



Samenvatting

Vanwege een daling in het aantal leerlingen in het basisonderwijs is de gymzaal aan de Meutestraat 100 (Boschpoort) grotendeels leeg komen te staan. Ook vanuit toekomstbestendig gebruik van alle binnensportaccommodaties is deze gymzaal niet langer benodigd. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft daarom besloten het pand te verkopen voor een bedrag van € 65.000,00 K.K..

Beslispunten

1. Instemmen met de verkoop van het pand Meutestraat 100 voor € 65.000,00 K.K. middels het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
2. De netto verkoopopbrengst, conform vigerend beleid, na aftrek van de boekwaarde en een aantal verkoopkosten (o.a. makelaarscourtage en advertentiekosten) ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16 juni 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Op 9 september 2016 heeft het college van B&W het principebesluit genomen om een viertal gymzalen, waaronder Meutestraat 100, openbaar te gaan verkopen.

De reden hiervoor was de leegstand van de gymzalen vanwege het dalend aantal leerlingen in het basisonderwijs en een optimalisering van het overig sportgebruik om tot toekomstbestendige binnensportaccommodaties te komen.

In oktober 2016 heeft GNM-makelaardij, in opdracht van de gemeente, de verkoop gestart van onder andere Meutestraat 100. Het betreft een openbare verkoop met een vraagprijs van € 94.000,00 K.K.. Hierbij is vanuit de gemeente als voorwaarde gesteld dat enkel onvoorwaardelijke biedingen kunnen worden gedaan, dat kopers zich conformeren aan het gemeentelijk BIBOB-beleid (quickscan) en dat er een meerwaardeclausule van toepassing is. Dit laatste betekent dat indien koper binnen 15 jaar na juridische overdracht een bestemmingswijziging realiseert ten behoeve van koper, dan wel een mogelijke rechtsopvolger, koper 25% van de gecreëerde meerwaarde aan de gemeente zal moeten afdragen.

Er bleek nagenoeg geen interesse te zijn voor deze voormalige gymzaal. Op het perceel is bijna géén buitenruimte, parkeren kan niet op eigen terrein, wat voor veel invullingen een vereiste is. De bestemming is maatschappelijk zonder winst oogmerk. De sector Ruimte werkt niet mee aan een bestemmingsplanwijziging naar wonen. De gymzaal is incourant te noemen. Daarnaast is gebleken dat partijen dit soort maatschappelijk vastgoed niet dan wel moeilijk kunnen financieren. De afzetmarkt is hierdoor beperkt.

De heer ..., beeldend kunstenaar, heeft op 21 maart 2017 een onvoorwaardelijke bieding ter hoogte van € 62.700,00 K.K. gedaan. Hij wenst het gebouw te kopen voor eigen gebruik (atelier). Op 22 maart 2017, is onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, een tegenvoorstel gedaan van € 78.000,00 K.K.

Op 10 april heeft *de heer ...* een finaal bod gedaan van € 65.000,00 K.K.

Tevens heeft *de heer ...* alle vereiste gegevens aangeleverd omtrent de quickscan BIBOB, Team veiligheid heeft de BIBOB-toets uitgevoerd en heeft geen bezwaren.

Vanwege het finale bod van € 65.000,= en het ontbreken van andere gegadigden hebben we *de heer ...* op 1 mei 2017 laten weten, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, akkoord te gaan



met de verkoop van Meutestraat 100 aan hem. Op dit moment is *de heer ...* juridisch gebonden om Meutestraat 100 af te nemen en heeft de gemeente, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, Meutestraat 100 verkocht.

Op 4 mei 2017 heeft *de heer ...* de koopovereenkomst ondertekend.

