



Partij voor
de Dieren
Maastricht



Forum voor
Democratie

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 24-11-2023
No. 2023.04852
Portefeuillehouder: Bastiaens
Team: BO-Ontwikkeling**

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

Maastricht, 24 november 2023

Betreft: Schriftelijke vervolgvragen inzake casus onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat

Geacht college,

Op 7 november jl. ontvingen wij een ingezonden schrijven van de voorheen beoogde onderhandse koper van de woonstudio gelegen aan de Louisestraat 2.¹ Dit naar aanleiding van het intrekken van het raadsvoorstel dat voorzag in onderhandse verkoop van de betreffende studio. Bovendien werden onze eerder gestelde schriftelijke vragen op diezelfde dag beantwoord.² Dit leidt dan ook tot de volgende vervolgvragen.

1. De overdracht van de studio zou 'in casu' geschieden.³ In antwoorden op schriftelijke vragen geeft uw college aan dat er 'geen vloer-/wand-/plafondafwerking, geen aansluiting op het gemeenteriool en geen binnenschilderwerk kozijnen' zijn.⁴ In werkelijkheid zijn de werkzaamheden voor de vloer reeds geaccordeerd aan een aannemer en worden zelfs namens de voormalig beoogd koper uitgevoerd door de gemeente;⁵ de aanleg van de riolering is tevens geaccordeerd en nutsvoorzieningen als water en elektra zijn aangebracht. Kan uw college dit verschil verklaren? Vindt uw college dat de huidige staat van de studio en de werkzaamheden zich nog verhouden tot uw gedane uitlatingen? 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?

De beoogd koper geeft aan veel tijd en kosten gemaakt te hebben om aan alle eisen te voldoen. Er zijn sloopwerkzaamheden verricht, BIBOB-stukken werden overlegd, de koopovereenkomst is getoetst door de jurist van beoogd koper en er werd zelfs een fiscaal adviseur ingeschakeld.⁶ Bovendien worden er nu extra kosten verwacht doordat er een VvE opgericht moet worden, er een verdeelsleutel voor gezamenlijke kosten overeengekomen moet komen, een erfafscheiding dient te worden aangebracht, etc.⁷ Ook hebben werkzaamheden jarenlang geduurd, waardoor binnenmuren

¹ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518.

² Antwoord inzake Onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat, 7 november 2023, 2023.04265.

³ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 2; zie ook bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 6.

⁴ Antwoord inzake Onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat, 7 november 2023, 2023.04265, p. 8.

⁵ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 40.

⁶ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 2.

⁷ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 2.



door de sloop beschadigd werden,⁸ er vochtdoorslag plaatsvond, de huurders van de beoogd koper huuroverlast ondervonden door in coronatijd niet thuis te kunnen werken en de beoogd koper zelf huurdering leed.⁹

2. Kan uw college zich vinden in dit totale kostenplaatje? Deelt uw college de mening dat er in casu sprake is van vermogensschade bij de beoogd koper?¹⁰ Zo ja, waarom en vindt uw college dat u verplicht bent tot het vergoeden van geleden schade? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot het schadevergoedingsrecht?
3. Als er zwaarwegende algemene belangen of belangen van derden zijn die zich verzetten tegen nakoming van de gedane toezegging, moet het verantwoordelijke bestuursorgaan wel onderzoeken of de vertrouwende burger schade heeft geleden die voor vergoeding in aanmerking zouden kunnen komen. Heeft uw college reeds doen onderzoeken of de vertrouwende burger in kwestie schade heeft geleden die voor vergoeding in aanmerking zou kunnen komen? Zo ja, wat is de uitkomst van dat onderzoek? Zo nee, waarom niet?

Gelet op voorgaande feitenrelaas beroept voormalig beoogd koper op het vertrouwensbeginsel.¹¹ Daarbij moet de betreffende burger te goeder trouw zijn.¹² Dit houdt in ieder geval in dat de burger de overheid van alle benodigde informatie voorziet en geen relevante informatie verzwijgt. De onderhandelingen tussen gemeente en betrokkene duurden maar liefst zes jaar. Sinds 2021 wordt in de correspondentie weliswaar het Didam-arrest een aantal keer genoemd door de gemeente Maastricht, maar mogelijk is de strekking en reikwijdte daarvan niet duidelijk voor een niet-jurist.

4. Kan uw college zich voorstellen dat gedane uitlatingen in casu voor betrokkene niet geheel duidelijk waren, en dan vooral de meer juridische bewoordingen? Zo ja, waarom en wat wil uw college in het vervolg doen om een en ander begrijpelijker te maken voor betrokkenen? Zo nee, waarom niet?

