



## Samenvatting

Gas- en elektriciteitsstations van Enexis bevinden zich momenteel op gemeentegrond. Enexis heeft verzocht om de gronden gelegen onder (en nabij) deze gas- en elektriciteitsstations aan te kopen. Deze gas- en elektriciteitsstations bestaan uit zowel kastjes als huisjes. Het college heeft in principe besloten over te gaan tot het verkopen van de ondergrond van de duurzaam met de ondergrond verbonden gas- en elektriciteitshuisjes in 58 gevallen. In 16 gevallen wordt een recht van opstal gevestigd t.b.v. Enexis. Nadat taxatie en uitwerking van de overeenkomst heeft plaatsgevonden zal definitieve besluitvorming hierover plaatsvinden in het college.

## Beslispunten

1. Besluiten akkoord te gaan met het principe van verkoop van 58 percelen grond aan Enexis B.V. ter grootte van circa 2.153 vierkante meter, conform bijgevoegde situatietekeningen (zie bijlage 1);
2. Besluiten akkoord te gaan met het principe van vestiging van zakelijke rechten van opstal ten behoeve van 16 gas- en elektriciteitshuisjes van Enexis B.V. ter grootte van circa 237 vierkante meter, conform bijgevoegde situatietekeningen (zie bijlage 2);
3. Besluiten geen medewerking te verlenen aan de overige verzoeken tot aankoop van gronden door Enexis.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 6 oktober 2020:**

**Conform.**



## 1. Aanleiding

Gedurende de uitvoering van het snippergroen project heeft het projectteam veelvuldig contact gehad met Enexis B.V. (hierna: Enexis) over verkoop van gronden waarin kabels en/of leidingen van Enexis liggen. Hierop richtte Enexis zich begin 2018 tot de gemeente met het verzoek tot aankoop van gronden gelegen onder en nabij 123 elektriciteitsstations en 20 gasstations.

In de huidige situatie gebruikt Enexis feitelijk de gronden onder de gas- en elektriciteitsstations van Enexis, terwijl de gemeente hiervan juridisch eigenaar is. Enexis stelt dat de WOZ-aanslagen voor hen duidelijker worden als zij zowel de stations als de gronden onder en nabij de stations in eigendom hebben. Enexis tracht om deze reden zoveel mogelijk gronden onder stations in eigendom te verkrijgen. Daarnaast willen zij de feitelijke en juridische situaties van hun gas- en elektriciteitsstations met elkaar in overeenstemming brengen.

## 2. Context

### Feitelijke- en juridische situatie

De gas- en elektriciteitsstations bevinden zich in de huidige situatie in de openbare ruimte zonder dat hierover heldere afspraken zijn gemaakt. In feite is de gemeente door natrekking eigenaar van de huisjes en kastjes, terwijl deze bouwwerken door Enexis zijn aangelegd en worden onderhouden. Door verkoop van de onderliggende gronden, dan wel de vestiging van een recht van opstal worden de feitelijke en juridische situaties met elkaar in overeenstemming gebracht.

### Bevoegdhedenverdeling

Enexis heeft om aankoop verzocht van gronden die betrekking hebben op 143 locaties. Hierna, bij “gewenste situatie”, zal worden aangegeven dat wij voorstellen over te gaan tot verkoop aan Enexis in 58 gevallen en tot vestiging van rechten van opstal t.b.v. Enexis in 16 gevallen. Wij stellen voor de overige verzoeken niet te honoreren.

Wat betreft de te volgen procedure in deze is de “*Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd maart 2018*” van belang. Deze lijst bepaalt m.b.t. de verkoop van bebouwd onroerend goed respectievelijk m.b.t. de vestiging van zakelijke rechten, het volgende:

1. De portefeuillehouder is bevoegd tot het nemen van een principebesluit tot uitgifte van de desbetreffende gronden, d.w.z. hij beslist over de toewijzing van de gronden aan Enexis (Mandaatlijst B&O onder nr. 107);
2. Het vaststellen van een definitief uitgiftebesluit tot verkoop vindt plaats door het college van Burgemeester en Wethouders (Mandaatlijst B&O onder nr. 110);



3. De vestiging van zakelijke rechten (vaststellen overeenkomst én ondertekenen daarvan) is geheel gemandateerd aan de Teammanager Vastgoed waarbij deze formeel in opdracht van de Burgemeester tekent (artikel 171 Gemeentewet).

M.b.t. de weigering tot uitgifte van aankoopverzoeken van Enexis is niets geregeld in de mandaatlijst, vandaar dat het college daartoe bevoegd is.

Gezien deze bevoegdheidsverdeling is in overleg met de portefeuillehouder besloten de gehele besluitvorming in het kader van het verzoek van Enexis voor te leggen aan het college waarbij een principebesluit wordt gevraagd tot instemming hiermee. Indien het college akkoord is kan daarna het traject worden opgestart om te komen tot een taxatie én een alomvattende concept-overeenkomst ter zake met Enexis. Deze zal dan t.z.t. worden voorgelegd ter ultieme besluitvorming door uw college, een en ander onder voorbehoud van het niet uiten van wensen en bedenkingen door de Raad. Peilen van de Raad is noodzakelijk omdat het geen openbare verkoop maar een 1 op 1 verkoop betreft. Verder betreft het hier een verkoop met een omvang van minder dan € 1.000.000,- die marktconform op basis van taxatie zal worden afgewikkeld (zie artikel 7 lid 1 sub d van de sinds 1 januari 2018 vigerende financiële verordening). Op basis van de financiële verordening is de verkoop een collegebevoegdheid.

### **3. Gewenste situatie**

Het aankoopverzoek van Enexis past niet binnen de reikwijdte van het snippergroen beleid. De gronden zijn immers na verkoop aan Enexis niet bestemd voor uitbreiding van de tuin grenzend aan een woonperceel.

Wel zijn alle verzoeken van Enexis om aankoop van locaties van gas- en energiestations door ons getoetst aan de toetsingscriteria die voor snippergroen worden gehanteerd. Deze toetsingscriteria zijn bijgevoegd als bijlage 3.

Bij de beoordeling van het verzoek van Enexis hebben wij drie situaties onderscheiden:

- A. Gronden onder en nabij gas- en elektriciteitskastjes: uit strategische overwegingen wordt geadviseerd deze gronden niet te verkopen, immers de kastjes zijn zo nodig eenvoudig weg te nemen c.q. te verplaatsen.
- B. Gronden onder en nabij gas- en elektriciteitshuisjes. Deze gronden komen in beginsel in aanmerking voor verkoop omdat deze huisjes duurzaam verbonden zijn met de grond. Indien wordt voldaan aan de toetsingscriteria kan tot verkoop worden overgegaan. Het betreft in totaliteit 58 gevallen (totaal: 2.153 m<sup>2</sup>) waar dit mogelijk is. Na positieve principebesluitvorming door uw college wordt de grondwaarde bepaald door een onafhankelijke taxateur. Vervolgens kan het verkoopproces met Enexis worden ingezet over de verkoopvoorwaarden en de verkoopprijs. Hierbij



wordt ambtelijk geadviseerd om de verkoop enkel doorgang te laten vinden onder de voorwaarde dat de gemeente Maastricht het terugkooprecht heeft indien het algemeen belang daartoe noopt. Verder adviseren wij het terugkooprecht expliciet te koppelen aan ontwikkelingen in de energievoorziening in de meest brede zin des woords (we denken met name aan de beëindiging van de functie in relatie tot wijzigingen/verzwaringen van het elektriciteitsnet, door introductie van warmtenetten, e.d.). In dit kader zal worden ingezet op een afspraak waarbij Enexis de betreffende grond moet terug leveren aan de gemeente voor dezelfde prijs als de verkoopprijs.

