



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Fractie Liberale Partij Maastricht
t.a.v. mevrouw K. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Vragen art. 48 RvO over verkoop
Citycentrum/Capucijnenstraat 43-45

DATUM
3 september 2015
Verzonden: 03-09-2015

BIJLAGEN

-

BEHANDELD DOOR
GC (Gislaine) Cramers

DOORKIESNUMMER
043 350 45 21

ONZE REFERENTIE
2015-27961

E-MAILADRES
gislaine.cramers@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 -- --

UW REFERENTIE
-

Geachte fractie,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van art. 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1: Bent u van plan om het gebouw voor een reële marktwaarde te verkopen?

Antwoord 1: *Het pand zal tegen een marktconforme prijs worden verkocht. Derhalve is de verkoop van het pand middels een tender op de markt gebracht. Een tender is een openbare verkoopprocedure.*

Vraag 2: Hoe rijmt het zich vasthouden aan de maatschappelijke bestemming in 2015 met de constatering van de gemeente destijds in 2012 "dat de kans van slagen van de opdracht – aan marktpartijen die ontmoetingsfunctie/maatschappelijke functie zou moeten verwezenlijken – nihil was, omdat het rendement nihil zou zijn".

Antwoord 2: *Middels de tender zal op basis van factorenafweging van zowel de geboden prijs als het aangeboden plan tot herontwikkeling, beoordeeld worden of en aan welke gegadigde het recht van kopen zal worden verleend. Dehalve wordt daarbij niet onverkort vastgehouden aan de huidige maatschappelijke bestemming.*

Vraag 3: Indien het college het besluit neemt om een gebouw af te stoten, waarom handelt ze dan niet zo dat het gebouw z.s.m. commercieel verkocht kan worden? En waarom zorgt ze er dan niet voor dat de belemmerende (maatschappelijke) bestemming er af wordt gehaald?

Antwoord 3: *De raad heeft op 22-04-2014 (corr.nummer: 2014.16312) het principe-besluit tot verkoop genomen middels een tenderprocedure en daarbij is besloten dat het aan de markt is om een herontwikkelingsvoorstel uit te werken en in te dienen. Het college van B&W voert dit besluit uit.*



DATUM

3 september 2015

Vraag 4: U geeft aan dat u deze reis voor een tender heeft gekozen. Geef aan hoe een tender ervoor kan zorgen dat het gebouw met behoud van de maatschappelijke functie nu wel commercieel verkocht kan worden (dus commerciële verkoopprijs en koper betaalt het opknappen zonder subsidie)?

Antwoord 4: *Zie antwoorden 2 en 3 aangevuld met: middels een tenderprocedure is niet enkel de prijs maatgevend in de onderlinge concurrentie, maar ook de kwaliteit van het aangeboden plan tot herontwikkeling. Door deze procedure wordt er optimaal gebruik gemaakt van de competitie en creativiteit van de markt. Daarnaast wordt tijdens de tenderprocedure ruimte gegeven voor een dialoog tussen kandidaat-kopers en de juiste beleidsmedewerkers (vanuit verschillende disciplines) vanuit de gemeente om bij te dragen aan een mogelijke herontwikkeling. Er zal bij de selectie en gunning meegewogen worden in welke mate het ingediende plan een meerwaarde is voor de buurt en de stad.*

Vraag 5: Het verloop van het proces? Aannemelijk is dat er ook in 2015 geen koper is die het gebouw wil kopen met deze bestemming. Bent u dan (eindelijk) van plan om de bestemming er af te halen?

Antwoord 5: *De Brinkgroep is ingeschakeld om de tender te begeleiden. De bekendmaking van voornemen tot verkoop heeft in week 35 plaatsgevonden. Voorts is de planning dat in week 41 de bekendmaking is van de uitslag van de selectie, week 42 start gunningsfase en in week 49 dienen partijen hun biedingen met plan in te dienen. Eind van 2015 kan wellicht een keuze worden gemaakt uit de biedingen en herontwikkelingsplannen en een voorstel tot gunning worden gedaan. Een eventueel verzoek tot wijziging van de bestemming (publiekrechtelijk) zal aan de Raad worden voorgelegd. Indien er onverhoopt geen koper middels de tender gevonden kan worden, zal dit en de doorstart van de verkoop worden voorgelegd.*

Vraag 6: Welk scenario is zeker niet aan de orde?

A: Het pand niet beneden de marktwaarde te verkopen?

Antwoord A: *Vanuit de tender niet aan de orde.*

B: Geen geld ter beschikking te stellen voor het achterstallig onderhoud, indien zich een koper met een smalle beurs aandient, die onder de bestemming valt?

Antwoord B: *Vanuit de tender niet aan de orde.*

C: De bestemming er vanaf te halen indien zich een koper aandient die niet onder deze bestemming valt maar wel financieel in staat is het gebouw te kopen en op te knappen?

Antwoord C: *indien de tender is doorlopen en een partij het gebouw wenst te kopen en op te knappen, maar wel een andere bestemming dan de huidige wenst, kan koper deze herbestemmingsprocedure opstarten en bij een akkoord van de Raad zal de nieuwe bestemming de huidige vervangen.*

D: Wat heeft de voorkeur? Het gebouw afstoten en commercieel verkopen zonder maatschappelijke bestemming of het gebouw onder de prijs verkopen, de opknabeurt voor rekening van de gemeente laten komen en de bestemming erop laten rusten?

Antwoord D: *Vanuit de tender niet aan de orde.*

E: Welke rol speelt de raad hier?

Antwoord E: *Een eventuele bestemmingswijziging zal (publiekrechtelijk) aan de Raad, ter besluitvorming, worden voorgelegd.*

PAGINA

2 van 2



DATUM

3 september 2015

Vraag 7: Hoe reëel is de uitspraak van een buurtplatform dat... zij een serieuze concurrent is van een marktpartij die de koopprijs en het achterstallige onderhoud van het gebouw van 6,8 mln kan betalen? Of heeft u toezeggingen gedaan waar de Raad niets vanaf weet?

Antwoord 7: *Het betreft een openbare verkoopprocedure met voorselectie. Een ieder is vrij om, of in een combinatie/samenwerking, zich aan te melden. Partijen dienen aan te tonen dat zij in staat zijn om de locatie te kunnen kopen en eventueel te herontwikkelen. Hiertoe wordt een bankgarantie gevraagd, een referentieproject en een korte visie van de opgave. Er is jegens geen enkele partij een toezegging gedaan.*

Vraag 8: De firma Brinkgroep die de verkoop van het Citycentrum begeleidt heeft aangegeven dat de verkoop van start gaat vanaf eind augustus/september 2015 en dat er naast de maatschappelijke bestemming nog andere voorwaarden worden opgenomen bij de aanbesteding van het City Centrum. Aangezien het om een openbare aanbesteding handelt vragen wij u om een overzicht van alle voorwaarden die de wethouder aan de potentiële koper stelt. Daarnaast vragen wij u om de formulering in de aanbesteding m.b.t. de (financiering) van het achterstallig onderhoud/functionaliiteit.

Antwoord 8: *Het betreft geen formele aanbesteding conform aanbestedingsrichtlijnen. De selectievoorwaarden, etc. zijn te vinden en te downloaden op de gemeentelijke website, via de link: <http://www.gemeentemaastricht.nl/ondernemen/vastgoedmakelaar/te-koop-panden/capucijnenstraat-43-45/>,*

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

John Aarts,
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën.