

Waarom heeft Maastricht zo'n haast met de Leeijen-deal?

LIMMEL AAN DE MAAS

Door Joos Philippens

Dinsdag beslist de Maastrichtse gemeenteraad over het betalen van 23,5 miljoen voor 10 hectare grond. Nog geen twee weken na de aankondiging van de deal. GroenLinks vraagt zich af: waarom deze haast?

MAASTRICHT - Verbazing en dolle vreugde in de wijk Limmel. Niet langer volgt tegenslag op tegenslag rond de grote nieuwbouwwijk Limmel aan de Maas. Nee, de gemeente Maastricht doorbreekt de impasse. Ze koopt voor 23,5 miljoen euro 10 hectare grond van ondernemer Rien Leeijen. Daarmee komt de gedroomde woonwijk dichterbij én is het alternatief, een megaloods, definitief van de baan.

We vinden het belangrijk dat bij zulke majeure besluiten de raad een goed debat kan voeren over nut en noodzaak en alternatieven kan afwegen.

Coen van der Gugten, GroenLinks

Op woensdag 17 januari om 18.00 uur maakte Maastricht de voorgenomen deal bekend. De kwestie gaat direct naar de gemeenteraad, die dinsdag aanstaande het contract moet goedkeuren. Binnen veertien dagen dus. Er lijkt brede instemming over het gegeven dat de gemeente de regie grijpt, maar er zijn ook vragen. Oppositiepartij GroenLinks wil weten waar de haast voor nodig is. 'We vinden het belangrijk dat bij zulke majeure besluiten de raad een goed debat kan voeren over nut en noodzaak en alternatieven kan afwegen', schrijft Coen van der Gugten.

Marktconforme prijs

Volgens wethouder Frans Bastiaens wilde Leeijen zo snel mogelijk verkopen. Hij voert verder aan: „Deze aankoop is belangrijk voor de ontwikkeling van Limmel (aan de Maas) én voor de stad Maastricht als geheel. Mede hierom is het goed om de aankoop met de volledige gemeenteraad te bespreken en besluiten. De stukken zijn in alle transparantie en tijdig aan de raadsleden verstrekt.”

GroenLinks heeft er moeite mee dat Leeijen binnen twee jaar zeker 10 miljoen euro verdient, maar de gemeente zegt dat ze een marktconforme prijs moet betalen, anders kan ze beticht worden van staatssteun. Met een rapport van taxateur Van der Horst wordt de prijs gerechtvaardigd. Maastricht gaat Leeijen 23,5 miljoen euro betalen; in het ter inzage gelegde rapport komt de taxateur uit op ruim 25 miljoen euro (250 euro per vierkante meter). Belangrijk vergelijkingsmateriaal: de recente verkoop van een groot terrein in Weert voor 285 euro per vierkante meter.

De taxateur heeft zich volledig gericht op de huidige bestemming, de loods. Voor woningbouw moet de grond ingrijpend gesaneerd worden, wat waarschijnlijk miljoenen extra gaat kosten. SP-raadslid Stephanie Blom wil weten om welk bedrag het gaat, maar de gemeente houdt een eerste kostenraming geheim. Ze wil saneerders die straks gaan inschrijven voor de klus niet wijzer maken dan nodig is.

Maastricht heeft voor de aanleg van wegen in de wijk Limmel aan de Maas al 11,5 miljoen aan rijkssubsidie binnengehaald. Toch kunnen voorlopig maar 300 van de uiteindelijk 950 woningen gebouwd worden. Stikstofregels maximeren de uitstoot van het extra autoverkeer dat ontstaat door de nieuwe wijk. Het gemeentebestuur rekent erop dat deze blokkade in de loop der jaren opgelost wordt, onder meer door de groei van het aantal emissieloze auto's.

Betaalbaar

In Limmel aan de Maas ziet de gemeente af van de gebruikelijke eis van 60 procent betaalbare woningen bij nieuwbouw. In de nieuwe wijk hoeft maar de helft van de woningen 'betaalbaar' te zijn, dat wil zeggen: sociale huur of een koopprijs onder 365.000 euro. Buurtnetwerk Limmel drong sterk aan op meer

evenwicht in de wijk, die nu maar 30 procent koopwoningen telt; corporaties bezitten 57 procent van de woningen en er wonen veel studenten.

Waar de SP liever 60 procent betaalbaar ziet, dringt GroenLinks juist aan op minder woningen. Omdat Leeijen een hoger rendement eiste, zijn de afgelopen jaren steeds meer woningen ingetekend. Volgens Coen van der Gugten is daardoor aan kwaliteit ingeboet. „Is het college bereid en in staat om terug te keren naar het oorspronkelijke plan?“, vraagt hij. Wethouder Bastiaens verwijst naar het raadsbesluit van 2022 waarin de woningaantallen zijn vastgesteld.