



## Samenvatting

Op 27 augustus 2013 heeft uw College besloten om het pand Hoogfrankrijk 27 middels een openbare verkoop te gaan verkopen (collegebesluit 2013.35973). Dit pand was in gemeentelijk bezit gekomen nadat in 1969 de onderwijsbestemming ter plaatse blijvend was geëindigd. Het pand was tot eind 2012 verhuurd aan het Huis van Bourgondië.

Nadat het College haar toestemming tot verkoop van het pand had verleend, bleek bij de verdere voorbereiding dat 261 m<sup>2</sup> van het door de gemeente Maastricht in gebruik zijnde perceel (totale grootte 1076 m<sup>2</sup>) niet in de overdracht van 1969 was meegenomen. Middels een kort geding is getracht om volledige eigendom middels verkrijgende verjaring te verkrijgen.

In de tussentijd is de verkoopprocedure voortgezet en werden bidders in de gelegenheid gesteld om op het volledige perceel te bieden en op het perceel minus het betwiste gedeelte. Gelet op de uitspraak in kort geding is het laatste aan de orde. Gelet op de gedane biedingen is het voorstel om het pand aan de hoogste bieder te verkopen en wel voor 425.000 euro, kosten koper. De verkoop en juridische levering (eigendomsoverdracht) dient uiterlijk een maand na het collegebesluit plaats te vinden.

## Beslispunten

1. Te besluiten tot definitieve verkoop van het pand Hoogfrankrijk 27 voor de koopprijs van € 425.000,- (vierhonderdvijfentwintig duizend euro) kosten koper en de opbrengst te brengen ten gunste van de exploitatie bebouwd onroerend goed;
2. Akkoord te gaan met bijgevoegde koopovereenkomst.

## **1. Aanleiding**

Op 27 augustus 2013 heeft uw College besloten om het pand Hoogfrankrijk 27 middels een openbare verkoop te verkopen (collegebesluit 2013.35973). Dit pand was in bezit gekomen doordat per 1 augustus 1969 de onderwijsbestemming, met toestemming van Gedeputeerde Staten van Limburg blijvend was beëindigd. Het perceel grond is samen met het schoolgebouw conform de Lager Onderwijswet 1920 door de Stichting Nederland F.I.C. (Broeders van de Beyart) in eigendom overgedragen aan de gemeente Maastricht. Het pand was tot eind 2012 verhuurd aan het Huis van Bourgondië.

Nadat het College haar toestemming tot verkoop van het pand had verleend, bleek bij de verdere voorbereiding dat 261 m<sup>2</sup> van het door de gemeente Maastricht in gebruik zijnde perceel (totale grootte 1076 m<sup>2</sup>) niet in de overdracht van 1969 was opgenomen. Na consultatie van de stadsadvocaat is middels een mandaatnota (2015.16063) besloten om een beroep te doen op verkrijgende verjaring van het betwiste perceelsgedeelte, omdat dit perceel op basis van eigen historische gegevens reeds vele jaren door de gemeente in gebruik is geweest. Bij vonnis in kort geding van 13 augustus is de vordering en beroep op verkrijgende verjaring evenwel afgewezen.

In de tussentijd is de verkoopprocedure voortgezet en zijn gegadigden in de gelegenheid gesteld om zowel op het volledige perceel te bieden alsook op het perceel minus het betwiste gedeelte. Gelet op de gedane biedingen is het voorstel aan de hoogste bidder te verkopen en wel voor 425.000 euro, kosten koper, zijnde het perceel met opstal exclusief het betwiste perceelsdeel. De verkoop en juridische levering (eigendomsoverdracht) dient uiterlijk een maand na het collegebesluit plaats te vinden. Nota bene de hoogste bidder zou voor het totale perceel inclusief het betwiste deel € 495.000 hebben geboden.

## **2. Context**

In de op 24 april 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is opgenomen dat zodra er een vastgoedobject vrijkomt een afweging zal worden gemaakt tussen behouden of afstoten. Indien het vastgoedobject is verworven met een bepaald doel, en dit doel niet meer aan de orde is, zullen deze vastgoedobjecten in de markt worden gezet. Het huidige verkoopbeleid bepaalt dat een verkoop in eerste instantie plaats vindt aan de zittende huurder. Bij verkoop aan een huurder wordt het te verkopen vastgoedobject getaxeerd, in principe op basis van

de vrije verkoopwaarde en rekening houdende met de specifieke (huur) situatie. Is verkoop aan een huurder niet mogelijk (of wenselijk) dan geschiedt een verkoop in beginsel openbaar, door middel van een (openbare) inschrijving waarbij iedereen in de gelegenheid wordt gesteld een bod uit te brengen. Aangezien het pand niet langer benodigd is voor gemeentelijke beleidsdoelinden en een investering nodig was om het weer exploitabel te maken, is het pand in de verkoop gebracht.

Verkoop van een dergelijk "leeg" pand geschiedt als vermeld in principe altijd openbaar. Op die manier wordt er in principe niemand op voorhand uitgesloten en een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst gegenereerd.

Het pand Hoogfrankrijk 27 is middels tussenkomst/bemiddeling van MVGM makelaardij, alsmede via het plaatsen van advertenties te koop aangeboden. Tevens zijn er bezichtigingmomenten georganiseerd. Gegadigden zijn in de gelegenheid gesteld om een bieding uit te brengen. De biedingen zijn schriftelijk ingediend bij notariaat Versteeg, Giesbers & Steegmans Notarissen op 1 september j.l.. Notaris Versteeg heeft hiervan een proces-verbaal opgesteld, welke als bijlage Proces verbaal biedingen is toegevoegd.

Er zijn zes biedingen uitgebracht waarvan de hoogst uitgebrachte bieding boven de taxatiewaarde is gelegen. Derhalve is besloten om tot gunning over te gaan. Het voorstel is derhalve om het pand aan de hoogste bieder te verkopen. De verkoop en juridische levering (eigendomsoverdracht) dient uiterlijk een maand na het collegebesluit plaats te vinden.

De mogelijkheden voor het in stellen van een hoger beroep of bodemprocedure zijn verder onderzocht. De stadsadvocaat heeft aangegeven dat de kansen op succes bij het voeren van verdere procedures niet zeer hoog worden ingeschat. Een aanvullende procedure zou de kosten laten oplopen tot € 22.500 –€ 30.000,- en bij verlies is het risico dat de kosten van de tegenpartij ook betaald moeten worden. Buiten de mogelijkheden voor procederen is het ook de vraag of de toekomstige koper zijn bod gestand blijft doen totdat de gemeente de procedure heeft afgerond. Dit brengt wederom een risico met zich mee. Het risico zou dan ook bij de toekomstige koper moeten liggen om alsnog via verkrijgende verjaring het perceel te bemachtigen. Ten slotte zal het betwiste perceel ook tot einde procedure in beheer moeten blijven.

Er is derhalve besloten om niet verder te procederen. De rechten voor het voeren van verdere procedures omtrent verjaring zullen middels de koopovereenkomst worden overgedragen. De koper kan vervolgens beslissen om voor eigen rekening en risico een bodemprocedure te voeren ten aanzien van verkrijgende verjaring.

### **3. Gewenste situatie**

Het gewenst beleid is gericht op het verder terugdringen van het tekort op de exploitatie bebouwd onroerend goed. Deze verkoop draagt daartoe verder bij omdat er niet langer sprake is van negatieve exploitatie met leegstand.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Het pand zal bij verkoop door een kopende partij worden gerenoveerd om een nieuwe invulling mogelijk te maken. Het gebouw zal bij vernieuwing op een duurzamere wijze geëxploiteerd kunnen worden. Dit zal voor rekening en risico van de particuliere koper zijn

### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

### **8. Financiën**

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is aangegeven dat het de opgave is het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen. Het pand kent geen boekwaarde meer. Maar ook zal niet langer sprake zijn van negatieve exploitatie voor de gemeente als gevolg van de leegstand. De verkoop zal eenmalig een positieve bijdrage leveren aan het exploitatieresultaat vanwege het positieve verkoopresultaat. Het uiteindelijk verkoopresultaat ad € 425.000 kosten koper, zal na aftrek van de verkoopkosten en proceskosten van het kort geding (geschat €15.000,-), ten gunste worden gebracht van de vastgoedportefeuille bebouwd.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **11. Voorstel**

1. Te besluiten tot definitieve verkoop van het pand Hoogfrankrijk 27 voor de koopprijs van € 425.000,- (vierhonderdvijfentwintig duizend euro) kosten koper en de opbrengst te brengen ten gunste van de exploitatie bebouwd onroerend goed;
2. Akkoord te gaan met bijgevoegde koopovereenkomst.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Indien uw college akkoord gaat met de verkoop, zal de akte uiterlijk een maand na het collegebesluit bij notariaat Versteeg, Giesbers & Steegmans Notarissen passeren.