



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van:
M:OED, Party voor de dieren,
SP, FVD, Maastricht van Nu

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake Onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat	6 november 2023 Verz. 7 november 2023	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
Gislaine Cramers/ Paula Alderden	043 350 4521	2023.04265
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Gislaine.Cramers@maastricht.nl	--	--

Geachte raadsleden,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fracties gesteld hebben.

Vraag 1:

Uw college stelt dat de betreffende studio geen schaars eigendom of bouwgrond betreft.¹ Dit terwijl de makelaar in kwestie wél van schaarste spreekt en daarom particuliere verkoop mogelijk acht.² Bovendien stelt de gemeente in eigen beleidsregels, verordeningen en programma's dat er sprake is van 'schaarste' en 'tekort' op de woningmarkt.³ Daar liggen zelfs externe verrichte onderzoeken aan ten grondslag.⁴ Nota bene in uw eigen coalitieakkoord spreekt uw college van 'een woningtekort in Maastricht en de regio' als probleem.⁵ Hoe kan uw college verklaren dat er in casu opeens geen 'schaarste' op de woningmarkt in Maastricht is, en dit in tegenspraak met voornoemde beleidsregels, verordeningen, externe onderzoeken, de betreffende makelaar én uw eigen coalitieakkoord? Vindt uw college dat de voorwaarde omtrent 'schaarste' daarmee in stand kan blijven? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot genoemde uitlatingen, onderzoeken, besluiten, uw coalitieakkoord, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Antwoord 1:

¹ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3; zie ook Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

² Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3.

³ Zie Huisvestingsverordening Gemeente Maastricht 2022; zie ook Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent woonprogrammering; zie ook Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent ruimtelijke ordening (Beheersverordening Boschpoort 2020); zie ook Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw; zie ook Woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024 en 2026-2030; zie ook Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent woningbouwplannen; zie ook Facetbeheersverordening woningsplitsing en woningomzetting; zie ook Beheersverordening Ceramique 2017.

⁴ Buy-to-let in Maastricht, Rotterdam en Utrecht; omvang, dynamiek en de verhouding met koopstarters, Kadaster, mei 2020; zie ook Rapportage mogelijkheden opkoopscherming Maastricht, Companen, december 2021; zie ook Onderzoek huisvestingsverordening toeristische verhuur gemeente Maastricht, Companen, maart 2022.

⁵ Coalitieakkoord 2022-2026, p. 17.



DATUM
6 november 2023

In het raadsvoorstel is aangegeven: “Verder is volgens het verkoopadvies van de verkopende makelaar (Aelmans) dat mede gezien de fysieke eigenschappen, oppervlakte en nodige investeringen verkoop aan een particulier voor eigen bewoning niet opportuun is maar wel mogelijk gezien de schaarste. Derhalve is het advies dat deze 1 op 1 verkoop aan koper Louisestraat 2 niet wordt gekwalificeerd als “schaars privaat recht” dat de gemeente verkoopt. Schaarste kan in voorkomende gevallen extra eisen stellen aan het gelijkheidsbeginsel, transparantiebeginsel etc. en open tot een openbare selectieprocedure, hetgeen in deze casus nu niet het geval is.”

De term “schaars privaat recht” wordt door de Hoge Raad in arrest Didam (ECLI:NL:HR:2021:1778) gebruikt in navolging van de uitspraak “Gokhal Vlaardingen” van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State over schaarse publieke rechten, zoals bijvoorbeeld vergunningen (ECLI:NL:RVS:2016:2927). De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest expliciet benadrukt dat het voor de kwalificatie ‘schaars’ (schaarse ruimte) niet beslissend is of andere, vergelijkbare onroerende zaken beschikbaar zijn, maar of (redelijkerwijs te verwachten valt dat) er meerdere gegadigden (zullen) zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak. Van belang is dus niet zo zeer de schaarste van het aanbod maar de vraag naar een bepaalde soort vastgoed.

