



Samenvatting

De gemeente heeft onder het voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad besloten om de compacte studio op de begane grond, in casco staat, met aanbouw en tuin gelegen aan de Louisestraat 2 te verkopen.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de verkoop van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 (Blauwe Loper) onder het voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
2. De verkoopopbrengst minus de transactie kosten (taxatie- en apparaatskosten) ten gunste te laten komen van het project de Blauwe Loper.
3. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan Teammanager Vastgoed onder het voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
4. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid voor de G_1 Financiële uitzetting voor onbepaalde duur.
5. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid voor de G_2 koopovereenkomst tot na juridische levering.
6. In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel waarbij als beslispunt is opgenomen: geen gebruik te maken van de mogelijkheid wensen en bedenkingen in te dienen tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 te Maastricht.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 september 2023:

Conform.



1. Aanleiding

In het kader van de realisatie van de doorsteek Blauwe Loper in Marienberg heeft de gemeente in 2017 het pand Proosdijweg 60B van Mondriaan gekocht.

Tijdens de verwerving van dit pand werd duidelijk dat in het verleden geen rekening is gehouden met het feit dat Mondriaan grond in bezit had die overbouwd is vanuit het aangrenzende pand Proosdijweg 60A-01 t/m 60A-05. Koper (eigenaar van Proosdijweg 60A-01 t/m 60A-05), heeft in 2010 Proosdijweg 60A gekocht en in de betreffende akte is dit door de betreffende notaris abusievelijk niet goed verwerkt. De gemeente, die hier destijds in het geheel niet bij betrokken was, wilde dit uiteraard gecorrigeerd hebben alvorens tot aankoop van Proosdijweg 60B over te gaan. Mondriaan en koper hebben de situatie hersteld door het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van koper.

Het gedeelte dat door de gemeente - bij de aankoop van Proosdijweg 60B - mee is aangekocht was voorheen een onderdoorgang op het terrein van Mondriaan. Door Mondriaan is die onderdoorgang op enig moment dichtgezet en omgebouwd tot een eenvoudige woonstudio. Over de ontstane situatie is vanaf het begin met koper gecommuniceerd en hij heeft al vanaf 2017 aangegeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van de woonstudio. Voor de gemeente kwam een eventuele verkoop destijds te vroeg.

Verkoop

Thans is het zover dat de sloop van de naastgelegen opstallen (Mondriaan) en deels de woonstudio is uitgevoerd en de nieuwbouw en aanleg van de openbare ruimte aan de Blauwe Loper worden gerealiseerd. De voormalige studio was erg klein en zonder buitenruimte. De gemeente zal de leefruimte vergroten (aankouwen erker) en tuin toevoegen. Verder zal de woonstudio door de gemeente in casco staat worden opgeleverd en verkocht, dit houdt in: na deels slopen en aankouwen een afwerking in casco staat zonder indeling met onafgewerkte plafonds, ruwe constructieve vloer (zonder afwerking/dekvloer), onafgewerkte wanden, deels met metal stud voor inwerken elektra en dergelijke, geen techniek of installaties, loze voorziening tot meterkast voor water, data en elektra. Koper zal na overdracht zelf zorgen voor een indeling, afwerking en aansluitingen op riool, water en elektra. Koper is tevens akkoord met de uitvoering van de overige werken betreffende het optrekken van een nieuwe zijmuur (zijde Louisestraat) tegen diens eigendom Proosdijweg 60A-01 t/m 60A-05. De kopgevel wordt op architectonisch verantwoorde wijze hersteld en aangeheeld, waarbij een erker alsmede een stuk tuin zullen worden toegevoegd aan de woonstudio.



1 op 1 verkoop

In feite kan de verkoop van de woonstudio aan koper als een reparatie c.q. correctie van de in het verleden ontstane situatie worden gezien. Hiermee wordt koper, die grofweg 80% van het pand in eigendom heeft, ook in gelegenheid gesteld om het laatste stukje aan te kopen om zo het hele pand in eigendom te hebben, hetgeen ook logisch is.

Er is een dermate bouwkundige verwevenheid tussen beide delen dat een 1 op 1 verkoop, vanwege de typische en specifieke situatie, verdedigbaar is. Daarmee komt ook het onderhoud van het gehele pand in één hand. Een bijkomend argument is dat met koper sinds 2017 reeds diverse gesprekken zijn gevoerd over alle activiteiten die aan en rond het pand hebben plaatsgevonden. Zo is gesproken over de sloop van het pand Proosdijweg 60B dat tegen zijn pand aangebouwd was, het aanhelen van de daardoor bloot gelegde kopgevel van Proosdijweg A-01 t/m 60A-05, de ontwikkeling van de Blauwe Loper en de ontwikkeling van het park.

Beleidsafdeling Wonen

Aan de beleidsafdeling Wonen is advies gevraagd, deze heeft geen bezwaar tegen een verkoop zonder zelfbewoningsplicht. Koper zal de woonstudio gaan verhuren conform de doelgroep van het geldende bestemmingsplan, zijnde starters op de woningmarkt of expats met een huurprijs in het middensegment. Volgens de beleidsafdeling leiden de verbouwwerkzaamheden, volgens het op dit moment geldende gemeentelijk woonbeleid, tot nieuwbouw cf. dit beleid, wat betekent dat de opkoopbescherming niet van toepassing is en er derhalve géén huurvergunning aangevraagd dient te worden.

