



Samenvatting

De gemeente gaat de leegstaande schoolwoning aan de Hintzenstraat 13-15 openbaar verkopen. Het pand betreft maatschappelijk vastgoed. Eind jaren '90 hoorde de schoolwoning bij de Emile Weslyschool aan de Beeldsnijdersdreef. Vanwege de vergrijzing nam het aantal leerlingen af en is de schoolwoning niet meer in gebruik.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met het principe van verkoop van het pand Hintzenstraat 13-15;
2. Het pand openbaar te koop aanbieden middels het inschakelen van een makelaarskantoor en het online adverteren via social media en via plaatselijke advertenties.
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voorleggen aan uw college.

Besluit Burgemeester en Wethouders 28 maart 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Het pand Hintzenstraat 13-15 betreft een vrijstaande schoolwoning. Eind jaren '90 heeft de Emile Weslyschool aan de Beeldsnijdersdreef tijdelijke uitbreiding gekregen in de vorm van een schoolwoning. Gekozen is voor de realisering van een schoolwoning, omdat de prognoses destijds na verloop van tijd een daling van het aantal leerlingen liet zien en het pand dan eenvoudig aan de markt kan worden aangeboden. Vanwege de vergrijzing is inderdaad het leerlingen aantal afgenomen en is de schoolwoning niet meer in gebruik door de school.

Dit type gebouw heeft de indeling van een school maar is gebouwd en in pandig eenvoudig te verbouwen tot een reguliere woning. Het gebouw ligt aan de zijde van de Hintzenstraat en past ook in het beeld van de aldaar gelegen vrijstaande woningen. Het pand heeft echter de bestemming: maatschappelijke doeleinden. Binnen de maatschappelijke doeleinden zijn wel mogelijkheden voor gezinshuizen en woongroepen.

De stedelijke programmering woningbouw (woonprogramma Maastricht) legt beperkingen op t.a.v. omzetting naar woonbestemming. Daarom wordt het pand met de beperktere huidige bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' in de markt gezet.

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 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 beleidsdoeleinden, zal het pand in verkoop worden gebracht.



3. Gewenste situatie

Het gewenst beleid is gericht op het terugdringen van de tekorten op de exploitatie van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.

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

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is aangegeven dat het de opgave is het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen.

Middels verkoop wordt beoogd de negatieve exploitatie in de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen. Het uiteindelijke verkoopresultaat zal, na aftrek van een aantal verkoopkosten (o.a. makelaarscourtage, advertentiekosten en notariskosten) ten gunste of ten laste worden gebracht (conform vigerend beleid) van de vastgoedportefeuille i.c. onderwijshuisvesting. Met de verkoopopbrengst wordt de boekwaarde verrekend.

9. Aanbestedingen

Na instemming van uw college van onderhavig voorstel zal inschakeling van een makelaars- en notariskantoor geschieden conform de gemeentelijke aanbestedingsregels en tegen de daarvoor



geldende en gebruikelijke tarieven. Ook zal het pand als 'te koop' worden bekendgemaakt op de gemeentelijke site Vastgoedmakelaar.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het principe tot openbare verkoop van het pand Hintzenstraat 13-15;
2. Het pand openbaar te koop aanbieden middels het inschakelen van een makelaarskantoor en online adverteren via social media en via plaatselijke advertenties.
3. De verkoop verder uitwerken en de uiteindelijke verkoopovereenkomst ter definitieve besluitvorming voorleggen aan uw college.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na goedkeuring door uw college zal de openbare verkoop worden opgestart. Volgens het vigerende verkoopbeleid zal hiervoor een makelaar worden ingeschakeld die het verkoopproces verder namens de gemeente zal begeleiden. Het definitieve besluit tot verkoop zal worden voorgelegd ter goedkeuring aan uw college.