

“Katzensprung”: studentenhuysvesting in Vaals



Figuur 1: Project "Katzensprung" (Xior.nl, 2022)



Rekenkamercommissie Vaals, 8-6-2022

Colofon

www.vaals.nl

Ambtelijk secretariaat Rekenkamercommissie

Von Clermontplein 15, Vaals

Postadres

Gemeente Vaals, Postbus 450, 6290 AL Vaals

Telefoon: 043-3068568

Email: info@vaals.nl

Rekenkamercommissie

INHOUDSOPGAVE	Pag.
VOORWOORD	4
SAMENVATTING	5
1. INLEIDING	7
2. STUDENTEN EN DE GEMEENTE VAALS	10
2.1 Historisch perspectief	10
2.2 Strategische visie gemeente Vaals	12
2.3 Huidige situatie	
3. DOELEN “KATZENSPRUNG”	15
3.1 Doelen vanuit strategische visie	15
3.2 Doelen “Katzensprung”	15
3.2.1 Gebouw- en grondbeheer aspecten	16
3.2.2 Financiële aspecten	17
3.2.3 Sociale aspecten	17
3.3 Conclusie	18
4. REALISATIE “KATZENSPRUNG”	19
4.1 Gebouw- en grondbeheer aspecten	19
4.2 Financiële aspecten	20
4.2.1 Verkoopprijs	20
4.2.2 Lokale belastingen	22
4.2.3 Uitkering gemeentefonds	22
4.2.4 Overige financiële effecten	23
4.3 Sociale aspecten	24
4.4 Conclusie	25
5. TOTSTANDKOMING ONDERZOEK	26
5.1 Tijddlijn opvragen informatie	26
5.2 Ontvangen informatie	26
5.3 Verplichting tot archivering	26
6. CONCLUSIE	28
7. NAWOORD	30
BIJLAGEN	31
1. Situatieschets Wit-Groen terrein	
2. Letter of intent	
3. Samenvatting collegebesluiten project “Katzensprung”	
4. Samenvatting vertrouwelijke collegebesluiten project Katzensprung”	
5. Reactie college B&W	

VOORWOORD

De rekenkamercommissie heeft voor haar potentiële onderzoeksonderwerpen een lijst met mogelijke onderwerpen. Op deze lijst staat het onderwerp studentenhuisvesting. Tevens inventariseert de rekenkamercommissie onder de gemeenteraad en de inwoners van Vaals naar onderzoeksonderwerpen. Uit die inventarisatie is ook het onderwerp studentenhuisvesting naar voren gekomen, in het bijzonder het complex “Katzensprung”. Aanleiding voor de rekenkamercommissie om een onderzoek te doen naar het complex “Katzensprung” in Vaals.

Het complex “Katzensprung” is inmiddels enkele jaren geopend zodat dit ook de mogelijkheid geeft te kijken naar de realisatie en het gebruik van het complex. Momenteel zijn er plannen voor nieuwe studentenhuisvesting in de gemeente Vaals. De inzichten uit dit onderzoek naar “Katzensprung” kunnen meegenomen worden naar de besluitvorming rond deze nieuwe studentenhuisvesting.

De totstandkoming van dit onderzoek heeft veel langer geduurd dan door de rekenkamercommissie beoogd. Oorspronkelijk was beoogd om dit onderzoek voor de zomer van 2021 op te leveren. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de achtergronden van de late oplevering van dit rapport.

De inhoud van dit rapport lichten wij uiteraard graag toe aan de gemeenteraad, zoals we dat bij eerdere rapporten ook hebben gedaan.

SAMENVATTING

De rekenkamercommissie Vaals (kortweg RKC) heeft besloten een onderzoek te doen naar “Katzensprung”, een studentenhuysvesting complex in Vaals.

Al vele jaren wonen er studenten in Vaals, met name door de nabijheid van de RWTH in Aken. Deze studenten woonden tot een paar jaar geleden met name bij particulieren in huis. Door de groei van het aantal studenten bij de RWTH en het beperkte woningaanbod in Aken kwam een aantal jaren geleden de vraag vanuit de gemeente Aken of de gemeente Vaals niet zou kunnen helpen bij het lenigen van de woningnood. Het college van B&W van de gemeenten Vaals heeft hiermee ingestemd en dit vastgelegd in een “letter of intent”.

De meest concrete uitwerking van die “letter of intent” is de realisatie van het complex “Katzensprung”, dat inmiddels een aantal jaren open is. In dit onderzoek van de RKC worden een aantal aspecten van “Katzensprung” nader onderzocht, in het bijzonder:

- Gebouw- en grondbeheer aspecten;
- Financiële aspecten;
- Sociale aspecten.

Voor het onderzoek zijn kwalitatieve en kwantitatieve data opgevraagd in de vorm van documenten en interviews.

Het algemene beeld dat de rekenkamercommissie heeft bij project “Katzensprung” is dat dit een succesvol project is om a) het Wit-Groen terrein te gebruiken en daarbij b) te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw van de gemeente Vaals die tevens c) leidt tot structureel hogere inkomsten voor de gemeente Vaals.

Daarnaast valt op dat het project “Katzensprung” in relatief korte tijd gerealiseerd is, waarbij de contractuele voorwaarden in de koopovereenkomst de risico’s voor de gemeente Vaals minimaliseren.

Naast deze positieve aspecten van het project “Katzensprung” zijn er ook een aantal bevindingen, waarvoor aanbevelingen zijn benoemd. Hieronder worden deze samengevat weergegeven.

- De rekenkamercommissie adviseert om voor de verschillende grondexploitatie scenario’s uit te werken zoals dat al eerder geadviseerd is door de gemeente zelf in de programmabegroting Vaals van 2014. Deze scenario’s kunnen direct gerelateerd worden aan gebouw- en grondbeheer aspecten, financiële aspecten en sociale aspecten, die op hun beurt gekwalificeerd en gekwantificeerd worden;
- Benoem bij het gebouw- en grondbeheer beleid de doelen van het aanhouden van gronden en binnen welke periode deze doelen gerealiseerd kunnen worden;
- Voer minimale functiescheiding in bij grotere projecten zoals “Katzensprung”, zodat minimaal de uitvoerende, controlerende en registrerende functie niet bij dezelfde persoon belegd zijn, zoals dat nu bij de gemeentesecretaris wel het geval is die tevens projectleider was van project “Katzensprung”;
- Waardeer gronden die ten behoeve van ontwikkeling worden aangehouden op regelmatigere basis, gebruik daarbij naast de residuele waardemethode, ook andere waarderingmethoden zoals bijvoorbeeld de comparatieve methode en de normatieve methode om te komen tot een kwalitatief betere waardebeoordeling;
- Overweeg of het wenselijk is dat de gemiste belastingopbrengsten van lokale belastingen (uit hoofde van kwijtschelding) uit andere inkomsten gedekt worden, hier is immers sprake van een kruissubsidie waarvan niet is aangegeven dat deze gewenst is;

- Vraag jaarlijks bij de projectontwikkelaar/exploitant de gegevens over de daadwerkelijke bezetting van “Katzensprung” op.
- Organiseer als gemeente, samen met maatschappelijke en private organisaties acties om inwoners van studentenhuisvestingprojecten meer te laten participeren bij activiteiten die in de gemeente uitgevoerd worden.
- Benoem bij huisvestingsprojecten vooraf welke sociale doelen nagestreefd worden, middels welke acties deze doelen gerealiseerd kunnen gaan worden en monitor de voortgang van de (opbrengsten van) acties;
- Archiveer gemeentelijke documenten conform de Archiefwet op een toegankelijke (digitale) wijze.

INLEIDING

In 1870 is de Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen (hierna: RWTH) opgericht, een universiteit die zich met name richt op technische opleidingen. Momenteel (2022) is de RWTH de grootste technische universiteit van Duitsland en ook een van de grootste in Europa met ruim 47.000 studenten¹. Het aantal studenten is de laatste jaren duidelijk gestegen en de verwachting is dat de komende jaren deze stijging verder zal doorzetten.

De RWTH bevindt zich slechts enkele kilometers van de gemeente Vaals, waardoor Vaals al lange tijd een woonlocatie is voor studenten van de RWTH, met name in de vorm van huur bij private verhuurders.

In 2015 heeft zich de projectontwikkelaar L.I.F.E. NV gemeld bij de gemeente Vaals om een grootschalige studentenhuysvesting te gaan ontwikkelen. Dit project, genaamd "Katzensprung" is gefaseerd opgeleverd in twee gebouwen. Uiteindelijk zijn per 1 januari 2019 alle 461 wooneenheden voor verhuur beschikbaar. Dit maakt het mogelijk onderzoek te doen naar grootschalige studentenhuysvesting binnen de gemeente Vaals en welke tips en tops er te formuleren zijn voor toekomstige studentenhuysvesting.

Aanleidingen voor gemaakte onderwerpkeuze

De RKC stelt periodiek een lijst op van mogelijke onderzoeksonderwerpen. Daarnaast nodigt de RKC de gemeenteraad en inwoners van Vaals uit om onderwerpen aan te dragen. Bij de laatste uitnodiging aan de inwoners van Vaals is het onderwerp studentenhuysvesting "Katzensprung" aangedragen. Op de onderwerpenlijst van de RKC staat het bredere onderwerp "studentenhuysvesting". Daarnaast zijn er momenteel nieuwe plannen voor grootschalige studentenhuysvesting. Op basis hiervan heeft de RKC besloten een onderzoek uit te voeren naar studentenhuysvesting "Katzensprung", met daarbij de bijvraag welke aanbevelingen kunnen worden gedaan voor toekomstige grootschalige studentenhuysvesting.

Doel van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is gericht op:

- ✚ Inzicht te verkrijgen hoe "Katzensprung" tot stand is gekomen;
- ✚ Hoe bij "Katzensprung" is omgegaan met gebouw- en grondbeheer aspecten;
- ✚ Hoe bij "Katzensprung" is omgegaan met financiële aspecten;
- ✚ Hoe bij "Katzensprung" is omgegaan met sociale aspecten;
- ✚ Het doen van aanbevelingen voor toekomstige grootschalige studentenhuysvesting.

Hoofdvraag van het onderzoek

Hoe is de studentenhuysvesting "Katzensprung" tot stand gekomen en hoe is daarbij omgegaan met gebouw- en grondbeheer aspecten, financiële aspecten en sociale aspecten?

Aanpak

De onderzoeksvraag van dit rapport relateert sterk aan doelen die de gemeente zelf heeft gesteld. Daarom is er voor gekozen om een beperkt aantal interviews uit te voeren met betrokkenen van de gemeente. Deze interviews worden gecompleteerd door informatie die enerzijds door de gemeente is verzameld en ter beschikking gesteld en anderzijds door informatie die de RKC zelf heeft verzameld.

