



Samenvatting

Het college stemt in om een verkoopovereenkomst aan te gaan inzake de woning Bosscherweg 167A die thans eigendom is van de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en geeft opdracht aan de WOM om tot verkoop over te gaan. Daarnaast besluit het college tot doorhaling van het Voorkeursrecht Gemeenten dat op voornoemd perceel is gevestigd.

Beslispunten

1. Instemmen met de verkoopovereenkomst Bosscherweg 167A.
2. Besluiten tot het doorhalen van het Voorkeursrecht Gemeenten ten aanzien van Bosscherweg 167A.
3. De opbrengsten van de verkoop ad € 190.000,- kosten koper ten gunste brengen van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
4. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) opdracht geven om tot 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. 10 oktober 2023:

Conform



1. Aanleiding

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna: WOM) is eigenaar van de woning Bosscherweg 167A. Dit pand is door de gemeente op 28 december 2000 ten behoeve van verbetering van de leefbaarheid aangekocht van derden op grond van het sinds 3-11-1999 gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Vanwege het verstrijken van termijnen komt het besluit tot aanwijzing Wet Voorkeursrecht Gemeenten te vervallen. Vandaar dat doorhalen van dit recht in de openbare registers als besispunt is opgenomen.

Gebleken is dat er thans geen (strategische) reden meer is om dit pand nog in eigendom te behouden, de Beheersverordening Boschpoort 2020 ter plaatse geldt en er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Zodoende wenst WOM het pand te verkopen. De huidige bewoners, die sinds 2016 het pand in gebruik hebben, wensen het pand aan te kopen.

In de verkoopovereenkomst, tussen WOM als verkoper en de huidige bewoners als koper wordt deze verkoop geregeld.

2. Context

In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht van 2022 is opgenomen dat panden in beginsel openbaar worden verkocht nadat de zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het pand onderhands te verwerven. In deze casus is er juridisch gezien geen sprake van huur maar van gebruik, aangezien er met de huidige bewoners geen huurovereenkomst maar een gebruikersovereenkomst is gesloten. In onderhavige casus wordt het echter redelijk geacht om de huidige bewoners die reeds 7 jaren in het pand wonen, gelijk als huurders, in de gelegenheid te stellen het pand onderhands te verwerven, alvorens het pand openbaar wordt verkocht.

De raad hoeft in dit geval ingevolge artikel 8.1 van de Financiële Verordening niet in de gelegenheid te worden gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen alvorens het college een besluit neemt over deze verkoop. Dit omdat het in onderhavig geval een verkoop van onroerend goed betreft van kleiner dan € 1 miljoen (namelijk € 190.000,-) en de koopprijs marktconform is en onderbouwd is door een extern taxatierapport.

3. Gewenste situatie

Zoals onder het kopje Aanleiding reeds is beschreven en is toegelicht wenst de WOM het pand Bosscherweg 167A te verkopen aan de huidige bewoners van het pand.



Het pand Bosscherweg 167A is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie D, nummer 2536, groot 149 m² en wordt verkocht voor een koopsom van € 190.000,- kosten koper. Deze verkoop betreft een marktconforme transactie welke door extern bureau Van der Horst Taxateurs te Roermond is onderbouwd.

In het kader van arrest Didam dient het voornemen tot een 1 op 1 verkoop aan eenieder bekend te worden gemaakt en dient gemotiveerd te worden waarom koper de enige serieuze gegadigde is. Als beleidsuitgangspunt geldt dat een pand in beginsel openbaar wordt verkocht nadat de zittende huurder in gelegenheid is gesteld het pand onderhands te verwerven

In deze casus is er juridisch gezien geen sprake van huur maar van gebruik, aangezien er met de huidige bewoners geen huurovereenkomst maar een gebruikersovereenkomst is gesloten. In onderhavige casus wordt het echter redelijk geacht om de huidige bewoners die reeds 7 jaren in het pand wonen, gelijk als huurders, in de gelegenheid te stellen het pand onderhands te verwerven. Bewoners hebben naar aanleiding daarvan aangegeven het pand aan te willen kopen.

Op het pand Bosscherweg 167 rust een Voorkeursrecht Gemeenten (zoals opgenomen in de akte met nummer 51050/27 van 15 november 2006, in deel 11841 nummer 50). Dit voorkeursrecht is thans vanwege het verstrijken van termijnen vervallen waardoor doorhaling hiervan als beslispunt is opgenomen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Geen effect op de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De koopprijs bedraagt € 190.000,- kosten koper en is onderbouwd door een extern taxatierapport.



De koopprijs komt ten gunste van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig en past binnen de kaders van de geactualiseerde grondexploitatie 2023 van Belvédère zoals vastgesteld door de Raad in haar vergadering van 23 juni 2023. De kosten van de notaris komen voor rekening van koper. Bovendien is er sprake van enige vrijval van beheerskosten als gevolg van deze verkoop die ook ten gunste van de grex vallen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Koper is erover geïnformeerd dat betreffende verkoopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college en de AVA WOM wordt voorgelegd. Dit betreft een bevoegdheid van uw college en de AVA WOM waardoor de gemeenteraad hierover niet geïnformeerd hoeft te worden.

11. Voorstel

1. Instemmen met de verkoopovereenkomst Bosscherweg 167A.
2. Besluiten tot het doorhalen van het Voorkeursrecht Gemeenten ten aanzien van Bosscherweg 167A.
3. De opbrengsten van de verkoop ad € 190.000,- kosten koper ten gunste brengen van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
4. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) opdracht geven om tot 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

Nadat de AvA heeft besloten, zal het voornemen tot deze verkoop bekend worden gemaakt op de gemeentelijke website. Wanneer deze bekendmaking binnen twintig kalenderdagen na publicatie niet leidt tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel, dan zal de overeenkomst namens WOM worden ondertekend en notarieel worden afgewikkeld.