



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van
MAASTRICHT van NU, de heer J. Smeets
SAB, de heer J. Gorren

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Mogelijke compensatie aan Molenhof BV en
informatievoorziening aan de gemeenteraad
BEHANDELD DOOR
Team onderwijs en sport

DATUM
21 juli 2026
Verzonden: 21-07-2026
TELEFOONNUMMER

BIJLAGEN
-
ONZE REFERENTIE
2026.02217

E-MAILADRES
onderwijshuisvesting@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
-

Geachte heren Smeets en Gorren,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fracties gesteld hebben.

Vraag 1:

Klopt het dat de gemeente met Molenhof BV afspraken heeft gemaakt over een financiële compensatie bij eventuele waardevermindering als gevolg van de bouw van de gymzaal? Zo ja, wanneer zijn deze afspraken gemaakt en wanneer is het college hiervan op de hoogte gesteld?

Antwoord 1:

Ja, zoals gemeld in de [raadsinformatiebrief van 12 juni 2026](#) heeft de gemeente op 22 april 2026 afspraken gemaakt in een overeenkomst met De Molenhof BV. Deze overeenkomst is als bijlage opgenomen bij de genoemde raadsinformatiebrief. Deze afspraken zijn in basis met het college gedeeld op 13 april 2026, voorafgaand aan de instemming van het college met de aan de raad voorgestelde richting.

Vraag 2:

Is het college het ermee eens dat dergelijke afspraken van wezenlijk belang zijn voor de besluitvorming van de gemeenteraad en daarom expliciet in de raadsstukken hadden moeten worden opgenomen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2:

In het raadsvoorstel van 16 juni 2026 wordt onder hoofdstuk 5 (Financiën) expliciet verwezen naar projectspecifieke kosten en risico's, waaronder mogelijke compensatieverzoeken vanwege waardevermindering of hinder. Daarnaast wordt in hoofdstuk 4 (Kanttekeningen, paragraaf 2.4) ingegaan op de afhankelijkheid van de ontwikkelaar van De Molenhof en de noodzaak om diverse juridische en technische afspraken vast te leggen. Daarbij wordt onder meer gewezen op mogelijke extra kosten, benodigde zekerheden en risico's op vertraging van het project. Omdat de afspraken op onderdelen nog verder uitgewerkt dienen te worden, zijn deze niet integraal opgenomen in het raadsvoorstel.



DATUM
21 juli 2026

Vraag 3:

Waarom is de gemeenteraad vooraf niet actief geïnformeerd over deze mogelijke financiële verplichting, terwijl de raad wel een besluit moest nemen over dit project?

Antwoord 3

Zie hiervoor het antwoord op vraag 2.

Vraag 4:

Wat is de maximale financiële aansprakelijkheid of het maximale compensatiebedrag waarvoor de gemeente mogelijk opdraait indien sprake blijkt te zijn van waardevermindering? Graag een volledig financieel overzicht.

Antwoord 4:

De hoogte van een eventuele waardevermindering wordt bepaald door een onafhankelijke en gecertificeerde taxateur (RT/RICS). Deze taxateur wordt in overleg tussen de gemeente en De Molenhof B.V. aangewezen.

De taxateur voert twee taxaties uit:

- een **nulmeting** vóór de start van de bouw;
- een **eindmeting** na oplevering van het project.

De kosten van deze taxaties komen voor rekening van de gemeente. Bij de beoordeling van de waarde wordt ook gekeken naar het eventuele verlies van bestaande parkeerplaatsen.

De gemeente vergoedt aan De Molenhof B.V. het bedrag van de door de taxateur vastgestelde waardevermindering. Er is vooraf geen maximumbedrag afgesproken. De uiteindelijke financiële aansprakelijkheid van de gemeente is daarom gelijk aan de daadwerkelijke waardevermindering die door de onafhankelijke taxateur wordt vastgesteld. Hierdoor kan op dit moment geen volledig financieel overzicht of maximumbedrag worden gegeven.

