



Samenvatting

Facade Beton BV is erfpachter van drie gemeentelijke terreinen, gelegen aan de Ankerkade, die aan haar eigendom grenzen. Op verzoek van Facade Beton BV verkoopt de Gemeente Maastricht deze terreinen tegen marktconforme (getaxeerde) waarde ad. € 2.276.000,=.

Beslispunten

1. Door middel van bijgevoegd Rondebriefje Raadsronde de raad in de gelegenheid te stellen eventuele bedenkingen tegen deze verkoop kenbaar te maken.
2. Te besluiten tot verkoop van drie gemeentelijke terreinen, gelegen aan de Ankerkade, aan Facade Beton BV tegen marktconforme (getaxeerde) waarde ad. € 2.276.000,= k.k..
3. Te besluiten de boekwinst van circa € 1.800.000,= ten gunste van het resultaat portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed te laten komen.



4. Aanleiding

Facade Beton BV (hierna: Facade) is erfpachter van drie gemeentelijke terreinen, gelegen aan de Ankerkade, welke grenzen aan Facade's eigendom. Onder meer omwille van bedrijfszekerheid voor de toekomst, is het de wens van Facade om deze terreinen in eigendom te verkrijgen. Tegen verkoop van de terreinen bestaat geen bezwaar.

5. Context

In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid zijn regels vastgelegd over gemeentelijk vastgoed. Verkoop geschiedt normaliter openbaar bij inschrijving. In de erfpachtvoorwaarden is evenwel bepaald dat een erfpachter het eerste recht van koop heeft indien de Gemeente wil vervreemden. Dat is hier aan de orde. Verkoop aan Facade zal plaatsvinden tegen marktconforme waarde, vastgesteld door een externe taxateur.

Conform artikel 160 lid 1 letter E van de Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals onderhavige verkoop.

Overeenkomstig artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet zal het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheden geven indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente.

In artikel 7 van de Financiële Verordening is bepaald dat het college ter zake geen definitief besluit neemt dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen waar het gaat om een verkoopsom groter dan € 1 miljoen.

6. Gewenste situatie

De Gemeente biedt ondernemers doorgaans de keuze tussen erfpacht of koop van (nieuwe) bedrijfskavels. Bij bestaande erfpacht heeft de erfpachter alsnog die keuze want hij heeft op basis van de erfpachtvoorwaarden een eerste recht van koop. Facade vraagt nu haar erfpachtterreinen te kunnen kopen, waartegen geen bezwaar bestaat.

7. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



8. Effect op de openbare ruimte

De voorgenomen verkoop heeft geen enkel effect op de openbare ruimte. Het niet-openbare bedrijfsterrein wijzigt fysiek evenmin.

9. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

10. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

11. Financiën

De marktconforme (getaxeerde) totale waarde van de terreinen bedraagt € 2.276.000,= (i.c. € 95,= per m²). De oorspronkelijke uitgiftewaarde, tevens de boekwaarde, bedraagt circa € 475.000,=.

Verkoop tegen taxatiewaarde impliceert dus een boekwinst van circa € 1.800.000,= welke conform vigerend beleid ten gunste van het resultaat portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed komt.

De wens van Facade om te kopen is een zeer recente ontwikkeling, ingegeven door diens aandeelhouders. Daardoor kon dit voornemen niet worden gerapporteerd in de Marap 2015. Omdat de notariële akte en feitelijke levering pas in 2016 zal worden gerealiseerd, maakt het verkoopresultaat onderdeel uit van het rekeningresultaat 2016.

Uiteraard vervallen bij verkoop de inkomsten uit canons, te weten jaarlijks ruim € 40.000,= . Deze gaan dus “ten laste” van het reguliere resultaat portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.

12. Aanbestedingen

Niet van toepassing

13. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



14. Voorstel

1. Door middel van bijgevoegd Rondebriefje Raadsronde de raad in de gelegenheid te stellen eventuele bedenkingen tegen deze verkoop kenbaar te maken.
2. Te besluiten tot verkoop van drie gemeentelijke terreinen, gelegen aan de Ankerkade, aan Facade Beton BV tegen marktconforme (getaxeerde) waarde ad. € 2.276.000,= k.k..
3. Te besluiten de boekwinst van circa € 1.800.000,= ten gunste van het resultaat portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed te laten komen.

15. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Verkoop van de terreinen vindt plaats in de toestand waarin deze thans verkeren. Twee aspecten waarover met Facade is onderhandeld:

- Voor wat betreft de bodem geldt, dat er enkele zogenaamde hotspots (plaatselijke verontreinigingen) zijn. Deze zijn door de aard niet toe te schrijven aan het gebruik door Facade. Het hindert de bedrijfsvoering van Facade niet en is evenmin dermate urgent dat sanering noodzakelijk is. Met Facade is afgesproken dat eventuele meerkosten voor afvoeren en verwerken van die grond – indien Facade bijvoorbeeld gaat bouwen en daartoe grondverzet moet plegen – volledig voor rekening en risico van Facade komen. Er is dus geen aftrek op de verkoopsom.
- De vrijblijvende suggestie die de taxateur deed om eventueel een meerwaardeclausule in de verkoopovereenkomst op te nemen, inhoudende een verdeling van een eventuele winst bij doorverkoop door Facade binnen 10 jaar, wordt niet overgenomen. De getaxeerde waarde is namelijk marktconform waardoor het opnemen van een dergelijke (voor de Gemeente overigens ongebruikelijke) clausule buitensporig is.

Facade heeft financieringsafspraken met aandeelhouders en andere partijen om aankoop te realiseren; deze afspraken lopen af op 31 december 2015. Het is voor Facade van cruciaal belang dat de Gemeente voordien een definitief besluit neemt.

Indien en voor zover er vanuit de Raadsronde geen bedenkingen tegen dit collegevoorstel worden geuit, wordt deze verkoop vervolgens notarieel in 2016 afgewikkeld. Facade heeft als koper de notariskeuze.