- C. Voor wat betreft 16 verzoeken om aankoop van de ondergrond van gas- en elektriciteitshuisjes wordt voorgesteld zakelijke rechten van opstal te vestigen ten behoeve van Enexis. Verkoop van deze locaties is niet mogelijk met het oog op mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Dit voorkomt eventuele verjaringsclaims en aldus kunnen ook duidelijke afspraken worden gemaakt over toe te passen voorwaarden. In de ter zake met Enexis te sluiten overeenkomst wordt de afspraak gemaakt dat Enexis haar medewerking verleent aan de beëindiging van het opstalrecht indien de gemeente daarom vraagt in verband met planologische wijzigingen, gebiedsontwikkelingen of andere zwaarwegende belangen, ook die zoals hiervoor beschreven onder B. Ter compensatie van het te verkrijgen opstalrecht dient Enexis een jaarlijkse retributie te voldoen aan de gemeente. Deze retributie is een afgeleide van de grondwaarde en dient tevens door een onafhankelijk taxateur te worden vastgesteld. Voorgesteld wordt om Enexis de retributie voor de totale looptijd van de overeenkomst in één keer te laten afbetalen ten tijde van het passeren van de akte van vestiging. Zoals aangegeven heeft Enexis 143 gevallen aangekaart waarvan er 74 worden gehonoreerd (58 verkoop en 16 met opstalrecht). Dat betekent dat 69 gevallen worden afgewezen, dit zijn met name de gronden onder en nabij de electriciteitskastjes (zie onder A).

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

Niet van toepassing.

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

Nabij sommige gas- en elektriciteitshuisjes liggen enkele gemeentelijke groenstroken die bij verkoop tevens worden overgedragen. Wanneer deze groenstroken niet meer tot het eigendom behoren van de gemeente, dan hoeft de gemeente minder groenstroken te beheren en onderhouden. E.e.a. zal worden verwerkt in ons beheersysteem Obsurv waardoor ook de vermindering van het te onderhouden areaal wordt vastgelegd. Qua uiterlijke verschijning van e.e.a. in de openbare ruimte zal dit weinig betekenis hebben.



## **6. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **7. Financiën**

Na positieve besluitvorming tot het akkoord gaan met het principe van uitgifte wordt het verkoopproces met Enexis ingezet over verkoopvoorwaarden en verkoopprijs op basis van taxatie. De inkomsten die ontstaan uit verkoop van de gronden en het vestigen van opstalrechten onder en nabij de gas- en elektriciteitshuisjes komen ten gunste van het beheer van de openbare ruimte, dit met het oog op toekomstige mutaties (terugkoop) gepaard gaande met herinrichting en extra onderhoud. Het definitieve financiële besluit zal overigens pas genomen worden indien de financiële context is uitgewerkt, dit komt dus ter finale besluitvorming terug in de t.z.t. hierover opnieuw in te dienen collegenota.

## **8. Aanbestedingen**

Conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid wordt de taxatieopdracht weggezet in perceel 2 van de raamovereenkomst "taxatie- en makelaarsdiensten".

## **9. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **10. Voorstel**

1. Besluiten akkoord te gaan met het principe van verkoop van 58 percelen grond aan Enexis B.V. ter grootte van circa 2.153 vierkante meter, conform bijgevoegde situatietekeningen (zie bijlage 1);
2. Besluiten akkoord te gaan met het principe van vestiging van zakelijke rechten van opstal ten behoeve van 16 gas- en elektriciteitshuisjes van Enexis B.V. ter grootte van circa 237 vierkante meter, conform bijgevoegde situatietekeningen (zie bijlage 2);
3. Besluiten geen medewerking te verlenen aan de overige verzoeken tot aankoop van gronden door Enexis.

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

Indien uw college akkoord gaat met dit voorstel, dan wordt Enexis geïnformeerd over de uitgiftecriteria die gehanteerd zijn en de voorwaarden die de gemeente – ambtelijk onder voorbehoud van instemming van het college van burgemeester en wethouders - aan de transacties stelt. Indien Enexis nog steeds geïnteresseerd is in het aankopen van de gronden en het vestigen van de rechten van opstal, dan zal de vraagprijs worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie en zal de overeenkomst verder



worden uitgewerkt. Na overeenstemming met Enexis omtrent de prijs en overige verkoopvoorwaarden, wordt de opgestelde concept-overeenkomst vervolgens ter besluitvorming aan uw college voorgelegd onder voorbehoud van het niet uiten van wensen en bedenkingen door de Raad. Daarna kan e.e.a. via de notaris worden afgewikkeld.

**Collegevoorstel**