



Samenvatting

In Maastricht liggen nog diverse waterlopen in gemeentelijke percelen die Waterschap Limburg (hierna: WL) in eigendom wenst te hebben. Daarnaast dient WL twee wateropvangbekkens /waterbuffers te realiseren, die gepland zijn op gemeentegrond. Ook is WL voornemens de oude loop van de Kanjel te reconstrueren vanaf de Beatrixhaven via Borgharen richting Itteren. Die is deels geprojecteerd op grond die nu nog eigendom van de Gemeente Maastricht is. Om dit te kunnen realiseren, heeft de Gemeente Maastricht besloten in te stemmen met een grondtransactie: WL koopt ruim 138.000 m² ter waarde van ca. € 700.500,= van de Gemeente. De Gemeente koopt ruim 15.000 m² ter waarde van ca. € 69.200,= van WL. Tevens dienen er bij de eigendomsoverdracht enkele zakelijke rechten (opstal / onderstal) te worden gevestigd voor beide partijen.

Beslispunten

1. Grondtransactie met Waterschap Limburg, bestaande uit verkoop van ruim 138.000 m² tegen € 700.504,90 en aankoop van ruim 15.000 m² tegen € 69.217,00.
De opbrengst als volgt te verdelen:
 - a. Ca. € 43.300 komt ten gunste van de openbare ruimte;
 - b. Ca. € 14.500 komt ten gunste van de landgoederenzone;
 - c. Ca. € 66.700 komt ten gunste van het project A2.
 - d. Het restant na aftrek van de aankoopsom, derhalve ca. € 506.800, komt ten gunste van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.
2. Vestiging van zakelijke rechten ten gunste van Gemeente Maastricht (opstal voor brugdekken) resp. Waterschap Limburg (onderstal voor buizen onder wegen en een overkluisde watergang).

Besluit Burgemeester en Wethouders 4 april 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Waterschap Limburg (hierna: WL) heeft een beherende en controlerende taak ten aanzien van riviertjes, beken en andere waterlopen zoals bijvoorbeeld de Kanjel. Die waterlopen zijn niet altijd in eigendom bij WL maar men streeft daar wel naar. Op Maastrichts grondgebied liggen er nog diverse waterlopen in gemeentelijke percelen. WL wenst die te kopen. Daarnaast dient WL twee wateropvangbekkens/waterbuffers te realiseren, welke gepland zijn op gemeentegrond. Een aan de Vroenhovenweg en de andere aan de Judeaweg. Ook is WL voornemens de oude loop van de Kanjel te reconstrueren vanaf de Beatrixhaven via Borgharen richting Itteren. Die is deels geprojecteerd op grond die nu nog eigendom van de Gemeente Maastricht is.

2. Context

In de Nota Grond- en Vastgoedbeleid zijn regels vastgelegd over de verkoop van gemeentelijk vastgoed. Verkoop geschiedt normaliter openbaar bij inschrijving. De zorg voor een deugdelijke waterhuishouding (oppervlaktewater) ligt bij WL. Het is mede in het belang van de Gemeente Maastricht en haar inwoners dat daaraan kan worden voldaan. Vandaar dat de Gemeente Maastricht waar mogelijk haar medewerking verleent aan het realiseren van WL's doelstellingen en een rechtstreekse verkoop aan WL mogelijk maakt.

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

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 dit geval is geen sprake van ingrijpende gevolgen voor de Gemeente.

Conform artikel 7 lid 5, a van de Financiële verordening van de Gemeente Maastricht zal het College ex artikel 149 lid 4 Gemeentewet de raad vooraf inlichtingen geven, en ter zake geen definitief besluit nemen dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft gebracht TENZIJ een van de volgende gevallen van toepassing is in welke gevallen het college meteen een definitief besluit kan nemen: in het geval van aankopen van onroerend goed, het aankoopbedrag gelijk aan of kleiner is dan € 0,5 mln en in het geval van verkopen van onroerend goed, het een marktconforme verkoop (tegen marktwaarde) betreft welke gelijk aan of kleiner is dan € 1 mln. Aan beide criteria wordt voldaan. Hierdoor vindt rapportage achteraf plaats bij de Jaarrekening.



3. Gewenste situatie

Ten behoeve van waarborging van een deugdelijke waterhuishouding c.q. de verbetering daarvan, wenst WL gemeentegrond aan te kopen. Gelet op de taken waar WL voor staat en de plannen die WL heeft, bestaat geen bezwaar tegen medewerking door de verkoop van eigendommen tegen marktconforme bedragen.

Omdat er over de waterlopen die de Gemeente verkoopt twee kleine brugdekken liggen welke eigendom van de Gemeente blijven, wordt daarvoor een zakelijk recht van opstal ten gunste van de Gemeente gevestigd.

