



Samenvatting

Het college stemt in met het principe tot openbare verkoop van de woning aan de Bosscherweg 167A welke nu nog in eigendom is van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.. De verkoop zal geschieden vrij van huur en gebruik en in de huidige toestand. Het college besluit haar eerdere besluit, dat uitging van een 1 op 1 verkoop aan de huidige gebruikers, in te trekken.

Beslispunten

1. Het college besluit haar besluit van 10 oktober 2023 met nummer 2023.04065, B13 Verkoop Bosscherweg 167A aan gebruikers in te trekken.
2. Akkoord te gaan met het principe tot openbare verkoop van de woning aan de Bosscherweg 167A voor een minimale verkoopprijs van € 190.000,- k.k..
3. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
4. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) opdracht geven om tot openbare verkoop over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna WOM) wenst de woning Bosscherweg 167A te verkopen aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn en voor WOM geen strategische redenen meer zijn om dit pand in eigendom te behouden. Bovendien is de staat van onderhoud matig en dient het pand op korte termijn te worden gerenoveerd en gemoderniseerd.

Het te verkopen perceel behorende bij de woning is kadastraal bekend als:

- gemeente Maastricht, sectie D, nummer 2536, groot 149 m².

Dit pand is door de gemeente op 28 december 2000 ten behoeve van verbetering van de leefbaarheid aangekocht van derden op grond van het sinds 3-11-1999 gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Daarna is het pand in 2006 door gemeente aan WOM overgedragen samen met meerdere onroerende zaken behorende tot het Belvédèregebied.

Het pand is sinds 2016 (in het kader van leegstandsbeheer) in gebruik gegeven aan de huidige gebruikers van het pand. Nadat zij kennisnamen van de wens van WOM om het pand te verkopen hebben zij aangegeven het pand te willen aankopen. Op 10 oktober 2023 heeft het college ingestemd met een 1 op 1 verkoop van het pand aan de huidige gebruikers (collegebesluit met kenmerk 2023.04065).

Gezien de bestuurlijke vragen over de toepassingen van 1 op 1 verkopen en het Didamarrest is na het collegebesluit van 10 oktober jl. extern juridisch advies ingewonnen. De conclusie met betrekking tot deze verkoop was dat de gebruiksovereenkomst met betreffende gebruiker voor het pand Bosscherweg 167A geen bijzondere positie verschaft omdat de gebruiksovereenkomst kan worden beëindigd (anders dan bij huurovereenkomsten waar huurders worden beschermd in geval van verkoop, o.a. koop breekt geen huur). Evenmin volgt uit de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 een bijzondere positie voor gebruikers. Het gelijkheidsbeginsel vereist in onderhavig geval daarom een openbare verkoopprocedure waarbij eenieder kan meedingen.

2. Context

Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022

Verkoop vindt plaats conform de kaders die zijn opgenomen in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022.

3. Gewenste situatie

Voorgesteld wordt om de woning Bosscherweg 167A via een openbare verkoopprocedure te koop aan te bieden voor een minimale verkoopprijs van € 190.000,- k.k.. Waarbij selectie van een



gegadigde plaatsvindt aan de hand van de hoogste bieding.

Beoogd wordt dat de woning wordt verkocht aan een particuliere eigenaar die het pand zelf gaat bewonen.

Zodra bekend is dat verkoop definitief aan de orde is, worden de huidige gebruikers hierover geïnformeerd en zal het gebruik met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn worden beëindigd, zodat het pand vrij van gebruiksrechten en leeg kan worden opgeleverd aan de koper. De huidige gebruikers kunnen indien zij dit wensen meedingen naar het pand via de openbare verkoopprocedure.

Gelet op de wens om een openbare verkoopprocedure toe te passen, wordt voorgesteld het eerder genomen besluit (kenmerk 2023.04065), inhoudende de instemming met een 1 op 1 verkoop aan gebruikers, in te trekken.

In de openbare registers is met betrekking tot het pand Bosscherweg 167A een voorkeursrecht ingeschreven. Vanwege het verstrijken van termijnen, is het besluit tot aanwijzing Wet Voorkeursrecht Gemeenten vervallen en dient het voorkeursrecht doorgehaald te worden in de openbare registers.

Op het moment dat aan het college een voorstel wordt voorgelegd tot het aangaan van een verkoopovereenkomst inzake Bosscherweg 167A zal ook een voorstel worden gedaan tot doorhaling van dat voorkeursrecht.

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 (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

Per 13 juli 2023 beschikt WOM over een taxatierapport, van de vrije marktwaarde in de huidige staat, dat is opgesteld door extern taxatiebureau VanderHorst taxateurs te Roermond.

De marktwaarde bedraagt € 190.000,- k.k.. Hierbij is rekening gehouden met de kosten die door een eventuele koper nog gemaakt moeten worden voor renovatie en modernisering.

Het voorstel is om het pand voor minimaal de getaxeerde waarde via een verkopend makelaar te koop aan te bieden gedurende maximaal 2 maanden en aan de hoogstbiedende gegadigde het pand te gunnen. De koopprijs is kosten koper waardoor de kosten van notariële/juridische levering voor rekening van koper zijn.

Het verkoopresultaat zal ten gunste worden gebracht van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.

Het pand wordt sinds 2016 in het kader van leegstandsbeheer in gebruik gegeven en levert WOM hierdoor geen huurinkomsten op. De kosten als gevolg van leegstand worden ten laste gebracht van grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer.

Het pand valt tevens onder de gemeentelijke regeling “opkoopbescherming” voor woningen met een WOZ-waarde kleiner dan € 355.000,- in 2023. Deze grens met betrekking tot de opkoopbescherming wordt voor 2024 opnieuw vastgesteld. De huidige WOZ-waarde van Bosscherweg 167A bedraagt op peildatum 1 januari 2022 voor het jaar 2023 € 337.000,- en zal voor het jaar 2024 eveneens worden aangepast. Deze regeling geldt sinds 1 oktober 2022 in gemeente Maastricht. Tevens zal in de verkoopovereenkomst een zelfbewoningsplicht worden opgenomen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Het college besluit haar besluit van 10 oktober 2023 met nummer 2023.04065, B13 Verkoop Bosscherweg 167A aan gebruikers in te trekken.
2. Akkoord te gaan met het principe tot openbare verkoop van de woning aan de Bosscherweg 167A voor een minimale verkoopprijs van € 190.000,- k.k..



3. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
4. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) opdracht geven om tot openbare verkoop over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na uw akkoord op het onderhavige voorstel, ziet het vervolgproces er globaal als volgt uit:

In januari 2024 wordt het pand Bosscherweg 167A openbaar ten verkoop aangeboden via een verkopend makelaar en wordt dit ook op de gemeentelijke website, Belvédère website en Funda gepubliceerd.

Uiterlijk binnen 2 maanden daarna kan iedereen die interesse heeft een bieding uitbrengen bij een nog aan te wijzen notaris. Gegund wordt aan de hoogste bidder met wie een koopovereenkomst wordt opgesteld. Deze koopovereenkomst zal t.z.t. aan uw college ter besluitvorming worden voorgelegd.