwoorden op [schriftelijke vragen](#) van de LPM over stelt het college dat ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie gestreefd wordt naar een percentage aan betaalbare woningbouw van 50 procent (ten minste 20 procent sociale huur en circa 30 procent betaalbare koop). Dit is in strijd met het eigen gemeentelijke beleid, aangezien voor nieuwbouwprojecten een eis van 60 procent betaalbare woningbouw gesteld is.

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 wens koestert om tot een rendabele exploitatie van de grond te komen?



Door de voorgestelde aankoop van het Trega-terrein lijkt het college een beetje van de regie op het gemeentelijke grondbeleid en de gemeentelijke grondpolitiek terug te willen pakken, hetgeen een prijzenswaardig streven is. Echter, die regie zouden we als gemeente opnieuw kwijtraken als de grond in de toekomst weer verkocht wordt aan projectontwikkelaars en/of andere private ondernemers.

Een alternatief voor de verkoop van de grond, is een erfpachtconstructie. Een [erfpachtconstructie](#) kan voor een gemeente verschillende voordelen bieden, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en doelstellingen. Zo genereert de gemeente met een erfpachtconstructie een langdurige eigenstandige inkomstenstroom, en behoudt zij controle en zeggenschap over het gebruik en de ontwikkeling van de grond.

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?

De bodem van het Trega-terrein is door de historische bedrijfsactiviteiten die op deze locatie plaatsgevonden hebben verontreinigd geraakt, en zal dus gesaneerd moeten worden.

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?
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?

Op pagina 3 van het raadsvoorstel wordt gesteld dat Maaszicht Ontwikkeling BV bereid is om het Tregaterrein te verkopen vanwege de toekomstige onzekerheid van de ontwikkeling van het terrein, onder andere door de stikstofregels en het 'daaruit volgende complexe en onzekere ontwikkelingstraject.' Op dezelfde pagina wordt gesteld dat dat er ook interesse voor de aankoop van de grond zou bestaan bij marktpartijen, en dat er ook biedingen van marktpartijen zijn geweest, maar Maaszicht Ontwikkeling BV heeft aangegeven 'graag met de gemeente tot overeenstemming' wenst te komen.

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?
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?



In het verleden is de gemeente overvallen door een plotselinge aanvraag voor een vergunning voor de bouw van een megaloods op het betreffende terrein.

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?

Stephanie Blom
Raadslid SP