



Samenvatting

De gemeente heeft eerder via een openbare uitgifte procedure 2 grote (woning)bouwkavels aan Kelten in Ambyerveld te koop aangeboden. In navolging daarop besluit het college nu over te gaan tot voorlopige gunning van deze twee kavels aan de hoogstbiedende Alexander's Projects B.V. Voorts besluit het college om tot definitieve gunning over te gaan (en daarmee tot het aangaan van een koopovereenkomst), mits er (conform de gunningssystematiek) door de overige inschrijvers geen beroep tegen het gunningsvoornemen wordt aangetekend binnen een termijn van 21 dagen nadat het gunningsvoornemen aan hen bekend is gemaakt. Met dien verstande dat indien tijdig beroep wordt aangetekend de gunning afhankelijk is van de uitkomst van het beroep. Tenslotte besluit het college dat zij, conform haar bevoegdheid gegeven in artikel 4.3 van de toepasselijke Algemene Verkoopvoorwaarden, onder hierna te noemen voorwaarden, toestemming verleent aan Alexander's Projects B.V. de kavels te vervreemden aan een mede door haar op te richten projectvennootschap.

1. Beslispunten

1. Besluiten tot voorlopige gunning van kavel 1 Noord - Kelten ong., ter grootte van 3600m² en kavel 2 Zuid – Kelten ong. ter grootte van 3275 m² in Ambyerveld aan Alexander's Projects B.V. voor een totale koopsom van € 1.850.000, = k.k.;
2. Besluiten tot definitieve gunning aan Alexander's Projects B.V. en daarmee tot het aangaan van koopovereenkomst met Alexander's Projects B.V, mits er (conform de gunningssystematiek) door de overige inschrijvers niet met succes beroep is aangetekend middels een kort geding tegen het gunningsvoornemen binnen een termijn van 21 dagen nadat het gunningsvoornemen aan hen kenbaar is gemaakt;
3. Reeds nu voor alsdan te besluiten om aan Alexander's Projects B.V. na definitieve gunning, toestemming te verlenen, zoals bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, om onderhavige kavels te vervreemden aan de mede door haar op te richten projectvennootschap onder de cumulatieve voorwaarden dat:
 - a. Alexander's Projects B.V. enerzijds aan de gemeente schriftelijk verklaart alle rechten en plichten die voortvloeien uit de tussen haar en de gemeente gesloten koopovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde voorwaarden (waaronder de Algemene Verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2024) ten behoeve van de gemeente door te leggen aan de projectvennootschap en de projectvennootschap anderzijds verklaart hiervoor genoemde rechten en plichten over te nemen en jegens de gemeente te aanvaarden en welke rechten en plichten door de



projectvennootschap vervolgens in de akte van levering ten behoeve van de gemeente worden opgenomen.; en

- b. Alexander's Projects B.V. en de projectvennootschap schriftelijk aan de gemeente verklaren akkoord te gaan met directe levering door de gemeente aan de projectvennootschap tegen directe betaling door de projectvennootschap van de verkoopprijs aan de gemeente (a-c levering); en
 - c. bij verkoop van onderhavige kavels door Alexander's Projects B.V. aan de projectvennootschap dezelfde verkoopprijs wordt gehanteerd als de prijs overeengekomen tussen gemeente en Alexander's Projects B.V; en
 - d. de gemeente voorafgaand aan het passeren van de akte voornoemd deze akte schriftelijk goedkeurt, waarbij goedkeuring onthouden kan worden indien niet voldaan is aan de eisen genoemd in voorgaande punten
4. De afdelingsmanager Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de verkoopovereenkomst aan te brengen.
 5. De verkoopopbrengst ten gunste te brengen van de grondexploitatie Ambyerveld.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Het college is op 1 oktober 2024 akkoord gegaan met het principe tot verkoop van 2 bouwkavels gelegen aan Kelten te Ambyerveld. Daarna is de openbare verkoop middels inschrijving verder uitgewerkt. Eind december 2024 is de verkoop gestart en zijn onder meer de inschrijfvoorwaarden en gunningssystematiek en verkoopbrochure door Aelmans Buitenstate gepubliceerd. Geïnteresseerden konden tot uiterlijk 27 maart 2025 bij Wyck Notarissen hun bieding doen. Bieden voor kavel 1 was mogelijk vanaf € 502.000 k.k. excl. btw. Bieden voor kavel 2 was mogelijk vanaf € 703.000 k.k. excl. btw en voor een gecombineerde bieding op kavel 1 én 2 was bieden mogelijk vanaf € 1.205.000 k.k. excl. btw.

