Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot openbare verkoop van het pand aan de Arrestruwe 45. Het betreft een bedrijfspand (begane grond) met een bedrijfswoning (1e verdieping). Dit pand is gevestigd op een klein bedrijventerrein (= stedelijke werklocatie) in de wijk Malberg. Het pand is in leegstandbeheer nadat begin 2024 een wietplantage in het pand werd aangetroffen. De interne procedure bij vrijgekomen vastgoed is doorlopen en dit heeft uiteindelijk niet geleid tot een gewenste beleidsmatige invulling door één van de gemeentelijke beleidsafdelingen.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. Arrestruwe 45 openbaar te verkopen;
2. Afhandeling en ondertekening te mandateren aan de manager Vastgoed

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2026:

Conform.

2. Aanleiding

Het pand aan de Arrestruwe 45 (voormalige bakkerij Duchateau) is aangekocht in oktober 2003 in het kader van het (toenmalige) Buurtontwikkelingsplan Malberg (BOP). In dat kader is destijds (2002) ook het pand Alde Caerteruwe 18 (voormalig poeliersbedrijf Jan Neven) aangekocht. Beide panden zijn destijds om strategische redenen aangekocht teneinde positie te verwerven en mede regie te kunnen voeren i.r.t. de herontwikkeling van het bedrijventerrein Malberg.
De herontwikkeling van het bedrijventerrein heeft echter een andere wending gekregen en de actieve rol van de gemeente is hierin komen te vervallen. Dit heeft er o.a. toe geleid dat het eerder in dat kader aangekochte pand Alde Caerteruwe 18 in 2008 reeds verkocht is (strategisch niet meer van belang). Ook Arrestruwe 45 is strategisch niet (meer) van belang.
Op 3 januari 2024 heeft de politie een wietplantage aangetroffen in het pand aan de Arrestruwe 45. De huurovereenkomst is -via inschakeling van de stadsadvocaat- ontbonden en op 23 januari 2024 heeft de Burgemeester van Maastricht besloten om het pand te sluiten voor een periode van zes maanden (tot 23 juli 2024) op grond van artikel 13B van de Opiumwet. Per 23 juli 2024 is het vervolgens overgedragen aan Maximus Leegstandbeheer.

3. Beoogd effect

Besluiten tot verkoop van Arrestruwe 45 en voor verdere afhandeling mandaat te geven aan de manager Vastgoed.

4. Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette Grond- en Vastgoedbeleid

In de Kadernota Grond en Vastgoedbeleid (2022) wordt het afstoten van vastgoedobjecten beschreven. Het object is verliesgevend en vervult geen beleidsdoel meer. Derhalve wordt het pand afgestoten.

1.2 Verhuur als alternatief is onderzocht

De interne leurprocedure is afgerond en vanuit de beleidsafdelingen is er geen belangstelling ontvangen voor het pand.

1.3 Het verkopen als bedrijfslocatie draagt bij aan het economisch beleid

Het pand ligt volgens de omgevingsvisie in een stedelijke werklocatie, zijnde kleinschalig bedrijfsterrein voor MKB. Bij verkoop worden specifieke criteria aan de koper gesteld waardoor de toekomstige exploitatie past in de omgevingsvisie.

1.4 Er is geen sprake van een sluitende businesscase bij verhuur

Er zijn forse investeringen nodig om het pand in orde en verhuurbaar te krijgen. Een rendabele exploitatie is daardoor niet meer haalbaar. In de Kadernota Grond en Vastgoedbeleid (2022) staat dat beschreven dat een sluitende businesscase essentieel is voor het behoud van een exploitatie.

1.5 Door het object openbaar te verkopen volgt de gemeente het Arrest Didam

De verkoop dient openbaar te geschieden als gevolg van het Didam-arrest van de Hoge Raad, genomen op 26 november 2021, waarin bepaald is dat gemeenten bij de verkoop van onroerende zaken alle potentiële gegadigden een kans moeten bieden om mee te dingen, indien er meerdere gegadigden zijn. De openbare verkoop wordt gepubliceerd op de website van de vastgoedmakelaar gemeente Maastricht.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Toekomstige leegstand en de daarmee gepaard gaande leegstandskosten

Als het pand gedurende lange tijd leeg ligt omdat de verkoop lang duurt gaat dit gepaard met leegstand en leegstandskosten.

1.2 beperkt aantal kandidaten als gevolg van het opnemen van gestelde criteria

Wanneer er bepaalde eisen worden gesteld waaraan een koper moet voldoen zullen er minder reacties binnenkomen. Echter wordt hiermee wel voldaan aan de omgevingsvisie.

6. Financiële gevolgen

Hieronder worden een aantal (financiële en niet-financiële) relevante gegevens van het pand weergegeven.

WOZ-waarde 2025:	€ 126.000,00
Woonruimte:	176m2 gebruiksoppervlak (GO)
Bedrijfsruimte:	259m2 gebruiksoppervlak (GO)
Energielabel:	Label C
Bestemming:	Bedrijventerrein – stedelijke werklocatie met als functieaanduiding o.a. bedrijfswoning

Indien uw college akkoord gaat met een verkoop, dient er een taxatie uitgevoerd te worden om op deze manier de marktconforme verkoopprijs te bepalen die als richtinggevende vraagprijs zal gelden. Er zal gelegenheid worden gegeven om te bieden.

De verkoopopbrengst zal na aftrek van de boekwaarde ten gunste worden gebracht van het gemeentelijk exploitatieresultaat.

Aan de verkoopovereenkomst zal een kettingbeding worden opgenomen waardoor de criteria waaraan een potentiële koper moet voldoen worden geborgd bij een opvolgende koop. Tevens zal er een meerwaardeclausule worden opgenomen zodat er bij verkoop met meerwaarde een deel terug naar de gemeente komt.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na goedkeuring door uw college, zal er een taxatierapport opgesteld worden. Aan de hand van het rapport zal de marktconforme prijs worden bepaald. Vervolgens zal volgens de mandaatregeling na goedkeuring van uw college het object openbaar aangeboden worden via onze vastgoedmakelaar website met daarbij een link naar de verkopende makelaar.

8. Communicatie

Het object zal openbaar te koop aangeboden worden, dit zal verlopen via onze vastgoedmakelaar website met daarbij een link naar de verkopende makelaar.