BEKENDMAKING NIEUWE EINDDATUM OPENBARE VERKOOP SCHAAPSKOOIWEG 93/95 TE HEERLEN + OVERIGE INFORMATIE

Biedingen kunnen (vertrouwelijk) tot uiterlijk maandag 16 november, 12.00 uur via een 'Move'-dossier worden gedaan.

Hoe krijg ik toegang tot een 'Move'- dossier
Door contact op te nemen met begeleidende makelaar in dit verkoopproces:
Aelmans te Voerendaal, telefonisch te bereiken via: 045 – 30 30 600.
Na het verstrekken van een naam, e-mailadres en telefoonnummer wordt een Move-dosssier aangemaakt. Hierin kunnen alle beschikbare stukken worden ingezien en kan een bod worden uitgebracht.
Belangrijk om te vermelden is dat alleen biedingen voorzien van het vereiste 'beheer- en exploitatieplan' worden meegenomen.

Inmiddels is de verkoop ook zichtbaar op Funda en Funda in business.
Echter, let op: het betreft de verkoop van het totale complex gelegen aan de Schaapskooiweg 93-95 te Heerlen (een bedrijfspand -nr. 95- met aanpalende bedrijfswoning -nr. 93-). De bedrijfswoning wordt niet separaat te koop aangeboden.

Verder betreft het 'overheids'-vastgoed. De objectieve, toetsbare en redelijke criteria zoals in eerdere bekendmakingen staan vermeld, blijven onverkort van kracht.
In onderstaande tekst worden deze nogmaals benoemd.

De onroerende zaak, bestaande uit een bedrijfsruimte met grote koepel en losstaande kleine koepel en een aanpalende bedrijfswoning, wordt verkocht zodat deze een nieuwe duurzame invulling verkrijgt nu de hierop gevestigde erfpacht per 1 november 2026 eindigt.

Juridisch kader
De verkoop vindt plaats met inachtneming van:

- artikel 3:14 BW (verbod strijd met publiekrecht);
- de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel;
- de uitgangspunten zoals geformuleerd in het Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), bevestigd en verduidelijkt in Didam II en verdere jurisprudentie in deze.

Uit het Didam-arrest vloeit voort dat de Stadsregio Parkstad Limburg ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden indien redelijkerwijs te verwachten is dat meerdere partijen voor koop in aanmerking kunnen komen. Selectie zal plaatsvinden op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

De verkoop zal daarom plaatsvinden via een openbare selectieprocedure zoals hieropvolgend wordt omschreven.

OPENBARE SELECTIEPROCEDURE

1. Uitgangspunten verkoop

1.1 Bestemming en gebruik
Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Heerlen rust op de onroerende zaak (perceel met bebouwing) de bestemming maatschappelijk (maatschappelijke voorzieningen). Aan het bebouwde deel ter plekke van de Schaapskooiweg 93 is bovendien de functieaanduiding 'wonen' toegekend.
Het betreffende perceel is kadastraal bekend als B 8055 en heeft een grootte circa 2.370 m².
De Stadsregio Parkstad Limburg is geen bevoegd gezag voor de vaststelling of wijziging van de bestemming. Eventuele (gewenste) wijzigingen van het planologisch regime vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de gemeente Heerlen.
Al meer dan dertig jaar is ter plekke van de Schaapskooiweg 95 een Sterrenwacht gevestigd; de aanpalende woning is een bedrijfswoning. Het kunnen voortzetten van de sterrenwachtfunctie wordt vanuit publiek belang wenselijk geacht, doch is geen voorwaarde om tot verkoop/gunning te komen.

2. Geschiktheidseisen

2.1. Een gegadigde komt slechts in aanmerking indien (harde eisen):

- **Bestemming conform gebruik**
  De gegadigde verklaart de onroerende zaak uitsluitend te zullen gebruiken overeenkomstig de geldende maatschappelijke bestemming. Uiteraard staat het de gegadigde vrij, na verwerving, het bevoegd gezag (i.c. de gemeente Heerlen) om een functiewijziging te verzoeken. Mocht gegadigde tot functiewijziging wensen over te gaan, dient aan de Stadsregio Parkstad Limburg kenbaar te worden gemaakt, welke activiteiten gegadigde voornemens is in- en om de onroerende zaak te ondernemen.

- **Exploitatie- en beheerplan**
  De gegadigde legt een exploitatie- en beheerplan inclusief financiële onderbouwing voor aan de Stadsregio Parkstad Limburg waarin een duurzame invulling van de onroerende zaak wordt beschreven.

- **Financiële draagkracht (zie tevens het vorige punt)**
  Aantoonbare financiële capaciteit om:
  - de geboden koopprijs te kunnen voldoen
  - de onroerende zaak (eventueel fasegewijs) van achterstallig onderhoud te ontdoen.

- **Integriteit**
  De integriteit van de gegadigde/potentiële koper dient (aantoonbaar) gewaarborgd te zijn.

2.2 Aanvullende (zachte) eis, waaraan <u>bij voorkeur</u> dient te worden voldaan

- **Borging van de sterrenwachtfunctie (in overleg met de betreffende stichting)**
  De gegadigde geeft inzicht op welke manier de huidige sterrenwachtfunctie wordt voortgezet. Dit inzicht geven in, dient (bij voorkeur) te gebeuren in afstemming met de betreffende stichting (Stichting Sterrenwacht Limburg).
  Indien gegadigde de sterrenwachtfunctie niet wenst te borgen c.q. niet kan borgen, dient dit expliciet aan de Stadsregio Parkstad Limburg kenbaar te worden gemaakt.

3. Selectiecriteria (gunningscriteria)
Indien meerdere partijen aan de geschiktheidseisen voldoen, wordt geselecteerd op basis van de volgende criteria:

a. Koopsom (weging: 35%; maximaal 35 punten)
- Hoogte van de onvoorwaardelijke bieding

b. Functie + kwaliteit exploitatie- en beheerplan (weging: 20%; maximaal 20 punten)
- Beschrijving voorgenomen functie van de onroerende zaak
- Onderhoudsplan
- Duurzaamheid
- Risicobeheersing
- Continuïteit

c. Mate van borging Sterrenwachtfunctie (weging: 30%; maximaal 30 punten)
- (Op enig moment) af te stemmen met de betreffende stichting

d. Meerwaarde voor publieke doelen (weging: 15%; maximaal 15 punten); bijvoorbeeld:
- Educatieve programmering
- Wetenschappelijke samenwerking
- Innovatie of verbreding maatschappelijke functie

4. Feitelijk proces en voorbehoud
Indien u interesse heeft in de aankoop van dit vastgoed en van mening bent te voldoen aan de voornoemde voorwaarden, kunt u uiterlijk tot 16 november 2026, 12.00 uur een bod uitbrengen (voorzien van tenminste het hierboven vermelde plan) via het door makelaar Aelmans aan te maken Move-dossier.

Na deze datum wordt een bieding/inschrijving niet meer in behandeling genomen. De inschrijvers worden eerst getoetst op het voldoen aan de eisen. Indien meerdere gegadigden voldoen aan de geschiktheidseisen, zal selectie plaatsvinden op basis van een puntensysteem (zoals hiervoor beschreven). Aan de hand hiervan wordt een potentiële koper gekozen. Met deze partij wordt verder in overleg getreden en volgt (eventueel) een voorgenomen gunningsbesluit door het bestuur van de Stadsregio Parkstad Limburg.
Na bekendmaking van het voornemen tot gunning geldt een termijn van 30 kalenderdagen waarbinnen rechtsmiddelen kunnen worden aangewend.
Bij deze selectieprocedure is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Het aanbestedingsrecht is derhalve niet op deze selectieprocedure van toepassing.
Daarnaast behoudt het bestuur van de Stadsregio Parkstad Limburg zich nadrukkelijk het recht voor om niet tot verkoop/gunning over te gaan.

5. Contractuele borging
In de koopovereenkomst zullen, indien van toepassing, in ieder geval worden opgenomen:
- een kwalitatieve verplichting inzake eventuele voortzetting van de sterrenwachtfunctie
- een boetebeding bij niet-nakoming.

Deze voorwaarden zijn gerechtvaardigd gelet op het publieke belang bij behoud van de maatschappelijke functie en zijn in lijn met het evenredigheidsbeginsel.

Vragen?
Indien er nog vragen zijn dan kunt u deze stellen aan de begeleidende makelaar.
Door de Stadsregio Parkstad Limburg zelf wordt in deze geen verdere informatie verstrekt.

De makelaar is tijdens kantooruren (08.30 uur – 17.30 uur) telefonisch bereikbaar via: 045 – 575 32 55 / 045- 30 30 600 of per mail via info@aelmans.com onder vermelding van 'verkoop Schaapskooiweg 93-95 Heerlen'.