In deze kwestie is (mede op advies van de verkopende makelaar) als uitgangspunt genomen dat de vraag naar dit specifieke soort vastgoed minimaal zou zijn vanwege de fysieke eigenschappen, kleine oppervlakte en de nodige investeringen, waarop een opstalrecht rust van de eigenaar van Proosdijweg 60a (de in eerste instantie potentiële koper bij de 1 op 1 verkoop). Koper dient zelf de woonstudio nog binnen in zijn geheel af te werken en in te delen. In de casco woonstudio zijn geen sanitaire- of keukenvoorzieningen, geen huisinstallaties, geen vloer-/wand-/plafondafwerking, geen aansluiting op het gemeenteriool en geen binnenschilderwerk kozijnen.

*Het uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeiende transparantiebeginsel vraagt bij **alle** uitgiften een tijdige en adequate bekendmaking. Met de publicatie vindt tevens de toets plaats of een juiste inschatting is gemaakt bij een voorgenomen één op één verkoop.*

In de RIB van 22 maart 2022 is aan u toegelicht welke waarborgen het “plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed” in het kader van arrest Didam biedt. In de RIB is vermeld: “Een aspect dat ik graag nader uitlicht is dat, in lijn met het arrest Didam, voortaan voorgenomen onderhandse (1 op 1) uitgiften vooraf aan een ieder bekend worden gemaakt. Dit gebeurt via de gemeentelijke website”.

Nu zich naar aanleiding van de publicatie op de gemeentelijke website één andere kandidaat heeft gemeld, waarvan niet op voorhand kan worden uitgesloten dat deze een serieuze kandidaat is, zal de woonstudio openbaar middels inschrijving worden verkocht.

De term “schaarste” zoals gebruikt in arrest Didam, heeft dus betrekking op het aantal gegadigden/de vraag naar een specifiek vastgoed en heeft géén betrekking op de schaarste op de Woningmarkt of woningtekorten in het algemeen. Voor wat betreft de woonstudio aan de Louisestraat is ingeschat dat vanwege zijn aard, ligging en betrokkenheid in het project de Blauwe Loper, verwevenheid c.q. het deel uitmaken van een groter complex (dat daarmee weer één geheel wordt), geen belangstelling van derden zou bestaan. Nu deze belangstelling wel bleek te bestaan is de 1:1 procedure stopgezet en wordt overgegaan tot openbare verkoop.

Schriftelijke vragen



DATUM
6 november 2023

Vraag 2:

Verder gelden volgens uw college om af te wijken van openbare verkoop de criteria dat [potentiële] koper 80% van het gebouw in eigendom heeft en de betrokkenheid van het pand in eigendom van [potentiële] koper bij de ontwikkelingen in het plangebied.⁶ Uit jurisprudentie blijkt dat de eigendomspositie van een potentiële koper in het plangebied geen doorslaggevend argument is.⁷ Uw college stelt dat deze rechtspraak 'niet toepasbaar' is vanwege voornoemde argumenten, terwijl rechtspraak bepaalt dat dit geen doorslaggevende argumenten zijn. Hoe kan uw college dit verklaren en waarom is deze rechtspraak 'niet toepasbaar'? Vindt uw college dat gelet op jurisprudentie deze voorwaarden in stand kunnen blijven? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot genoemde jurisprudentie, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de rechtsstaat? Zo nee, waarom niet en wat zijn hiervan de gevolgen voor uw college?

Antwoord 2:

In de RIB van 6-10-2023 schreven wij:” De rechtsoverwegingen in 3.4-3.6 van bijgevoegd arrest zijn in deze niet toepasbaar. In dit betreffende geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verkoop waarbij koper redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt kan worden vanwege voornoemde aangegeven criteria: de bouwkundige verwevenheid, koper al ca. 80% van het gebouw in zijn bezit heeft en de betrokkenheid van het pand in eigendom van koper bij de ontwikkelingen aan de Blauwe Loper. Er is hier geen sprake van gelijke gevallen waardoor het verkochte in het kader van Didam niet openbaar te koop dient te worden aangeboden”.

