



Samenvatting

Het pand Cortenstraat 4 is sinds 1982 verhuurd aan Stichting Mondiaal Centrum. De stichting heeft per 1 december 2015 de huurovereenkomst beëindigd omdat men een alternatieve locatie voor haar huisvesting gevonden heeft in het pand Maastrichter Pastoorstraat 25, tevens gemeentelijk eigendom.

Het pand Cortenstraat 4 is daarom per 1 december 2015 vrij van huur. Het pand is van origine gebouwd als woonhuis. Mondiaal Centrum heeft het pand altijd als kantoorruimte gebruikt. Het pand heeft de status van een rijksmonument.

Vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt is er geen noodzaak het pand langer in eigendom te houden. Het college heeft daarom besloten het pand openbaar via een makelaarskantoor te verkopen.

Beslispunten

1. Instemmen met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Cortenstraat 4;
2. Het pand openbaar zonder inschrijving (middels inschakelen van een makelaarskantoor en via plaatselijke advertenties) te koop aan te bieden;
3. De verkoop verder uit te werken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16-02-2016:

Conform.



1. Aanleiding

Het pand Cortenstraat 4 is sinds 1982 verhuurd aan Stichting Mondiaal Centrum.

Stichting Mondiaal Centrum heeft per 1 december 2015 de huurovereenkomst beëindigd. De stichting ontvangt minder gemeentelijke subsidie waardoor men op zoek moest naar een nieuwe (goedkopere) huisvesting. Zij heeft inmiddels een alternatieve locatie voor huisvesting gevonden in het pand Maastrichter Pastoorstraat 25, tevens gemeentelijk eigendom.

Het pand Cortenstraat 4 is daarom per 1 december 2015 vrij van huur. Het pand is van origine gebouwd als woonhuis. Mondiaal Centrum heeft het pand altijd als kantoorruimte gebruikt.

Het pand heeft de status van een rijksmonument. De staat van onderhoud aan de buitenkant van het pand is zeer goed tot goed. Inpandig is de staat van onderhoud redelijk tot goed. Op termijn zal op onderdelen (keuken, vloeren) onderhoud uitgevoerd moeten worden. Als hier niets aan gedaan wordt, zal dit een negatieve invloed hebben op de huurwaarde. Deze investering zal door de eigenaar getroffen moeten worden om marktconform te kunnen verhuren.

Er is sprake van een kopersmarkt en geen huurdersmarkt, mede door de lage rentestand. Gelet op het ontbreken van concreet gegadigde huurders, is de verwachting dat het object niet binnen afzienbare termijn verhuurd kan worden. In dat geval moet rekening gehouden worden met een aanzienlijke periode van leegstand.

Vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt is er geen noodzaak het pand langer in eigendom te houden.

2. Context

Bij verkoop van een pand in verhuurde staat is het gebruikelijk dat het pand allereerst aan de zittende huurder te koop worden aangeboden.

Bij verkoop van een leeg en vrij gekomen pand zal dit openbaar geschieden. Op die manier wordt een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst gegenereerd en wordt niemand op voorhand uitgesloten. Het pand zal via tussenkomst van een makelaarskantoor en via het plaatsen van advertenties te koop worden aangeboden (zoals in de Limburger en op Funda.nl). Eén en ander tegen een nog nader te bepalen vraagprijs gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.



Ten aanzien van de verkoop is contact geweest met het beleidsveld Ruimte. Vanuit dit beleidsveld bestaat geen bezwaar tegen verkoop van onderhavig pand, mits het voor een gebruik is, dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

De huidige bestemming is Centrum. Op de begane grond zijn de functies detailhandel, (publieksaantrekkende) dienstverlening, kantoren met baliefunctie, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid en galeries en ateliers rechtstreeks toegestaan. Alleen op de verdiepingen is wonen mogelijk (3 jaarsclausule). Op de vastgoedmarkt bestaat vraag naar kleinere binnenstedelijke kantoorruimtes. Deze invulling zou tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Vanuit strategisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen verkoop van onderhavig pand en zijn er geen (andere) redenen dit pand in eigendom te behouden. Met onderhavig pand wordt geen gemeentelijk huisvestingsdoel gediend.

3. Gewenste situatie

Omdat vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt geen reden is het pand langer in eigendom te behouden, ligt verkoop voor de hand.

Het pand zal worden verkocht via Van de Laar Makelaardij. Het pand is door een andere makelaar, te weten Ruyters Makelaardij, getaxeerd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Om zo volledig mogelijk te kunnen zijn in de informatieverstrekking zal de informatie uit een asbestinventarisatieonderzoek gemeld worden aan de makelaar en (potentiële) kopers.

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

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Instemmen met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Cortenstraat 4;
2. Het pand openbaar zonder inschrijving (middels inschakelen van een makelaarskantoor en via plaatselijke advertenties) te koop aan te bieden;
3. De verkoop verder uit te werken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voor te leggen aan uw college.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel zal de vraagprijs op basis van de taxatie door Ruyters Makelaardij worden gesteld en zal de verkoopprocedure worden opgestart door Van der Laar Makelaardij.

Na overeenstemming met een gegadigde zal een (voorlopige) koopovereenkomst worden opgesteld en door partijen ondertekend (uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door uw college), welke overeenkomst ter definitieve goedkeuring aan uw college zal worden voorgelegd.