



## Samenvatting

Banketbakkerij Nora B.V., gevestigd op het bedrijventerrein Maastricht Zuid, wil met het oog op schaalvergroting bedrijfsterrein aankopen op naastgelegen perceel.

De grondverkoop past binnen de economische segmentering. In de algemene verkoopvoorwaarden 2013 is opgenomen dat binnen 18 maanden na het passeren van de notariële akte de bouw gereed moet zijn. Omdat het voor Nora een strategische grondaankoop (middellange termijn-bedrijfsplanning) betreft verzoekt het bedrijf om de bebouwingstermijn te verlengen tot 120 maanden. Op grond van artikel 7.3 van de algemene verkoopvoorwaarden 2013 verleent het college toestemming voor verlenging van de bebouwingstermijn.

Toewijzing van een bedrijfsterrein vindt plaats op grond van de mandaatregeling Gemeente Maastricht. Echter, vanwege het besluit tot afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden 2013 vindt de toewijzing nu plaats via het college.

## Beslispunten

Het college heeft besloten tot:

1. gronduitgifte van 11.287 m<sup>2</sup> bedrijfsterrein in het plan bedrijventerrein Maastricht-zuid aan Nora voor een totaalprijs van € 1.088.746,= exclusief btw. De grondprijs van gronddeel 1 betreft 7.816 m<sup>2</sup> tegen € 94,-- per m<sup>2</sup> excl. b.t.w. en de grondprijs van gronddeel 2 betreft 3.471 m<sup>2</sup> tegen € 102,-- per m<sup>2</sup> excl. b.t.w.
2. verlenging van de bebouwingstermijn tot 120 maanden. Verder zijn de algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Maastricht 2013 van toepassing.
3. het opnemen van een antispeculatiebeding in de koop-/verkoopovereenkomst,

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 april 2018:  
Conform.**



## 1. Aanleiding

Banketbakkerij Nora B.V., gevestigd op het bedrijventerrein Maastricht Zuid, wil met het oog op schaalvergroting bedrijfsterrein aankopen op naastgelegen perceel.

Deze uitbreiding zal eerst op middellange termijn gaan plaatsvinden. Doch nu wenst het bedrijf deze mogelijke uitbreiding reeds veilig te stellen door het bouwperceel aan te kopen, mits de termijn waarbinnen de nieuwe bebouwing gerealiseerd dient te zijn aanzienlijk wordt opgerekt.

De grondverkoop past binnen de economische segmentering. In de algemene verkoopvoorwaarden 2013 is opgenomen dat binnen 18 maanden na het passeren van de notariële akte de bouw gereed moet zijn. Het bedrijf vraagt om voor haar moverende redenen verlenging van deze termijn naar 120 maanden.

Voor Nora betreft het i.v.m. schaalvergroting een strategische grondaankoop. Het onderhavige perceel is gelegen in het verlengde van en aansluitend aan het huidige door het bedrijf bebouwde terrein (zie bijlage 1). Dit geeft aan het bedrijf een unieke gelegenheid om een toekomstige uitbreiding te realiseren (buurmans grond is slechts eenmaal te koop). Gelet op dit gegeven en verder dat een vergroting van het bedrijf een uitbreiding van werkgelegenheid voor laaggeschoolden met zich meebrengt achten wij deze motivatie voldoende om in te stemmen met een verlenging van de bebouwingstermijn tot de gevraagde 120 maanden.

Bovendien zou een spoedige ontvangst van de verkoopopbrengst de druk op de grondexploitatie Bedrijventerrein Maastricht-Zuid verlichten.

De te verkopen gronden zijn op bijgaande tekening aangegeven. De gronduitgifte bedraagt 11.287 m<sup>2</sup>. De uitgifte vindt plaats in 2 delen; gronddeel 1 betreft 7.816 m<sup>2</sup> à € 94,-- per m<sup>2</sup> excl. b.t.w. en gronddeel 2 betreft 3.471 m<sup>2</sup> à € 102,-- per m<sup>2</sup> excl. b.t.w.