Bij de beoordeling van de specifieke omstandigheden van dit geval hebben we gemeend doorslaggevende betekenis te mogen toekennen aan genoemde factoren, met als uitiem toetsmoment de publicatie op de gemeentelijke website ([2023-09-19 - Kennisgeving voornemen tot verkoop van een woonstudio op de begane grond in casco staat aan de Louisestraat 2 Maastricht.pdf \(maastrichtbeleid.nl\)](#)). Deze handelwijze is overeenkomstig de door uw Raad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid (Raadsbesluit 57-2022), paragraaf 5.5:

“BELEIDSUITGANGSPUNT

Het bestaande beleid met betrekking tot de verkoop van vastgoedobjecten (panden) wordt gecontinueerd, inhoudend:

- Verkoop van een vastgoedobject (panden) gebeurt in beginsel via een openbare verkoop nadat de zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het vastgoedobject onderhands te verwerven;*
- Bij een afwijking van voornoemd uitgangspunt (dus bij een voorgenomen 1 op 1 verkoop, anders dan aan de zittende huurder) wordt de raad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten;*
- De vraagprijs wordt vastgesteld op basis van een taxatierapport van een externe taxateur; Hieraan wordt nieuw toegevoegd dat:*
- Met betrekking tot de uitgifte van onroerend goed de handelwijze wordt gevolgd zoals op hoofdlijnen is beschreven in het ‘plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed’.” (citaat uit de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid)*

Over het plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed bent u in de RIB van 22 maart 2022 geïnformeerd.

⁶ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 3; Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

⁷ Hof Arnhem-Leeuwarden, 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796, rov. 3.5-3.6.



DATUM
6 november 2023

Door het volgen van deze procedures in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid en het Plan van aanpak, vindt dus een dubbele toets plaats bij verkoop van vastgoed: (1) door de reactiemogelijkheid op de publicatie én als reacties op de publicatie van de voorgenomen verkoop uitblijven, (2) de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad. Met deze dubbele toets wordt voorkomen dat een koopovereenkomst in strijd met het gelijkheidsbeginsel tot stand komt. De gehanteerde factoren voor één op één verkoop zijn niet langer van belang nu we overgaan tot een openbare verkoop, als gevolg van de reactie op de publicatie.

Vraag 3:

In voorgaande vragen zijn drie van de vier door uw college genoemde criteria betwist met verwijzing naar rechtspraak. De enige overgebleven voorwaarde is die omtrent 'bouwkundige verwevenheid'. Naar hun aard zijn studio's of appartementen nou eenmaal verweven met andere woonruimtes binnen een gebouw. Dit vormt voor veel mensen geen beletsel om een dusdanige woonruimte te kopen. Onzes inziens zullen er ondanks de bouwkundige verwevenheid voldoende serieuze gegadigden zijn voor de betreffende studio. Zijn er tegen de beoogde onderhandse verkoop zienswijzen binnengekomen bij uw college? Zo ja, wat was de strekking hiervan, hoe verhoudt dit zich tot de stelling dat er maar één serieuze gegadigde zou zijn om de studio te kopen en vindt uw college dat het criterium omtrent bouwkundige verwevenheid daarmee in stand kan blijven?

Antwoord 3:

Zie antwoord 1

Vraag 4:

Indien voorgaande vraag bevestigend wordt beantwoord: welke gevolgen heeft dit voor de beoogde onderhandse verkoop, en het onderliggende besluit omtrent onderhandse verkoop?

Antwoord 4:

Zie antwoord 1 en de verstuurde RIB van 23 oktober 2023

Vraag 5:

Hoeveel gegadigden zouden naar mening van uw college zich nog melden voor de betreffende woonstudio als er een openbare verkoop plaatsvindt?

Antwoord 5:

Op dit moment hebben de eigenaar van de overbouwning en diegene die de zienswijze heeft ingediend aangegeven serieus interesse te hebben in een mogelijke aankoop. Er zal een openbare inschrijvingsprocedure georganiseerd worden, waarbij eenieder zijn of haar bieding kan doen vanaf



DATUM
6 november 2023

een minimaal inschrijfbedrag. Door een minimaal inschrijfbedrag te noemen (waarvoor advies van de verkopend makelaar wordt gevraagd) wordt er voor iedereen een gelijk speelveld gecreëerd. Of de openbare verkoop van de woonstudio met een minimaal inschrijfbedrag er uiteindelijk toe leidt dat één of meer gegadigden een bieding uitbrengen, zal moeten blijken.

Vraag 6:

Uw college attendeert op de interesse van potentiële koper in de betreffende studio sinds 2017.⁸ Uit rechtspraak blijkt echter dat zelfs een besluit tot voorgenomen verkoop uit 1993, waaraan tevens een zakelijk recht⁹ verbonden was en daadwerkelijke overdracht pas in 2019 plaatsvond niet bij een overheidslichaam tot de aannahme mag leiden dat er sprake zal zijn van slechts 'één serieuze gegadigde'.¹⁰ Dit schept slechts een verplichting tot onderhandeling. Daarenboven doet dit niet af aan de belangen van andere potentiële gegadigden, het inventariseren daarvan en het betrekken hiervan bij de lopende onderhandelingen.¹¹ Is in deze afweging genoemde jurisprudentie betrokken? Zo ja, waarom houdt uw college dan vast aan onderhandelingen sinds 2017 en hoe verhoudt dit zich tot het motiveringsbeginsel¹² en genoemde rechtspraak? Zo nee, waarom niet, hoe verhoudt dat zich tot het gelijkheidsbeginsel, het Didam-arrest en de eisen van openbaarheid en welke gevolgen heeft dit in casu?

Antwoord 6:

De belangen van andere potentiële gegadigden en het inventariseren daarvan wordt geborgd door de publicatie van de voorgenomen verkoop op [2023-09-19 - Kennisgeving voornemen tot verkoop van een woonstudio op de begane grond in casco staat aan de Louisestraat 2 Maastricht.pdf \(maastrichtbeleid.nl\)](#). Met de publicatie wordt toepassing gegeven aan het transparantiebeginsel dat in nauw verband staat met het gelijkheidsbeginsel. In deze zaak (dus een voorgenomen één op één verkoop) is gehandeld overeenkomstig de door uw Raad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid (Raadsbesluit 57-2022), paragraaf 5.5. en de beleidslijn neergelegd in het Plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed.

In het kader van de gebiedsontwikkeling de Blauwe Loper is ruimte gezien tot een onderhandse verkoop welke in lijn met het arrest Didam, vooraf aan een ieder via de gemeentelijke website bekend is gemaakt en geleid heeft tot ons besluit van 24 oktober jl. om de één op één verkoop te staken nu bleek dat er een reactie van een serieuze gegadigde op de publicatie is ontvangen. Deze gegadigde wordt niet in de (inmiddels afgebroken) onderhandelingen betrokken, maar overeenkomstig ons gemeentelijk beleid krijgt zij de mogelijkheid mee te dingen in een openbare verkoopprocedure.

⁸ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 2; zie ook Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.

⁹ Vgl. recht van opstal ingevolge Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2 en erfpacht Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 2.2.

¹⁰ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.10 en 2.2.

¹¹ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.11.

¹² Art. 3:46 Awb.



DATUM
6 november 2023

Vraag 7:

Uit jurisprudentie blijkt dat in dit hele proces voldaan moet worden aan de eisen van openbaarheid.¹³ Dit duidt op de belangen van andere potentiële gegadigden, het inventariseren daarvan en het betrekken hiervan bij de lopende onderhandelingen. Dit bijvoorbeeld door omwonenden in te lichten over de beschikbaarheid van het onroerend goed, de voorgenomen verkoop, de plannen hieromtrent, de selectieprocedure en -criteria, het tijdschema en de mogelijkheid om hiernaar mee te dingen.¹⁴ Vindt uw college dat in casu invulling gegeven is aan gestelde eisen van openbaarheid? Zo ja, waar blijkt dat uit, wanneer is er onderhandeld met andere gegadigden, hoe is hen de kans geboden mee te dingen en hoe verhoudt dit zich tot genoemde rechtspraak en uw voornemen tot participatie?¹⁵ Zo nee, waarom niet en welke gevolgen heeft dit in casu voor de voorgenomen onderhandse verkoop?

Antwoord 7:

*Ja, het college vindt dat invulling is gegeven aan de gestelde eisen van openbaarheid. Het uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeiende transparantiebeginsel vraagt bij **alle** uitgiften een tijdige en adequate bekendmaking. Vandaar dat ook de voorgenomen 1 op 1 verkoop aan de Louisestraat openbaar is gemaakt op 19 september jl. op de gemeentelijke website ([2023-09-19 - Kennisgeving voornemen tot verkoop van een woonstudio op de begane grond in casco staat aan de Louisestraat 2 Maastricht.pdf \(maastrichtbeleid.nl\)](#)) zodat eenieder die van mening was als gegadigde aangemerkt dient te worden voor deze verkoop, kon reageren. Met de publicatie vindt dus tevens de toets plaats of een juiste inschatting is gemaakt bij een voorgenomen een één op één verkoop.*

Het moment van publicatie van voorgenomen verkopen door de gemeente Maastricht is opgenomen in het Plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed. Naar aanleiding van de publicatie van de voorgenomen één op één verkoop zal ter uitvoering van het Plan van aanpak in relatie tot de uitgifte van gemeentelijk onroerend goed nu de één op één verkoop worden gestaakt en een openbare verkoopprocedure worden gestart.

Vraag 8:

Gelet op het Didam-arrest mag alleen van openbare verkoop afgeweken worden als er slechts één serieuze gegadigde is of redelijkerwijs te verwachten is.¹⁶ Bovendien moet dit onderbouwd worden aan de hand van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. Alle opgevoerde criteria, ten overvloede dat er 'geen schaarste op de Maastrichtse woningmarkt is', dat [potentiële] koper 80% van het gebouw in eigendom heeft, de betrokkenheid van het pand in eigendom van [potentiële] koper bij de ontwikkelingen in het plangebied en de bouwkundige verwevenheid gaan onzes inziens niet op of zijn in strijd met rechtspraak. Wat zijn in casu nog de overgebleven objectieve, redelijke en toetsbare criteria om af te wijken van openbare verkoop? Is uw college thans van mening dat geopteerd moet worden voor openbare verkoop? Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg betreffende het raadsvoorstel? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot genoemde jurisprudentie en hoe

¹³ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.8 en 3.11.

¹⁴ Hof Arnhem-Leeuwarden 26 juli 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:6448, rov. 3.8, 3.14, 3.15 en 3.3.

¹⁵ Coalitieakkoord 2022-2026, pp. 17 en 19.

¹⁶ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, rov. 3.1.4-3.1.6.



DATUM
6 november 2023

verhoudt dat zich tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel,¹⁷ gelijkheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel?

Antwoord 8:

Zoals uw raad is geïnformeerd op 23 oktober 2023 (RIB) is het raadsvoorstel 68-2023 over de één op één verkoop ingetrokken en zal er een openbare verkoopprocedure worden georganiseerd.

Vraag 9:

Wil uw college een extern juridisch advies inwinnen omtrent de voorgenomen onderhandse verkoop? Zo ja, op welke termijn en kan uw college deze bevindingen delen met de gemeenteraad? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel?

Antwoord 9:

Na de domeinvergadering van 3 oktober 2023 is er op 6 oktober 2023 opdracht gegeven aan de stadsadvocaat Paulussen om advies te geven over de voorgenomen 1 op 1 verkoop. Op 8 oktober 2023 is er een reactie binnengekomen op de publicatie van de voorgenomen één op één verkoop. Aanvullend is aan Paulussen gevraagd om ook hierin te adviseren. Het advies van Paulussen ligt voor raadsleden, onder geheimhouding, ter inzage bij de raadsgriffie vanaf 24 oktober 2023, een en ander als aangegeven in de RIB d.d.24 oktober 2023.

