



Samenvatting

Het college besluit het pand Pastoor Moormanstraat 96 definitief te verkopen voor een prijs van € 211.000,- (kosten koper).

Eerder op 17 januari 2012 (2012.00928) heeft het college besloten in principe over te gaan tot verkoop van Pastoor Moormanstraat 96 en verzocht de verkoop uit te werken. De onderhandse verkoopprocedure werd opgestart. Gedurende de vijf jaar dat het pand te koop staat, zijn diverse initiatieven aan de orde geweest, welke allen niet tot een gewenste verkoop hebben geleid.

In de tweede helft van 2017 is een openbare verkoopprocedure middels vrijwillige inschrijving gestart. Deze procedure heeft 2 biedingen opgeleverd. Met de hoogste bieder is een principe overeenstemming bereikt.

Beslispunten

1. Instemmen met de definitieve verkoop van het pand Pastoor Moormanstraat 96 voor € 211.000,-
- kosten koper;
2. Instemmen met de koopovereenkomst;
3. Voorgesteld wordt om de verkoopopbrengst (na aftrek van verkoopkosten) in mindering te brengen op de boekwaarde.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 december 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Het pand Pastoor Moormanstraat 96, voormalig schoolgebouw te Boschpoort, is tot 1991 hoofdgebouw geweest van de bijzondere basisschool Boschpoort en tot 2012 in gebruik geweest als dependance van de openbare basisschool Elckerlijc. Vanaf 2012 staat het pand leeg, met uitzondering van het gebruik van enkele ruimten voor o.a. een hobby/knutselgroep.

Op 17 januari 2012 (2012.00928) heeft het college besloten in principe over te gaan tot verkoop van Pastoor Moormanstraat 96 en verzocht de verkoop uit te werken.

Vervolgens is de verkoopprocedure opgestart door Ruyters Makelaardij. Op advies van de makelaar is een onderhandse verkoopprocedure gestart.

Gedurende de vijf jaar dat het pand te koop staat, zijn diverse initiatieven aan de orde geweest. Deze hebben allen niet tot een gewenste verkoop geleid. De bestemming 'maatschappelijk' bleek in de meeste gevallen een beperkende werking te hebben. De diverse initiatieven pasten niet rechtstreeks in de huidige bestemming. Beleidsmatig werd geen positief advies gegeven voor een afwijking van het bestemmingsplan.

De beperkende bestemming 'maatschappelijk' leidde tevens tot lage biedingen. Er zijn in het verleden enkele biedingen gedaan, die allen onder de getaxeerde marktwaarde lagen.

Toen het laatste initiatief geen doorgang vond, is het pand opnieuw op de markt gezet. Er hadden zich in de tussentijd meerdere partijen gemeld, die interesse toonden in het pand. Gekozen werd voor een openbare verkoop middels vrijwillige inschrijving (zonder voorbehoud) om alle partijen een gelijke kans te bieden.

Er zijn diverse advertenties geplaatst, zoals in Dagblad de Limburger, in VIA Maastricht, op Wij Limburg.nl, op Property.nl, op facebook en twitter van de gemeente. Daarnaast stond het pand te koop op de site van Ruyters Makelaardij, op Funda en op de vastgoedmakelaar van de gemeente Maastricht.

Er zijn drie kijkmomenten geweest. Ca. zes partijen hebben het pand bezichtigd. De procedure heeft twee biedingen opgeleverd. Er wordt gegund aan de hoogste bieder ad € 211.000,- kosten koper.

Ten aanzien van de staat van onderhoud kan opgemerkt worden, dat een aantal zaken op termijn uitgevoerd moet worden naast het reguliere onderhoud (zoals een nieuwe dakbedekking). In geval van verkoop hoeven deze onderhoudskosten niet gemaakt te worden.



2. Context

Op 24 april 2012 is door de gemeenteraad de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Daarin is opgenomen, dat zodra een vastgoedobject vrijkomt en het pand niet benodigd is voor een huisvestings- of beleidsdoel het pand afgestoten wordt. Vanuit strategisch en beleidsmatig oogpunt is er geen noodzaak het pand langer in eigendom te houden.

Conform het vigerend verkoopbeleid wordt een verhuurd object normaliter eerst aan de zittende huurder aangeboden. Dat is in dit geval niet aan de orde.

Het vigerende bestemmingsplan voor de te verkopen percelen zijn 'maatschappelijk' (perceelnr. 2606) en 'gemengde doeleinden' (perceelnr. 2581).

De biedingen zijn zonder voorbehoud van financiën en zonder voorbehoud wijziging bestemmingsplan (het pand wordt verkocht met de huidige bestemming).

Conform de Financiële Verordening (artikel 7) is het college bevoegd om over deze verkoop te besluiten zonder tussenkomst van de raad. Het hoogste bod betreft een marktconforme prijs die tot stand is gekomen op basis van vraag en aanbod.

3. Gewenste situatie

Wanneer niet definitief gegund wordt en het pand derhalve in eigendom van de gemeente Maastricht blijft, blijven de opties sloop of huur over. Deze twee opties zijn onderzocht.

Sloop is echter geen gewenst alternatief omdat dit te kostbaar is.

Huur is ook geen gewenst alternatief. Gedurende de afgelopen vijf jaar is gebleken, dat er geen markt is voor huur. Voor de gevraagde huurprijs bleken geen kandidaten te zijn.

Ook spelen in geval van huur de onderhoudskosten een rol, die op termijn uitgevoerd moeten worden, naast het reguliere onderhoud. Hierdoor zal de kostprijs huur hoger worden. In geval van verkoop hoeven deze onderhoudskosten niet gemaakt te worden.

Derhalve wordt voorgesteld het pand te verkopen aan de hoogste bidder.

Verdere argumenten om het pand te verkopen aan de hoogste bidder zijn nog:

- 1) Het pand staat al geruime tijd te koop (vanaf 2012).



- 2) De diverse initiatieven die aan de orde zijn geweest, hebben allen niet geleid tot een verkoop door de beperkende werking van de bestemming 'maatschappelijk'.
- 3) Met deze verkoop is nog een opbrengst te behalen van € 211.000,--. Hiermee kan nog een gedeelte van de boekwaarde goedge maakt worden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Voorgesteld wordt om de verkoopopbrengst (na aftrek van verkoopkosten) in mindering te brengen op de boekwaarde.

De dan nog resterende boekwaarde zal eenmalig ten laste van het vruchtboomfonds worden gebracht en de jaarlijkse vrijval kapitaallasten wordt teruggestort in het vruchtboomfonds, ter compensatie van de afboeking

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Instemmen met de definitieve verkoop van het pand Pastoor Moormanstraat 96 voor € 211.000,-- kosten koper;
2. Instemmen met de koopovereenkomst;



3. Voorgesteld wordt om de verkoopopbrengst (na aftrek van verkoopkosten) in mindering te brengen op de boekwaarde.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien uw college akkoord is met koopovereenkomst zal zo spoedig mogelijk de feitelijke en juridische overdracht plaatsvinden.

Collegevoorstel