¹ Bron: www.rwth-aachen.de

Voor het onderzoek heeft de RKC gebruik gemaakt van:

a. interviews met inhoudsdeskundige betrokkenen van de gemeente

- ✦ ens het college van B&W;
- ✦ N.B. De wethouder die destijds verantwoordelijk was voor de realisatie van de “Katzensprung” is niet meer werkzaam voor de gemeente Vaals. De heer [naam] is bereid gevonden toelichting te geven op dit project omdat hij ten tijde van de totstandkoming als wethouder Financiën eveneens bij dit project betrokken was.
- ✦ [naam] is verantwoordelijk voor het project “Katzensprung”.

b. deskresearch

✦ Bronnen beschikbaar gesteld door de gemeente:

- “Vaals vind ik echt heel mooi”, Dagblad De Limburger, 10 maart 2018
- Email van inzake definitie “student”, 12 maart 2019
- “Doppelter Abiturjahrgang/”G8” Wohnraumbereistellung für Aachener Studierende, 19 april 2013, Aachen
- Brief van L.I.F.E. NV aan gemeente Vaals, 14 september 2016
- Brief van gemeente Vaals aan L.I.F.E. NV, 19 september 2016
- Eindrapportage LIFE/”Katzensprung”
- Memo “Opbrengsten studenten in Vaals”, 22 januari 2016
- Cijfers BsGW “Katzensprung”
- Inkomsten gemeentefonds “Katzensprung”, 2017-2022
- Overzicht mogelijke belasting inkomsten Studentenhuisvesting Sneeuwberg
- Ontwerp-Verklaring van Geen Bedenkingen voor het realiseren van studentenhuisvesting op het voormalige Wit Groen terrein, 17 december 2015, gemeente Vaals
- Beantwoording vragen op Verklaring van Geen Bedenkingen door college van B&W, 22 januari 2016, gemeente Vaals
- Brief aan Gedupeerde Staten van Limburg inzake Verordening Wonen Zuid Limburg, 20 november 2015, gemeente Vaals
- Plan: Studentenhuisvesting Sneeuwberglaan Vaals, 12 november 2015, gemeente Vaals
- LIFE.be bedrijfsvoorstelling
- Taxatierapport, 26 oktober 2015, Spauwen vastgoed
- De impact van “Katzensprung”, een verkennend onderzoek naar de effecten van studentenhuisvesting in Vaals, 27 januari 2020, Daan Haanstra
- Besluiten College van B&W inzake “Katzensprung” 2015-2020, gemeente Vaals

✦ Andere bronnen:

- Toelichting op de berekeningen van de uitkering uit het gemeentefonds 2022 definitief, Rijksoverheid
- Verdeling van de algemene uitkering uit het gemeentefonds 2021, stand 01-2021, Rijksoverheid
- Huurtoeslag regeling, belastingdienst
- Kwijtscheldingsregeling lokale lasten, Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (BsGW)

- Vastgoed en vastgoedbeleid gemeente Vaals, 26 februari 2020, Rekenkamercommissie gemeente Vaals

Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is de aanleiding en de onderzoeksvraag van dit onderzoeksrapport besproken. Het volgende, tweede, hoofdstuk gaat nader in op de relatie tussen studenten van de RWTH en Vaals, waarna in het derde hoofdstuk ingegaan wordt op de verschillende doelen rond “Katzensprung”. Hoofdstuk vier bespreekt de realisatie van “Katzensprung”. Het voorlaatste hoofdstuk gaat in op de totstandkoming van dit onderzoek en het laatste hoofdstuk benoemt aanbevelingen die de gemeenteraad zou kunnen gebruiken bij grootschalige studentenhuysvesting.

2. STUDENTEN EN DE GEMEENTE VAALS

2.1 Historische relatie tussen Vaals en Aken

Vaals en Aken hebben al lange tijd banden met elkaar. Zo is het gemeentehuis van Vaals gebouwd in opdracht van de Akense textielabrikant von Clermont. Desalniettemin is Aken vele malen groter dan Vaals, zoals blijkt uit de inwoneraantallen in tabel 1.

Jaar	2000	2005	2010	2015	2020	2021
Vaals	10.821	10.068	9.805	9.632	10.084	10.125 ²
Aken	550.966	568.475	565.714	553.922	556.631	

Tabel 1: inwoneraantal gemeente Vaals en Stadregion Aachen (bron: CBS en Statistisches Bundesamt)

2.2 Strategische visie gemeente Vaals

De gemeente Vaals stelt sinds 2001 strategische visies vast. De meest recente is de strategische visie 2020 met als titel "Geef vorm aan Vaals". Deze strategische visie is door de gemeenteraad in 2008 vastgesteld. In deze strategische visie "worden de ambities en het toekomstbeeld voor de gemeenschap Vaals in 2020 geschetst." (pag. 2). De doelen van de strategische visie 2020 zijn (pag. 2/3):

- de visie schets het gewenste toekomstbeeld van Vaals over 10-15 jaar (Vaals 2020);
- de visie vormt een richtinggevende leidraad voor toekomstig beleid en plannen;
- de visie wordt gedragen door en uitgevoerd met de samenleving van Vaals;
- de visie is dynamisch en biedt ruimte voor inpassing van nieuwe trends en ontwikkelingen.

Een hoofdlijn achter de visie is het herstellen van verstoord evenwicht, met name op het gebied van bevolkings(samenstelling). Zo is de verwachting dat de omvang van bevolking zal dalen en dat de samenstelling van de bevolking zal veranderen door vergrijzing en ontgroening. Daarnaast is er een emigratie-tendens bij het aandeel Duitse inwoners. Als gevolg van deze ontwikkelingen staat de sociale cohesie onder druk, met name:

- minder jongeren om voor ouderen te zorgen;
- veel werkloosheid;
- relatief veel laag-opgeleiden;
- relatief veel huurwoningen ten opzichte van koopwoningen; een groot deel van de huurwoningen ligt beneden de huursubsidie-grens.

Gegeven deze ontwikkelingen wil de gemeente Vaals zich richten op kwalitatieve groei, onder het motto "Van meer naar betere".

Om meer inzicht te krijgen in de sterktes/zwaktes, maar ook in de kansen en bedreigingen is een SWOT-analyse opgesteld (pag. 6):

² Per november 2021.

SWOT-analyse (sterkte-zwakte) Vaals 2008



Figuur 2: SWOT-analyse (Strategische Visie 2020, gemeente Vaals)

In deze SWOT-analyse worden de uitbreidingsplannen van de RWTH Aken als kans benoemd. Voor het overige worden in de SWOT-analyse geen verwijzingen opgenomen naar studenten of studentenhuisvesting.

Verderop in de strategische visie wordt wel ingegaan op studenten(huisvesting), namelijk:

- 3.1 Evenwichtige bevolkingsopbouw, behouden en aantrekken jongeren (pag. 13)

Hier wordt gewezen op de “Excellenz” status van de RWTH en de verdere groei van deze universiteit. Ook wordt gewezen op plannen voor “Campus M”, een gebied ten noordwesten

van Aken ten behoeve van ontwikkelingsinstituten, hotels en restaurants. Er wordt echter niet ingegaan op studenten(huisvesting) in Vaals.

- 4.1 Opwaardering woonomgeving kernen, scheefgroei woningaanbod (pag. 22)

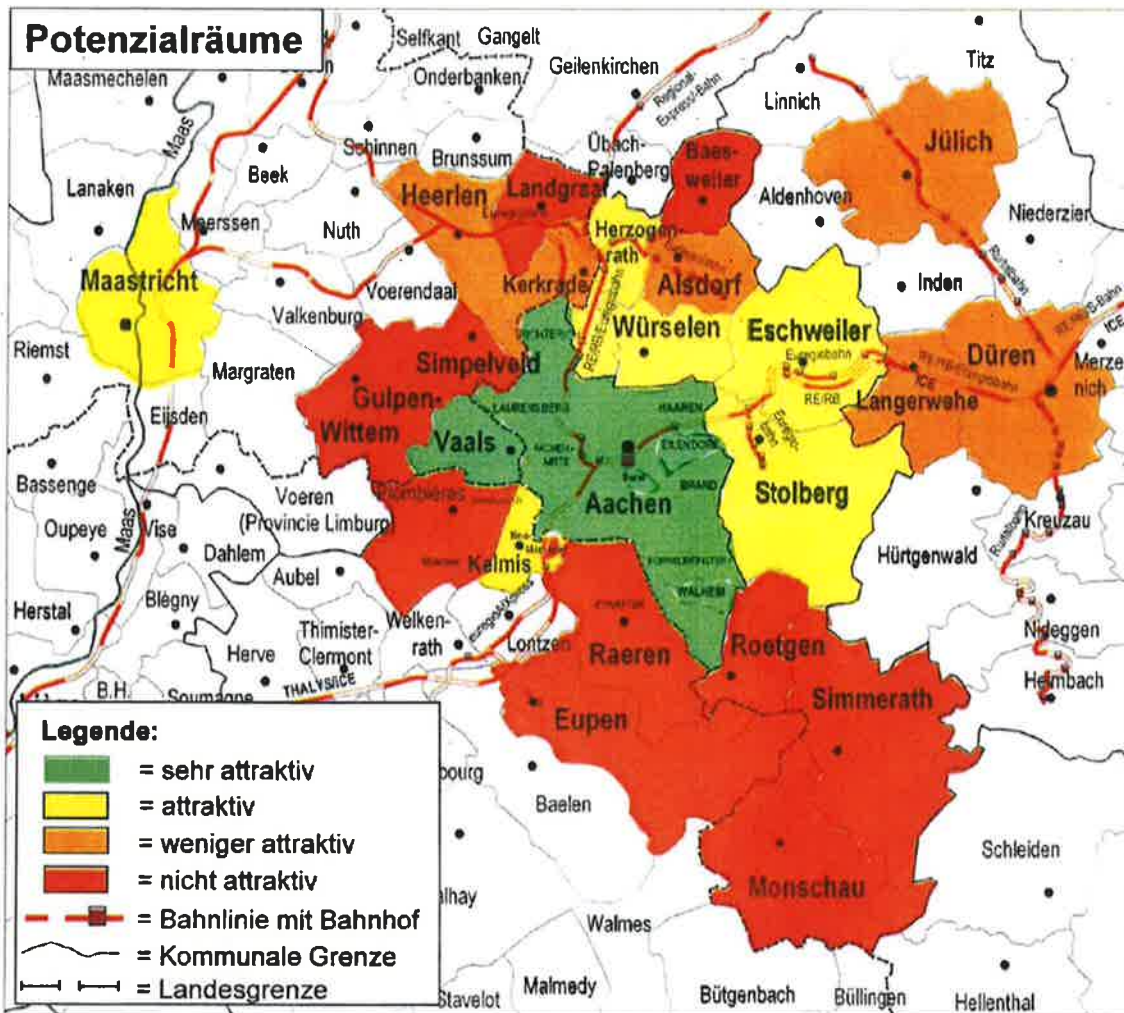
De relevante tekst is "...Het is voor ons essentieel om jongeren te behouden en te werven. Al eerder is opgemerkt dat het ontsluiten van de Duitse woningmarkt kansen biedt voor Vaals, met name gelet op de plannen ten aanzien van de RWTH-Campus in Aken. De regio Aken zal nooit volledig in de toekomstige woonbehoefte kunnen voorzien. Als wij erin slagen onze attractiviteit te verhogen en goed te vermarkten, ligt er voor ons potentieel. Daarbij denken we zowel aan wetenschappers - verbonden aan de RWTH, op zoek naar het duurdere segment - die zich met hun gezinnen hier kunnen vestigen. Maar ook aan studenten, die we hier na hun studie graag willen houden. Dat kan door een mooie combinatie van woon- en uitgaansmogelijkheden te bieden, naast mogelijk zelfs kansen voor startende bedrijfjes. De gemeente Vaals zal in samenwerking met de lokale Woningstichting, haar evenknie in Aken als ook met de RWTH, nadrukkelijk opereren op de Duitse woningmarkt. Ook hier hoort een goede promotie bij. We moeten ons echter realiseren dat een hervorming van de woningmarkt jaren zal duren. Het aandeel dat we op die markt kunnen beïnvloeden (onder andere via onze strategische partner de Woningstichting) is slechts beperkt. We willen de markt echter ook niet helemaal aanpassen. Gezien onze bevolkingsstructuur is het belangrijk om altijd een toereikend aanbod van woningen in de sociale sector te behouden."

