



Samenvatting

In de dorpskern van Heugem ligt aan de Heugemer Pastoorstraat 12 een voormalig schoolgebouw. Het gebouw wordt regelmatig aangeboden aan belangstellenden welke huisvesting zoeken in Maastricht. Om verschillende redenen hebben serieuze gesprekken over daadwerkelijke verhuur/verkoop tot op heden niet tot een resultaat geleid.

Het pand Heugemer Pastoorstraat 12 is daarom momenteel vrij van huur.

Het pand heeft de status van een dominant bouwwerk. Middels een facetbestemmingsplan eind 2016 zal de status wijzigen in een gemeentelijk monument.

Vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt is er geen noodzaak het pand langer in eigendom te houden, daarom wordt voorgesteld het pand te verkopen.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Heugemer Pastoorstraat 12;
2. Het pand openbaar middels inschrijving (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;
4. De verkoop opbrengst, conform vigerend beleid, ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 juni 2016:

Conform.



1. Aanleiding

In de dorpskern van Heugem ligt aan de Heugemer Pastoorstraat 12 een voormalig schoolgebouw. De school is in 1933 als jongensschool gebouwd in opdracht van het Kerkbestuur van de Heilige Michaël naar ontwerp van architecten G. Pluijm en M. Hillens in de stijl van het Traditionalisme.

Het meest recent is het schoolgebouw tot en met het eerste kwartaal van 2013 in gebruik geweest door het Arcus College ten behoeve voor taalonderwijs voor niet-Nederlandstalige volwassenen. Na het vertrek van het Arcus College is het gebouw niet meer in gebruik geweest voor onderwijs en staat het gebouw leeg. Het gebouw wordt regelmatig aangeboden aan belangstellenden welke huisvesting zoeken in Maastricht. Om verschillende redenen hebben serieuze gesprekken over daadwerkelijke verhuur/verkoop tot op heden niet tot een resultaat geleid.

Het pand heeft de status van een dominant bouwwerk. Middels een facetbestemmingsplan eind 2016 zal de status wijzigen in een gemeentelijk monument.

Het pand verkeert in een redelijke tot slechte staat van onderhoud. De (houten) aanbouw aan de achterzijde verkeert in een slechte staat.

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 bijvoorbeeld in de Limburger, 1Maastricht 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 Maatschappelijke Doeleinden.

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.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing

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

De verkoop opbrengst, conform vigerend beleid, wordt ten gunste gebracht van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.



9. Aanbestedingen

Na instemming van uw college met onderhavig voorstel zal inschakeling van een taxateur en notariskantoor geschieden conform de gemeentelijke aanbestedingsregels en tegen de daarvoor geldende en gebruikelijke tarieven.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

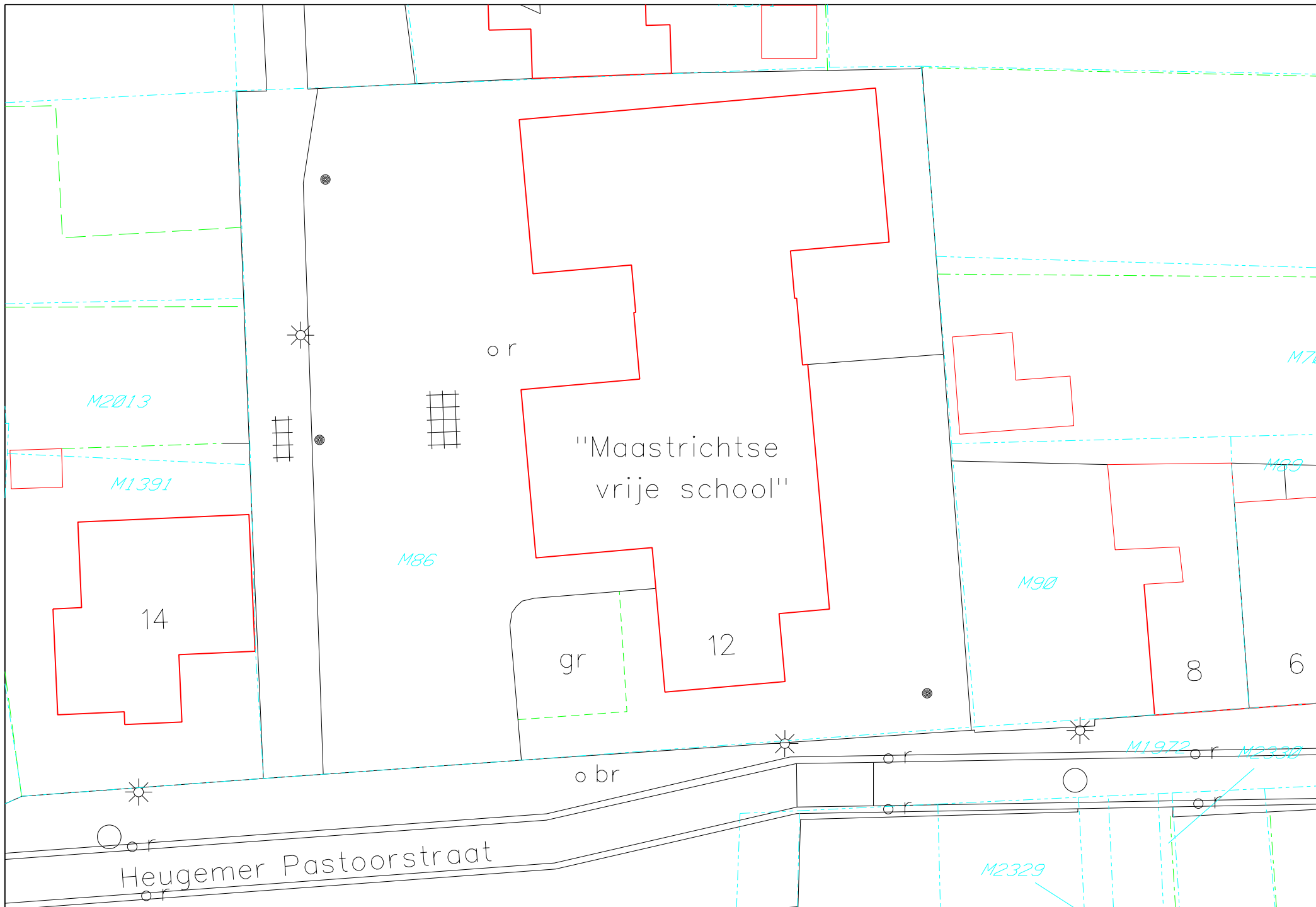
11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het principe van verkoop van het gemeentelijk object Heugemer Pastoorstraat 12;
2. Het pand openbaar middels inschrijving (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;
4. De verkoop opbrengst, conform vigerend beleid, ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel zal de verkoopprocedure worden opgestart op grond van de getaxeerde waarde.

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.



B_Bijlage foto's Heugemer Pastoorstraat 12



B_Bijlage foto's Heugemer Pastoorstraat 12



B_Bijlage foto's Heugemer Pastoorstraat 12

