

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 18-10-2023
No. 2023.04265
Portefeuillehouder:Meij
Team:BO-Ontwikkeling**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 18 oktober 2023

Betref: Schriftelijke vragen inzake Onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat

Geacht college,

Uw college is voornemens een woonstudio aan de Louisestraat onderhands te verkopen.¹ Dit in afwijking van het geldende principe om in beginsel openbaar te verkopen, conform het gelijkheidsbeginsel.² Immers, eenieder moet in de gelegenheid gesteld worden om mee te dingen op de vrije markt. Onzes inziens geldt dat in het bijzonder voor woningen.³ Enkel onder bijzondere omstandigheden kan van openbare verkoop worden afgeweken.⁴ Volgens uw college zijn de criteria om daarvan af te wijken: de studio ‘geen schaars eigendom of bouwgrond betreft’, de bouwkundige verwevenheid, de [potentiële] koper al 80% van het gebouw in eigendom heeft.⁵ Blijkens uw raadsinformatiebrief is ook de betrokkenheid van het pand in eigendom van [potentiële] koper bij de ontwikkelingen aan de Blauwe Loper een criterium.⁶

Dit leidt tot de volgende schriftelijke vragen.

- 1) Uw college stelt dat de betreffende studio geen schaars eigendom of bouwgrond betreft.⁷ Dit terwijl de makelaar in kwestie wél van schaarste spreekt en daarom particuliere verkoop mogelijk acht.⁸ Bovendien stelt de gemeente in eigen beleidsregels, verordeningen en programma’s dat er sprake is van ‘schaarste’ en ‘tekort’ op de woningmarkt.⁹ Daar liggen

¹ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3.

² Art. 1 Grondwet.

³ Art. 22 lid 2 Grondwet.

⁴ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

⁵ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3.

⁶ Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

⁷ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3; zie ook Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

⁸ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3.

⁹ Zie Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; zie ook Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent woonprogrammering; zie ook Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent ruimtelijke ordening (Beheersverordening Boschpoort 2020); zie ook Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw; zie ook Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024 en 2026-2030; zie ook Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent woningbouwplannen; zie ook Facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting; zie ook Beheersverordening Ceramique 2017.



Partij voor
de Dieren
Maastricht



Forum voor
Democratie



M:OED
Maastricht Open Eerlijk Democratisch

zelfs externe verrichte onderzoeken aan ten grondslag.¹⁰ Nota bene in uw eigen coalitieakkoord spreekt uw college van ‘een woningtekort in Maastricht en de regio’ als probleem.¹¹ Hoe kan uw college verklaren dat er in casu opeens geen ‘schaarste’ op de woningmarkt in Maastricht is, en dit in tegenspraak met voornoemde beleidsregels, verordeningen, externe onderzoeken, de betreffende makelaar én uw eigen coalitieakkoord? Vindt uw college dat de voorwaarde omtrent ‘schaarste’ daarmee in stand kan blijven? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot genoemde uitlatingen, onderzoeken, besluiten, uw coalitieakkoord, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

- 2) Verder gelden volgens uw college om af te wijken van openbare verkoop de criteria dat [potentiële] koper 80% van het gebouw in eigendom heeft en de betrokkenheid van het pand in eigendom van [potentiële] koper bij de ontwikkelingen in het plangebied.¹² Uit jurisprudentie blijkt dat de eigendomspositie van een potentiële koper in het plangebied geen doorslaggevend argument is.¹³ Uw college stelt dat deze rechtspraak ‘niet toepasbaar’ is vanwege voornoemde argumenten, terwijl rechtspraak bepaalt dat dit geen doorslaggevend argumenten zijn. Hoe kan uw college dit verklaren en waarom is deze rechtspraak ‘niet toepasbaar’? Vindt uw college dat gelet op jurisprudentie deze voorwaarden in stand kunnen blijven? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot genoemde jurisprudentie, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de rechtsstaat? Zo nee, waarom niet en wat zijn hiervan de gevolgen voor uw college?
- 3) In voorgaande vragen zijn drie van de vier door uw college genoemde criteria betwist met verwijzing naar rechtspraak. De enige overgebleven voorwaarde is die omtrent ‘bouwkundige verwevenheid’. Naar hun aard zijn studio’s of appartementen nou eenmaal verweven met andere woonruimtes binnen een gebouw. Dit vormt voor veel mensen geen beletsel om een dusdanige woonruimte te kopen. Onzes inziens zullen er ondanks de bouwkundige verwevenheid voldoende serieuze gegadigden zijn voor de betreffende studio. Zijn er tegen de beoogde onderhandse verkoop zienswijzen binnengekomen bij uw college? Zo ja, wat was de strekking hiervan, hoe verhoudt dit zich tot de stelling dat er maar één serieuze gegadigde zou zijn om de studio te kopen en vindt uw college dat het criterium omtrent bouwkundige verwevenheid daarmee in stand kan blijven?
- 4) Indien voorgaande vraag bevestigend wordt beantwoord: welke gevolgen heeft dit voor de beoogde onderhandse verkoop, en het onderliggende besluit omtrent onderhandse verkoop?
- 5) Hoeveel gegadigden zouden naar mening van uw college zich nog melden voor de betreffende woonstudio als er een openbare verkoop plaatsvindt?
- 6) Uw college attendeert op de interesse van potentiële koper in de betreffende studio sinds 2017.¹⁴ Uit rechtspraak blijkt echter dat zelfs een besluit tot voorgenomen verkoop uit 1993, waaraan tevens een zakelijk recht¹⁵ verbonden was en daadwerkelijke overdracht pas in 2019 plaatsvond niet bij een overheidslichaam tot de aanname mag leiden dat er sprake zal

¹⁰ Buy-to-let in Maastricht, Rotterdam en Utrecht; omvang, dynamiek en de verhouding met koopstarters, Kadaster, mei 2020; zie ook Rapportage mogelijkheden opkoopscherming Maastricht, Companen, december 2021; zie ook Onderzoek huisvestingsverordening toeristische verhuur gemeente Maastricht, Companen, maart 2022.

¹¹ Coalitieakkoord 2022-2026, p. 17.

¹² Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3; Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

¹³ Hof Arnhem-Leeuwarden, 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796, rov. 3.5-3.6.

¹⁴ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 2; zie ook Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

¹⁵ Vgl. recht van opstal ingevolge Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2 en erfpacht Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 2.2.



zijn van slechts 'één serieuze gegadigde'.¹⁶ Dit schept slechts een verplichting tot onderhandeling. Daarenboven doet dit niet af aan de belangen van andere potentiële gegadigden, het inventariseren daarvan en het betrekken hiervan bij de lopende onderhandelingen.¹⁷ Is in deze afweging genoemde jurisprudentie betrokken? Zo ja, waarom houdt uw college dan vast aan onderhandelingen sinds 2017 en hoe verhoudt dit zich tot het motiveringsbeginsel¹⁸ en genoemde rechtspraak? Zo nee, waarom niet, hoe verhoudt dat zich tot het gelijkheidsbeginsel, het Didam-arrest en de eisen van openbaarheid en welke gevolgen heeft dit in casu?

- 7) Uit jurisprudentie blijkt dat in dit hele proces voldaan moet worden aan de eisen van openbaarheid.¹⁹ Dit duidt op de belangen van andere potentiële gegadigden, het inventariseren daarvan en het betrekken hiervan bij de lopende onderhandelingen. Dit bijvoorbeeld door omwonenden in te lichten over de beschikbaarheid van het onroerend goed, de voorgenomen verkoop, de plannen hieromtrent, de selectieprocedure en -criteria, het tijdschema en de mogelijkheid om hiernaar mee te dingen.²⁰ Vindt uw college dat in casu invulling gegeven is aan gestelde eisen van openbaarheid? Zo ja, waar blijkt dat uit, wanneer is er onderhandeld met andere gegadigden, hoe is hen de kans geboden mee te dingen en hoe verhoudt dit zich tot genoemde rechtspraak en uw voornemen tot participatie?²¹ Zo nee, waarom niet en welke gevolgen heeft dit in casu voor de voorgenomen onderhandse verkoop?
- 8) Gelet op het Didam-arrest mag alleen van openbare verkoop afgeweken worden als er slechts één serieuze gegadigde is of redelijkerwijs te verwachten is.²² Bovendien moet dit onderbouwd worden aan de hand van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. Alle opgevoerde criteria, ten overvloede dat er 'geen schaarste op de Maastrichtse woningmarkt is', dat [potentiële] koper 80% van het gebouw in eigendom heeft, de betrokkenheid van het pand in eigendom van [potentiële] koper bij de ontwikkelingen in het plangebied en de bouwkundige verwevenheid gaan onzes inziens niet op of zijn in strijd met rechtspraak. Wat zijn in casu nog de overgebleven objectieve, redelijke en toetsbare criteria om af te wijken van openbare verkoop? Is uw college thans van mening dat geopteerd moet worden voor openbare verkoop? Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg betreffende het raadsvoorstel? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot genoemde jurisprudentie en hoe verhoudt dat zich tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel,²³ gelijkheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel?
- 9) Wil uw college een extern juridisch advies inwinnen omtrent de voorgenomen onderhandse verkoop? Zo ja, op welke termijn en kan uw college deze bevindingen delen met de gemeenteraad? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel?
- 10) In het raadsvoorstel wordt gesteld dat de woonstudio overgedragen wordt als casco.²⁴ Dat wil zeggen dat een woning in ruwbouw wordt opgeleverd en vervolgens wordt afgewerkt. Uit een bezoek aan de betreffende woonstudio blijkt echter dat er renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd.²⁵ Zo zitten er nieuwe kozijnen in, wordt de gevel afgewerkt en is de

¹⁶ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.10 en 2.2.

¹⁷ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.11.

¹⁸ Art. 3:46 Awb.

¹⁹ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.8 en 3.11.

²⁰ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.8, 3.14, 3.15 en 3.3.

²¹ Coalitieakkoord 2022-2026, pp. 17 en 19.

²² HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, rov. 3.1.4-3.1.6.

²³ Art. 3:46 Awb.

²⁴ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 2.

²⁵ Zie bijlage.



Partij voor
de Dieren
Maastricht



Forum voor
Democratie



M:OED
Maastricht: Open Eerlijk Democratisch

nieuwe bestrating aan de voorzijde inmiddels afgerond. Dit terwijl uw college aangeeft dat potentiële koper pas ná overdracht zelf zal zorgen voor indeling, afwerking en aansluiting op riool, water en elektra.²⁶ Vindt uw college dat gelet op de verregaande werkzaamheden nog steeds sprake is van overdracht van een woonstudio in casco? Zo ja, waarom, hoe verhoudt dat zich tot uw voornemen dat pas ná overdracht overgegaan zal worden tot afwerking en tot het motiveringsbeginsel? Zo nee, waarom niet en welke gevolgen heeft dat voor uw college?

- 11) Daarnaast verkeert de oplevering van de woonstudio momenteel in een verder gevorderde staat dan op de toegevoegde foto in de stukken. Wie voert de werkzaamheden in casu uit, in opdracht van wie, en wie betaalt daarvoor? Hoe kan uw college het verschil in beeldvorming en de reeds gestarte renovatie vóór overdracht verklaren?
- 12) De beoogde verkoopprijs in casu is niet bekend bij de Maastrichtse gemeenteraad. Zijn er stukken waaruit, bijvoorbeeld, de beoogde koopsom blijkt, of het advies van de aankoopmakelaar? Zo ja, zouden deze ter beschikking kunnen worden gesteld aan de raad? Zo nee, waarom niet, hoe verhoudt dat zich tot de eisen van openbaarheid en uw informatieplicht aan de raad?²⁷

Gaarne beantwoording binnen de daarvoor geldende termijn.

Hoogachtend,

Jules Vaessen
Partij voor de Dieren

Stephanie Blom
SP

Bram Nab
Forum voor Democratie

Jo Smeets
Maastricht van Nu

Martin van Rooij
M:OED

Bijlage

²⁶ Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

²⁷ Art. 169 Gemeentewet.



Partij voor
de Dieren
Maastricht

SP.



Forum voor
Democratie



M:OED
Maastricht: Open Eerlijk Democratisch



De betreffende woonstudio in gerenoveerde staat d.d. 17 oktober jl.