



Samenvatting

De gemeente Maastricht verkoopt Bogaardenstraat 40b (voormalig filmhuis Lumiere).

Beslispunten

- 1) Besluiten, onder de opschortende voorwaarde van een positieve uitspraak van de (voorzieningen)rechter, tot verkoop van Bogaardenstraat 40b middels het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
- 2) Het transactieresultaat, verkoopopbrengst ad € 600.000,= minus de boekwaarde en enkele verkoopkosten komt ten gunste de portefeuille bebouwd onroerend goed.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 december 2017:
Conform.**



1. Aanleiding

Bogaardenstraat 40b (voormalige Lumiere) vormde één kadastraal perceel met het pand Capucijnengang 10. Voorafgaande aan de verkoop is het eigendom kadastraal gesplitst. In de splitsing zijn enkele erfdienstbaarheden opgenomen om te komen van en te gaan naar de openbare weg (voor beide percelen) inclusief een vluchtweg ten behoeve van Capucijnengang 10. Dit alles is in een splitsingsakte vastgelegd, ingeschreven in het Kadaster en toegevoegd aan de inschrijvingsvoorwaarden bij de verkoop.

In april 2017 is de openbare verkoop van Bogaardenstraat 40b middels inschrijving gestart met inschakeling van een externe verkopend makelaar (GNM-makelaardij). Het marketinggedeelte van de verkoop bestond onder meer uit: het plaatsen van advertenties in (dag)bladen, publicatie via internet (o.a. Funda, WijLimburg, Vastgoedjournaal, gemeentelijke website "Vastgoedmakelaar" en social media), plaatsen van een verkoopbord bij het vastgoed, benaderen mogelijke kandidaten door gemeente en door verkopend makelaar.

De sluitingsdatum voor het indienen van de biedingen was maandag 13 november 2017.

Door notaris Joosten (Huenges, Wajer Joosten notarissen) zijn de 2 binnengekomen enveloppen met daarin de biedingen geopend.

Dit heeft geresulteerd in 2 (ontvankelijke) biedingen , waarbij het hoogste bod € 600.000,00 K.K. bedraagt.

De ontvangen biedingen zijn conform de inschrijvingsvoorwaarden onvoorwaardelijk en de verkoop zal gebeuren in de huidige staat en met de huidige (Maatschappelijke) bestemming.

Op 16 november 2017 is, omdat de koopsom op peil van de getaxeerde externe marktwaarde is gelegen, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, voorlopig gegund aan de hoogst biedende en is er, eveneens onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, een koopovereenkomst gesloten .



Kort geding:

Op 20 november 2017 is het bericht binnengekomen dat *XXX*, op verzoek van en namens *XXX* de gemeente zal dagvaarden in een kort geding (voorzieningenrechter). Eisende partij stelt zich op het standpunt dat deze met de gemeente tot overeenstemming zou zijn gekomen ten aanzien van de aanhuur door eiser van de locatie Capucijnengang 10 en vanwege deze overeenstemming, alvorens er door uw college definitief de verkoop van Bogaardenstraat 40b zal worden gegund, er eerst met eiser overeenstemming dient te worden bereikt omtrent door eiser gewenste aanpassingen met betrekking tot eerdergenoemde erfdienstbaarheden.

Gemeente en haar advocaat (Paulussen advocaten) zijn van mening dat met eiser géén overeenstemming is bereikt over de aanhuur van Capucijnengang 10 en om die reden ook géén recht of aanspraak ontleend kan worden aan (het gebruik van) het perceel Bogaardenstraat 40b en Capucijnengang 10. De datum van het kort geding is vooralsnog op 30 november 2017. Uw college zal over de uitkomst van dit kort geding worden geïnformeerd.

Opschortingsmogelijkheid

Mocht de voorzieningenrechter in kort geding de uitspraak doen dat verkoop van Bogaardenstraat 40 B onder nadere voorwaarden voor bepaalde tijd wordt opgeschort, zal ook de verkoop worden opgeschort. Dit betekent dat het besluit dat het college neemt om definitief te gunnen gebeurt onder de opschortende voorwaarde van een positief besluit (verzoek eiser wordt afgewezen, gemeente mag definitief verkopen) voor de gemeente van de (voorzieningen)rechter.

Bibob en ontbinden verkoopovereenkomst:

Conform het gemeentelijk Bibob-beleid, welk per 1 januari 2017 in werking is getreden, is de procedure bij deze vastgoedtransactie dat er eerst een quickscan Bibob screening zal worden gedaan via het Regionale Informatie en Expertise Centrum Limburg (RIEC-Limburg).

De uitkomst van deze quickscan is nog niet voorhanden.

Bij een negatief Bibob advies kan de gemeente, zonder dat ze jegens koper schadelijktig is, de gesloten verkoopovereenkomst ontbinden

Levering:

Het streven is dat de akte van levering in 2017 zal passeren.



2. Context

Collegenota principe besluit tot verkoop van Bogaardenstraat 40b d.d. 27-01-2017.

3. Gewenste situatie

Zie paragrafen 1, 2 en 8 van dit voorstel.

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

-

9. Aanbestedingen

De opdrachten aan de verkopend makelaar zijn conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

Voorafgaand aan de opdracht zijn aan 3 makelaars offertes opgevraagd.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

- 1) Besluiten, onder de opschortende voorwaarde van een positieve uitspraak van de (voorzieningen)rechter, tot verkoop van Bogaardenstraat 40b middels het aangaan van



koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;

- 2) Het transactieresultaat, verkoopopbrengst ad € 600.000,= minus de boekwaarde en enkele verkoopkosten komt ten gunste de portefeuille bebouwd onroerend goed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na akkoord door uw college zal definitief worden gegund en zal de akte van levering zo spoedig mogelijk passeren; het streven is nog in 2017.