



### Samenvatting

Het college besluit om een verkoopovereenkomst aan te gaan met huurder van de grond, welke dienst doet als parkeerplaats bij het (reeds in eigendom van koper zijnde) kantoorgebouw Randwycksingel 45. Met dit besluit wordt voldaan aan een voorwaarde uit de lopende huurovereenkomst. De eigenaar van het kantoorpand Randwycksingel 45, die nieuwe eigenaar wordt van de grond bij het kantoorpand, kan de verhuur van beide, aan het bedrijf Pathofinder, daarmee beter borgen. Pathofinder huurt al langere tijd het kantoorgebouw Randwycksingel 45 en gebruikt sinds 2021 eveneens de parkeerplaatsen die gemeente aan de huidige huurder verkoopt.

### Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de Verkoopovereenkomst bij Randwycksingel 45 (bijlage G1) aan huurder;
2. Besluiten het verkoopresultaat, verkoopopbrengst ad. € 52.998,- kosten koper minus de verkoopkosten (apparaatskosten) ten gunste te laten komen van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed waar het perceel onderdeel van uitmaakt.
3. Besluiten bijlage "G1 Verkoopovereenkomst grond bij Randwycksingel 45 (GEHEIM)" ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid
  - Indien besloten is de overeenkomst niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden; en
  - Indien besloten is de overeenkomst wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 juni 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Huurder van “de grond bij Randwycksingel 45” heeft voor eigen rekening de grond ingericht als parkeerplaats ten behoeve van het naastgelegen kantoorgebouw Randwycksingel 45. Huurder heeft de gemeente verzocht om het gehuurde van de gemeente aan te kopen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie F, nummer 5054, groot 244 m<sup>2</sup>.

Koper/huidige huurder is eveneens reeds lange tijd eigenaar van het naastgelegen kantoorgebouw aan de Randwycksingel 45 dat hij verhuurt aan Pathofinder. Vanwege het gebrek aan parkeerplaatsen bij Randwycksingel 45 is per 1 september 2021 onder voorwaarden een huurovereenkomst met de eigenaar van Randwycksingel 45 gesloten. Door deze verhuur van de grond met de mogelijkheid tot realisatie van parkeerplaatsen is het parkeerprobleem op eigen terrein opgelost. Hierdoor kan het gebruik door het bedrijf Pathofinder, dat het kantoorgebouw Randwycksingel 45 én de parkeerplaatsen huurt van koper, worden geborgd.

In de huurovereenkomst was al een bepaling opgenomen dat huurder (zijnde huidige koper) de mogelijkheid bood om de betreffende grond ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen van de gemeente te kopen. Ook was in de huurovereenkomst vastgelegd dat indien de grond verkocht zou worden aan huurder hiervoor de uitgifteprijs voor kantoren in Randwyck Noord conform de geldende grondprijzenbrief werd gehanteerd, zijnde € 219,-/m<sup>2</sup> BVO. De koopprijs bedraagt daarom ook € 52.998,- k.k. voor 244 m<sup>2</sup>.

Koper dient eveneens aan voorwaarden uit de omgevingsvergunning te voldoen, onder andere dat er parkeerplaatsen konden worden gerealiseerd mits er een afschermende haag was geplaatst van minimaal 1.15 meter welke in eigen beheer wordt onderhouden. Aan deze voorwaarden is voldaan.

## 2. Context

### - *Financiële Verordening gemeente Maastricht*

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 € 52.998,-) en de koopprijs marktconform op basis van de grondprijzenbrief 2024 is vastgesteld.



- *Arrest Didam*

Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt.

In dit arrest oordeelt de Hoge Raad dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Van zo'n selectieprocedure kan worden afgezien (en is een 1 op 1 verkoop dus mogelijk), indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verkoop. Beoogde koper kan redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt worden omdat:

- Koper eigenaar is van het naastgelegen kantoorgebouw Randwycksingel 45;
- Koper thans huurder is van de verkopen grond;
- De reden van verhuur is gelegen in het feit dat het bedrijf dat gevestigd is in het pand Randwycksingel 45 behoefte had aan extra parkeerplaatsen en dit niet in de directe omgeving was op te lossen;
- Koper voor eigen rekening en risico tien parkeerplaatsen heeft gerealiseerd;
- De parkeerplaatsen thans in ruimtelijk opzicht een samenhang hebben met Randwycksingel 45 en slechts bereikbaar zijn middels het reeds in eigendom zijnde bij Koper;
- De gemeente het gebruik van deze grond als parkeervoorziening ten behoeve van het kantoorgebouw Randwycksingel 45 in stand wenst te houden,

Alle bovenstaande punten meewegende kan geconcludeerd worden dat beoogd koper als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt.



De uitgifte (en publicatie) zullen verder voldoen aan de procedures zoals omschreven in het Plan van aanpak in relatie tot uitgifte van gemeentelijk onroerend goed Maart 2022 (welk ook onderdeel uitmaakt van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022)

### **3. Gewenste situatie**

Zoals al is aangegeven, zijn de parkeerplaatsen en daarmee de verkochte grond ten behoeve van het kantoorgebouw Randwycksingel 45 nodig.

Koper is eigenaar van Randwycksingel 45 en huurder van de gerealiseerde parkeerplaatsen bij Randwycksingel 45. Koper wenst eveneens eigenaar van de grond van de parkeerplaatsen te worden om deze beschikbaar te blijven stellen aan de huurder van het kantoorgebouw Randwycksingel 45 en daarmee de vestiging van het bedrijf Pathofinder te borgen. Beide onroerende zaken zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en daarom is het logisch dat koper eveneens eigenaar wordt van de parkeerplaatsen.

### **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 marktconforme koopprijs ad € 52.998,- kosten koper is conform de grondprijzenbrief 2024 voor Randwyck Noord, prijs € 219,- per m<sup>2</sup> BVO, vastgesteld.

Het verkoopresultaat, verkoopopbrengst ad. € 52.998,- kosten koper minus de verkoopkosten (apparaatskosten), komt ten gunste van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed waar het perceel onderdeel van uitmaakt en betreft een eenmalige boekwinst (incidenteel resultaat).

Door verkoop valt het reguliere resultaat, de jaarlijkse huur van € 1.648,-, weg.

De kosten van de notaris en kadaster komen voor rekening van koper.



## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Koper is erover geïnformeerd dat betreffende koopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college wordt voorgelegd. Dit betreft een bevoegdheid van uw college en daarom is de gemeenteraad hierover niet geïnformeerd.

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de Verkoopovereenkomst bij Randwycksingel 45 (bijlage G1) aan huurder;
2. Besluiten het verkoopresultaat, verkoopopbrengst ad. € 52.998,- kosten koper minus de Verkoopkosten (apparaatskosten) ten gunste te laten komen van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed waar het perceel onderdeel van uitmaakt.
3. Besluiten bijlage “G1 Verkoopovereenkomst grond bij Randwycksingel 45 (GEHEIM)” ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid
  - Indien besloten is de overeenkomst niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden; en
  - Indien besloten is de overeenkomst wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

## **12. Uitvoering, evaluatie en 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 verkoopovereenkomst 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. Dan vindt ook de juridische levering plaats.