



## Samenvatting

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. heeft met Trega Vastgoed B.V. een vaststellingsovereenkomst gesloten en daarmee een deelperceel ter grootte van ca. 129 m<sup>2</sup> voor € 10.320,- k.k. van Trega Vastgoed B.V. aangekocht ten behoeve van het aanpassen van het fietspad en een waterleiding aan de oostzijde van het nieuwe Noorderbrugtracé.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de in de vaststellingsovereenkomst genoemde aankoop, de geraamde aankoopkosten van € 10.320,- k.k. ten laste te brengen van de door de raad op 28 juni 2016 vastgestelde Grex 3 Belvédère, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen-vermogenswaarde en de geraamde notariskosten van € 3.000,- ten laste te brengen van Grex 3 Belvédère, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen-notariskosten.
2. Besluiten om aan Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot afwikkeling van de vaststellingsovereenkomst over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, daarna zal de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit overgaan.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 maart 2017:

Conform.



## 1. Aanleiding

Voor de uitvoering van o.a. de aanpassing van het Noorderbrugtracé, de aanleg van de Belvédèrelaan (verbinding richting België) en de realisering van de PDV-locatie Belvédère zijn de afgelopen jaren diverse bestemmingsplannen in procedure gebracht, waaronder bestemmingsplan “Noorderbrug e.o.”. In opdracht van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna te noemen Belvédère) worden voor de uitvoering van het Noorderbrugtracé werkzaamheden uitgevoerd verband houdende met de verlegging van de aanlanding van de Noorderbrug. Voor de uitvoering van deze werkzaamheden is gemeente door onteigening eigenaar geworden van een deelperceel van Trega Vastgoed B.V. (hierna te noemen Trega). De naastgelegen overgebleven percelen, welke nog in eigendom zijn van Trega, zijn per abuis voor een klein deel door de uitvoerende partijen in gebruikgenomen. Uw college en daarmee Belvédère als ook Rasenberg Infra B.V. is op 4 november jongstleden door de advocaat van Trega aansprakelijk gesteld voor het wederrechtelijk in gebruik nemen van dat deel van het eigendom van Trega dat is gelegen tussen de Willem Alexanderweg en Borgharenweg. Naar aanleiding daarvan is onder de betrokken partijen (Trega, Belvédère, Rasenberg Infra B.V. en Strukton Civiel Projecten B.V.) gezamenlijk overleg gevoerd en zijn partijen een vaststellingsovereenkomst met elkaar aangegaan onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college.

Een gedeelte van de vaststellingsovereenkomst heeft betrekking op de aankoop van een deel van het kadastrale perceel gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6778, ter grootte van ongeveer 129 m<sup>2</sup>. Pas na meting door het Kadaster is de exacte grootte bekend en wordt ook de exacte overeengekomen koopsom bekend (zijnde € 80,- k.k. per m<sup>2</sup>). In de eerdere gerechtelijke onteigeningsprocedure met Trega is door drie rechtbankdeskundigen de marktwaarde voor de gronden van Trega op € 80,- per m<sup>2</sup> gewaardeerd, vandaar dat bij deze overeenkomst eveneens deze marktwaarde is aangehouden.

Het andere deel van de vaststellingsovereenkomst heeft betrekking op de vergoeding van een schadeloosstelling van € 30.000,- door Strukton Civiel B.V. aan Trega voor onder andere het in gebruik nemen van gedeeltes van percelen van Trega als werkterrein en het tijdelijk hebben van water- en elektravoorzieningen voor de bouwkeet. Hierover is tevens afgesproken dat met deze schadeloosstelling de openstaande schuld van Trega aan BsGW, inzake de zakelijke lasten zoals onroerende zaakbelasting, gedeeltelijk wordt voldaan.

Dit collegevoorstel is gericht op de afwikkeling van de vaststellingsovereenkomst waarbij een gedeelte van ongeveer 129 m<sup>2</sup> (dat nog door het Kadaster wordt ingemeten) van het kadastrale



perceel gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6778 van Trega wordt aangekocht voor een koopsom van € 80,-- k.k. per m<sup>2</sup> .

## **2. Context**

Dit collegevoorstel strekt ter uitvoering van de besluiten met betrekking tot de aanpassing van het Noorderbrugtracé, als onderdeel van het Programma Belvédère Maastricht als ook het verkrijgen van de finale kwijting voor de aansprakelijkheidsstelling van Trega jegens gemeente en ook jegens Rasenberg Infra B.V.

## **3. Gewenste situatie**

Dit collegevoorstel strekt om de overeenstemming welke tussen alle partijen ( Trega, Belvédère, Strukton Civiel Projecten B.V. en Rasenberg Infra B.V.) is bereikt in uitvoering te brengen. Hierdoor in verband met de aansprakelijkheidsstelling door Trega aan gemeente en daarmee Belvédère en Rasenberg Infra B.V. finale kwijting kan worden bereikt voor de schade welke is toegebracht aan Trega.

## **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

## **5. Effect op de openbare ruimte**

Naast het reeds onteigende deel van het Trega eigendom wordt nu nog een klein deelperceeltje van 129 m<sup>2</sup> aangekocht ten behoeve van het aanpassen van het fietspad en een waterleiding. Dit deelperceel komt in beheer bij de gemeente na uitvoering van het project Noorderbrugtracé conform de afspraken die zijn vastgelegd in het “Plan van aanpak Aflever-, Oplever- en Overdrachtdossiers “Noorderbrugtracé Maastricht”. In dit kader zijn afspraken gemaakt over de administratieve levering van de nieuw toe te voegen openbare ruimte vanuit het Noorderbrugproject en over de overdracht van het feitelijk beheer en onderhoud aan de gemeente. Daarbij zullen er afspraken worden gemaakt over hoe om te gaan met de areaaluitbreiding. Daarna zal als sluitstuk de eigendomsoverdracht worden geregeld met betrekking tot de gronden die vanuit Belvédère overgaan naar de gemeente als beheerder van de nieuwe/gewijzigde openbare ruimte.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.



## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De overeengekomen koopsom van ongeveer € 10.320,- k.k. is gebaseerd op de verkoopwaarde in vrij opleverbare staat. In afwijking van een gebruikelijk taxatierapport van een extern taxatiebureau is de aankoop prijs gebaseerd op de marktwaarde van € 80,- per m<sup>2</sup> die door drie rechtbankdeskundigen in de gerechtelijke onteigeningsprocedure is gewaardeerd voor het perceelsgedeelte dat van Trega is onteigend en welke ook door de rechters is overgenomen.

De koopsom van € 10.320,- k.k. ( en € 80,- per m<sup>2</sup> meer of minder indien de door het Kadaster ingemeten oppervlakte afwijkt van 129 m<sup>2</sup>) dient ten laste te komen van Grex 3 Belvédère, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen-vermogenswaarde en de geraamde notariskosten van € 3.000,- dienen ten laste te komen van Grex 3 Belvédère, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen-notariskosten.

Voor de vaststelling van de schadeloosstelling, die ten laste komt van Rasenberg Infra B.V., van € 30.000,- is aansluiting gezocht bij de huurprijzen voor ingebruikname van gronden van derden als werkstrook die elders binnen het Programma Belvédère Maastricht zijn vergoed.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Alle betrokken partijen bij de vaststellingsovereenkomst zijn gezamenlijk tot deze overeenstemming gekomen.

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de in de vaststellingsovereenkomst genoemde aankoop, de geraamde aankoopkosten van € 10.320,- k.k. ten laste te brengen van de door de raad op 28 juni 2016 vastgestelde Grex 3 Belvédère, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen-vermogenswaarde en de geraamde notariskosten van € 3.000,- ten laste te brengen van Grex 3 Belvédère, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen-notariskosten.
2. Besluiten om aan Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot afwikkeling van de vaststellingsovereenkomst over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te



machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, daarna zal de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit overgaan.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Indien uw college instemt met de voorgestelde vaststellingsovereenkomst zal daarna besluitvorming in WOM-verband plaatsvinden en zullen de voorwaarden uit de overeenkomst worden nageleefd en uitgevoerd en zal de koop notarieel worden afgewikkeld.