Uit correspondentie met de voormalig beoogd onderhandse koper blijkt dat hem medegedeeld is dat de gemeenteraad op 3 oktober en 24 oktober jl. zou vergaderen over de verkoop van de woonstudio.¹³ In zijn schrijven geeft hij niet op de hoogte te zijn geweest van het feit dat hij daarbij ook kon komen inspreken. Hierdoor hij niet in de gelegenheid is gesteld om zijn zienswijze in dezen tijdig naar voren te brengen jegens de raad. In een ander dossier, te weten Palace/Wyck, zagen we ook dat de betrokken belanghebbenden niet tijdig op de hoogte werden gesteld van de agenderen van 'hun' casus in de raad, en de mogelijkheid tot inspreken die daarbij geldt. In deze casus is dat des te opmerkelijker, aangezien de goedkeuring van de raad in de correspondentie zo nu en dan genoemd wordt als stap die nog genomen dient te worden.

5. Kan het college nader toelichten waarom de voormalig beoogd koper niet op de hoogte is gebracht van het feit dat hij kon komen inspreken bij het hem betreffende raadsvoorstel? Vindt uw college dat dit recht doet aan de Verordening op de Domeinvergaderingen Gemeenteraad Maastricht?¹⁴ Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot uw

⁸ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 8.

⁹ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 4.

¹⁰ Artt. 6:96 jo. 6:95 BW.

¹¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694.

¹² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, rov. 11.2.

¹³ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 36.

¹⁴ Art. 15 Verordening op de Domeinvergaderingen Gemeenteraad Maastricht.



participatievoornemen waarbij iedereen kan meepraten en meedenken?¹⁵ Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

6. Is het college bereid om direct belanghebbenden in de toekomst rechtstreeks te wijzen op de agendering van 'hun' casus op de raadsagenda en het insprekrecht dat daarbij geldt? Zo ja, op welke wijze is het college voornemens dat te gaan realiseren? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot uw participatievoornemen?

De voormalig beoogd koper geeft aan dat door de gemeente de indruk is gewekt dat de ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst een 'formaliteit' waren.¹⁶ Weliswaar is een aantal keer aangegeven dat het college en de gemeenteraad nog een besluit moeten nemen.¹⁷ Wat voormalig beoogd koper steekt, is dat de strekking hiervan niet duidelijk aan hem medegedeeld is. Immers, van het afwijken van het beginsel om openbaar te verkopen¹⁸ is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Dit doet recht aan het gegeven dat de gemeenteraad aan het hoofd staat van het gemeentebestuur.¹⁹

7. Deelt uw college de opvatting dat de ontbindende voorwaarden slechts een 'formaliteit' waren? Zo ja, waarom en hoe gaat uw college in het vervolg trachten de raad eerder in stelling te brengen? Zo nee, waarom niet?
8. Op 30 juni jl. wordt gesteld dat de getekende koopovereenkomst ter accordering aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.²⁰ Hieruit valt een actieve invulling van uw informatieplicht²¹ te destilleren. Toch is de koopovereenkomst nooit aan de gemeenteraad overlegd, zelfs niet onder geheimhouding. Kan uw college verklaren waarom de getekende koopovereenkomst niet conform toezegging aan beoogd koper meteen aan de gemeenteraad voorgelegd is? Vindt uw college dat het niet overleggen hiervan conform deze toezegging is? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot het vertrouwensbeginsel en de informatieplicht? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?
9. Getaxeerde waarde van de studio was eind 2017 €95.000.²² Uw college geeft aan dat de betreffende woonstudio in eerste instantie niet gekwalificeerd werd als 'schaars privaat recht', omdat dit niet conform de uitleg van het Didam-arrest zou zijn. Hierdoor werd dus verwacht dat er niet veel gegadigden voor een woonstudio à €95.000 zouden zijn, ondanks de onderschreven schaarste op de woningmarkt. Kan uw college duidelijk maken waarom een woonstudio met een dusdanige getaxeerde waarde niet primair als een 'schaars privaat recht' geduid werd, los van de reeds opgevoerde en weerlegde argumenten? Gaat uw college de taxatiewaarde van over te dragen goederen en diensten in het vervolg meenemen in de beoordeling of er sprake is van een 'schaars privaat recht'? Zo nee, waarom niet?

Gaarne beantwoording binnen de daarvoor geldende termijn.

¹⁵ Coalitieakkoord 2022-2026, p. 19.

¹⁶ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 1.

¹⁷ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 36.

¹⁸ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

¹⁹ Art. 125 lid 1 Grondwet.

²⁰ Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 32.

²¹ Art. 169 Gemeentewet.

²² Bijdrage burger: afwijzing één op één verkoop Louisestraat 2, 7 november 2023, No. 2023-04518, p. 5-6.



Partij voor
de Dieren
Maastricht

SP



Forum voor
Democratie

Hoogachtend,

Jules Vaessen

Stephanie Blom

Bram Nab

Partij voor de Dieren SP

Forum voor Democratie