Op grond van artikel 7.3 van de algemene verkoopvoorwaarden 2013 kan het college toestemming verlenen voor verlenging van de bebouwingstermijn.

Om onze rechten ten aanzien van teruglevering van het perceel bij niet bebouwing, waarbij een boete van 15% van de koopsom zal worden geheven, te handhaven, alsmede grondspeculatie te voorkomen en toch tegemoet te komen aan de wens van het bedrijf, wordt de bebouwingstermijn opgerekt van 18 naar 120 maanden en wordt een vervreemdingsverbod in de koop/koopovereenkomst opgenomen.

Verder wordt een artikel toegevoegd waarin wordt opgenomen dat ondertekening van de koop/koopovereenkomst (= acceptatie van het aanbod) door koper uiterlijk 1 mei 2018 zal



geschieden. Het aanbod tot verkoop wordt door de gemeente ingetrokken indien de koop/koopovereenkomst niet op 1 mei 2018 getekend is.

De juridische levering (=notariële eigendomsoverdracht en betaling) van het perceel zal uiterlijk 6 weken na ondertekening door beide partijen van de koop/koopovereenkomst plaatsvinden, waarna de wettelijke handelsrente (op dit moment 8% per jaar) in rekening zal worden gebracht.

Recapitulatie overwegingen om mee te werken aan de grondverkoop:

- Een reeds gevestigd bedrijf koopt een aangrenzend perceel
- Bedrijfsvoeringargumenten koper zijn te begrijpen
- Groei werkgelegenheid laaggeschoolden
- Bedrijf laat door aankoop en het accepteren van het antispeculatiebeding zien dat het zich bindt aan de stad
- Grondexploitatie bedrijventerrein Maastricht-Zuid krijgt een boost
- Er blijft voldoende vrije grondvoorraad over voor verkoop

## **2. Context**

Gerefereerd wordt aan het Raadsbesluit d.d. 4 maart 1997 inzake de vaststelling van de grondexploitatie van het bedrijventerrein Maastricht-Zuid, alsmede de besluitvorming over de inrichting van bedrijfsterreinen.

## **3. Gewenste situatie**

Op basis van de vaststelling van het financieel kader door de gemeenteraad is het College bevoegd tot gronduitgifte.

Toewijzing van een bedrijfsterrein vindt plaats op grond van de mandaatregeling Gemeente Maastricht. Echter, vanwege het besluit tot afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden 2013 vindt de toewijzing nu plaats via het college.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing



## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

## **8. Financiën**

De opbrengst van de verkoop ad € 1.088.746,= exclusief btw is voorzien in en komt ten gunste van de planexploitatie van het plan bedrijventerrein Maastricht-Zuid.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing

## **11. Voorstel**

Het college heeft besloten tot:

1. gronduitgifte van 11.287 m<sup>2</sup> bedrijfsterrein in het plan bedrijventerrein Maastricht-zuid aan Nora voor een totaalprijs van € 1.088.746,= exclusief btw. De grondprijs van gronddeel 1 betreft 7.816 m<sup>2</sup> tegen € 94,-- per m<sup>2</sup> excl. b.t.w. en de grondprijs van gronddeel 2 betreft 3.471 m<sup>2</sup> tegen € 102,-- per m<sup>2</sup> excl. b.t.w.
2. verlenging van de bebouwingstermijn tot 120 maanden. Verder zijn de algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de Gemeente Maastricht 2013 van toepassing.
3. het opnemen van een antispeculatiebeding in de koop-/verkoopovereenkomst,

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

De verdere afhandeling van de gronduitgifte is op grond van de mandaatregeling, laatselijk gewijzigd in december 2016, gemandateerd aan de teammanager van het team Vastgoed van Beleid en Ontwikkeling.