



Vragen SP Kerkrade n.a.v. ingekomen stuk, raadsinformatiebrief: verkoop gronden Vroenstraat en Hooganstel aan Meander. Raadsvergadering 12 juli agendapunt 5.

Procedurele opmerkingen:

Met enige verbazing hebben we kennis genomen van deze raadsinformatiebrief.

Via deze raadsinformatie worden fracties in de gelegenheid gesteld om voor 13 juli hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de verkoop van gronden bij Hoog Anstel en Vroenhof, met de intentie deze gronden te verkopen aan Meander voor respectievelijk €242.000 en €69.370,-.

Dit betreft immers een nieuwe werkwijze waar we eerder nog niet eerder over zijn geïnformeerd? We willen graag weten op wiens initiatief c.q. voorstel deze werkwijze tot stand is gekomen en op grond van welke argumenten. GW Art 169 lid 4 is immers al jaren niet gewijzigd.

Hoe was de situatie in het verleden:

In het verleden stond de financiële verordening gedurende vele jaren toe, dat het college de raad **achteraf** informeerde over besluiten soms met grote (miljoenen) financiële consequenties. De financiële verordening was vastgesteld door de raad, maar in strijd met de wet.

Het budgetrecht raad en GW art 169 lid 4, dat uitdrukkelijk bepaalt dat de **RAAD VOORAF** en dus niet achteraf zoals gebruikelijk was in Kerkrade, in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Gevolg was dat het college buiten de raad om financiële beslissingen nam met vaak grote financiële consequenties en de raad, het hoogste orgaan in de gemeente, pas achteraf hierover informeerde, waardoor de raad haar budgetrecht niet kon uitoefenen en ook geen enkele invloed had op veel belangrijke beslissingen en dus ok geen kaders kon stellen.

Het duurde jaren en pas nadat we deskundigen van onze partij om advies hadden gevraagd, was college en raad bereid om de financiële verordening in overeenstemming met de wet te brengen. Hierdoor kon de raad haar taken uitoefenen en haar verantwoordelijkheden nemen zoals het hoort. In de financiële verordening van Kerkrade is daarom opgenomen dat de **raad vooraf** in de gelegenheid wordt gesteld om haar wensen en bedenkingen te uiten.

GW art 169 lid 4 c.q. financiële verordening lid 8 spreken dus uitdrukkelijk over de RAAD en niet over wensen en bedenkingen van fracties.

De voorgestelde werkwijze hoeft niet op voorhand onjuist te zijn, indien de wensen en bedenkingen van de fracties vooraf worden opgehaald, onder voorwaarde dat de opgehaalde wensen en bedenkingen worden meegenomen en er vervolgens een ontwerpbesluit over dit onderwerp komt dat door een meerderheid van de raad wordt vastgesteld.

Helaas wordt hierover geen duidelijkheid gegeven in de raadsinformatiebrief, vandaar onze reactie. We mogen aannemen dat dit ook de bedoeling is, omdat Kerkrade anders opnieuw in strijd met de wet zouden handelen? We hebben dit nogmaals onderzocht en bevestiging van ons standpunt gevonden.

De SP vraagt uitdrukkelijk om de wensen en bedenkingen van de fracties mee te nemen in de besluitvorming en het ontwerpbesluit en dit aan de raad ter beslissing voor te leggen voordat er wordt overgegaan tot verkoop van gronden.

Wanneer wil het college dit voorleggen aan de raad?

Ten aanzien van de procedure het volgende:

Op grond van de Financiële verordening Artikel 8 artikel 1: "Het college informeert de raad in elk geval vooraf en stelt de raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen...etc. is er in dit geval voor gekozen om (na afstemming met de griffier) de Raad via een Raadsinformatiebrief in de gelegenheid te stellen om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken maar indien er een raadsbesluit nodig wordt geacht, op basis van het onderwerp en informatie in de brief, vanuit de raad dit ook kenbaar te maken aan de griffie. Bewust is dan ook de datum genoemd vóór 13 juli zodat de input meegenomen kan worden bij het agendapunt ingekomen stukken in de raad op 12 juli.

Een raadsbesluit is overigens geen verplichting. Wij hebben begrepen uit de afstemming met de griffier dat de raad met een nadere uitwerking van de procedure komt en dat dat mogelijk meer duidelijkheid geeft. Indien er alleen wensen en bedenkingen komen worden die door het college meegenomen in de afwegingen. Indien er een raadsbesluit nodig wordt geacht, n.a.v. de vaststelling lijst ingekomen stukken, zal het college dit uiteraard verder oppakken en dan afwachten op het raadsbesluit.

Inhoudelijke vragen n.a.v. de RIB:

1. De raad heeft vastgesteld dat de gemeente bij verkoop van niet strategische grondstukken een vaste verkoopprijs bedingt. Hoeveel bedraagt die vaste vraagprijs momenteel en wat zijn de redenen waarom hiervan thans wordt afgeweken?

Antwoord: de vaste vraagprijs voor de verkoop van openbaar groen aan particulieren is €64,- Aangezien dit een andere situatie is, is de verkoopprijs voor deze percelen in afstemming met Meander gebaseerd op onafhankelijke taxaties.

