



Samenvatting

Het college stemt in met verkoop van de rijksmonumentale woning, ondergrond en tuin aan de Bosscherweg 36. Het betreft de brugwachterswoning die onderdeel uitmaakt van het sluiscomplex aan de Bosscherweg. De verkoop geschiedt vrij van huur en gebruik en in de huidige toestand aan de hoogstbiedende gegadigde na een openbare verkoopprocedure.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst Bosscherweg 36 met een koopprijs van € 361.310, = kosten koper.
2. Besluiten ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d en artikel 5.1, tweede lid, sub b Wet open overheid
 - a. indien besloten is de overeenkomsten niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden; en
 - b. indien besloten is de overeenkomsten wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.
3. Besluiten de directeur Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de verkoopovereenkomst aan te brengen.
4. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig. En de verkoopopbrengst van 13 m2 gemeentegrond te verrekenen met de gemeente.
5. 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. 8 oktober 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna WOM) wenst de woning Bosscherweg 36 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 van onder andere daken, gevels en kozijnen matig. Deze onderdelen dienen op korte termijn hersteld te worden.

De gemeente heeft het pand gekocht van een particulier op 3 februari 2003 ten behoeve van planrealisatie Belvédère. Daarna is het pand in 2006 door gemeente aan WOM overgedragen samen met meerdere onroerende zaken behorende tot het Belvédèregebied.

Vanaf het moment dat het pand bij WOM in eigendom is tot en met 2022 is het pand telkens verhuurd middels kortdurende overeenkomsten met het oog op toekomstige ontwikkelingen. Sinds 2023 wordt het pand via Maximus Vastgoedbeheer in gebruik gegeven. Het college heeft op 30 januari 2024 ingestemd met de openbare verkoop van de woning voor een minimale verkoopprijs van € 350.000,- k.k.. Daarna is Maximus geïnformeerd en het gebruik aan de bewoners beëindigd. Hierdoor wordt het pand leeg en ontruimd opgeleverd.

De te verkopen percelen behorende bij de woning zijn kadastraal bekend als:

- gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3745, groot 158 m², eigendom WOM;
- gemeente Maastricht, sectie D, nummer 4153, groot 15 m², eigendom WOM;
- gemeente Maastricht, sectie D, nummer 4236 gedeeltelijk, groot circa 13 m², eigendom gemeente Maastricht.

Het kadastrale nummer 4236 wordt gedeeltelijk ter grootte van circa 13 m² mee verkocht daar dit een gedeelte betreft dat sinds de aankoop in 2003 gelegen is binnen de afrastering van de tuin. Het is logisch dit mee te verkopen. Vanwege het feit dat gemeente Maastricht eigenaar is van dit perceel zal zij de verkoopovereenkomst mee ondertekenen.

2. Context

Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022

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

De Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 geldt eveneens voor WOM.

De verkoop past binnen hetgeen is besloten conform het Principebesluit tot openbare verkoop van de woning van 30-1-2024.



In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht van 2022 is opgenomen dat panden in beginsel (pas) openbaar worden verkocht nadat de zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het pand onderhands te verwerven. In deze casus is geen sprake van een zittende huurder. Conform de gemeentewet is het college bevoegd deze rechtshandeling te verrichten.

De raad hoeft in dit geval ingevolge artikel 8.1 van de Financiële Verordening niet in de gelegenheid te worden gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voordat het college een besluit neemt. In deze casus gaat het om een verkoop van onroerend goed met een waarde lager dan € 1 miljoen (namelijk € 361.310, =) en is de koopprijs marktconform en onderbouwd door een extern taxatierapport.

3. Gewenste situatie

Met een openbare verkoopprocedure wordt de woning voor de hoogste bieding ad € 361.310, = k.k. verkocht aan een particulier die het pand zelf zal gaan bewonen.

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

WOM beschikt over een taxatierapport, van de vrije marktwaarde in de huidige staat, dat is opgesteld door extern taxatiebureau Van der Horst taxateurs te Roermond. De marktwaarde bedraagt € 350.000,-. Hierbij is rekening gehouden met de kosten die door een eventuele koper nog gemaakt moeten worden voor herstel van onder andere daken, gevels en kozijnen. De gemeente heeft het pand in 2003 aangekocht van een particulier eigenaar voor de koopprijs van € 272.300,- k.k.. 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. Onderdeel van deze verkoop is 13 m2 snippergroen (a € 75/m²) welke opbrengst zal worden verrekend met de gemeente.

Het pand valt onder de gemeentelijke regeling “opkoopbescherming” voor woningen met een WOZ-waarde kleiner dan € 365.000,- in 2024. De huidige WOZ-waarde van Bosscherweg 36 bedraagt op peildatum 1 januari 2023 voor het jaar 2024 € 307.000, =. Deze regeling geldt sinds 1 oktober 2022 in gemeente Maastricht. Tevens is in de verkoopovereenkomst een zelfbewoningsplicht van minimaal 3 jaren opgenomen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst Bosscherweg 36 met een koopprijs van € 361.310, = kosten koper.
2. Besluiten ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid
 - a. indien besloten is de overeenkomsten niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden; en
 - b. indien besloten is de overeenkomsten wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.
3. Besluiten de directeur Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de verkoopovereenkomst aan te brengen.
4. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig. En de verkoopopbrengst van 13 m² gemeentegrond te verrekenen met de gemeente.
5. 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

Nadat de AvA heeft besloten zal de verkoopovereenkomst namens WOM en gemeente worden ondertekend en notarieel worden afgewikkeld.

Collegievoorstel