Vraag 5:

Op basis van welke juridische grondslag is een eventuele compensatieregeling met De Molenhof BV overeengekomen? Is hierover extern juridisch advies ingewonnen? Zo ja, is het college bereid dit advies met de gemeenteraad te delen?

Antwoord 5:

In de overeenkomst met Molenhof B.V. is vastgelegd dat eventuele objectief en onafhankelijk vastgestelde waardevermindering van de huidige Molenhof als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van OBS Binnenstad voor rekening van de gemeente komt. Deze afspraak is privaatrechtelijk, omdat zij voortkomt uit een overeenkomst tussen de gemeente en Molenhof B.V. Het betreft een contractuele afspraak tussen twee partijen en geen verplichting die rechtstreeks uit wet- of regelgeving volgt. Hierover is geen extern juridisch advies ingewonnen.

Vraag 6:

Kan het college garanderen dat de gemeenteraad vooraf volledig en juist is geïnformeerd over alle financiële, juridische en contractuele risico's van dit project? Zo ja, waarop baseert het college die garantie? Zo nee, waarom heeft het college de raad hierover niet volledig geïnformeerd?

Antwoord 6:

Zie antwoord op vraag 2.



DATUM
21 juli 2026

Vraag 7:

Uit inmiddels openbaar geworden stukken blijkt dat op 26 april 2026 een omgevingsvergunning is verleend voor de voormalige verpleegstersflat aan de Sint Pieterstraat 25, op aanvraag van Studio Akkerhuis namens CZ & ZN B.V., waarbij is afgeweken van de regels in het Omgevingsplan. Kan het college aangeven of er een relatie bestaat tussen deze vergunning, de afspraken met Molenhof BV en de besluitvorming rondom de gymzaal? Zo ja, waarom is de gemeenteraad hierover niet integraal en vooraf geïnformeerd? Zo nee, hoe verklaart het college dat twee ontwikkelingen op dezelfde locatie volledig los van elkaar staan?

Antwoord 7:

Ja, er bestaat een relatie tussen beide ontwikkelingen, maar niet omdat zij betrekking hebben op hetzelfde gebouw. De relatie ligt in de integrale afweging van maatschappelijke belangen op deze locatie. Uitgangspunt was om het complex zoveel mogelijk voor maatschappelijke doeleinden te behouden. De Zustersflat (Sint Pieterstraat 25) had formeel wel de maatschappelijke bestemming, maar is feitelijk altijd alleen gebruikt voor de woonfunctie. Vandaar dat omzetting naar de bestemming wonen, geen belemmering vormde voor de herontwikkeling van het Molenhofcomplex. Daarbij is de ontwikkeling naar woonzorg binnen de gemeentelijke omgevingsvisie gewenst. De bestemming van het Molenhofcomplex is ongewijzigd gebleven, maar wel waren er aanpassingen nodig vanwege de uitbreiding en verbinding met de ontwikkeling van OBS Binnenstad inclusief gymzaal. De verbinding met de gymzaal is juist op verzoek van De Molenhof BV in de plannen gekomen, evenals een vluchtweg via het terrein van OBS Binnenstad. Anderzijds heeft het inpassen van de gymzaal consequenties voor het parkeren op het binnenterrein. Voor de beoordeling van de vergunning van het Molenhofcomplex (Sint Pieterstraat 23), was de beoordeling in samenhang derhalve noodzakelijk. Juist over de samenhang over onderdelen als de verbinding met de gymzaal, de vluchtweg, de impact op het parkeren en de schadeloosstelling als gevolg van mogelijke waardevermindering, zijn de afspraken middels een overeenkomst vastgelegd. De inhoudelijke relatie (onder meer de verbinding met de gymzaal en de zakelijke rechten die over en weer geregeld moesten worden, is in het raadsvoorstel op diverse plaatsen benoemd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen

W.A.G. Hillenaar

Schriftelijke vragen