



> 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 grondruil Belfort
West

DATUM
20 februari 2025
Verzonden: 20-02-2025

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
DJMH (Debby) Schols

TELEFOONNUMMER
043 350 3106

ONZE REFERENTIE
2025.00134

E-MAILADRES
debby.schols@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:

Hoe worden strategische grondaankopen in het algemeen bepaald en beoordeeld binnen het beleid van de gemeente, zeker in het licht van voorgenomen herontwikkelingen van delen van onze stad?

Antwoord 1:

De gemeente voert een situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per ontwikkeling wordt bepaald welke rol c.q. type grondbeleid het meest passend is. Met behulp van het afwegingskader vastgelegd in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022 wordt de meest passende rol gekozen.

Er wordt onder andere gekeken naar de urgentie van de ontwikkeling, de potentie van het gebied en de betrokkenheid van de grondeigena(a)r(en). Zo kan via maatwerk de meest geschikte en passende rol worden gekozen.

De urgentie om te ontwikkelen varieert en de omstandigheden op de betreffende locatie (alle factoren die bepalend zijn of een ontwikkeling (goed) mogelijk is) eveneens. Waar op de ene locatie een gewenste ontwikkeling heel goed mogelijk is door private partijen te faciliteren (bijvoorbeeld door medewerking te verlenen aan het aanpassen van het Omgevingsplan), is het op een andere locatie noodzakelijk dat de gemeente zelf eigendom verwerft omdat bijvoorbeeld de markt de gewenste ontwikkeling niet oppakt of om te voorkomen dat eigendom in handen komt van partijen die hele andere bedoelingen hebben.

Daar waar de gemeente het noodzakelijk acht om zelf een actieve (grondproductie)rol in de ontwikkeling te nemen, waarmee wordt bedoeld dat de gemeente risicodragend zorg draagt voor de technische transformatie¹ van de grond, zal zij er op sturen de juiste grondposities in handen te krijgen.

Vraag 2:

Waarom heeft de gemeente Maastricht de betreffende gronden in Belfort die in eigendom waren van Maastricht Beheer BV niet eerder strategisch aangekocht, gezien hun ligging en potentieel voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied?

¹ Daarbij gaat het om aankopen van een locatie, het bouw- en woonrijp maken en het uitgeven van de bouwgrond voor de beoogde gebiedsontwikkeling.



DATUM
20 februari 2025

Antwoord 2:

De ontwikkelingen van de gemeente waren gericht op het KKC Belfort West waarover de gemeente resp. het schoolbestuur reeds het eigendom had. Er was eerst geen noodzaak tot verdere aankoop danwel geen noodzaak tot een actieve rol van de gemeente in het naastgelegen gebied.

Nadat Maastricht Beheer BV reeds het eigendom van de voormalige kerk en voormalig SNS gebouw had aangekocht, en naar aanleiding daarvan een verpleeghuis van Martha Flora in beeld kwam, heeft de gemeente bekeken hoe we tot een optimale inpassing konden komen van het totale gebied, met alle functies in het gebied. Daarmee werd een onderlinge grondtransactie tussen de gemeente en Maastricht Beheer BV noodzakelijk om te komen tot een integrale herontwikkeling van het totale gebied Belfort West.

Vraag 3:

Heeft het college inzicht in de reden(en) waarom Maastricht Beheer BV juist deze gronden in Belfort enkele jaren geleden op het oog kreeg? Zo ja, zou de raad ten aanzien daarvan een uiteenzetting mogen ontvangen?

Antwoord 3:

Het college heeft geen exacte uiteenzetting van de redenen waarom Maastricht Beheer BV juist deze gronden heeft aangekocht. Wel heeft Martha Flora (de beoogde exploitant van het verpleeghuis) aangegeven dat een eerdere vestiging in het centrum nabij een lagere school een goede uitwerking had op de patiënten met dementie. Door realisatie van het verpleeghuis naast een KKC, verwachten zij hier profijt van te hebben voor hun cliënten. De vaste ontwikkelpartner van Martha Flora is Maastricht Beheer BV en Martha Flora was al langer op zoek naar een nieuwe locatie in Maastricht aangezien ze op de huidige locatie moest vertrekken.

Maastricht Beheer BV heeft met de verwerving de realisatie van een privaat verpleeghuis mogelijk gemaakt. Vervolgens zijn deze plannen verweven in de algehele herontwikkeling Belfort West.

Vraag 4:

Kan uw college de gemeenteraad, desnoods onder geheimhouding, inzicht verschaffen in de taxatierapporten ten aanzien van de betrokken gronden, waaruit zou blijken dat de twee kleine perceeltjes mét bestaande bebouwing en het bouwrijpe perceel dat 2240 m2 groter is inderdaad allebei een waarde vertegenwoordigen van EUR 725.000,- en daarmee van gelijke waarde zijn, hetgeen deze een-op-een grondruil zou rechtvaardigen?

Antwoord 4:

Ja dat kan, de gemeenteraad kan een afspraak maken via de griffie om de taxatierapporten onder geheimhouding te raadplegen.

Vraag 5:

Welke waarborgen zijn er sinds 2020 tot stand gebracht om te voorkomen dat strategisch waardevolle grondposities in de toekomst aan private partijen verloren gaan zonder een zorgvuldige afweging van het algemeen belang?



DATUM
20 februari 2025

Antwoord 5:

De gemeente voert sinds 2022 een situationeel grondbeleid (zie antwoord 1 voor een nadere uitleg). Gezien de keuze voor de inzet van een situationeel grondbeleid (waarbij de keuze ook kan vallen op een actieve grondproductie) en de opgaven en ambities uit de Omgevingsvisie Maastricht 2040 heeft de gemeente (bij vaststelling van de Kadernota grond- en Vastgoedbeleid 2022) ervoor gekozen dat het college eigenstandig kan besluiten tot het doen van pro-actieve en strategische aankopen. Dit zijn een tweetal instrumenten die ingezet kunnen worden indien het wenselijk wordt geacht om een grondpositie/pand te verkrijgen. Pro-actieve aankopen zijn aankopen in gebieden en/of voor doeleinden waarvoor door de raad beleid is vastgesteld. Voor pro-actieve aankopen geldt een investeringsplafond van 20 miljoen euro. Strategische aankopen zijn aankopen om strategische redenen zonder dat hieraan een door de raad vastgestelde beleidsvisie aan ten grondslag ligt. Het gaat hier vaak om locaties die beschikbaar komen zonder dat de gemeente al beleidsmatig een keuze voor de toekomstige situatie heeft afgewogen, maar het wel wenselijk is te achten dat de betreffende situatie een verandering ondergaat en/of aankoop mogelijk kan bijdragen om langere termijn doelen beter realiseerbaar te maken. Voor strategische aankopen geldt een investeringsplafon van 5 miljoen euro.

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

Alain Garnier
Wethouder Sociale zaken, Gezondheid, Arbeidsmarktbeleid en Vastgoed

Schriftelijke vragen