



Raadsvoorstel

Van: Burgemeester en Wethouders
Aan: Gemeenteraad
Collegevergadering: 9 december 2025
Domeinvergadering: 7 januari 2026
Portefeuillehouder: Wethouder Bastiaens
Opsteller: Carla Willems
E-mail adres: Carla.Willems@maastricht.nl
Telefoonnummer: 043-350 4265
Afdeling: Vastgoed
Volgnummer: 6-2026
Registratienummer: 2025.04364
Raadsvergadering: 27 januari 2026
Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Aankoop Cabergerweg 5-7

Samenvatting

De gemeenteraad verklaart geen wensen en bedenkingen te hebben ten aanzien van de aankoop van Cabergerweg 5-7 voor een koopprijs van € 1.200.000,- k.k. door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V..

Het betreft twee woningen, bergingen en terrein, gelegen aan de Cabergerweg 5-7 die worden gekocht van een particulier eigenaar. Deze zijn gelegen binnen het Belvédèregebied en kunnen in de toekomst aangewend worden voor versterking van het Frontenpark als ook voor andere ontwikkelingen binnen dit gebied.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken ten aanzien van de aankoop van Cabergerweg 5-7 door Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V. voor een koopprijs van € 1.200.000,- kosten koper.



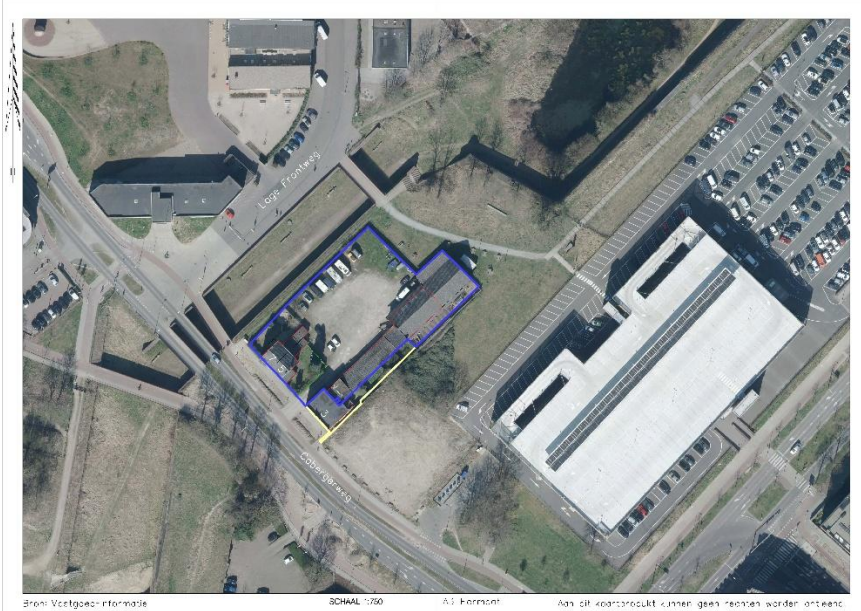
2. De koopprijs ad € 1.200.000,- en geraamde notariskosten ad € 1.000,- exclusief btw. ten laste te brengen van de grondexploitatie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V., deelgrex Tijdelijk Beheer overig, en dit te verwerken in de herijking 2026 van deze grondexploitatie.

1. Aanleiding en bevoegdheden

1.1 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 (blauw omcirkeld in onderstaande luchtfoto). Deze overeenstemming is onder voorbehoud van instemming door uw college en de raad.



Luchtfoto



De aan te kopen locatie ligt naast het Frontenpark. De omliggende percelen zijn inmiddels ook in eigendom van de gemeente Maastricht of WOM. Met uitzondering van de naastgelegen woning Cabergerweg 3 (eigendom middels gele en blauwe lijn aangegeven op bovenstaande luchtfoto), die is nog in eigendom 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).

1.2 Bevoegdheden

Het aangaan van een koopovereenkomst voor de aankoop van onroerende zaken is op grond van artikel 160 van de Gemeentewet een bevoegdheid van het college. Op grond van de financiële verordening van gemeente Maastricht wordt, vanwege de hoogte van de koopsom (> € 0,5 mln.) voor deze aankoop, de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om eventuele wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken.

In het geval uw raad geen wensen en bedenkingen heeft ten aanzien van deze aankoop, wordt de aankoop verder door het college afgewikkeld.

2. Beoogd effect

De aan te kopen woningen met bergingen en terrein liggen naast het Frontenpark als ook vlakbij het terrein van het voormalig tankstation (inmiddels gesloopt) en de tijdelijke parkeergarage Frontenpark. De aan te kopen locatie kan een bijdrage leveren aan het versterken van het Frontenpark en de toekomstige ontwikkelingen op de locatie Cabergerweg-Frontensingel. Te zijner tijd zal uw raad worden betrokken bij het maken van keuzes voor de invulling van het gebied.

3. Argumenten

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

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. Omdat de koopprijs € 1.200.000,- kosten koper bedraagt wordt uw raad middels dit raadsvoorstel hierom gevraagd.

WOM kan geen gebruik maken van de investeringsplafonds voor strategische of pro-actieve aankopen die gelden voor de gemeente. Daarom wordt uw raad middels dit raadsvoorstel vooraf geïnformeerd.

2.1 In de Gemeentewet is vastgelegd dat de gemeenteraad budgetrecht heeft.

Dit betekent dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om financiële middelen beschikbaar te stellen.

4. Kanttekeningen

2.1 De koopprijs ad € 1.200.000,- en geraamde notariskosten ad € 1.000,- exclusief btw. ten laste te brengen van de grondexploitatie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V., deelgrex Tijdelijk Beheer overig, en dit te verwerken in de herijking 2026 van deze grondexploitatie.

Door de aankoop wordt de onrendabele top van de grondexploitatie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. groter en daarmee extra belast. Tegenover de aankoopkosten staan immers vooralsnog geen opbrengsten.

5. Financiën

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,- zullen ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig en zal verwerkt worden in de herijking 2026 van deze grondexploitatie. Deze herijking zal voor de zomer van 2026 aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Op basis van artikel 8 lid 1 sub a van de financiële verordening is het college niet eerder 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.

6. Vervolg

Nadat uw raad aan het college kenbaar heeft gemaakt 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.



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

7. Communicatie

Van alle procedurele stappen wordt verkoper op de hoogte gesteld. Aanvullende actieve communicatie is niet aan de orde.

8. Bijlage

Bijlage 1 Raadsbesluit

Bijlage 2 LDA-2273 Cabergerweg 5-7 (overdrachtstekening)

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris Wnd,

K. Leonard

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 9 december 2025, Afdeling Vastgoed, registratienummer 2025.04364;

gelet op Artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet, Financiële verordening artikel 8 lid 1 a;

BESLUIT:

1. Geen wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken ten aanzien van de aankoop van Cabergerweg 5-7 door Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V. voor een koopprijs van € 1.200.000,- kosten koper.
2. De koopprijs ad € 1.200.000,- en geraamde notariskosten ad € 1.000,- exclusief btw. ten laste te brengen van de grondexploitatie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V., deelgrex Tijdelijk Beheer overig, en dit te verwerken in de herijking 2026 van deze grondexploitatie.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 januari 2026.

de griffier,

de voorzitter,