2. De gemeente heeft Vroenhof al toegestaan om gebruik te maken van deze gronden ten behoeve van haar bewoners. Wat is er veranderd dat Meander deze gronden nu wel wil verwerven?

Antwoord: Gezien het feit dat een groot deel van haar cliënten verhuist naar het centrum van Kerkrade, bezint Meander zich over de toekomst van Vroenhof. Door deze gronden, die Meander al langdurig in gebruik heeft, te verwerven, wordt de mogelijkheid voor een herontwikkeling haalbaarder.

3. Uit eerdere publicaties vorig jaar werd bekend dat de Vroenhof verplaatst zou worden naar een locatie in het centrum bij VIE. Zie bijvoorbeeld:

<https://www.meandergroep.com/nieuws/nieuwe-locatie-vroenhof-in-het-centrum-van-kerkrade>

Citaat: "11 juni 2022: MeanderGroep Zuid-Limburg en Wyckerveste BV hebben afgelopen dinsdag de huurovereenkomst ondertekend voor een nieuw wijkzorgcentrum middenin het hart van het nieuwe Vie-project in Kerkrade. In deze voormalige ziekenhuislocatie wordt het oude beddenhuis in de komende maanden grotendeels omgebouwd tot een woonplek voor kwetsbare ouderen.

"Deze nieuwe locatie is ter vervanging van het huidige Wijkzorgcentrum Vroenhof in de wijk Bleijerheide", aldus Gilbert Tychon, stafdirecteur Vastgoed binnen MeanderGroep". Einde citaat. Die informatie zal voor het college toch niet nieuw zijn?. Was deze informatie bij het college bekend?

Antwoord: Deze informatie is bij het college bekend.

4. Op grond van het vorenstaande moeten we aannemen dat er nieuwe plannen voor het perceel Vroenhof moeten worden gemaakt. Sloop en nieuwbouw? Daarbij kunnen wij niet uitsluiten dat er in de toekomst wellicht ook woningen worden gebouwd op deze grond. Kan het college dit uitsluiten?

Antwoord: Zie antwoord 3. Het bestemmingsplan is momenteel Maatschappelijk en groen. Als Meander kiest voor een woningbouwontwikkeling zal er een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Uit te sluiten is deze ontwikkeling niet, maar deze vergt dus wel een ruimtelijke procedure.

5. Kan hierdoor niet de situatie ontstaan, dat er nu gronden voor een “schappelijke” prijs worden overgedragen, die in de (nabije?) toekomst veel meer voor Kerkrade kan opbrengen?

Antwoord: Het grootste gedeelte van de gronden zijn al zo lang door Meander in gebruik, dat het zeer aannemelijk is dat zij zich kunnen beroepen op verjaring. Dit zou betekenen dat de gemeente de gronden voor €0 zouden moeten overdragen.

Als belangrijke partner van de gemeente Kerkrade, is afgesproken om geen juridisch traject in te gaan, maar het verkoopbedrag te bepalen op basis van een onafhankelijke taxatie van de waarde van de nu geldige bestemming.

6. Wij zijn van mening dat, mede gelet op de “schappelijke” taxatie prijs onderzocht moet worden, of Kerkrade deze grond kan aankopen om haar ambitie voor woningbouw te kunnen invullen.

Antwoord: Het College en ambtenaren zijn nadrukkelijk in gesprek met Meander om te bezien wat mogelijkheden zijn voor de eventueel vrijkomende complexen van Meander.

Meander kan echter net als een gemeente niet zomaar één op één complexen verkopen aan de gemeente. Zoals de gemeente gebonden is aan het Didam arrest, zo moet Meander goedkeuring vragen aan het College Sanering Zorginstellingen, waarbij het uitgangspunt is dat Meander het moet verkopen aan de hoogste bidder.

Per 1 januari jl. zijn er door het College sanering zorginstellingen nieuwe beleidsregels opgesteld voor vervreemding van onroerende zaken. De gemeente verkent of dit mogelijkheden biedt.

Daarbij zij vermeldt dat als andere partijen hier een ontwikkeling willen realiseren, die past binnen de ambitie van de gemeente dit ook een goede optie is.

7. Speelt iets dergelijks ook bij de verkoop gronden bij Hooganstel?

Antwoord: Meander bezint zich over al haar vastgoed, mede in relatie tot de aankoop van Kosterbeemden. Zoals eerder is de gemeente hierover maandelijks in gesprek met Meander.

Is het college het eens met het standpunt van de SP, dat:

1. Deze gronden Niet mogen worden verkocht, zolang we geen antwoorden hebben op onze vragen en zolang er nog geen raadsbesluit ligt?

Antwoord: Dit is aan de raad om hier een standpunt over in te nemen.

2. Onderzocht moet worden of Kerkrade deze gronden moet/kan verwerven om haar bouwambities in te kunnen vullen?

Antwoord: zie antwoord vraag 6

Graag ontvangen we uw reactie voor de raadsvergadering van 12 juli.

Namens SP Kerkrade:
Marianne Laumann
Carin Wevers.