



## Samenvatting

De gemeente heeft besloten om, na een openbare inschrijvingsprocedure, de compacte woonstudio op de begane grond in casco staat met aanbouw en tuin gelegen aan de Louisestraat 2 te verkopen.

## Beslispunten

1. Akkoord te gaan, na een openbare inschrijvingsprocedure, met de verkoop van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 (Blauwe Loper) aan de hoogstbiedende conform het Proces-Verbaal van inschrijving.
2. De verkoopopbrengst minus de transactie kosten (taxatie-, notaris- 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 de Manager Vastgoed.
4. Opleggen van geheimhouding, voor onbepaalde duur, ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid voor de bijlage G\_1 Proces-Verbaal van inschrijving.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 april 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 21 december 2023 is in opdracht van de gemeente Aelmans makelaardij gestart met de openbare verkoop middels inschrijving van de casco woonstudio aan de Louisestraat 2. De verkoop(informatie) is door Aelmans via de gebruikelijke verkoopkanalen gepubliceerd (o.a. Funda) en door de gemeente is er een publicatie op de gemeentelijke website geplaatst. Circa 30 geïnteresseerden hebben de woonstudio met Aelmans bezichtigd.

Uiterlijk 22 februari 2024 12:00 uur konden geïnteresseerden hun schriftelijk bod (enveloppe) vanaf een bedrag van € 130.000, = K.K. en voorwaarden indienen bij Wyck notarissen. In het bijzijn van 2 makelaars van Aelmans en de vastgoedmakelaar van de gemeente zijn door de notaris de enveloppen, op het kantoor van de notaris, geopend. Iedereieder had de mogelijkheid om hierbij aanwezig te zijn.

De openbare inschrijving heeft geresulteerd in 4 biedingen (K.K.), te weten:

- 1) € 152.000, =
- 2) € 151.666, =
- 3) € 146.000,10
- 4) € 145.000, =

De notaris heeft een afschrift van het Proces-Verbaal van deze inschrijving de gemeente doen toekomen (bijlage G\_1).

Zoals in de inschrijvingsvoorwaarden is opgenomen zal worden gegund aan degene met het hoogste bod. Er wordt een standaard NVM-koopovereenkomst gesloten welke is aangevuld met enkele (vooraf in de inschrijvingsvoorwaarden opgenomen vanuit de gemeente) extra clausules. Onder meer is er conform het gemeentelijke BIBOB-beleid er een standaard clausule hierover opgenomen, wordt er in de huidige juridische en bouwkundige staat ("as is where is") verkocht en wordt er een anti speculatiebeding, inhoudende dat de koper voor een periode van 5 jaar vanaf datum transport niet mag vervreemden, opgenomen.

Aelmans zal de verkoop conform het Proces-Verbaal van inschrijving verder namens de gemeente afwikkelen. Volgens de inschrijvingsvoorwaarden wordt er gegund aan de hoogstbiedende. Indien er onverhoopt door de gemeente (BIBOB) of de koper (financieringsvoorbehoud) gebruik zal worden gemaakt van een ontbindende voorwaarde of van de wettelijke 3 dagen bedenktijd die de koper heeft, zal er met nummer 2 een koopovereenkomst worden gesloten (en zo verder). Door de



openbare en transparante georganiseerde inschrijving en de verdere verkoopafwikkeling door Aelmans verloopt deze verkoop onpartijdig en conform de inschrijvingsvoorwaarden die vooraf bekend zijn gemaakt.

## 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;
- Collegebesluit 12 september 2023 (1 op 1) verkoop woonstudio aan de Louisestraat 2 en raadsvoorstel 68-2023;
- Collegebesluit 24 oktober 2023 intrekken raadsvoorstel (1 op 1) verkoop woonstudio aan de Louisestraat 2;
- Raadsinformatiebrief 23 oktober 2023 2023.04295.

## 3. Gewenste situatie

De gemeente verkoopt via Aelmans de woonstudio aan de hoogstbiedende conform het Proces-Verbaal van inschrijving.

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De voormalige studio was erg klein en zonder buitenruimte. Door de leefruimte te vergroten (aanbouwen erker) en tuin toe te voegen, wordt de leefbaarheid vergroot. Na de verbouwing en aanpassingen, conform de omgevingsvergunning waarin zo veel als mogelijk verduurzamingsmaatregelen zijn opgenomen, zal de woonstudio voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.



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

De kopgevel tegen Louisestraat 2 en Proosdijweg 60A-01 t/m 60A-05 is 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 is 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-, notaris- en apparaatskosten) komen ten gunste van het project de Blauwe Loper. De herinrichting van de openbare ruimte naast de te verkopen woonstudio komen ten laste van het project de Blauwe Loper.

## **9. Aanbestedingen**

Oprachten aan de externe taxateur, makelaar en notariskantoor zijn conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid verleend.

## **10. Participatie tot heden**

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

## **11. Voorstel**

- 1 Akkoord te gaan, na een openbare inschrijvingsprocedure, met de verkoop van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2 (Blauwe Loper) aan de hoogstbiedende conform het Proces-Verbaal van inschrijving.
- 2 De verkoopopbrengst minus de transactie kosten (taxatie-, notaris- 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 de Manager Vastgoed.
- 4 Opleggen van geheimhouding, voor onbepaalde duur, ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid voor de bijlage G\_1 Proces-Verbaal van inschrijving.



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

Uiterlijk 1 maand na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst zal voor rekening van koper een notariële akte opgesteld en verleden die daarna worden ingeschreven in de Openbare Registers. Op het moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers, wordt de koper eigenaar van de woonstudio.