



### Samenvatting

De gemeente heeft besloten om een restperceel ter grootte van 28 m<sup>2</sup> inclusief monumentale scheidingsmuur met houten poort en metalen hekwerk (hierna het restperceel genoemd) nabij Achter de Barakken 31a te verkopen aan de eigenaar van het naastgelegen perceel, Andriespoort 11 (de Andrieskapel). Het restperceel bevindt zich binnen de ommuring van de kapel. De gemeente heeft besloten dit restperceel te verkopen, waarbij de koper een renovatieplicht voor de scheidingsmuur met poort opgelegd krijgt. Het verkochte zal door koper worden gebruikt als uitbreiding van de bestaande tuin en (nood-)ontsluiting van en naar de Andrieskapel.

### Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de verkoop van een restperceel ter grootte van 28 m<sup>2</sup> nabij Achter de Barakken 31a. Aan deze verkoop is een renovatieplicht voor de koper verbonden met betrekking tot de mee te verkopen scheidingsmuur met poort.
2. De met deze verkoop gemoeide voorbereidingskosten komen ten laste van de Portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.
3. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan Teammanager Vastgoed
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage G1-Financiële uiteenzetting totdat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juli 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

De eigenaar van de Andrieskapel (adres: Andriespoort 11) heeft de gemeente verzocht een gemeentelijk restperceel, gelegen binnen de ommuring van de Andrieskapel, aan hem te verkopen zodat hij zijn tuin op een logische en praktische manier kan afronden en beheren en een (nood-) ontsluiting van en naar de kapel kan krijgen. Vermoedelijk vormde het restperceel vroeger een samenhangend geheel met de kapel. De gemeente is de enige andere eigenaar van grond gelegen binnen de ommuringen van de kapel en heeft geen belang bij het in eigendom houden van dit perceel. Daarom ziet zij geen bezwaren tegen de verkoop aan de eigenaar van het naastgelegen perceel, de Andrieskapel.

Geconstateerd is dat de scheidingsmuur met poort en daar bovenop een hekwerk (hierna genoemd de muur), deel uitmakend van het gemeentelijke restperceel, gerenoveerd dient te worden.

Bij verkoop dient de koper de scheidingsmuur met poort en hekwerk voor eigen rekening en risico te (laten) renoveren.

## 2. Context

Het restperceel heeft lang braak gelegen en werd op enig moment door de gemeente verhuurd aan de eigenaar van de woning Achter de Barakken 33, om te dienen als achterom. Nadat die eigenaar een achterdeur in eigen woning realiseerde, had hij het restperceel niet meer nodig en zegde het gebruik op. Inmiddels was de Andrieskapel in andere handen overgegaan en de huidige eigenaar van de kapel wenst dat restperceel nu te kopen.

Gelet op het Arrest Didam dient te worden overwogen of de eigenaar van de kapel de enig mogelijke kandidaat voor deze verkoop is. Gelet op de eigen ontsluiting aan de achterzijde bij de woning Achter de Barakken 33 waardoor geen "overpad" meer nodig is, is dat thans inderdaad het geval. De bestemming van het terrein betreft maatschappelijk gebruik en deels wonen en zal door de koper worden gebruikt als uitbreiding van zijn bestaande tuin en (nood-) ontsluiting van en naar de Andrieskapel.

Bij deze verkoop zijn hoofdstuk 1,2,3,6 en 9 (met uitzondering van de artikelen 3.8, 3.9 en 3.15) van de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013" van toepassing. Er gelden enkele specifieke bijzondere voorwaarden, te weten:

- a. De gemeente zorgt voor haar rekening voor het egaliseren van het terrein aangezien er nu een hoeveelheid grond op ligt. Die grond moet sowieso weg omdat deze onderhoud aan het aangrenzende gemeentelijk pand ("SAM-gebouw") belemmert. Ook wordt een afgekoppelde elektrakabel verwijderd.
- b. De gemeente blijft (in overleg) na verkoop toegang houden tot het terrein in verband met onderhoud aan gevel, kozijnen, dakranden en goten van eerdergenoemd SAM-gebouw.



- c. Een hemelwaterafvoer van het SAM-gebouw, gelegen op het te verkopen terrein, is met goedkeuring van de koper van het terrein aangesloten op zijn riolering.

Omdat er geen sprake is van een door het college van B&W vastgestelde verkoopprijs op basis van de Grondprijzenbrief of enig ander beleidsstuk, is het nemen van een besluit omtrent deze verkoop niet gemandateerd aan de Teammanager Vastgoed en dient het college van B&W een besluit te nemen.

### **3. Gewenste situatie**

Tegen inwilliging van het verzoek tot verkoop van dit restperceel heeft de gemeente geen bezwaar. Het voordeel van deze uitgifte is tweeledig: enerzijds kan de koper zijn tuin op een logische en praktische manier beheren en anderzijds wordt de scheidingsmuur gerenoveerd hetgeen het straatbeeld ten goede komt. De uitgifte omvat het kadastrale perceel Maastricht A 7418 gedeeltelijk, ter grootte van ca. 28 m<sup>2</sup>.

Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt. In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verkoop. Koper kan redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt worden omdat koper de eigenaar is van al hetgeen verder binnen de ommuring van diens Andrieskapel ligt. Koper is de enige partij die het restperceel rechtstreeks vanaf diens eigen terrein kan bereiken.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Nadat de scheidingsmuur met poort en hekwerk gerenoveerd is, is behoud ervan weer voor lange tijd gegarandeerd.

### **5. Effect op de openbare ruimte**

De aan de verkoop gekoppelde renovatieplicht draagt bij aan een verbetering van het straatbeeld c.q. het stadsgezicht.

### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.



## 8. Financiën

Voor wat betreft de financiële aspecten, waaronder de koopsom, wordt verwezen naar de geheime bijlage G\_1\_Financiële uiteenzetting.

## 9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

## 10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

## 11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met de verkoop van een restperceel ter grootte van 28 m<sup>2</sup> nabij Achter de Barakken 31a. Aan deze verkoop is een renovatieplicht voor de koper verbonden met betrekking tot de mee te verkopen scheidingsmuur met poort.
2. De met deze verkoop gemoeide voorbereidingskosten komen ten laste van de Portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.
3. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan Teammanager Vastgoed
4. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op bijlage G1-Financiële uiteenzetting totdat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het voornemen tot deze onderhandse verkoop wordt kenbaar gemaakt op onze gemeentelijke website ([www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed](http://www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed)). Ondertekening van de overeenkomst (namens de gemeente) vindt op zijn vroegst plaats twintig dagen na publicatie van de kennisgeving, indien de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij.

Vervolgens wordt er voor rekening van de koper een notariële akte opgesteld en verleden die daarna wordt ingeschreven in het Kadaster en de Openbare Registers.