1 op 1 verkoop: Didamarrest en Vastgoedbeleid

Het betreft hier een deel van een gebouw (dus geen bouwgrond), het is géén toplocatie, koper is al 80% eigenaar van het gebouw. Verder is volgens het verkoopadvies van de verkopende makelaar (Aelmans) dat mede gezien de fysieke eigenschappen, oppervlakte en nodige investeringen verkoop aan een particulier voor eigen bewoning niet opportuun is maar wel mogelijk gezien de schaarste. Derhalve is het advies dat deze 1 op 1 verkoop aan koper Louisestraat 2 niet wordt gekwalificeerd als "schaars privaat recht" dat de gemeente verkoopt. Schaarste kan in voorkomende gevallen extra eisen stellen aan het gelijkheidsbeginsel, transparantiebeginsel etc. en nopen tot een openbare selectieprocedure, hetgeen in deze casus nu niet het geval is.

Een 1 op 1 verkoop is niet in de lijn met het uitgangspunt dat in beginsel vastgoed openbaar wordt verkocht. Conform de Nota Grond- en Vastgoedbeleid wordt bij een afwijking van voornoemd uitgangspunt (dus bij een voorgenomen 1 op 1 verkoop, anders dan aan de zittende huurder) de



raad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Derhalve dient middels een raadsvoorstel de raad gevraagd te worden of deze wensen en bedenkingen heeft inzake de rechtstreekse verkoop aan koper.

Anti speculatiebeding

Koper zal vanwege financiële overwegingen de woonstudio middels zijn holding aankopen, waarbij er grote verwevenheid bestaat tussen deze holding en het privé-eigendom van koper. Anders dan door het overlijden van koper is in de koopovereenkomst opgenomen dat deze verwevenheid gedurende voor een periode van 5 jaar (vanaf datum notariële akte) niet mag worden gewijzigd of vervreemd.

Ook mag koper voor dezelfde periode (5 jaar) de verkochte woonstudio (of de aandelen in de vennootschap) niet verkopen en evenmin de holding wijzigen voor wat betreft de enige aandeelhouder en bestuurder van de Holding, tenzij er schriftelijk toestemming is verkregen van de gemeente Maastricht.

2. Context

- Collegebesluit “Blauwe Loper Mariaberg”, collegebesluit d.d. 4 juli 2017 (2017.20988);
- Stadsvisie 2030;
- Omgevingsvisie 2040;
- Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg (raadsbesluit 17 december 2013);
- Herijking herstructurering en afspraken corporaties (raadsbesluit 12 december 2016);
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en woonprogrammering Maastricht (raadsbesluit 27 september 2016);
- Gemeentelijk BIBOB-beleid.



3. Gewenste situatie

De gemeente verkoopt de woonstudio aan koper.

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 waarbij koper redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt kan worden vanwege de in de aanleiding aangegeven punten: de bouwkundige verwevenheid, koper al ca. 80% van het gebouw in zijn bezit heeft en het hier géén schaars privaat bezit of bouwgrond betreft.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De voormalige studio die inmiddels deels is gesloopt, was erg klein en zonder buitenruimte. Na de verbouwing en aanpassingen door gemeente en koper, conform omgevingsvergunning, zal de woonstudio voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Er zullen zo veel als mogelijk verduurzamingsmaatregelen, door gemeente en koper, worden genomen. Door de leefruimte te vergroten (aanbouwen erker) en tuin toe te voegen, wordt ook de leefbaarheid vergroot.

5. Effect op de openbare ruimte

De kopgevel tegen Louisestraat 2 en Proosdijweg 60A-01 t/m 60A-05 wordt door de gemeente op architectonisch verantwoorde wijze hersteld en aangeheeld en zal ook bijdragen aan het beeldkwaliteit en de samenhang van c.q. met de openbare ruimte van de Blauwe Loper. De buurt/omgeving wordt door de gemeente en de woningcorporatie gerevitaliseerd.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.



8. Financiën

De verkoopopbrengst minus de transactiekosten (taxatie- en apparaatskosten) komen ten gunste van het project de Blauwe Loper. De herinrichting van de openbare ruimte naast het te verkopen woonstudio komen ten laste van het project de Blauwe Loper. Voor de verdere financiële aspecten zij verwezen naar G1.

9. Aanbestedingen

Opdrachten aan de externe taxateur en notariskantoor zijn conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid uitbesteed.

10. Participatie tot heden

De omwonenden zijn actief door de gemeente over de plannen geïnformeerd.

11. Voorstel

- 1 Akkoord te gaan met de verkoop van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 (Blauwe Loper) onder het voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
- 2 De verkoopopbrengst minus de transactie kosten (taxatie- en apparaatskosten) ten gunste te laten komen van het project de Blauwe Loper.
- 3 Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan Teammanager Vastgoed onder het voorbehoud van geen wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
- 4 Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid voor de G_1 Financiële uiteenzetting voor onbepaalde duur.
- 5 Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid voor de G_2 koopovereenkomst tot na juridische levering.
- 6 In te stemmen met bijgevoegd raadsvoorstel waarbij als beslispunt is opgenomen: geen gebruik te maken van de mogelijkheid wensen en bedenkingen in te dienen tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 te Maastricht.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het voornemen tot deze onderhandse verkoop wordt kenbaar gemaakt op onze gemeentelijke website (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, uiterlijk 31 december 2023, een notariële akte opgesteld en verleden die daarna wordt ingeschreven in het Kadaster en de Openbare Registers.

Collegievoorstel