Opvallend hierbij is dat de gemeente Vaals zich wil richten op huisvesting enerzijds van wetenschappers in het duurdere segment en anderzijds van alumni van de RWTH door middel van het opereren op de Duitse woningmarkt. Over huisvesting van studenten zelf wordt niet gesproken, ook niet over huisvesting in het goedkopere commerciële segment die voor studenten relevant zou kunnen zijn.

2.3 Huidige situatie

Ook al wordt er in de strategische visie weinig gesproken over studenten en studentenhuisvesting, toch wonen er al vele decennia studenten in de gemeente Vaals, met name bij particulieren. Redenen waarom studenten kiezen om in Vaals te wonen zijn onder andere:

- De zeer nabije ligging t.o.v. Aken (zoals ook blijkt uit onderstaande visualisatie afkomstig uit het document "Doppelter Abiturjahrgang/"G8" Wohnraumbereitstellung fuer Aachener Studierende" (2013))
- De beschikbaarheid van betaalbare woonruimte in Vaals;
- De aansluiting aan het openbaar vervoer naar Aken.



Figuur 3; ligging Vaals t.o.v. Aken ("Doppelter Abiturjahrgang "G8" Wohnraumbereitstellung fuer Aacheiner Studierende" (2013))

Voor de oplevering van studentenhuysvesting "Katzensprung" was er geen grootschalige studentenhuysvesting in Vaals, ondanks de nabijheid van de RWTH. De laatste decennia heeft het hoger onderwijs een flinke groei doorgemaakt veroorzaakt door bevolkingsgroei en de toenemende behoefte aan hoger opgeleiden. Dit speelt zowel in Duitsland als in Nederland. In onderstaande tabel zijn gegevens over de afgelopen twintig jaar opgenomen van 1) de aantallen ingeschreven studenten aan de RWTH, 2) het totaal ingeschreven studenten aan hoger opleidingsinstellingen in Duitsland en ter vergelijking 3) het totaal aantal studenten in Nederland dat is ingeschreven aan hoger onderwijsinstellingen per genoemd jaar. De groei bij de RWTH over 20 jaar is zo'n 72%, hoger dan de stijging in Duitsland van circa 64%. Deze groeicijfer zijn nog beperkt ten opzichte van de stijging in Nederland van 99% over dezelfde periode. In beide landen zijn er dus flinke stijgingen van studentenaantallen, die ook ergens huysvesting nodig hebben.

Jaar	2000	2005	2010	2015	2020
RWTH	27.421	29.598	32.240	43.721	47.173
Duitsland	1.798.863	1.985.765	2.217.604	2.757.799	2.948.700
Nederland	166.299	205.886	242.345	261.169	331.505

Tabel 2: aantallen studenten RWTH, Duitsland en Nederland (bron: CBS en Statistisches Bundesamt)

Naast de genoemde RWTH is er in Aken nog een andere hoger onderwijsinstelling, namelijk de Fachhochschule Aachen, deze heeft in 2021 circa 15.000 studenten en is gesitueerd aan de zuidzijde van Aken en is daarmee verderaf gelegen van Vaals.

De gemeentes Aken en Vaals hebben in 2012 een “letter of intent” ondertekend waarin wordt gesteld dat Vaals een ideale partner is voor de lokale Akense woningmarkt, in het bijzonder ook voor studenten en medewerkers van hoger onderwijsinstellingen in Aken. Deze “letter of intent” is in 2015 op verzoek van de gemeente Vaals, bevestigd door de burgemeester van Aken.

In het volgende hoofdstuk gaan we nader in op de doelen rond de studentenhuisvesting “Katzensprung” vanuit de context van de strategische visie en de stijgende studentenaantallen bij de RWTH in het bijzonder en hoger onderwijsinstellingen in het algemeen.

3. DOELEN “KATZENSPRUNG”

3.1 Doelen vanuit strategische visie

In de strategische visie 2000 van de gemeente Vaals worden twee aspecten benoemd die relevant zijn voor de studentenhuisvesting “Katzensprung”:

- Evenwichtige bevolkingsopbouw, behouden en aantrekken jongeren
- Opwaardering woonomgeving kernen, scheefgroei woningaanbod

Het aspect evenwichtige bevolkingsopbouw, behouden en aantrekken jongeren kan in verbinding worden gebracht met het project “Katzensprung” daar deze studentenhuisvesting zich richt op studenten van de RWTH, over het algemeen jongeren in de leeftijdsgroep 18-24 jaar. Bewoning van het project “Katzensprung” is enkel toegestaan voor studenten, daarmee is gegarandeerd dat de bevolkingsopbouw van de gemeente Vaals evenwichtiger is gedurende de tijdelijke duur dat studenten wonen in “Katzensprung”.

3.2 Doelen “Katzensprung”

3.2.1 *Gebouw- en grondbeheeraspecten*

De gemeente Vaals is in het bezit van vastgoed, zowel bestaande uit gronden als gebouwen. Eerder heeft de rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar vastgoed en vastgoedbeleid van de gemeente Vaals (“Vastgoed en vastgoedbeleid gemeente Vaals, 2020). De hoofdvraag van dat onderzoek was:

“Wat is nodig om te komen tot vastgoedbeleid voor de gemeente Vaals dat duidelijkheid geeft over:

- a) Nut en noodzaak van het gemeentelijk vastgoed;
- b) Uniforme (financiële) beleidskaders;
- c) Het verduurzamen van het vastgoed dat in bezit blijft van de gemeente;
- d) Het voorkomen van leegstand;
- e) Een doorlopend actueel inzicht geeft in de vastgoedportefeuille;
- f) Professionele vastgoedontwikkeling en –beheer;
- g) De organisatie van het vastgoedmanagement om de ontwikkelde vastgoedstrategie te kunnen realiseren.”

De vastgoedportefeuille van de gemeenten Vaals is destijds ingedeeld in vier deelportefeuilles. Een van die deelportefeuilles was “vastgoed voor strategische ontwikkeling”, waaronder ook de gronden van het project Kastzensprung voorheen vielen. De rekenkamercommissie heeft destijds een aantal aanbevelingen geformuleerd, waarvan een aantal ook relevant zijn voor dit onderzoek:

- “Daar hoort ook een passende gemeentelijke vastgoedorganisatie bij met een evenwichtige verdeling van taken, rollen en verantwoordelijkheden” (pagina 20);

- “De informatievoorziening moet beter en transparanter. Het verklaren van verschillen in cijfers tussen realisatie en begroting en/of voorgaande jaren is niet langer meer afdoende (pagina 20).”

Het project “Katzensprung” is gerealiseerd voordat dit rapport van de rekenkamercommissie was gepubliceerd, dus het is zinvol om na te gaan of deze twee aspecten ook spelen bij project “Katzensprung”.

3.2.2 Financiële aspecten

Sinds de jaren 1980 is de Nederlandse overheid gestart met het decentraliseren van taken naar gemeenten. Keerzijde van deze ontwikkeling is de gedachte dat kleinere gemeenten deze taken niet adequaat kunnen uitvoeren. Gevolg hiervan waren gemeentelijke herindelingen die hebben geleid tot een afname van het aantal gemeenten van 811 in 1980 naar 345 in 2022. Daar waar in het begin nog werd uitgegaan van een norm van minimaal 5.000 inwoners voor gemeenten, werd dit onder het kabinet Kok II bijgesteld naar 25.000 inwoners. Gezien de toenemende onvrede van inwoners over gemeentelijke herindelingen besloot het kabinet Balkenende I om gemeentelijke herindelingen niet meer van bovenaf op te leggen.

Een van de gevolgen van de decentralisatie van centrale overheidstaken is dat gemeenten steeds meer en meer complexere taken moeten uitvoeren. Vooral voor kleinere gemeenten is dat zonder samenwerking met andere gemeenten moeilijk uitvoerbaar. De gemeente Vaals is daarbij een van de kleinste gemeenten in Nederland.

Vanuit financieel oogpunt zijn er geen gekwantificeerde doelen gesteld in de strategische visie 2020 van de gemeente Vaals inzake grondbeleid.

In de programmabegroting Vaals 2014 is een paragraaf grondbeleid opgenomen, waarin de relatie wordt gelegd tussen de groei van het studentenaantal van de RWTH en de extra benodigde woonruimte hiervoor.

Het doel van het grondbeleid wordt als volgt verwoord: “Vanuit dit toekomstperspectief wordt momenteel een aantal grondexploitaties gevoerd. Het belangrijkste doel hierbij is het vergroten van de levendigheid en leefbaarheid in het centrum, enerzijds door een kwalitatieve verbetering van het woningaanbod en de woonomgeving in het centrum en anderzijds door het verbeteren van het evenwicht in de samenstelling van de bevolking namelijk het aantrekken van meer jongeren (studenten) en jonge gezinnen.” (pagina 105)

Voor de financiële aspecten van grondbeleid is het volgende verwoord:

“Bij het aanhouden van voorraden grond voor toekomstige ontwikkeling, de zogenaamde grondexploitaties, bestaan altijd aanzienlijke (financiële) risico's. De investeringen in grondexploitaties zijn meestal van dien omvang, dat een toekomstige waardedaling van (grote) invloed kan zijn op het vermogen van de gemeente. Derhalve verdient het aanbeveling om permanent voor de diverse grondexploitaties meerdere scenario's door te rekenen om het realiteitsgehalte van de prognoses en verwachtingen per project te bepalen. Indien een gerede kans bestaat op verliezen, dan is een voortijdige afwaardering voor de hand liggend.” (pagina 106)

De rekenkamercommissie heeft in geen van de voorliggende documenten de genoemde scenario's aangetroffen. Alleen is bekend welke grondexploitaties er voorhanden zijn en wat de geschatte waarde daarvan is.

Relevante financiële aspecten bij grondexploitaties zouden kunnen zijn:

- Huidige waarde van de grondexploitatie;
- Toekomstige waarde van de grondexploitatie bij verkoop of verhuur;
- Opbrengsten uit grondexploitatie: directe opbrengsten zoals verkoop- of verhuuropbrengsten, maar ook indirecte opbrengsten zoals hogere inkomsten uit lokale belastingen, gemeentefonds, ed.
- Kosten uit grondexploitatie: directe kosten zoals onderhoudskosten, opleveringskosten, maar ook indirecte kosten zoals kosten die verband houden met het toekomstig gebruik van de grondexploitatie.

Bij haar onderzoek heeft de rekenkamercommissie enkel informatie gevonden over het eerste aspect, de huidige waarde van de grondexploitatie bij het project “Katzensprung”. Over de andere drie aspecten is geen informatie gevonden over het project “Katzensprung” in de documentatie van de gemeente Vaals *voorafgaande* aan het opstarten van het project. Tijdens en na realisatie van het project “Katzensprung” wordt wel ingegaan op financiële aspecten. Dit wordt in het volgende hoofdstuk geanalyseerd.

3.2.3 Sociale aspecten

Bij een project voor studentenhuisvesting spelen naast gebouw- en grondbeheeraspecten en financiële aspecten ook sociale aspecten.

Deze worden ook expliciet benoemd in de strategische visie 2020, in paragraaf 3.2 “Sterke sociale cohesie”. Het streven dat in deze paragraaf is benoemd is:

“We streven naar een samenleving die gekenmerkt wordt door een grote onderlinge samenhang en die goed in staat is voor zichzelf te zorgen, waarin mensen voor elkaar opkomen en op hun manier participeren. In dat verband achten wij een multiculturele samenstelling met een geaccepteerde verscheidenheid van belang. De samenhang in de diverse kernen verschilt heel sterk. Reden waarom wij kiezen voor een gedifferentieerde aanpak per kern. De intentie van de gemeente is nadrukkelijk samen te werken met bijvoorbeeld verenigingen, buurtplatforms, wijkraden etc. Zij zijn uitgangspunt en de gemeente zal de sociale activiteiten van haar maatschappelijke partners waar nodig faciliteren. Een specifieke partner in dit verband vormen de ondernemers, met wie we gezamenlijk maatschappelijk ondernemerschap ten behoeve van de lokale samenleving tot gemeengoed willen maken.” (pagina 14/15)

Dit streven is uitgewerkt op de volgende onderdelen:

- Multiculturele samenleving met geaccepteerde verscheidenheid;
- Mensen zijn betrokken bij elkaar;
- Participeren in de samenleving;
- Maatschappelijk ondernemen.

Een aantal inhoudelijke aspecten om te relateren aan het project “Katzensprung”. Ook hierover heeft de rekenkamercommissie echter geen informatie kunnen vinden in de overreikte documentatie. Na het opstarten en het realiseren van “Katzensprung” is hier wel informatie over beschikbaar, zie hiervoor de analyse in het volgende hoofdstuk.

3.3 Conclusie

Bevinding: De gemeente Vaals heeft in algemene zin de doelstellingen van haar beleid geformuleerd in de strategische visie 2020. In deze strategische visie is heel weinig informatie opgenomen over studentenhuisvesting. Over grondexploitatie is geen informatie opgenomen in de strategische visie. Ook in andere documenten is geen tot weinig informatie te vinden over studentenhuisvesting in algemene zin, laat staan over het project nu bekend als “Katzensprung” in het bijzonder.

Aanbeveling: De rekenkamercommissie adviseert om voor de verschillende grondexploitatie scenario's uit te werken zoals dat al eerder geadviseerd is in de programmabegroting van 2014. Deze scenario's kunnen direct gerelateerd worden aan gebouw- en grondbeheer aspecten, financiële aspecten en sociale aspecten, die op hun beurt gekwalificeerd en gekwantificeerd worden.

4. REALISATIE “KATZENSPRUNG”

4.1 Gebouw- en grondbeheer aspecten

Project “Katzensprung” is gerealiseerd op het voormalige Wit-Groen terrein aan de Sneeuwberglaan. Vroeger was dit terrein in gebruik bij voetbalvereniging RKSJ Wit Groen VC. Deze vereniging is in 2001 gefuseerd met voetbalvereniging RKVV Lemirsia uit Kemiers tot voetbalvereniging Rood Groen LVC’01, die speelt op Sportpark Molenveld. Na het vertrek van voetbalvereniging RKSJ Wit Groen VC lag het terrein aan de Sneeuwberglaan braak. Samen met verschillende andere terreinen bevond het terrein zich in het bezit van de gemeente Vaals als onderdeel van vastgoed voor strategische ontwikkeling. Zoals in het vorige hoofdstuk besproken waren er geen concrete doelen gesteld door de gemeente inzake dit terrein.

Wel zijn er verschillende partijen geweest die interesse hebben aangegeven in de ontwikkeling van het terrein aan de Sneeuwberglaan, zoals:

- Benchmark Real Estate Development uit Düsseldorf;
- Landmarken Real Estate AG uit Aken;
- Vita Park Entwicklung uit München;
- Kapitalpartner Konzept GmbH uit Leipzig.

Uiteindelijk bleek deze initiële interesse niet omgezet te worden in daadwerkelijke koop van het terrein. Uit de interviews komt naar voren dat sommige projectontwikkelaars terreinen kopen om daarmee een toekomstige waardeverhoging van het terrein af te wachten. De gemeente Vaals heeft hier eerder negatieve ervaringen mee gehad. Daarom wil de gemeente Vaals enkel nog met projectontwikkelaars in zee gaan waar een uiterste opleverdatum van het project mee afgesproken kan worden. Deze opleverdatum wordt ook vermeld in de uiteindelijke koopovereenkomst. Bij navraag bij de gemeente blijkt dat mede door deze oorzaak bovengenoemde partijen hebben afgezien van een koopovereenkomst.

In 2015 heeft L.I.F.E. NV zich gemeld bij de gemeente Vaals na een initieel contact bij de EXPO REAL in München. L.I.F.E. NV is een Belgische projectontwikkelaar die zich onder andere richt op studentenhuisvesting. Door de gemeente zijn gesprekken gevoerd met L.I.F.E. NV op basis waarvan het project “Katzensprung” tot stand is gekomen. Bij navraag blijkt dat deze gesprekken met name zijn gevoerd door de gemeentesecretaris en voormalig burgemeester, die het college van B&W geïnformeerd heeft over de gesprekken. Documentatie daarvan is niet voorhanden.

Op 20 november 2015 is het Wit-Groen terrein (kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 10794/10727 (gedeeltelijk) verkocht door de gemeente Vaals aan “I LOVE VOLS BV” voor een koopprijs van €1.100.000. Onderstaand de voor dit onderzoek meest relevante tekstregels uit de koopovereenkomst:

- Betaling van koopsom bij overdracht terrein bij notaris;
- Oplevering van terrein in staat waarin deze zich bevindt;
- Inspanning van gemeente Vaals om procedure rond omgevingsvergunning voortvarend te voeren;
- Binnen 9 maanden na datum koopovereenkomst dient een ontvankelijke aanvraag door koper van omgevingsvergunning ingediend te zijn;

- Voor koper geldt een kwalitatieve verplichting tot studentenhuisvesting, inclusief boetebeding, dit is ook meegenomen in een kettingbeding indien koper het terrein door verkoopt.

Deze (en ook andere) afspraken uit de koopovereenkomst zijn nagekomen zodat de 461 wooneenheden voor studenten inmiddels al enkele jaren in gebruik zijn. Voortkomend uit deze koopovereenkomst is “Katzensprung” enkel bedoeld voor bewoning door studenten en komt de exploitatie geheel voor rekening en risico van de exploitant, momenteel Xior. De rekenkamercommissie is positief over de overdracht van risico naar een externe partij binnen een duidelijk gedefinieerde periode.

4.2 Financiële aspecten

4.2.1 Verkoopprijs

In 2015 heeft L.I.F.E. NV contact opgenomen met de gemeente Vaals over het terrein aan de Sneeuwberglaan. Daarna heeft de gemeente Vaals op 23 oktober 2015 aan Spauwen vastgoed een taxatieopdracht verstrekt. In deze opdracht werd taxatie gevraagd voor het terrein aan de Sneeuwberglaan en een terrein aan de Beemderlaan. Voor dit onderzoek wordt enkel het terrein aan de Sneeuwberglaan besproken.

Bij de waardering is Spauwen vastgoed uitgegaan van de *kostenmethode* om de waarde te bepalen, meer concreet de residuele waardemethode. Deze methode “wordt met name toegepast in het geval er geen of beperkte vergelijking met marktgegevens mogelijk is.” (pagina 12).

Bij deze methode worden eerste de kosten van de bebouwing geschat, vervolgens worden de opbrengsten geschat. Het verschil tussen deze twee waarden is de residuele waarde. De residuele waarde van het terrein Sneeuwberglaan is geschat op € 554.000. Omdat bij de residuele waardemethode veel wordt gewerkt met schattingen is de uitkomst van deze methode erg gevoelig voor de onderliggende waarden. Bij de berekening is uitgegaan van 350 wooneenheden. Uiteindelijk zijn dat er meer geworden namelijk 461 wooneenheden. Indien dit aantal voor de berekening van de residuele waarde wordt gebruikt, dan komt de residuele waarde uit op € 966.900. Voor details van de gehanteerde berekening in de taxatie van Spauwen vastgoed, zie figuur 4. Voor een schatting van de residuele waarde bij 461 wooneenheden zie figuur 5.

Opdrachtnummer	Opdrachtomschrijving	Opdrachtgever	Opdrachtadres	Opdrachtdatum	Opdrachtovereenkomst	Opdrachtwedst.	Opdrachtwedst.	Opdrachtwedst.
SA0001	ENOPSLAANHOORDE	Alle bijlagen excl. BTW						
OPDRACHTNUMMER	OPDRACHTOMSCHRIJVING	OPDRACHTADRES	OPDRACHTDAG	OPDRACHTTYP	OPDRACHTWAARDEN	OPDRACHTTOTAAL	OPDRACHTTOTAAL	OPDRACHTTOTAAL
A	Grondkosten	Verwoning Overdrachtsbelasting						€ 13.411.000,00
B	Bouwkosten	Verwoning Overdrachtsbelasting Aanleg extra heipalen	1040		€ 1.640,00	€ 13.411.000,00	€ 13.411.000,00	€ 13.411.000,00
C	Bijkomende kosten	Infra en groen leges 2% op de bouwkosten projectontwikkeling + kosten	4205		€ 120,00 € 209.786,00 € 538.709,51	€ 13.411.000,00	€ 13.411.000,00	€ 1.119.840,00
D	Courtage en notaris	Courtage notaris marketing			€ 350,00 € 12.500,00 € 138.300,00	€ 13.411.000,00	€ 13.411.000,00	€ 154.150,00
E	Winst en risico	Winst risico			€ 620.875,00 € 709.571,00 € 709.571,00	€ 13.411.000,00	€ 13.411.000,00	€ 1.548.820,00
F	Rentekosten	opbrengsten op de voorafgaande jaren substantiële kosten opbrengsten 1 jaar gemeentelijke kosten tegen 0% rente				€ 966.900,00	€ 13.411.000,00	€ 100.252,80
TOTAAL OPBRENGSTEN EN OPBRENGSTEN								€ 1.100.000,00
TOTAAL OPBRENGSTEN EN OPBRENGSTEN								€ 1.100.000,00
TOTAAL OPBRENGSTEN EN OPBRENGSTEN								€ 1.100.000,00

Figuur 4: Residuele waarde berekening Sneeuwberglaan (Spauwen vastgoed, 2015)

Kosten	aantal	grootte	waarde	residueel te berekenen
a grondkosten				
b bouwkosten	woning 461	37	1040 €	17.739.280
	grondverbetering stelpost		€	75.000
	aanleg extra heipalen		€	150.000
c bijkomende kosten	infra en groen 4265	120	€	511.800
	leges 2%		€	354.786
	projectontwikkeling 4%		€	709.571
d courtage	461	350	€	161.350
notaris	stelpost		€	12.500
marketing	461	300	€	138.300
e winst en risico		3,50%	€	620.875
winst		4%	€	709.571
		4%	€	709.571
f rentekosten	4%		subtotaal €	9.770.218
TOTAAL	stichtingskosten exclusief grond en rentecorrectie			€ 21.892.604
Opbrengsten	opbrengsten	461	4200 €	60.000
		NAR	7%	€ 49.587
	residuele waarde	bij N= 461	€ 553.672	
		bij N= 461	€ 966.900	€ 966.900

Figuur 5: Residuele waarde op basis van 461 wooneenheden.

De uiteindelijke verkoopprijs is uitgekomen op € 1.100.000, dus circa twee keer de geschatte waarde volgens de residuele waardemethode op basis van 350 wooneenheden.

Op basis van een residuele waarde berekening uitgaande van 461 wooneenheden is de boekwinst bij verkoop van het perceel circa €133.000.

Op basis van de interviews is duidelijk geworden dat deze verkoopprijs met name tot stand is gekomen door onderhandelingen tussen L.I.F.E. NV en de gemeentesecretaris. Hoe nu precies deze verkoopprijs is bepaald is voor de rekenkamercommissie niet duidelijk op basis van de overlegde documenten en interviews. Ook is niet duidelijk wat de minimale verkoopprijs voor het terrein aan de Sneeuwberglaan was, voorafgaand aan de taxatie door Spauwen vastgoed. Ook hierover hebben we geen informatie kunnen vinden.

4.2.2 Lokale belastingen

De gemeente Vaals legt verschillende lokale belastingen op aan het project “Katzensprung”, nader uitgesplitst in het gebouw gelegen aan de Schaepmanstraat en het gebouw gelegen aan de Sneeuwberglaan. De inwoners van “Katzensprung” vormen circa 4,5% van het totale inwoneraantal van Vaals in 2019, daarmee dus een relatief groot deel van de inwoners.

De lokale belastingen bestaan uit (tussen haakjes de afkorting):

- Afvalstoffenheffing vast deel (AFV);
- Afvalstoffenheffing *variabel* deel (DTAR);
- Onroerende zaak belasting eigenaar (OZBE);
- Rioolheffing vast deel o.b.v. WOZ waarde (RIOW);
- Rioolheffing *variabel* deel o.b.v. waterverbruik (RIVA).

In onderstaande tabellen zijn de opgelegde bedragen opgenomen alsmede de kwijtscheldingen die opgelegd kunnen worden indien een inwoner weinig inkomen heeft voor de jaren 2018-2021. Het deel Schaepmanstraat van het project “Katzensprung” is vanaf 2019 helemaal in gebruik, het eerste jaar (2018) geeft vanwege de aanloopfase geen volledig beeld.

Kwijtschelding kan in deze situatie enkel aangevraagd worden voor de afvalstoffenheffing en het variabele deel van de rioolheffing.

In de jaren 2019-2021 Schaepmanstraat en de jaren 2019-2021 Sneeuwberglaan wordt een groot deel van deze lokale belastingen kwijtgescholden. Op de lokale belastingen die door de eigenaar wordt betaald wordt geen kwijtschelding verleend, dit betekent dat van de totale lokale belastingen circa 48% is kwijtgescholden. Voor details zie de tabel hieronder.

		AFV	DTAR	OZBE	RIOW	RIVA	TOTAAL
2019	Opgelegd	88.909,01	9.896,00	40.998,54	12.548,90	21.236,00	173.588,45
	Kwijtschelding	71.942,32	5.178,10	-	-	17.144,00	94.264,42
	% kwijtschelding	81%	52%	-	-	81%	54%
2020	Opgelegd	92.695,36	9.748,80	46.243,40	26.180,00	9.860,25	184.727,81
	Kwijtschelding	71.989,87	5.145,00	-	-	7.648,38	84.783,25
	% kwijtschelding	78%	53%	-	-	78%	46%
2021	Opgelegd	100.712,59	-	48.961,71	21.312,20	7.194,99	178.181,49
	Kwijtschelding	73.716,48	-	-	-	5.275,81	78.992,29
	% kwijtschelding	73%	-	-	-	73%	44%

Tabel 3: opgelegde en kwijtgescholden lokale belastingen project “Katzensprung” in Euro’s (gemeente Vaals, 2021)

4.2.3 Uitkering gemeentefonds

De belangrijkste inkomstenbron voor een gemeente zijn de inkomsten uit het gemeentefonds, dus ook voor de gemeente Vaals. Zo was in 2020 de uitkering uit het gemeentefonds € 18.372.000 op een totale begroting van € 24.811.000 (bron: openspending.nl), dat is circa 74% van de totale begroting.

De hoogte van de uitkering uit het gemeentefonds wordt bepaald door tientallen criteria, waarvan de belangrijkste relateren aan inwoneraantal en aantal woonruimtes. Algemeen kan gesteld worden dat meer inwoners (uiteraard dienen ze wel ingeschreven te zijn bij de gemeente) leiden tot meer inkomsten uit het gemeentefonds.

Door de gemeente is een overzicht gemaakt tot welke *extra* inkomsten uit het gemeentefonds het project “Katzensprung” heeft geleid. Daarbij is uitgegaan van een volledige bezetting per 1-1-2019. Bedragen zijn in euro behalve de uitkeringsfactor.

gemeentefonds	2019		2020		2021		2022	
Maatstaf inwoners	160,16	73.833,76	161,84	74.608,24	161,48	74.442,28	161,55	74.474,55
Maatstaf woonruimten	166,27	76.650,47	172,62	79.577,82	170,60	78.646,60	168,98	77.899,78
Maatstaf 1-p huishoudens	51,24	23.621,64	51,37	23.681,57	54,26	25.013,86	51,62	23.796,82
Maatstaf huishoudens	90,53	41.734,33	91,84	42.338,24	90,74	41.831,14	90,61	41.771,21
Uitkeringsfactor	1,548		1,621		1,676		1,704	
Totaal		334.120,63		356.953,72		386.609,18		371.373,78

Tabel 4: geschatte extra inkomsten gemeentefonds a.g.v. project "Katzensprung" in Euro's (gemeente Vaals, 2021)

Dit overzicht is niet geheel compleet, daar er geen rekening is gehouden met andere maatstaven, zoals bijvoorbeeld "huishoudens met laag inkomen" en "bijstandontvangers". Bij het overzicht is uitgegaan van de maximale bezetting van "Katzensprung", oftewel 461 bewoners. De daadwerkelijke bezetting van "Katzensprung" is na de opstartfase hoog (voorbeeld: in oktober 2021 waren 445 van de 461 wooneenheden verhuurd, circa 97%, volgens opgave van de gemeente) dus de hierboven genoemde getallen geven een realistisch beeld van de extra inkomsten uit het gemeentefonds.

Opvallend daarbij is wel dat in de "aanvulling op de koopovereenkomst Wit Groen terrein", gedateerd 11/3/2016, een gewijzigd artikel 15, lid 1 is opgenomen. Daarin is onder meer opgenomen dat de projectontwikkelaar "...jaarlijks een volledig overzicht oplevert van de feitelijke gebruikers van de studentenwoningen, voorzien van studiegegevens....". Bij navraag bij de gemeente blijkt dat dit niet gebeurd is.

4.2.4 Overige financiële effecten

Naast de hierboven benoemde financiële effecten (verkoopprijs, lokale belastingen en gemeentefonds) zijn onderstaande financiële aspecten nog relevant om te vermelden, namelijk:

- Kosten verkoopklaar maken grond: afgezien van reguliere taxatiekosten zijn er geen kosten geweest om het terrein voor "Katzensprung" bouwklaar te maken die ten laste van de gemeente zijn gekomen;
- Er zijn een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd, deze zijn volledig door de projectontwikkelaar L.I.F.E. NV betaald;
- Na de realisatie van deze extra parkeerplaatsen is er enkele jaren later door de **toegenomen parkeerdruk vergunning parkeren ingesteld alsmede een blauwe zone bij de sporthal**. De door de gemeente geschatte directe kosten (advies, materialen e.d.) zijn circa €10.000. De indirecte kosten (ambtelijke uren gemeente) zijn onbekend, daar deze uren niet worden geregistreerd.
- Huurtoeslag: afhankelijk van het inkomen van de student, kunnen studenten in aanmerking komen voor de huurtoeslag (maximaal € 137 per maand in 2021 bij een huur van € 376). Deze wordt betaald door de belastingdienst en komt dus niet ten laste van de gemeentebegroting.

Indien de directe financiële effecten van het project "Katzensprung" voor het jaar 2021 naast elkaar worden gezet, dan geeft dit onderstaand beeld:

	Kosten	Opbrengsten
Lokale belastingen	€ 78.992,29 (kwijschelding)	€ 178.181,49
gemeentefonds	-	€ 386.609,18*
Totaal	€ 78.992,29	€ 564.790,67

Tabel 5: overzicht directe kosten en opbrengsten voor 2021; *: geschat bedrag

Dit betekent dat de netto opbrengsten voor het project "Katzensprung" in 2021 ruim € 480.000 voor de gemeente bedragen. Daarmee draagt dit project, bij volledige bezetting

jaarlijks bijna een half miljoen euro bij aan de gemeentekas. Het project draagt daarmee voor circa 1,5% bij aan de totale inkomsten van €31,9 miljoen van Vaals in 2021.

4.3 Sociaal-economische doelen

Vanuit de strategische visie 2020 van de gemeente Vaals zijn geen specifieke sociale doelen voor studentenhuisvesting geformuleerd.

Na aanyang van het project “Katzensprung” wordt er door de gemeente enige aandacht besteed aan de sociale-ecnomische aspecten. Zo wordt in een memo van 22 januari 2016 gesproken over de economische spin-off van het project “Katzensprung”. Concreet wordt het volgende vermeld:

“Studenten zullen ongetwijfeld een positief effect opleveren voor de lokale (en ook regionale) economie. Ze wonen in Vaals, zullen op de een of andere manier toch boodschappen doen (in Vaals of de regio), zullen horeca-gelegenheden bezoeken, gebruik maken van andersoortige voorzieningen etc.” Samen met een evenwichtiger bevolkingsopbouw wordt dit benoemd als “de voornaamste overwegingen om studenten naar Vaals te halen”.

Dit zou kunnen betekenen dat de gemeente Vaals op sociaal gebied specifieke doelen heeft verbonden met het project “Katzensprung” en daartoe ook actief acties heeft uitgezet.

Na realisatie van project “Katzensprung” is door de gemeente Vaals een onderzoeksvraag uitgezet. Deze onderzoeksvraag is uitgewerkt in het onderzoek “de impact van “Katzensprung”: een verkennend onderzoek naar de effecten van studentenhuisvesting in Vaals”(Daan Haanstra, 2020). Uit dit onderzoek, andere documenten en interviews komt het volgende beeld naar voren:

- Door relevante partijen, zoals de gemeente, maatschappelijke organisaties en private organisaties zijn nauwelijks acties uitgezet om de sociale participatie van inwoners van “Katzensprung” te verbeteren, zoals lidmaatschap van en deelname aan verenigingsactiviteiten;
- Er zijn geen concrete doelen voor sociale participatie van studenten uit “Katzensprung” benoemd;
- De effecten op het Vaalse verenigingsleven van “Katzensprung” zijn zeer beperkt: er zijn nauwelijks studenten die zich hebben aangemeld bij verenigingen;
- De effecten op de Vaalse economie zijn positief, maar beperkt: studenten doen weliswaar boodschappen in Vaalse winkels, maar grotere inkopen, uitgaan e.d. doen zij veelal in Aken of in de plaats waar ze vandaan komen (voor de meeste studenten: Duitsland).
- Door studenten wordt wel gebruik gemaakt van het naastgelegen sportcentrum;
- Door de komst van “Katzensprung” is de busverbinding met Aken verbeterd.
- Mede als gevolg van de huisvesting van de studenten uit Aken zijn er in de gemeente Vaals deelfietsen beschikbaar om naar Aken te fietsen.

Samengevat: er is enige economische spin-off voor Vaalse winkels, de mobiliteit is verbeterd, maar het sociale effect is veel beperkter dan voorzien.

4.4 Conclusie

Bevinding: Het beoogde doel van het aanhouden van gronden is niet duidelijk.
Aanbeveling: Benoem bij het gebouw- en grondbeheer beleid de doelen van het aanhouden van gronden en hoe deze gerealiseerd gaan worden..

Bevinding: Veel activiteiten rond project “Katzensprung” (onderhandelingen, waardebepalingen, aansturing project) zijn uitgevoerd door één persoon. Dit kan tot serieuze risico’s leiden.
Aanbeveling: Voer minimale functiescheiding aan, zodat minimaal de uitvoerende, controlerende en registrerende functie niet bij dezelfde persoon belegd zijn.

Bevinding: De waardebeoordeling van het terrein Sneeuwberglaan werd pas ter hand genomen, na concrete interesse van de projectontwikkelaar L.I.F.E. NV, daarbij werd de residuele waardemethode gebruikt.
Aanbeveling: Waardeer gronden die ten behoeve van ontwikkeling worden aangehouden op regelmatigere basis, gebruik daarbij de residuele waardemethode bij voorkeur niet als primaire waarderingsmethode, maar als secundaire waarderingsmethode. Hoe dan wel?

Bevinding: Een groot deel van de variabele lokale belastingen worden kwijtgescholden, waardoor deze gemiste belastingen middels een kruissubsidie uit andere inkomsten gedekt moeten worden.
Aanbeveling: Overweeg of het wenselijk is dat de gemiste belastingopbrengsten uit andere inkomsten gedekt worden.

Bevinding: Jaarlijks zou de projectontwikkelaar een overzicht van de huurders overleggen aan de gemeente. Dit is niet gebeurd.
Aanbeveling: Jaarlijks deze gegevens opvragen bij projectontwikkelaar/verhuurder.

Bevinding: Sociale participatie bij het project “Katzensprung” is nauwelijks gerealiseerd.
Aanbeveling: Organiseer als gemeente, samen met maatschappelijke en private organisaties acties om inwoners van studentenhuisvesting projecten meer te laten participeren in de gemeente.

5. TOTSTANDKOMING ONDERZOEK

5.1 Tijdslijn opvragen informatie

Bij het uitvoeren van haar onderzoeken is de rekenkamercommissie sterk afhankelijk van de door de gemeente te overleggen documentatie en interviews met relevante gesprekspartners. Hieronder geeft de rekenkamercommissie aan op welke momenten zij informatie heeft opgevraagd en wanneer zij die heeft ontvangen:

- 13 april 2021: informatie over ondermeer “Katzensprung” opgevraagd bij raadsgriffier;
- 6 mei 2021: herinnering gestuurd door rekenkamercommissie;
- 23 mei 2021: bevestiging dat informatie wordt verzameld, gecombineerd met verzoek om gericht aan te geven welke informatie precies nodig is;
- 8 juni 2021: bevestiging van gemeentesecretaris dat verzoek is ontvangen. Tevens wordt aangegeven dat pas eind augustus nader afgestemd kan worden hoe invulling kan worden gegeven aan onderzoek;
- 14 september 2021: gesprek op gemeentehuis waar ook eerst documenten zijn overlegd
- 30 september 2021: rekenkamercommissie vraagt om aanvullende documenten
- 7 oktober 2021: aanvullende documenten worden overlegd aan rekenkamercommissie

Op basis van de overlegde documenten hebben in oktober en november 2021 interviews plaatsgevonden, waarna de rekenkamercommissie het project “Katzensprung” heeft kunnen analyseren.

5.2 Ontvangen informatie

Uiteindelijk heeft de rekenkamercommissie de in de inleiding benoemde documenten ontvangen van de gemeente. Een aantal van deze documenten is relevant voor de analyse van de rekenkamercommissie, echter missen ook documenten om een diep gravendere analyse uit te kunnen voeren, zoals bijvoorbeeld de correspondentie tussen gemeente Vaals en projectontwikkelaars. Bij navraag blijkt dat veel documenten niet adequaat gearchiveerd zijn, waardoor ze enkel gevonden kunnen worden door er handmatig naar te zoeken wat een tijdrovend proces is.

Ook blijken de meeste ontvangen documenten de ongetekende versies te zijn. Dit is echter niet controleerbaar omdat de rekenkamercommissie ‘erop moet vertrouwen’ dat dit de definitieve versies zijn. Vanuit de rekenkamercommissie is deze werkwijze niet de juiste werkwijze en dient deze verbeterd te worden.

5.3 Verplichting tot archivering

Sinds 1995 kent Nederland de archiefwet. Deze archiefwet geldt ook voor de gemeente Vaals en bepaalt dat relevante documenten gearchiveerd moeten worden door de gemeente. Welke documenten hoe lang gearchiveerd moeten worden gebeurt op basis van de zogeheten selectielijst die door de gemeente opgesteld dient te worden.

Wederom heeft de rekenkamercommissie bij haar onderzoek ervaren dat veel documenten niet digitaal zijn gearchiveerd. Dit maakt het uitvoeren van onze onderzoekstaak moeilijker. Daarnaast is het een feit dat de gemeente niet aan de haar opgelegde wettelijke taken wat

betreft de Archiefwet voldoet.

Wij adviseren daarom nogmaals met klem zorg te dragen voor een deugdelijke archivering van relevante documenten, opdat ook wij ons werk naar behoren kunnen doen.

Bevinding: Documenten zijn bij de gemeente Vaals onvoldoende of niet digitaal gearchiveerd en daardoor slecht toegankelijk voor onderzoek.

Aanbeveling: Archiveer gemeentelijke documenten conform de Archiefwet op een toegankelijke (digitale) wijze.

6. CONCLUSIE

De gemeente Vaals bezit verschillende gronden die gebruikt kunnen worden voor projectontwikkeling. Een van deze gronden was het Wit-Groen terrein, gelegen aan de Sneeuwberglaan. Verschillende projectontwikkelaars hebben hun interesse in dit terrein kenbaar gemaakt wat uiteindelijk niet leidde tot concrete ontwikkeling van het terrein. Totdat L.I.F.E. NV, een Belgische projectontwikkelaar zich meldde in 2015. Deze projectontwikkelaar heeft uiteindelijk, in twee gebouwen, 461 wooneenheden gerealiseerd voor studenten die in twee fasen zijn opgeleverd. De tweede en laatste fase was in 2018 gereed. Inmiddels is deze studentenhuisvesting, bekend onder de naam "Katzensprung", enkele jaren volledig in bedrijf. Na de eenmalige opstartfase is er sprake van een hoge bezetting van project "Katzensprung".

Het algemene beeld dat de rekenkamercommissie heeft bij project "Katzensprung" is dat dit een succesvol project is om a) het Wit-Groen terrein te gebruiken en daarbij b) te komen tot een meer evenwichtige bevolkingsopbouw van de gemeente Vaals die tevens c) leidt tot structureel hogere inkomsten voor de gemeente Vaals.

Daarnaast valt op dat het project "Katzensprung" in relatief korte tijd gerealiseerd is, waarbij de contractuele voorwaarden in de koopovereenkomst de risico's voor de gemeente Vaals minimaliseren.

Naast het project "Katzensprung" zijn er ook aantal bijkomende gunstige ontwikkelingen die uit het project voortvloeien, in het bijzonder:

- Deelfietsen die beschikbaar zijn, ook voor inwoners en toeristen;
- Extra Busverbindingen, ook voor inwoners en toeristen.

Naast deze positieve aspecten van het project "Katzensprung" zijn er ook een aantal bevindingen, waarvoor aanbevelingen zijn benoemd. Hieronder worden deze samengevat weergegeven.

- De rekenkamercommissie adviseert om voor de verschillende grondexploitaties scenario's uit te werken zoals dat al eerder geadviseerd is door de gemeente zelf in de programmabegroting Vaals van 2014. Deze scenario's kunnen direct gerelateerd worden aan gebouw- en grondbeheer aspecten, financiële aspecten en sociale aspecten, die op hun beurt gekwalificeerd en gekwantificeerd worden;
- Benoem bij het gebouw- en grondbeheer beleid de doelen van het aanhouden van gronden en binnen welke periode deze doelen gerealiseerd kunnen worden;
- Voer minimale functiescheiding in bij grotere projecten zoals "Katzensprung", zodat minimaal de uitvoerende, controlerende en registrerende functie niet bij dezelfde persoon belegd zijn, zoals dat nu bij de gemeentesecretaris wel het geval is die tevens projectleider was van project "Katzensprung";
- Waardeer gronden die ten behoeve van ontwikkeling worden aangehouden op regelmatigere basis, gebruik daarbij naast de residuele waardemethode, ook andere waarderingsmethoden zoals bijvoorbeeld de comparatieve methode en de normatieve methode om te komen tot een kwalitatief betere waardebeoordeling;
- Overweeg of het wenselijk is dat de gemiste belastingopbrengsten van lokale belastingen (uit hoofde van kwijtschelding) uit andere inkomsten gedekt worden, hier is immers sprake van een kruissubsidie waarvan niet is aangegeven dat deze gewenst is;
- Vraag jaarlijks bij de projectontwikkelaar/exploitant de gegevens over de daadwerkelijke bezetting van "Katzensprung" op.

- Organiseer als gemeente, samen met maatschappelijke en private organisaties acties om inwoners van studentenhuisvesting projecten meer te laten participeren bij activiteiten die in de gemeente uitgevoerd worden;
- Benoem bij huisvestingsprojecten vooraf welke sociale doelen nagestreefd worden, middels welke acties deze doelen gerealiseerd kunnen gaan worden en monitor de voortgang van de (opbrengsten van) acties;
- Archiveer gemeentelijke documenten conform de Archiefwet op een toegankelijke (digitale) wijze

7. NAWOORD

De bestuurlijke reactie van het college van B&W is opgenomen als bijlage 5 bij dit rapport.

De rekenkamercommissie spreekt haar dank uit voor de inhoudelijke reactie van het college van B&W. In de reactie van het college van B&W worden de aanbevelingen uit dit rapport grotendeels onderschreven. Tevens wordt aangegeven dat een aantal aanbevelingen opgenomen in dit rapport door het college van B&W al is overgenomen cq. uitgevoerd gaat worden in de toekomst.

Op een tweetal punten uit de reactie van het college van B&W wil de rekenkamercommissie reageren, namelijk:

“Bezettingcijfers

U doet de aanbeveling om jaarlijks bij de exploitant van Katzensprung gegevens op te vragen over de daadwerkelijke bezetting. Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor bezetting etc. zullen wij deze aanbeveling met de exploitant bespreken.”

Reactie rekenkamercommissie:

De aanbeveling om de gegevens over de daadwerkelijke bezetting te laten overleggen door de exploitant is door de gemeente zelf als verkoper van de grond opgenomen in de “aanvulling koopovereenkomst” onder artikel 2. De aanbeveling van de rekenkamercommissie is geen nieuwe aanbeveling, maar reikt niet verder dan het nakomen van hetgeen is afgesproken in de “aanvulling koopovereenkomst”.

“Functiescheiding bij projecten

U constateert dat de gemeentesecretaris projectleider was bij dit project en in die hoedanigheid zowel de registrerende, controlerende als ook uitvoerende taken onder zich had. Deze conclusie dient enigszins genuanceerd te worden. Zoals u weet is de omvang van de gemeentelijke organisatie beperkt. Optimale functiescheiding is vaak niet mogelijk vanwege het ontbreken van capaciteit....”

.... Wij hebben inmiddels wel de financiële functie/planeconomisch bij deze projecten bij het cluster control gelegd, in afstemming met de externe accountant.”