Vraag 10:

In het raadsvoorstel wordt gesteld dat de woonstudio overgedragen wordt als casco.¹⁸ Dat wil zeggen dat een woning in ruwbouw wordt opgeleverd en vervolgens wordt afgewerkt. Uit een bezoek aan de betreffende woonstudio blijkt echter dat er renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd.¹⁹ Zo zitten er nieuwe kozijnen in, wordt de gevel afgewerkt en is de nieuwe bestrating aan de voorzijde inmiddels afgerond. Dit terwijl uw college aangeeft dat potentiële koper pas ná overdracht zelf zal zorgen voor indeling, afwerking en aansluiting op riool, water en elektra.²⁰ Vindt uw college dat gelet op de verregaande werkzaamheden nog steeds sprake is van overdracht van een woonstudio in casco? Zo ja, waarom, hoe verhoudt dat zich tot uw voornemen dat pas ná overdracht overgegaan zal worden tot afwerking en tot het motiveringsbeginsel? Zo nee, waarom niet en welke gevolgen heeft dat voor uw college?

Antwoord 10:

Er is nog altijd sprake van een casco staat. De gemeente heeft zorggedragen voor het herstellen van de buitengevel, deze is door de sloop van het voormalige Mondriaan pand waarmee het pand van de (voormalig) potentiële koper een muur deelde, immers ook door de gemeente gesloopt. Verder is de nieuwe buitengevel en tuinmuur (wordt niet mee verkocht) onderdeel van het aangezicht (kwaliteit) van de Blauwe Loper. De nieuwe bestrating aan de voorzijde betreft openbare ruimte waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Koper dient zelf de woonstudio nog binnen in zijn geheel af te werken

¹⁷ Art. 3:46 Awb.

¹⁸ Raadsvoorstel 2023.03741, p. 2.

¹⁹ Zie bijlage.

²⁰ Toezegging nadere toelichting 1 op 1 verkoop woonstudio Louisestraat 2, 2023.04091, p. 2.



DATUM
6 november 2023

en in te delen. In de casco woonstudio zijn geen sanitaire- of keukenvoorzieningen, geen huisinstallaties, geen vloer-/wand-/plafondafwerking, geen aansluiting op het gemeenteriool en geen binnenschilderwerk kozijnen.

Vraag 11:

Daarnaast verkeert de oplevering van de woonstudio momenteel in een verder gevorderde staat dan op de toegevoegde foto in de stukken. Wie voert de werkzaamheden in casu uit, in opdracht van wie, en wie betaalt daarvoor? Hoe kan uw college het verschil in beeldvorming en de reeds gestarte renovatie vóór overdracht verklaren?

Antwoord 11:

De toegevoegde foto is representatief voor de staat gedurende de onderhandelingen (tussen 2017 en 2022) met de potentiële koper.

Na de sloop van het Mondriaan pand heeft de gemeente de gesloopte gevel en de aangeheelde buitenmuur opnieuw laten optrekken tegen het pand Proosdijweg 60a. De werken vallen binnen het project "de Blauwe Loper". Conform de gemeentelijke aanbestedingsregels is de opdracht door de gemeente gegund aan aannemer Eijkerbouw (Margraten).

Onderstaand een foto in oude staat, met daarop de gesloopte panden (gemarkeerd met een rood kruis), het pand in eigendom van de (voormalig) potentiële koper van de studio (in het met blauw gemarkeerde vlak) en achter het witte vlak (met geel gemarkeerd) de ruimte die als woonstudio wordt aangeduid.