Conform de gunningssystematiek dient er zodanig gegund te worden dat er door de gemeente voor kavel 1 en 2 samen de hoogste prijs wordt verkregen (dus bekeken dient te worden of de hoogste totaalprijs wordt verkregen door te gunnen aan een eventuele gecombineerde bieding (op kavel 1 én 2) of door te gunnen aan twee eventuele afzonderlijke biedingen op kavel 1 resp. kavel 2). In onderhavig geval levert gunning aan de gecombineerde bieding van € 1.850.000,-- voor kavel 1 én 2 de hoogste prijs op, waardoor deze bieding van Alexander's Projects B.V. als hoogste bieding wordt aangemerkt.

Alexander's Projects B.V. is hiervan op de hoogte gesteld en heeft vervolgens aan de gemeente (bij voorbaat) verzocht om toestemming, zoals bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, te verlenen voor het vervreemden van onderhavige kavels aan een mede door haar op te richten projectvennootschap, die specifiek zal worden opgericht voor de ontwikkeling van de kavels.

3. Beoogd effect

Met dit besluit wordt beoogd om in navolging op de gestarte openbare verkoopprocedure de betreffende bouwkavels te gunnen aan de hoogst biedende en met deze partij een koop-overeenkomst aan te gaan, te weten Alexander's Projects B.V. Tevens wordt beoogd toestemming te verlenen aan Alexander's Projects om onder specifieke voorwaarden (zie beslispunt 3) de kavels te vervreemden aan de mede door haar op te richten projectvennootschap.



Conform het Omgevingsplan kunnen er op het noordelijke perceel minimaal 2 en maximaal 5 koop- of huur grondgebonden woningen worden gerealiseerd en op het zuidelijke perceel minimaal 2 en maximaal 7. De (opvolgend) koper van de kavels zal conform de AVV-2024, voor zover er koopwoningen worden gerealiseerd, een zelfbewoningsplicht van 3 jaar van de nieuwe koopwoningen doorleggen aan de kopers van de woningen. De (opvolgend) koper van de kavels is zelf verantwoordelijk voor het gehele vergunningentraject.

4. Argumenten

1.1 *Vervolg te geven aan het principebesluit van het college d.d. 1 oktober 2024*

Op 1 oktober 2024 nam het college het principebesluit om betreffende bouw kavels middels inschrijving te koop aan te bieden.

1.2 *Voorlopige gunning conform gunningssystematiek*

Conform de bij de verkoopprocedure behorende gunningssystematiek wordt besloten tot voorlopige gunning aan de hoogst biedende.

2.1 *Definitieve gunning conform gunningssystematiek*

Conform de bij de verkoopprocedure behorende gunningssystematiek wordt besloten tot definitieve gunning en daarmee tot het aangaan van koopovereenkomst, mits er door de overige inschrijvers geen beroep is aangetekend middels een kort geding tegen het gunningsvoornemen binnen een termijn van 21 dagen nadat het gunningsvoornemen aan hen kenbaar is gemaakt. Met dien verstande dat indien tijdig beroep wordt aangetekend de gunning afhankelijk is van de uitkomst van het beroep.

3.1. *Het verlenen van toestemming voor het vervreemden van de kavels*

De verkoopvoorwaarden (artikel 4.3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden) waaronder de gemeente met Alexander's Projects B.V. contracteert, bieden het college de mogelijkheid toestemming te geven voor doorverkoop door Alexander's Projects B.V. aan een derde. In artikel 4.3. van de van toepassing zijnde Algemene Verkoopvoorwaarden is bepaald dat zolang de (op de kavel te realiseren) woning(-en) niet voor bewoning gereed is (zijn), de koper de onroerende zaak uitsluitend mag vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van het college en met



inachtneming van de eventueel door het college daarbij gestelde voorwaarden. Achtergrond van deze bepaling is dat de gemeente grondspeculatie wenst tegen te gaan.

In artikel 4.4 van die Algemene Verkoopvoorwaarden is bepaald dat bij een vervreemding van de Onroerende Zaak, voordat de woning(-en) voor bewoning gereed is (zijn), ten behoeve van de gemeente dient te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de Koper met betrekking tot de eigendom van de Onroerende Zaak dezelfde verplichtingen als vermeld in artikel 4.1. tot en met 4.8. van de Algemene Verkoopvoorwaarden als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de gemeente op zich neemt en dat zulks in de akte van levering ten behoeve van de gemeente dient te worden aanvaard. Overigens is het college gerechtigd aan toestemming tot vervreemding (redelijke) voorwaarden te verbinden (onder meer artikel 4.3 Algemene Voorwaarden) wat het college onder beslispunt 3 in het voorstel ook doet door als voorwaarde te stellen dat de projectvennootschap alle voorwaarden voor de koop overneemt.

Alexander's Projects B.V. heeft verzocht om de kavels te mogen vervreemden aan een mede door haar op te richten projectvennootschap, die wordt opgericht ten behoeve van de financiering en ontwikkeling van de kavels. Gezien het gegeven dat bij het bij vastgoedontwikkelingen gebruikelijk is te werken met een projectvennootschap wordt het college enerzijds in overweging gegeven positief te beslissen op het verzoek van Alexander's Projects B.V. doch anderzijds aan de toestemming redelijke voorwaarden te verbinden opgesomd in de beslispunten.

Daar vervreemding (zelfde koopprijs) kennelijk niet plaatsvindt met het oog om te speculeren met het onroerend goed, wordt het redelijk geacht om aan dit verzoek medewerking te verlenen, ter bescherming van de belangen van de gemeente, onder de voorwaarden zoals benoemd in beslispunt 3.

4.1 Doelmatig werken

Om het college niet onnodig te belasten met besluiten van ondergeschikte aard.

5.1 Uitvoering geven aan raadsbesluit

De bouw kavels maken onderdeel uit van de grondexploitatie Ambyerveld die door de gemeenteraad is vastgesteld en jaarlijks wordt herijkt.



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Risico verkrijgen benodigde vergunningen*

Het risico van het verkrijgen van de benodigde vergunningen ligt geheel bij koper.

6. Financiële gevolgen

De 2 bouw kavels worden aan de hoogst biedende gegund voor een koopsom van € 1.850.000,--.

De koopsom is boven de extern getaxeerde marktwaarde gelegen en is kosten koper waardoor de kosten van de notariële levering voor rekening van koper zijn. Het verkoopresultaat minus de verkoopkosten van de gemeente (makelaar, taxatie en de notariskosten verband houdende met de werkzaamheden t.b.v. de biedprocedure) zal ten gunste worden gebracht van de grondexploitatie Ambyerveld.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Nadat het college heeft besloten tot voorlopige gunning zal de gemeente aan inschrijvers een gemotiveerd gunningsvoornemen bekend maken waartegen deze inschrijvers binnen een periode van 21 dagen na datum dagtekening van het gunningsvoornemen middels een kort geding bij de Rechtbank Limburg beroep kunnen aantekenen. Indien binnen deze termijn géén kort geding aanhangig wordt gemaakt zal de verkoop definitief aan betreffende hoogstbiedende worden gegund en de verkoopovereenkomst namens koper en gemeente worden ondertekend.

Gelet op het feit dat de gemeente aan Alexander's Projects B.V. toestemming heeft verleend voor vervreemding van de kavels aan de mede door haar op te richten projectvennootschap zal de gemeente haar medewerking verlenen aan een zogeheten A-C levering (hetgeen inhoudt dat de gemeente het onroerend goed rechtstreeks levert aan Ambyerveld B.V.). Alexander's Projects B.V. en de op te richten projectvennootschap dienen dat op voorhand te aanvaarden.

8. Communicatie

Dit collegevoorstel wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst. Koper is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden inzake de planrealisatie en dient zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken