



## **Samenvatting**

Gemeente Maastricht verkoopt het monumentale pand aan de Capucijnenstraat 43-45 aan MVJ Ontwikkelingen (Mulleners). Koper zal het pand herontwikkelen tot een binnenstedelijk woon-, zorg- en werkgemeenschap genaamd "Jardins Misericorde". De plannen vallen binnen de huidige (maatschappelijke) bestemming.

## **Beslispunten**

- 1) Besluiten tot verkoop middels het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 maart 2016:**

Conform.



## 1. Aanleiding

In het Collegebesluit van 5 januari 2016 is besloten om op basis van de uitkomst van de tender de verkoop voorlopig te gunnen aan Mulleners. Koper zal het pand herontwikkelen tot een binnenstedelijk woon-, zorg- en werkgemeenschap. Het merendeel van het oppervlakte in het complex zal worden hergebruikt voor zorgwonen (definitie beneden uitgeschreven). Daarnaast zullen er ondersteunende zorg- en maatschappelijke functies worden voorzien, met als functionele invullingen onder meer: ontmoetingsruimten, flexplekken en werk- en praktijkruimten.

Op 13 januari 2016 is aan Mulleners voorlopig gegund. De gemeente heeft tevens alle inschrijvers in de gelegenheid gesteld om een bezwaar aan te tekenen tegen de voorlopige gunningsbeslissing. Na 20 kalenderdagen is aangegeven dat de gemeente tot gunning over zal gaan, als er geen bezwaren zijn ontvangen, hetgeen het geval is. Bij definitieve gunning zal het gehele tendertraject doorlopen zijn.

Een van de voorwaarden opgenomen in de koopovereenkomst is dat koper dient te zorgen dat de woonzorgfunctie inpasbaar moet zijn binnen de huidige (maatschappelijke) bestemming. In de koopovereenkomst is, vooruitlopende op het aanstaande nieuw beleid (de herijking stedelijke woningbouwprogrammering/ in maart 2016 in de Raad) een clausule opgenomen wat de gemeente verstaat onder “zorgwonen”. Er dient door een aanvrager op hoofdlijnen aan de volgende punten te worden voldaan:

Met zorgwonen wordt bedoeld een zorgwoning die voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

1. Een zorgwoning is een zelfstandige of onzelfstandige woning<sup>1</sup> bestaande uit één woonlaag die voldoet aan de bouwtechnische eisen van levensloopbestendigheid<sup>2</sup>;
2. De zorgwoning wordt bewoond door mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuiglijke beperking die professionele zorg en begeleiding nodig hebben. Deze mensen hebben een zorgindicatie van minimaal ZZP 3 dan wel een zorgprofiel overeenstemmend met ZZP 3 of hoger en nemen daadwerkelijk zorg af<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Dit kan een koopwoning zijn, maar enkel als er een VvE aanwezig is waarin in het reglement is opgenomen dat de woning alleen bewoond mag worden door mensen die voldoen aan de definitie zoals genoemd onder 2.

<sup>2</sup> Conform de tabel met bouwtechnische eisen zoals opgenomen op pagina 75 van het rapport ‘bestuursopdracht wonen en zorg Maastricht’ november 2015 (rapportnummer 0618OU).

<sup>3</sup> De hoofdhuurder (of in geval van een koopwoning de eigenaar) van de zorgwoning moet kunnen aantonen conform de tabel met bouwtechnische eisen zoals opgenomen op pagina 75 van het rapport ‘bestuursopdracht wonen en zorg Maastricht’ november 2015 (rapportnummer 0618OU).

<sup>3</sup> De hoofdhuurder (of in geval van een koopwoning de eigenaar) van de zorgwoning moet kunnen aantonen dat daadwerkelijk zorg wordt afgenomen (dit kan professionele zorg of mantelzorg zijn). Wanneer de huurder een echtpaar betreft en de zorgbehoevende bewoner overlijdt, dient de partner (indien deze niet voldoet aan de zorgindicatie voorwaarden) in beginsel binnen twee jaar na overlijden van de zorgbehoevende partner te verhuizen.



De verkoop en invulling staan los van een toekomstige aanbesteding van de zorg door de gemeente in het kader van de Wet Maatschappelijke Ontwikkeling (WMO).

## 2. Context

- Collegebesluit d.d. 5 januari 2016, voorlopige gunning Capucijnenstraat 43-45.
- In de nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 (vastgesteld door de Raad op 24 april 2012), is opgenomen dat zodra een vastgoedobject vrijkomt en indien er sprake is van een structureel verlies, er een afweging gemaakt dient te worden tussen behoud en afstoten. Indien een vastgoedobject in het verleden is verworven met een bepaald doel, en dit doel niet meer aan de orde is, zullen deze vastgoedobjecten ook in de markt worden gezet.
- Aangezien de gemeente geen eigen risicodragende planontwikkeling voor ogen staat en er evenmin beleidsmatig een wens bestaat om te voorzien in een gemeentelijk huisvestingsdoel voor het voormalige City Centrum, heeft de Raad op 27 mei 2014 ingestemd om Capucijnenstraat 43-45 openbaar middels een tender te gaan verkopen. Verder is besloten, dat indien het tendertraject zal leiden tot een geschikte kandidaat-koper, het College zal overgaan tot verkoop.
- Welstandsnota Maastricht 2004.
- Beleidsnota Cultureel Erfgoed Maastricht.
- Beleidsnota Parkeren 2008.
- Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg 2013.
- Raadsbesluit “stedelijke programmering: programma wonen 2010-2019, Lokale woonagenda Maastricht 2012.
- Het verkochte is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht Centrum en heeft een maatschappelijke bestemming. Het initiatief van Mulleners is passend binnen deze bestemming.

## 3. Gewenste situatie

Zie paragrafen 1, 2 en 8 van dit voorstel.

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

In de koopovereenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen inzake een duurzame ontwikkeling en realisatie van het plan. Hierbij zal de methodiek van Breeam toe worden gepast. Het ambitieniveau is over alle milieuthema's een gemiddelde score van “goed” te behalen.

Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig.



Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden. Bij de verbouwing van het complex om te komen tot het beoogd gebruik dient te worden voldaan aan het bouwbesluit, waarbij enkel een vergunning kan worden verkregen indien de aanvrager onder meer voldoet aan de technische voorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu. Hierdoor zal er een gezond leefklimaat worden gerealiseerd voor de toekomstige gebruikers.

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

In kopers plan zal de opzet van de gebouwen in stedenbouwkundige opzet niet veranderen en zal daarna geen verandering opleveren voor de omgeving. De beoogde functie zal een weinig verkeersaantrekkende werking hebben, de huidige 45 parkeerplaatsen zullen voldoende zijn.

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

#### **8. Financiën**

De koopsom bedraagt € 600.000,= kosten koper. Aanvullend op deze koopsom heeft koper aangegeven, eventueel te ontvangen gebouwelijke subsidies voor de realisatie van hun ingediende herbestemmingsplan, de koopsom ad € 600.000,= hiermee te willen verhogen.

Koper zal zich inspannen om de gebouwelijke subsidies aan te vragen. Koper laat voor eigen rekening een onderzoek uitvoeren voor welke subsidies het herbestemmingsplan in aanmerking kan komen. Vervolgens zal koper een extern bureau de opdracht geven om de subsidieaanvragen voor te bereiden en te coördineren. Vóór de aanvraag zal worden ingediend, wordt deze aan de gemeente voorgelegd. Het is aanbevelingswaardig en daarom zo afgesproken, om de aanvragen door koper te laten voorbereiden en in te dienen, daar de subsidie-aanvragen mede op basis van de plannen (met kostenopgaven) van koper dienen te gebeuren.

Het extern bureau werkt op basis van no cure no pay en vraagt, indien subsidie wordt verkregen, een vergoeding voor haar advieskosten ten bedrage van maximaal 5% van de verkregen subsidie.

Koper zal meerder offertes opvragen bij verschillende adviesbureaus en zal trachten de vergoeding (van 5%) naar beneden te stellen.



Voordat koper aan het externe adviesbureau formeel opdracht geeft, dient de gemeente hiermee in te stemmen op basis van de opgevraagde offertes. Aangezien de subsidie ten goede komt van de gemeente, zal de gemeente deze kosten aan koper vergoeden.

De koopsom dient koper te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op een derden-rekening bij de notaris. Koper dient uiterlijk binnen 8 weken na de definitieve gunning het pand notarieel af te nemen. Alle kosten inzake de levering, met inbegrip van de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.

Koper heeft een onherroepelijke bankgarantie afgegeven ter hoogte van € 375.000,= dienende tot het moment van levering en betaling van de koopsom en tot het moment van indiening van de omgevingsvergunning(en) conform ingediende inschrijving.

Het risico van het verkochte en de daaraan verbonden baten en lasten komen voor rekening (inclusief beheer en onderhoud) van koper zodra de notariële levering plaatsvindt. De boekwaarde is € 0,=. De koopsom zal derhalve in mindering worden gebracht met de begeleidingskosten van de door de gemeente ingehuurd (na aanbesteding) gespecialiseerd bedrijf, Brinkgroep Management/Advies ad € 49.340,=. De boekwinst zal ten gunste komen van de exploitatie bebouwd onroerend goed.

## **9. Aanbestedingen**

De tender betreft géén formele aanbesteding in de zin van de aanbestedingswet.

## **10. Participatie tot heden**

De Raad is via een Raadsinformatiebrief d.d. 14 januari 2016 geïnformeerd over de voorlopige gunning. Het buurtplatform is eveneens op 14 januari 2016 en de Vereniging van Eigenaren Misericorde op 18 januari 2016 geïnformeerd over de voorlopige gunning.

## **11. Voorstel**

- 1) Besluiten tot verkoop middels het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.



## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De nieuw ingezette verkoopmethode bij dit object, door middel van een tender, is een pilot voor de gemeente Maastricht. Het projectteam zal als onderdeel van het afsluiten van deze verkoopmethode een evaluatie plenair uitvoeren. Deze evaluatie zal onder andere bevatten het oorspronkelijke doel, de positieve en negatieve bevindingen en de geleerde lessen. Hieraan gekoppeld zal een advies volgen of en in welke (aangepaste) vorm deze verkoopmethode geschikt is voor toekomstige verkopen. Deze evaluatie zal plaatsvinden nadat de volgende fase is afgerond, te weten de accordering van dit voorstel door het College en de afronding van de verkoop /passeren van de notariële akte. Het streven is om 4 weken na passeren akte te evalueren. De evaluatie zal middels een memo aan het College worden toegelicht. Tevens zal de Raad, conform zijn wens, hierover geïnformeerd worden middels een Raadsinformatiebrief.