Voor het verbinden van de waterlopen die WL verkrijgt of met buizen aanlegt onder percelen die de Gemeente niet verkoopt, worden zakelijke rechten van onderstal ten gunste van WL gevestigd. Het gaat hierbij om twee buizen onder de weg door en een overkluisde watergang.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Gezien de hoeveelheid aan percelen en de met bodemonderzoeken gemoeide hoge kosten, afgezet tegen het geringe nut ervan voor WL, is met WL afgesproken dat er geen bodemonderzoeken plaatsvinden op de over te dragen percelen. Bovendien beheert WL de bestaande waterlopen al en kent en accepteert de kwaliteit daarvan. Ook gaat WL waterbuffers aanleggen waartoe deze zelf bemonstering van de te ontgraven grond zal initiëren. In de aankoop/verkoopovereenkomst(en) en akte zal worden opgenomen dat, mocht er op de in deze grondruil betrokken percelen onverhoopt bodemverontreiniging worden aangetroffen, partijen elkaar hiervoor niet aansprakelijk stellen.

5. Effect op de openbare ruimte

Een deel van de over te dragen grond maakt thans deel uit van de openbare ruimte, maar de inrichting en aanwending dáárvan wijzigt niet.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.



8. Financiën

Conform het Grond- en Vastgoedbeleid vindt de verkoop (evenals de aankoop) plaats tegen de marktwaarde. Op perceelsniveau is die marktwaarde per m² vastgesteld waarbij meerdere medewerkers van Gemeente en WL en twee externe deskundigen (rentmeesters/taxateurs) betrokken zijn geweest. Sommige agrarische percelen worden in verpachte staat geleverd, de rest is vrij van pacht en/of gebruik. WL zorgt er vooraf zelf voor, dat de pachters afstand doen van hun wettelijk voorkeursrecht tot koop.

Voor het geheel van ruim 138.000 m² betaalt WL € 700.504,90. Gemiddeld is dat € 5,07 per m².

- Van de te verkopen grond wordt thans bijna 13.800 m² beheerd als openbare ruimte. De opbrengst van die grond ad. ca. € 43.300 komt ten gunste van de openbare ruimte.
- Een oppervlakte van ruim 4.400 m² werd oorspronkelijk ingebracht in de "Landgoederenzone" (Buitengebied Geul & Maas), waaruit deze grond werd gefinancierd. Het is daarom logisch de opbrengst ad. ca. € 14.500,= daarnaar te laten terugvloeien.
- Hetzelfde geldt voor ca. 12.500 m² die werd ingebracht bij Avenue2. Deze betaalde die grond aan de Gemeente. De opbrengst van verkoop aan WL ad. ca. € 66.700,= vloeit terug naar Avenue2.

In deze transactie met WL wordt meteen een enkele jaren geleden al beoogde maar nog niet geëffectueerde grondruil afgewikkeld. Ten behoeve van de verbetering van de landelijke Jeker werd er enige jaren geleden op verzoek van WL grond geruild welke echter na het passeren van de akte langdurig verpacht bleek te zijn. Die grond was daarmee vrij waardeloos voor de Gemeente. Met WL werd afgesproken dat de Gemeente het verkregen perceel zou terugleveren en daarvoor in de plaats een vervangend perceel zou verkrijgen. Dat wordt nu in deze grondtransactie meegenomen: de Gemeente levert (verkoopt) het perceel in het Jekerdal terug en verkrijgt (koopt) een perceel in het Ambyerveld. De Gemeente verkrijgt ca. 11.500 m² landbouwgrond in het Bemelerveld (waarde ca. € 69.200,=) en enkele reststroken nabij/onder knooppunt Kruisdonk. Laatstgenoemde percelen draagt de Gemeente vervolgens over aan Rijkswaterstaat (waarde nihil).

Na aftrek en verrekening van bovengenoemde bedragen resteert een bedrag van ca. € 506.800,= dat ten gunste komt van het resultaat portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.



Uiteraard vervallen bij verkoop de inkomsten uit verpachting van ca. 4,5 hectare grond, te weten jaarlijks enkele duizenden euro's. Dit gaat dus ten laste van het reguliere resultaat portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.

WL draagt de kosten van notarieel transport en kadastrale splitsing van kadastrale percelen.

Gelet op de bestemming van de resp. percelen (niet bestemd op te bebouwen) is op de aan- en verkoop geen btw van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Grondtransactie met Waterschap Limburg, bestaande uit verkoop van ruim 138.000 m² tegen € 700.504,90 en aankoop van ruim 15.000 m² tegen € 69.217,00.

De opbrengst als volgt te verdelen:

- a. Ca. € 43.300 komt ten gunste van de openbare ruimte;
 - b. Ca. € 14.500 komt ten gunste van de landgoederenzone;
 - c. Ca. € 66.700 komt ten gunste van het project A2.
 - d. Het restant na aftrek van de aankoopsom, derhalve ca. € 506.800, komt ten gunste van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.
2. Vestiging van zakelijke rechten ten gunste van Gemeente Maastricht (opstal voor brugdekken) resp. Waterschap Limburg (onderstal voor buizen onder wegen en een overkluisde watergang).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming wordt een formeel aanbod gedaan aan WL. Na instemming door diens bestuur zal de door WL aan te wijzen notaris deze transactie juridisch en financieel afwikkelen.

De juridische levering van gemeentegrond zal wellicht gefaseerd plaatsvinden. De levering van de voetbalvelden nabij de Judeaweg kan plaatsvinden onmiddellijk na ontruiming door RKVCL wiens huur per 1 juli 2017 is opgezegd door Maastricht Sport. WL wil daar zo snel mogelijk starten.