



## Samenvatting

De gemeente Maastricht verkoopt de woning gelegen aan Kruisdonk 49.

## Beslispunten

- 1) Besluiten tot verkoop van Kruisdonk 49 middels het aangaan van bverkoopovereenkomst en wijzigingen in de verkoopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
- 2) Het transactieresultaat, verkoopopbrengst ad € 400.000,= minus de verkoopkosten (taxatie- en apparaatskosten), komt ten gunste van het verwervingsbudget van het project A2 Maastricht. Via de kwartaalafrekening wordt het resultaat verrekend met het Projectbureau A2.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2017:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 29 juni 2006 hebben de vier deelnemende partijen in de planontwikkeling A2, te weten Rijk, Gemeente Maastricht, gemeente Meerssen en Provincie Limburg de samenwerkingsovereenkomst A2-Maastricht afgesloten. Op basis van deze overeenkomst verwerft de gemeente Maastricht, in opdracht van het projectbureau A2 Maastricht, gronden en opstallen binnen het plangebied A2 ten behoeve van de realisatie van dit project. Alle verwervingen zijn voor rekening en risico van het A2 project.

De aankoop in juli 2011 van een halfvrijstaande woning (middendeel van een voormalige carréboerderij) gelegen aan Kruisdonk 49, was destijds noodzakelijk ten behoeve van de verbreding en afrit van het noordelijke tracé en de verknoping A2/A79. In 2011 is tevens aangegeven dat de woning na de realisatie van de A2-infrastructuur zal worden verkocht. De verkoop betreft de woning op een (rest)perceel van 3.489 m<sup>2</sup>.

De afspraken zijn dat team Vastgoed deze verkoop zal begeleiden en realiseren. De woning staat sinds juli 2015 via een externe verkopend makelaar te koop met een vraagprijs van € 495.000,=. Interesse van kandidaat-kopers bleek nagenoeg nihil. De reden is volgens de verkopend makelaar dat de afrit A2-Beatrixhaven is gerealiseerd pal tegen de huidige kavelgrens van de woning. Dit heeft vermindering van privacy en leefgenot tot gevolg.

In juli 2017 brengt koper een bod uit van € 435.000,= K.K. onder voorbehoud van een bouwkundige keuring. Na ontvangst van de bouwkundige keuring verlaagt koper zijn bod in oktober 2017 naar € 375.000,00 VON (ca. € 363.000,= K.K.). Daar de externe taxatie ouder is dan 2 jaar en ten tijde van deze taxatie de afslag A2-Beatrixhaven nog niet was gerealiseerd (en de effecten feitelijk nog niet waarneembaar) heeft de gemeente Ruijters Woningmakelaars gevraagd om de woning opnieuw te taxeren.

De gemeente doet vervolgens, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, een tegenbod van € 400.000,= K.K.. Koper is hiermee (onvoorwaardelijk) akkoord gegaan.

Daar de koopsom boven de extern getaxeerde marktwaarde is gelegen is er, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, een verkoopovereenkomst gesloten.

### **Bibob en ontbinden koopovereenkomst:**

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 schadeplichtig is, de gesloten koopovereenkomst ontbinden.

**Bestemming/gebruik:**

Het te verkopen vastgoed heeft de bestemming wonen en zal ook binnen deze bestemming worden verkocht. Koper zal er met zijn partner gaan wonen en in de woning kookcursussen en begeleide maaltijden voor kleine gezelschappen aanbieden. Dit initiatief past in het horecabeleid 2016-2019 waarin ruimte wordt geboden voor initiatieven met een bijzondere kwaliteit. De kok zal drie dagdelen per week zijn kookkunde doorgeven aan derden. Omdat er sprake is van een vernieuwend concept, waarbij koken op hoog (sterren)niveau centraal staat, is hier een positief advies voor ontvangen. De activiteit zal nadrukkelijk door de gemeente worden beschouwd als beroep aan huis, het bedrijf dient uitgeoefend te worden door de feitelijke bewoners waarbij de activiteit in omvang ondergeschikt is aan het wonen.

**Levering:**

Het streven is dat de akte van levering in 2017 zal passeren. Enkel de gemeente kan de levering uitstellen indien nog niet alle gegevens van de Bibob-toets binnen zijn.

**2. Context**

Collegenota aankoop Kruisdonk 49 in het kader van planontwikkeling A2.

**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**

Niet van toepassing

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **11. Voorstel**

- 1) Besluiten tot verkoop van Kruisdonk 49 middels het aangaan van verkoopovereenkomst en wijzigingen in de verkoopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
- 2) Het transactieresultaat, verkoopopbrengst ad € 400.000,= minus de verkoopkosten (taxatie- en apparaatskosten), komt ten gunste van het verwervingsbudget van het project A2 Maastricht. Via de kwartaalafrekening wordt het resultaat verrekend met het Projectbureau A2.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na akkoord door uw college zal de akte van levering zo spoedig mogelijk passeren, het streven is nog in 2017.