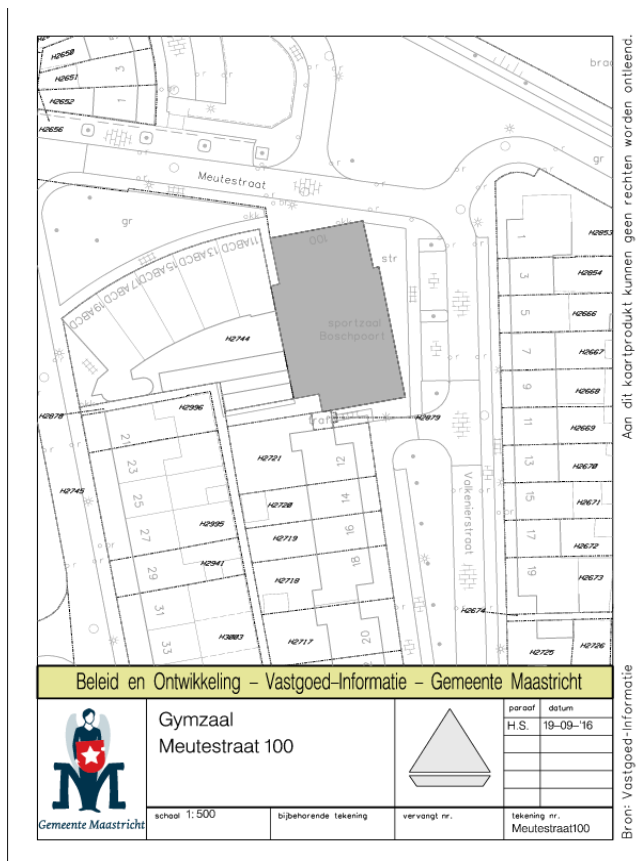
Op 2 mei 2017 is er echter bij de verkopend makelaar een onvoorwaardelijke bieding van € ... door *de heer ...* binnen gekomen. De verkopend makelaar heeft *de heer ...* laten weten dat het pand, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, is verkocht.

De heer ... heeft het quickscan BIBOB-formulier aangeleverd. Hieruit blijkt dat *de heer ...* de aankoop wilt financieren door het laten vestigen van een recht van hypotheek. Hier dient *de heer ...* nog aanvullende informatie over te verstrekken.

Er is weliswaar geen sprake van een precontractuele fase vanuit de gemeente, maar is er wilsovereenstemming met *de heer ...* over de verkoop onder voorbehoud van goedkeuring door uw college. Het voorstel is derhalve om, ondanks de hogere bieding van 2 mei 2017 van *dhr. ...*, Meutestraat 100 aan *de heer ...* te verkopen.

Hier komt bij dat bij verkoop aan *de heer ...* nagenoeg geen risico's zijn: er is een positief advies omtrent de quickscan BIBOB en hij is niet afhankelijk van een externe hypothecaire financiering. Daarnaast heeft *de heer ...* zijn bieding nog niet compleet gemaakt door alle benodigde BIBOB-gegevens aan te leveren.





Collegevoorstel

2. Context

1. Principebesluit verkoop 4 gymzalen d.d. 9 september 2016: besluit tot het openbaar verkopen van 4 gymzalen waaronder Meutestraat 100.
2. Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid: bij verkoop van een leeg en vrijgekomen pand zal dit openbaar geschieden. Op die manier zal een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst gegeneerd worden en wordt niemand op voorhand uitgesloten. Vanuit strategisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de verkoop en zijn er geen (andere) redenen deze panden in eigendom te behouden. Met de voormalige gymzaal wordt niet langer een gemeentelijk huisvestingsdoel gediend.
3. Gemeentelijk BIBO-beleid. Hieraan voldoet de koper (positief advies team Veiligheid).

3. Gewenste situatie

De gemeente Maastricht verkoopt Meutestraat 100 aan *de heer*



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 extern getaxeerde marktwaarde is vastgesteld op € De verkopend makelaar GNM-makelaardij heeft vooraf een geschatte marktwaarde van € ... aangegeven. De WOZ-waarde bedraagt € 218.000,00, echter is met BsGW afgesproken (bezwaar gemaakt) dat deze per 1-1-2018 zal worden teruggebracht naar € ..., waarbij het aannemelijk is dat BsGW, indien het pand voor een lager bedrag dan € ... zal worden verkocht, het lagere bedrag zal worden aangehouden, daar dit de marktwaarde zal vertegenwoordigen.

De boekwaarde per 01-01-2017 is € 37.227,00. In de meerjarenonderhoudsbegroting tot 2025 is een bedrag van € 9.690,00 per jaar als storting in het onderhoudsfonds opgenomen.

De netto verkoopopbrengst wordt, conform vigerend beleid, na aftrek van de boekwaarde en een aantal verkoopkosten (o.a. makelaarscourtage en advertentiekosten) ten gunste gebracht van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

- 1) Instemmen met de verkoop van het pand Meutestraat 100 voor € 65.000,00 K.K. middels het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
- 2) De netto verkoopopbrengst, conform vigerend beleid, na aftrek van de boekwaarde en een aantal verkoopkosten (o.a. makelaarscourtage en advertentiekosten) ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/Onderwijshuisvesting.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na akkoord door uw college zal binnen 4 weken de akte van levering passeren en de verkoop verder worden afgewikkeld.