



Samenvatting

Het college stemt in met het principe tot openbare verkoop van de rijks monumentale woning met schuur, ondergrond en tuin aan de Bosscherweg 36. Het betreft de brugwachterswoning welke onderdeel uitmaakt van het sluiscomplex aan de Bosscherweg. De verkoop zal geschieden vrij van huur en gebruik en in de huidige toestand aan de hoogstbiedende gegadigde.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het principe tot openbare verkoop van de woning aan de Bosscherweg 36 voor een minimale verkoopprijs van € 350.000,- k.k. aan de hoogstbiedende gegadigde;
2. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
3. 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. 30 januari 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 is het pand in gebruik middels leegstandsbeheer.

Zodra bekend is dat verkoop aan de orde is wordt Maximus als leegstandsbeheerder hierover geïnformeerd en wordt het gebruik aan de bewoners beëindigd. Hierdoor kan het pand leeg worden 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 minimaal de aankoop van het pand 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 t.z.t. de koopovereenkomst mee ondertekenen. (Zie hiervoor bijlage 1 LDA tekening).

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.



3. Gewenste situatie

Voorgesteld wordt om de woning Bosscherweg 36 via een openbare verkoopprocedure te koop aan te bieden voor een minimale verkoopprijs van € 350.000,- k.k.. Waarbij selectie van een gegadigde plaatsvindt aan de hand van de hoogste bieding. Beoogd wordt dat de woning wordt verkocht aan een particulier 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 van 5 weken worden beëindigd, zodat het pand vrij van gebruiksrechten en leeg kan worden opgeleverd aan de koper.

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 1 november 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 € 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. Gemeente heeft het pand in 2003 aangekocht van een particulier eigenaar voor de koopprijs van € 272.300,- k.k..

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 koopsom 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 2023 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 € 365.000,- in 2024. De huidige WOZ-waarde van Bosscherweg 36 bedraagt op peildatum 1 januari 2022 voor het jaar 2023 € 302.000,- 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. Akkoord te gaan met het principe tot openbare verkoop van de woning aan de Bosscherweg 36 voor een minimale verkoopprijs van € 350.000,- k.k. aan de hoogstbiedende gegadigde;
2. Het verkoopresultaat ten gunste te brengen de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
3. 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 Q1 2024 wordt het pand Bosscherweg 36 openbaar ten verkoop aangeboden via een verkopend makelaar en wordt op de gemeentelijke website en Funda gepubliceerd.



Daarna kan iedereen die interesse heeft rond mei 2024 een bieding uitbrengen bij een nog aan te wijzen notaris. Gegund wordt aan de hoogste bieder met wie een koopovereenkomst wordt opgesteld. Deze koopovereenkomst zal t.z.t. aan uw college ter besluitvorming worden voorgelegd.

Collegevoorstel