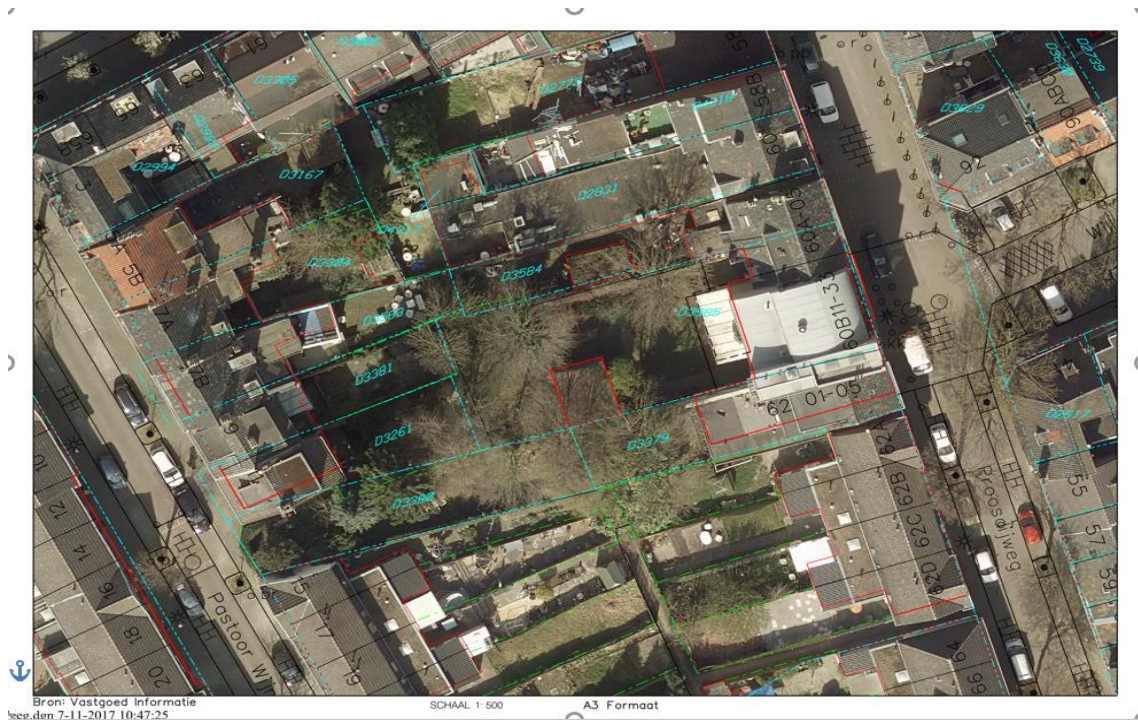


Op onderstaande luchtfoto is de situatie uit 2017 te zien. Proosdijweg 62 01-05 en Proosdijweg 60 B11-33 (Mondriaan pand) zijn ten behoeve van de Blauwe Loper door de gemeente gekocht en inmiddels gesloopt.

Schriftelijke vragen



DATUM
6 november 2023



Bron: Vastgoed Informatie
www.den-7-11-2017 10:47:25

SCHAAL 1:500

A3 Formaat

Luchtfoto uit 2022

Schriftelijke vragen



DATUM
6 november 2023



De werken zijn inmiddels opgeleverd. Bij de schriftelijke vragen inzake Onderhandse verkoop woonstudio Louisestraat dd 18 oktober is een foto van de betreffende woonstudio in gerenoveerde staat d.d. 17 oktober jl. gevoegd. Dit eindresultaat is dus pas sinds kort zichtbaar.

Vraag 12:

De beoogde verkoopprijs in casu is niet bekend bij de Maastrichtse gemeenteraad. Zijn er stukken waaruit, bijvoorbeeld, de beoogde koopsom blijkt, of het advies van de aankoopmakelaar? Zo ja, zouden deze ter beschikking kunnen worden gesteld aan de raad? Zo nee, waarom niet, hoe verhoudt dat zich tot de eisen van openbaarheid en uw informatieplicht aan de raad?²¹

Antwoord 12:

Zoals in de RIB van 24 oktober 2023 hebben we uw raad geïnformeerd dat op de koopsom geheimhouding rust tot na juridische levering ingevolge artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid conform het collegebesluit d.d. 12-09-2023 “Verkoop woonstudio aan de Louisestraat 2 (Blauwe Loper)” (2023-03740). De koopsom en het advies van de verkoopmakelaar liggen sinds 24 oktober 2023 onder geheimhouding bij de griffie ter inzage.

²¹ Art. 169 Gemeentewet.



DATUM
6 november 2023

De door de Hoge Raad geformuleerde regels in het Didam-arrest bieden ruimte voor interpretatie. Het mag duidelijk zijn dat de precieze reikwijdte en uitwerking van het arrest zich nog verder zal uitkristalliseren in de jurisprudentie.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen