



Raadsvergadering	24 oktober 2023
Volgnummer	68-2023
Onderwerp	Verkoop woonstudio aan de Louisestraat 2 (Blauwe Loper)
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	Vastgoed, programmanummer 8
Registratienummer	2023.03741
Collegevergadering	12 september 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Meij
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	GCT de Cramers Telefoonnummer: 043-350 4521 Gislaine.Cramers@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Raadsbesluit Bijlage 2 - Situatietekening

### AAN DE GEMEENTERAAD

#### Samenvatting

Het college is voornemens om de woonstudio op de begane grond, in casco staat, met aanbouw en tuin gelegen aan de Louisestraat 2 (Blauwe Loper) te verkopen.

#### Beslispunten

De Raad maakt geen gebruik 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.

#### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De Raad dient ingelicht te worden inzake het voornemen tot verkoop van de locatie om de volgende reden: in afwijking van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2022 betreft het een 1 op 1 verkoop (in plaats van via een openbare verkoop).



In het kader van de realisatie van de doorsteek Blauwe Loper in Mariaberg heeft de gemeente in 2017 het pand Proosdijweg 60B van Mondriaan gekocht. Bij deze aankoop zat ook een gedeelte wat voorheen een onderdoorgang was op het terrein van Mondriaan.

Door Mondriaan is die onderdoorgang op enig moment dichtgezet en omgebouwd tot een eenvoudige woonstudio. De woonstudio is overbouwd door het eigendom van koper (Proosdijweg 60A-01 t/m 60A-05). Koper heeft voor deze overbouwing een opstalrecht.

Koper heeft al vanaf 2017 aangegeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van de woonstudio. Voor de gemeente kwam een eventuele verkoop op dat moment in verband met het toen nog in ontwikkeling zijnde plan de Blauwe Loper te vroeg.

### **Verkoop**

Thans is de planrealisatie ter plaatse in een dermate gevorderd stadium dat de nieuwbouw en aanleg van de openbare ruimte aan de Blauwe Loper worden gerealiseerd. De woonstudio kan hierdoor in casco staat worden overgedragen aan koper. 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.

### **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**

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 en kan het opstalrecht vervallen.

### **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.

### **2. 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.

### **3. Argumenten.**



In afwijking van het openbaar verkoopprincipe kan een rechtstreekse verkoop van de woonstudio 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.

#### **4. Alternatieven.**

Alternatief is dat de verkoop niet doorgaat. Er zal dan opnieuw afgewogen moeten worden hoe het vastgoed te vervreemden.

#### **5. Financiën.**

De verkoop is marktconform en volgens externe taxatie. De verkoopopbrengst minus de transactiekosten (taxatie- en apparaatskosten) komen ten gunste van het project de Blauwe Loper.

#### **6. Vervolg.**

Het voornemen tot deze onderhandse verkoop wordt kenbaar gemaakt op onze gemeentelijke website ([www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed](http://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.

#### **7. Participatie**

De bewoners zijn door de gemeente actief geïnformeerd over de planrealisatie.



Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 september 2023,  
organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2023.03741;

Gelet op het feit dat een een 1 op 1 verkoop niet in de lijn is 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 wordt dient middels dit raadsvoorstel de raad gevraagd f deze wensen en bedenkingen heeft inzake de rechtstreekse verkoop aan koper;

## BESLUIT:

De Raad maakt geen gebruik 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.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2023.

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature:size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature:size(200,50))}}