



Samenvatting

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. koopt van een particulier eigenaar twee woningen, bergingen en terrein, gelegen aan de Cabergerweg 5-7. De onroerende zaken zijn namelijk gelegen binnen het Belvédèregebied en kunnen in de toekomst aangewend worden voor versterking van het Frontenpark en groencompensatie als ook voor andere ontwikkelingen binnen dit gebied.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. In te stemmen om raadsvoorstel aan de raad voor te leggen, waarin de raad wordt verzocht zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van voorgestelde aankoop Cabergerweg 5-7 voor een koopprijs van € 1.200.000,- kosten koper.
2. Nadat de raad kenbaar heeft gemaakt geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van deze aankoop, de koopovereenkomst Cabergerweg 5-7 met de huidige eigenaar aan te gaan voor een koopprijs van € 1.200.000,- kosten koper en de overige voorwaarden.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1d en 2e van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage GR1 (registerformulier bij bijlage G1 (koopovereenkomst)) en de weggelakte tekst in bijlage B2 (Koopovereenkomst), welke te lezen is in bijlage G1 (Koopovereenkomst). De geheimhouding geldt voor onbepaalde tijd.
4. Nadat de raad kenbaar heeft gemaakt geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van deze aankoop, Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) opdracht geven om tot aankoop over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) te besluiten, waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

Besluit Burgemeester en wethouders 9 december 2025:

Conform.

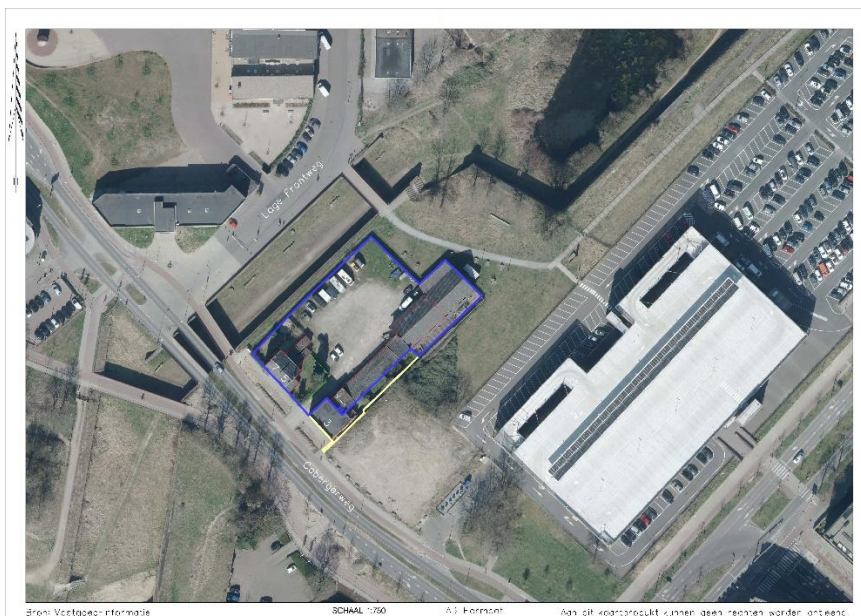


2. Aanleiding

In de zomer van 2024 heeft de eigenaar van de twee woningen, bergingen en terrein aan de Cabergerweg 5-7 gevraagd of Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V. (hierna: WOM) interesse heeft om een deel van zijn eigendommen aan de Cabergerweg aan te kopen en dan met name de achtergelegen bergingen en het terrein. In het verleden heeft WOM ter plaatse al grond van deze eigenaar gekocht ten behoeve van de realisatie van de onderdoorgang onder de Cabergerweg en het omliggende park voor het project Noorderbrugtracé.

WOM heeft haar wens aan de eigenaar kenbaar gemaakt, om tevens ook de twee aangrenzende woningen aan te kopen. Uiteindelijk hebben de onderhandelingen geresulteerd in een overeenstemming over de aankoop door WOM van al het eigendom van deze eigenaar, inclusief de woningen Cabergerweg 5a, 5b, 7a en 7b. Deze overeenstemming is onder voorbehoud van instemming door uw college en de raad.

De aan te kopen locatie sluit aan op het Frontenpark. De omringende percelen zijn inmiddels ook in eigendom van de gemeente Maastricht of WOM. Met uitzondering van de naastgelegen woning Cabergerweg 3, die nog eigendom is van een andere particulier.



De woningen en bergingen zijn grotendeels verhuurd. De huurovereenkomsten worden door de huidige eigenaar tijdig opgezegd, zodat per 1 juli 2028 leeg kan worden opgeleverd, vrij van huur. De



eigenaar verlaat uiterlijk 30 juni 2028 de woning Cabergerweg 5a. WOM gaat akkoord met levering per 1 juli 2028.

De aan te kopen percelen met gebouwen zijn kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie D, nummers 3621,4587, 4588 en 4589, gezamenlijk groot 2.649 m².

Zie bijlage 2 LDA-2273 Cabergerweg 5-7 (overdrachtstekening).

3. Beoogd effect

De aan te kopen woningen met bergingen en terrein liggen naast het Frontenpark en vlakbij het terrein van het voormalig tankstation aan de Cabergerweg (inmiddels gesloopt) en de tijdelijke parkeergarage Frontenpark.

Met het oog hierop en om te komen tot versterking van het park en betere ontwikkelingen in die hoek kan de aan te kopen locatie worden ingezet. Te zijner tijd zal de raad worden betrokken bij het maken van keuzes voor de invulling van het gebied.

4. Argumenten

1.1 De raad dient conform artikel 8 lid 1 sub a van de financiële verordening zijn wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken bij aankopen boven € 0,5 mio.

Het college besluit niet eerder over aankoop van onroerend goed dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Bijgaand raadsvoorstel dient hiertoe. WOM kan geen gebruik maken van de investeringsplafonds die gelden voor strategische of pro-actieve aankopen door de gemeente.

2.1 Het aangaan van de koopovereenkomst biedt de mogelijkheid om uitvoering te geven aan de gemeentelijke doelstellingen in het (Belvédère)gebied.

De woningen Cabergerweg 5B, 7A en 7B worden op dit moment door eigenaar overwegend verhuurd aan studenten. De bergingen worden verhuurd aan omwonenden als opslagplaats of werkplaats. De benedenwoning Cabergerweg 5A wordt door eigenaar zelf bewoond en vóór juridische levering leeg opgeleverd.

Door de aankoop kan deze locatie worden ingezet voor de toekomstige plannen voor dit gebied. De wens is om versterking van de groenstructuur als ook om duurzame ontwikkelopgaves uit de Omgevingsvisie 2040 te realiseren. Wat de exacte invulling zal zijn is



op dit moment nog niet bekend. Keuzes hiervoor zullen in de toekomst nog aan uw college en de raad worden voorgelegd.

2.2 Het aangaan van de koopovereenkomst biedt de mogelijkheid de opstallen met ondergrond en terrein aan te kopen voor een overeengekomen koopprijs.

Indien WOM de locatie niet aankoopt, zou de grond (al dan niet aan een ontwikkelaar) openbaar tegen de hoogste bidder te koop kunnen worden aangeboden. Hierdoor is de kans aanwezig dat WOM geen eigenaar wordt en daardoor de locatie niet kan inzetten voor toekomstige gewenste plannen.

3.1 Geheimhouding geschiedt op grond van wetgeving.

Zie registerformulier G1

4.1 Besluit door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA).

Dit is een werkwijze conform de statuten van WOM.

4. Effect op de openbare ruimte

Vooralsnog heeft de aankoop op zich geen effect op de openbare ruimte. Nadat de huurders de panden hebben verlaten kan besloten worden de panden in tijdelijk beheer te geven dan wel te slopen waardoor de locatie geheel dan wel gedeeltelijk aan de openbare ruimte/park kan worden toegevoegd of deels een ander doel kan dienen. De uiteindelijke exacte invulling van het te kopen onroerend goed is vooralsnog nog niet bekend.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Instemmen met voorliggend raadsvoorstel om Cabergerweg 5-7 aan te kopen.

Dat de raad niet instemt met voorliggende aankoop door WOM, waardoor eigenaar besluit om zijn eigendom openbaar tegen de hoogste bidder te verkopen, waardoor WOM geen eigenaar wordt en eventuele toekomstige ontwikkelingen niet of niet tijdig door WOM/gemeente kunnen worden uitgevoerd.

2.1 Tussen verkoper en koper is overeengekomen in voorliggende koopovereenkomst, dat verkoper de huurovereenkomsten vóór juridische levering (uiterlijk 30-06-2028) heeft opgezegd en zijn opgeleverd. Tevens heeft verkoper het recht om de juridische levering te vervroegen.

Ondanks dat het risico in de koopovereenkomst is ondervangen kan het toch voorkomen dat als er nog huurders rechtsgeldig huren (doch met opgezegde huurovereenkomsten) vanaf de dag van juridische levering of dat zij het gehuurde niet conform de opzegging zullen verlaten.



Hierdoor zal een juridische uitzettingsprocedure door WOM gevoerd moeten worden om het pand leeg te krijgen.

6. Financiële gevolgen

De aankoopprijs van de onroerende zaak bedraagt € 1.200.000,- k.k. en is onderbouwd door een extern taxatierapport.

De aankoopprijs en notariskosten ad circa € 1.000,- komen ten laste van de grondexploitatie (GreX) Belvédère, deelgreX Tijdelijk Beheer overig. Deze aankoop is niet voorzien in de greX 2025, maar zal worden meegenomen in de herijking greX 2026 die aan de raad ter vaststelling zal worden voorgelegd in Q2 2026.

Conform het taxatie- en verwervingsprotocol 2023 worden de taxaties welke worden verricht in opdracht van de gemeente (lees WOM), vanwege economische en/of financiële belangen van de gemeente (lees WOM) in beginsel niet met derden gedeeld en is daarom ook niet bij dit voorstel gevoegd.

Op basis van artikel 8 lid 1 sub a van de financiële verordening is het college niet bevoegd tot aankopen van onroerend goed boven € 0,5 mln dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen tot aankoop en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Nadat de raad kenbaar heeft gemaakt aan het college geen wensen en bedenkingen tegen deze aankoop te hebben zal deze aankoop verder worden afgewikkeld.

Na ondertekening van de overeenkomst namens WOM zal worden gezorgd voor de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers van het Kadaster. De notariële afwikkeling van de aankoop vindt uiterlijk 1 juli 2028 plaats conform de voorwaarden genoemd in de koopovereenkomst (bijlage B3 en G1).

In de toekomst, vermoedelijk circa 2029, zal met de raad overlegd worden over de ontwikkelrichting van dit gebied inclusief de financiële gevolgen hiervan.

8. Communicatie

Nadat uw college heeft besloten om deze aankoop aan de raad voor te leggen zal verkoper hiervan op de hoogte worden gebracht voordat dit besluit op de openbare besluitenlijst wordt gepubliceerd. Verder zal nadat de raad heeft aangegeven geen wensen en bedenkingen ten aanzien van deze



aankoop te hebben en nadat in WOM-verband via de AvA is besloten tot aankoop over te gaan zal deze aankoop verder worden afgewikkeld conform de voorwaarden die in de koopovereenkomst (Bijlage B3 en G1) zijn opgenomen.