Reactie rekenkamercommissie:

De rekenkamercommissie onderkent de moeilijkheden bij het inrichten van een adequate functiescheiding bij een relatief kleine ambtelijke organisatie en spreekt haar waardering uit naar het college van B&W voor het doorvoeren van enige functiescheiding (financiële functie/planeconomisch). Anderzijds laat deze doorgevoerde beperkte functiescheiding nog steeds ruimte voor mogelijke problemen in de toekomst door het combineren van (te) veel functies. Uiteindelijk is de keuze aan het college van B&W hoe zij de gemeentelijke organisatie wil inrichten en bij wie welke functies worden belegd.

BIJLAGEN

1. Situatieschets Wit-Groen terrein
2. Letter of intent
3. Samenvatting collegebesluiten project "Katzensprung"
4. Samenvatting vertrouwelijke collegebesluiten project "Katzensprung"
5. Reactie college B&W

1. Situatietekening Wit-Groen terrein



2. Letter of Intent



Letter of Intent

Die Gemeinde Vaals, vertreten durch Burgemeester Dra. Rog L.T. van Loo und Wethouder Juliette Verbeek,
und

die Stadt Aachen, vertreten durch Oberbürgermeister Marcel Philipp und Beigeordnete Gisela Nacken,

stellen fest,

- dass die beiden Kommunen die bestehenden Kooperationen in Fragen der Verkehrsplanung, des grenzüberschreitenden öffentlichen Personennahverkehrs, den unterschiedlichen Fragen der Stadtplanung fortsetzen und festigen wollen;
- dass bei neuen Vorhaben einer der beiden Kommunen die Interessen der jeweils anderen ausdrücklich berücksichtigt und die Planungen gegebenenfalls miteinander abgestimmt werden;
- dass in beiden Kommunen auf die individuellen Angebote und Einrichtungen der jeweils anderen hingewiesen werden soll;
- dass beide Kommunen die Beratung von Grenzgängern in beiden Richtungen so fördern, dass der Schritt über die Grenze sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten für jeden möglichst einfach und problemlos ist

Sie stimmen überein,

- dass die Gemeinde Vaals für die Stadt Aachen ein idealer Partner für den lokalen Wohnungsmarkt ist;
- dass die Gemeinde Vaals zudem ein besonders geeigneter Partner der Stadt Aachen für mittelfristige Unterkünfte für Studierende der Aachener Hochschulen aber auch akademische wie andere Mitarbeiter ist.

Sie berücksichtigen dabei,

- dass durch die doppelten Abiturjahrgänge in mehreren deutschen Bundesländern, unter anderem in Nordrhein-Westfalen, durch den Wegfall des Wehr- und Zivildienstes in Deutschland und durch die Reallsierung der RWTH-Campus-Projekte in Aachen auf die Aachener Hochschulen Veränderungen und Herausforderungen zukommen, die zudem große Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben werden;

- dass allein die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH) und die Fachhochschule (FH) Aachen mit rund 9500 zusätzlichen Studierenden rechnen und davon ausgehen, dass 40 bis 45 Prozent von ihnen eine Wohnung suchen werden;
- dass in der Stadt Aachen eine Vielzahl zusätzlicher Wohnangebote für Studierende entwickelt wird, diese aber vermutlich die Nachfrage nicht decken können wird;
- dass durch die Entwicklung des RWTH-Campus Prognosen zur Folge in den nächsten Jahren mehrere tausend zusätzliche Arbeitsplätze entstehen werden, was zu weiterer großer Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt führen wird – in verschiedensten Kategorien;
- dass die Nachfrage nach Wohnraum nur gedeckt werden kann, wenn Angebote auch außerhalb der Aachener Stadtgrenzen entwickelt werden;
- dass die Gemeinde Vaals als direkte Nachbarin der Stadt Aachen ein idealer Standort für solchen zusätzlichen Wohnraum für Studierende und Campus-Beschäftigte mit ihren Familien ist, da sie sehr nah am Universitätsklinikum, den Hochschul- und Campusgebieten sowie dem Aachener Zentrum gelegen und für Individualverkehr wie Öffentlichen Personennahverkehr bestens damit verbunden ist.

Die Gemeinde Vaals und die Stadt Aachen vereinbaren vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung ihres oben genannten Willens, bestehende Kooperationen zu festigen, sich in der Frage des Wohnraumangebotes abzustimmen und eng zusammenzuarbeiten. Deshalb kommen sie wie folgt überein:

1. Diese Vereinbarung dient der Abstimmung über die Pläne zur Bereitstellung von Wohnraum für Studierende und andere Wohnungssuchende aus der Stadt Aachen in der Gemeinde Vaals. Die von der Gemeinde Vaals erstellte Aufstellung und der Übersichtsplan (Anlagen 1 und 2) stellen die aktuellen Planungen in den verschiedenen Bereichen der Vaalser Innenstadt dar.
2. Die Stadt Aachen wird den in der Gemeinde Vaals geschaffenen Wohnraum Wohnungssuchenden in gleicher Form vorstellen, wie den in der Stadt Aachen selbst zusätzlich zur Verfügung gestellten.
3. Der Fortschritt und die Erreichung der in den Leistungszielen getroffenen Vereinbarungen werden regelmäßig evaluiert. Siehe auch Nummer 5 dieses Abkommens.
4. Die folgenden Untertagen sind Bestandteile dieser Vereinbarung: Die Anlage 1, in der die Aktivitäten und Fristen zusammengefasst sind, die Anlage 2, die die einzelnen Vorhaben der Gemeinde Vaals lokalisiert und darstellt.

5. Diese Vereinbarung endet für jedes Einzelvorhaben mit Ablauf der in Anlage 1 für dieses Einzelvorhaben genannten Frist.
6. Die Kooperation kann von jeder Partei gekündigt werden, wenn die andere Partei ihren Teil des Übereinkommens nicht oder unzureichend erfüllt hat und ihr die Möglichkeit gegeben wurde, die festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen, dieses aber in wesentlichen Punkten nicht erfüllen konnte. Es sei denn, dass Höhere Gewalt zu diesem Mangel geführt hat.
7. Änderungen oder Ergänzungen dieses Übereinkommens werden in Schriftform vereinbart.
8. Die Partner sind sich einig, dass die Vereinbarungen dieses Letter of Intent einmal pro Quartal – zum ersten Mal zum Ende des 3. Quartals 2012 – evaluiert werden. Dies geschieht durch gegenseitige Darstellung des Projektstandes zwischen den Verantwortlichen der beiden Verwaltungen.

Aachen, 4. Juli 2012

für die Gemeinde Vaals

für die Stadt Aachen

Burgemeester

Oberbürgermeister

Wethouder

Beigeordnete

3. Samenvatting collegebesluiten project “Katzensprung”

Besluitenlijst College van B&W

23 juni 2020

nr.	Besluit College B&W
1.	Het college gaat akkoord met het raadgevoorstel inzake parkeren sporthal CittaFit en legt het ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor.
2.	Het college gaat akkoord met de uitkering naar aanleiding van de verkoop Attera in 2014.
3.	Het college gaat akkoord met de benoeming van dhr. H.M.H. Leunessen tot Buitengewoon Ambtenaar van de Burgerlijke Stand.
4.	Het college gaat akkoord met de benoeming van mw. D.J.J. van den Booren tot Buitengewoon Ambtenaar van de Burgerlijke Stand.
5.	Het college gaat akkoord met de aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand tot twee zelfstandige studenteneenheden, een appartement met twee onzelfstandige studenteneenheden op het perceel Koperstraat 14 te Vaals.
6.	Het college gaat akkoord met taalonderwijs in het basisonderwijs in het kader van het onderwijsachterstandenbeleid.

Vaals, 30 juni 2020

Burgemeester en Wethouders van Vaals,
De secretaris, De burgemeester,

28 maart 2017

nr.	onderwerp	Besluit College B&W
1.	Aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 211 studentwoningen (blok 2) op het perceel Dr. Schaepmanstraat te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer A10888, nummer A10889, nummer A10992 en nummer A10727	Het College verleent een omgevingsvergunning (en aanverwante bepalingen) voor het oprichten van 211 studentwoningen (fase 2) op het perceel Dr. Schaepmanstraat te Vaals, daarbij kennis nemende van het feit dat geen zienswijzen tegen dit plan zijn ontvangen. Tevens stelt het College de hulsnummeraanduiding vast.
2.	Type rustbanken Maastrichterlaan	Het College besluit om op 8 locaties aan de Maastrichterlaan zoals eerder in de raad besloten, het type Scala, merk Runge te plaatsen.
3.	Besluit nariefcompensatie	Het College besluit om aan verzoeker als nadeelcompensatie een vergoeding ad € 5.464,- toe te kennen, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 27 juni 2016.
4.	Parkeervergunningen voor bedrijven	Het College stelt de categorieën vast voor wat betreft parkeervergunningen voor bedrijven.
5.	Tussenevaluatie Preventie- en Handhavingplan Jeugd, Alcohol & Omgeving Maastricht Heuvelland	Het College besluit om de Tussenevaluatie Preventie- en Handhavingplan Jeugd, Alcohol & Omgeving Maastricht Heuvelland door te leiden naar de raad.
6.	Samenwerkingsprotocol gemeenten Limburg en Raad voor de Kinderbescherming Zuidoost Nederland	Het College stemt in met het samenwerkingsprotocol tussen de gemeenten in Limburg en de Raad voor de Kinderbescherming Zuidoost Nederland.

Vaals, 4 april 2017

Burgemeester en Wethouders van Vaals,

De secretaris, De burgemeester,

Besluitenlijst College van B&W

22 maart 2016

nr.	onderwerp	Besluit College B&W
1.	Werkgebied van de woningcorporaties in Limburg	Het College stamt in met het door de Provincie Limburg te versturen verzoek aan de minister om Vaals, gezamenlijk met alle Limburgse gemeenten met uitzondering van Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar, aan te wijzen als een vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel te beschouwen gebied (woningmarktregio). Bergen, Gennepe en Mook en Middelaar beraden zich nog op deelname aan andere (provincie-overschrijdende) woningmarktregio's vanwege hun ligging tegenover de provincie Noord-Brabant.
2.	Aanvraag omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van de woning en kapconstructie op het perceel Tenstraat 40 te Vaals	Het College verlengt de termijn waarbinnen op de aanvraag omgevingsvergunning moet worden beslist met maximaal 6 weken.
3.	Beslissing op plansnadeverzoek	Het College besluit om, overeenkomstig het externe deskundigenadvies, een tegemoetkoming in geleden piarschade toe te kennen voor het in het advies genoemde bedrag, vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van 17 september 2015.
4.	Beslissing op bezwaar Jeugdwet	Het College besluit om het ingediende bezwaarschrift van betrokkene ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
5.	8 ^e Actualisering inkoopcontracten Jeugd en Wmo 2016	Het College besluit om met ingang van 1 januari 2016 een dienstverleningsovereenkomst aan te gaan met 32 nieuwe aanbidders voor zowel de Wmo als de Jeugdhulp. Tevens besluit het College om de dienstverleningsovereenkomst van 24 al gecontracteerde aanbidders uit te breiden met nieuwe arrangementen.
6.	Aanbieding gevelisolatieproject 114 woningen Rijksweg Mamelis en Lemiers	Het College gaat akkoord met de uitgebrachte offerte ten aanzien van voorbereiding, begeleiding en toezicht op de uitvoering van het treffen van gevelmaatregelen aan 114 saneringspanden aan de Rijksweg te Mamelis en Lemiers, zulks met gebruikmaking van de hardheidsclausule, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de inkoopnota 2014.
7.	Principeverzoek Kerksraat 25	Het College besluit om beginselmedewerking te verlenen aan de realisatie van 5 zelfstandige appartementen en 5 onzelfstandige wooneenheden voor zorgbehoevende(n) (binnen bestaande bebouwing) op het adres Kerksraat 25, op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> - aanvrager voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeercijfers; - aanvrager een akoestisch onderzoek overlevert waarin blijkt dat aan de bestelde normen overeenkomstig de

Besluitenlijst College van B&W

26 januari 2016

nr.	onderwerp	Besluit College B&W
1.	Ontwerp-omgevingsvergunning studentenhuisvesting WitGroen	Het College stemt in met de ontwerp-omgevingsvergunning (incl. huisnummerbesluit) en legt deze voor 6 weken voor zienswijzen ter inzage.
2.	Aanvraag omgevingsvergunning voor het tijdelijk aanbrengen van 37 banieren aan de lichtmasten langs de Vijlenberg te Vijlen	Het College verleent een omgevingsvergunning voor het tijdelijk aanbrengen van 37 banieren aan de lichtmasten, in het kader van 1000 jaar Vijlen, langs de Vijlenberg op de percelen Vijlenberg te Vijlen, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummers 9976 en 10583, sectie C, nummer 3316 alsmede sectie F, nummers 578 en 918.
3.	Aanvraag voor het toevoegen van een huisnummer aan het adres Maastrichterlaan 92 te Vaals	Het College kent de huisnumeraanduiding Maastrichterlaan 92a te Vaals toe.
4.	Wijziging Verordening duurzaamheidslening gemeente Vaals 2016	Het College besluit om het voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.
5.	Aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruiken van een kamer als praktijkruimte (pedicuresalon) op het perceel Sneeuwberglaan 14 te Vaals	Het College verleent een omgevingsvergunning voor het gebruiken van één kamer als praktijkruimte (pedicuresalon), op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening, op het perceel Sneeuwberglaan 14 te Vaals, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 7581.
6.	Beslissing op het bezwaarschrift van betrokkene, Holset 57, Lemiers	Het College verklaart het bezwaarschrift van betrokkene conform het advies van de bezwaarschriftencommissie ontvankelijk en ongegrond. Tevens wijst het College het verzoek om vergoeding van de in bezwaar gemaakte kosten van betrokkene af.
7.	Beleidsregel Bestuurlijke Boete BRP	Het College stelt de beleidsregel Bestuurlijke Boete BRP 2016 vast.
8.	Aanvraag omgevingsvergunning voor het vestigen van een bloemenzaak op het perceel Aan de Boom 1a te Vijlen	Het College verleent een omgevingsvergunning voor het vestigen van een bloemenzaak op het perceel Aan de Boom 1a te Vijlen, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie A, nummer 9630.
9.	A. Aanvraag vooroverleg voor het plaatsen van	Het College weigert principemedewerking aan het voorstel voor het plaatsen van een inkoopkanaal op het

4. Samenvatting vertrouwelijke collegebesluiten project "Katzensprung" in chronologische tijdvolgorde

Samenvatting Vertrouwelijke collegebesluiten "Katzensprung"

College 13 oktober 2015

Studentenhuisvesting:

Life NV heeft zich bij de gemeente gemeld, met serieuze interesse om de terreinen in het Von Clermontpark en het Wit-Groen terrein te kopen. Er is besloten ruimte te maken voor onderhandelingen met de geïnteresseerde partij en de ontwikkelaars.

College 20 oktober 2015

Life NV:

Life wil op het Wit-Groen terrein (vraagprijs €1,5 mio) met het realiseren van ca. 350 zelfstandige studentewoningen en vervolgens de markt beoordelen om te bezien wat op het Von Clermontpark (vraagprijs €2 mio) gerealiseerd kan worden. Het College is bereid om over de totaalprijs te onderhandelen.

College 3 november 2015

Verkoop percelen aan Life NV

Er wordt hard gewerkt aan de afstemming van de laatste punten om tot een koopcontract te komen voor het Wit-Groen terrein en het Von Clermontpark. Belangrijk discussiepunt is het aantal parkeerplaatsen. College wil zoveel mogelijk bomen en natuur sparen, dan wel goede aanplant realiseren.

College 10 november 2015

Toelichting plan studentenhuisvesting Life:

M&I Architecten geeft een toelichting op het bouwplan op het Wit-Groen terrein, bestaande uit twee blokken voor in totaal 473 studentewoningen en diverse gemeenschappelijke ruimten. College geeft aan dat er een aangepast plan moet komen, met aandacht voor de ruimtelijke uitstraling van de gebouwen en het volume. Het later gepresenteerde aangepaste plan vindt goedkeuring door het college. Hierdoor kan de koopovereenkomst z.s.m. getekend worden en de procedure worden gestart.

College 17 november 2015

Studentenhuisvesting Life:

Stukken worden vanlaag getekend door Life en Gijbels. Bestuurlijke proces loopt, waarbij met name aandacht moet zijn voor het raadsbesluit op 14 december (verklaring geen bedenkingen).

College 1 december 2015

Studentenhuisvesting Life:

Tijdens het Portefeuillehouder overleg Heuveland hebben regio-bestuurder instemming uitgesproken met het voorstel van Vaals. College kiest voor om de argumentatie voor de nieuwbouw vanuit eigen kracht in te steken. De omgevingsvergunning aanvraag loopt mogelijk vertraging op door de aanwezigheid van enkele diersoorten en marretakken in het gebied. Life overweegt beide blokken apart aan te vragen, omdat deze problematiek van toepassing is op enkel blok 2.

College 28 september 2016

Vluchtweg gebouw Life 1:

Brandweer keurt de vluchtweg en het gehele gebouw 1. Op basis van dit advies neemt de burgemeester (veiligheid) een besluit. Life wil het gebouw op 1 oktober in gebruik nemen.

College 17 januari 2017

Positie Life:

Life richt zich bij de Katzensprung volledig op fase 1, voor fase 2 (Von Clermontpark) verwacht met in 2018 vergunning aan te vragen als het goed loopt. College besluit dat Life de kans krijgt om te kopen tegen compensatie van het renteverlies over deze periode, maar andere gegadigde krijgen in overleg de mogelijkheid om te ontwikkelen als ze wel direct willen kopen.

5. Reactie college B&W

Geachte dame en heren,

Onlangs mochten wij het concept-rapport 'Katzensprung: studentenhuisvesting in Vaals' van u ontvangen. Dit rapport is opgesteld naar aanleiding van het door uw commissie uitgevoerde onderzoek naar het complex Katzensprung in Vaals.

Vooropgesteld dient te worden dat wij terugkijken op een constructieve samenwerking met uw commissie in dit onderzoek.

Wij zijn blij met de conclusie uit het onderzoek dat het project Katzensprung een succesvol project genoemd mag worden. Niet alleen in financiële zin (grondverkoop en structureel hogere inkomsten) zoals u constateert, maar ook wat betreft een meer evenwichtige bevolkingsopbouw.

U geeft in uw rapport ook een aantal aanbevelingen mee, waarop wij onderstaande reactie zouden willen geven.

Grondbeleid

U concludeert (3.3) dat in de strategische visie geen informatie is opgenomen over studentenhuysvesting of grondexploitaties. Een strategische visie is ons inzien ook niet de plaats voor dergelijke (tactische) informatie/beleid.

U adviseert om voor de verschillende grondexploitaties scenario's uit te werken en daarbij doelen aan te geven, alsmede de termijn waarbinnen deze doelen gerealiseerd moeten worden. Tevens adviseert u om de in voorraad zijnde gronden regelmatig te waarderen. Ook geeft u mee om in de toekomst bij huisvestingsprojecten sociale doelen te formuleren en de voortgang daarvan te monitoren.

In overleg met de gemeenteraad willen wij bekijken of het wenselijk is om een (nieuwe) visie op Wonen op te stellen, waarbij per grondexploitatie/strategische locatie de ontwikkelingsrichting (o.a. doelgroepen, aanpak, doelstellingen etc.) wordt aangegeven. Uw aanbeveling komt dan ook tegemoet aan dit voornemen.

Functiescheiding bij projecten

U constateert dat de gemeentesecretaris projectleider was bij dit project en in die hoedanigheid zowel de registrerende, controlerende als ook uitvoerende taken onder zich had. Deze conclusie dient enigszins genuanceerd te worden. Zoals u weet is de omvang van de gemeentelijke organisatie beperkt. Optimale functiescheiding is vaak niet mogelijk vanwege het ontbreken van capaciteit. In onze gemeente heeft de gemeentesecretaris de opdracht om strategische ontwikkelingen aan te jagen en te coördineren. In die hoedanigheid voert hij de onderhandelingen met externe partners bij grondexploitaties. Overigens beslist de gemeentesecretaris niet over de daadwerkelijke verkoop. Hij ontvangt kaders van het college en koppelt resultaten terug, op basis waarvan het college besluiten neemt. De verdere invulling, zoals procedures, vergunningen, infrastructuur etc. ligt bij de vakinhoudelijke medewerkers, waarbij de gemeentesecretaris wel de regisserende en controlerende rol behoudt. Tijdens de uitvoering van uw onderzoek zijn de contacten bijna volledig via de gemeentesecretaris gelopen. Dit heeft met name te maken met de aard van de gevraagde informatie (vooral op doelstellingen en effecten, overeenkomsten, risico's etc.). Wij hebben

inmiddels wel de financiële functie/planeconomisch bij deze projecten bij het cluster control gelegd, in afstemming met de externe accountant.

Dekking gemiste belastingopbrengsten

U geeft in overweging om gedeelde belastingopbrengsten (vanwege kwijtschelding) uit andere inkomsten te dekken. Wij zouden bij belastingkwijtschelding niet willen spreken over gedeelde inkomsten. Bij het samenstellen van de gemeentelijke begroting ramen wij de belastingopbrengsten op basis van de onderliggende data (WOZ-waarden, waterverbruik etc.). Daarbij wordt ook rekening gehouden met te verwachten kwijtscheldingen (niet alleen voor studenten maar bv. ook voor minima). Om een bepaalde belastingopbrengst te genereren volgt daar een tarief uit (ozb, rioolrecht etc.). Dus zijn kwijtscheldingen al verdisconteerd in het berekenen van de gewenste opbrengst. Derhalve kunnen we niet spreken over gemiste opbrengsten. Daarnaast is de structureel hogere bijdrage uit het gemeentefonds vanwege studenten (meer inwoners) zodanig groot, dat een bedrag aan kwijtschelding of kosten van afval door studenten daartoe in schril contrast staat. Onze inwoners profiteren van dat hogere bedrag uit het gemeentefonds.

Bezettingcijfers

U doet de aanbeveling om jaarlijks bij de exploitant van Katzensprung gegevens op te vragen over de daadwerkelijke bezetting. Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor bezetting etc. zullen wij deze aanbeveling met de exploitant bespreken.

Betere participatie

U geeft in overweging om vanuit de gemeente, samen met maatschappelijke en private organisaties in te zetten op een betere participatie van studenten. Dit is een goede suggestie, die ook past bij een van de toekomstige ambities van het college.

Archivering

Tot slot spreekt u zich uit voor een betere/toegankelijker archivering. Wij werken momenteel hard aan verbeterlagen op het gebied van digitale archivering. Uw aanbeveling zal daar zeker in mee genomen worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,

Secretaris

BURGEMEESTER