



Samenvatting

Het college gaat akkoord met de verkoop en levering van het perceel Sandersweg 190, kadastraal bekend als Oud-Vroenhoven A nummer 2665 groot 5.870 m² door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan Peters Beatrixhaven Onroerend Goed B.V. (Peters) voor de getaxeerde waarde van € 500.000,- exclusief btw kosten koper. Peters is reeds eigenaar van het buurperceel Sandersweg 194. Het achterste deel van het verharde en van erfafscheiding voorziene bedrijfsp perceel Sandersweg 194 (ongeveer 1.101 m²) is door verjaring eigendom geworden van Peters. Daardoor maakte het achterste deel geen onderdeel uit van de aan Nazorg verkochte percelen op de voormalige stortlocaties binnen Belvédère (in totaal circa 205.141 m²) voor de getaxeerde waarde van € 1,- kosten koper.

Nazorg en WOM leiden geen economische schade door deze verjaring. Via de akte van levering wordt het verjaarde gedeelte op naam van Peters gesteld.

Beslispunten

1. Instemmen met de conceptovereenkomst tussen WOM en Peters voor het perceel Oud-Vroenhoven A nummer 2665 groot 5.870 m² voor de getaxeerde waarde van € 500.000,- exclusief btw kosten koper;
2. In verband met verjaring de tenaamstelling van de percelen Oud-Vroenhoven A 2788, groot circa 1.101 vierkante-meter, via de akte van levering in de openbare registers te wijzigen van WOM naar Peters;
3. Wijzigingen van ondergeschikte aard in de conceptovereenkomst aan de directeur WOM mandateren;
4. Voor zover het eigendommen van WOM betreft, de twee aandeelhouders van WOM machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten, waarna de directie van WOM dit besluit zal uitvoeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 mei 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Het perceel Sandersweg 190 kadastraal bekend als Oud-Vroenhoven A nummer 2665 groot 5.870 m² wordt door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan Peters Beatrixhaven Onroerend Goed B.V. (Peters) verkocht voor de getaxeerde waarde van € 500.000,- exclusief btw kosten koper. Peters is reeds eigenaar van het aangrenzend perceel Sandersweg 194 en aandeelhouder van het daarop gevestigde bedrijf HP Demorec BV dat gespecialiseerd is in sloopwerken, asbestsanering, recyclen en grondwerken (reinigen en saneren).

Levering van het terrein vindt “as is” plaats (in de staat en toestand waarop het zich op het moment van het ondertekenen van de koopovereenkomst bevindt). Peters is voornemens het terrein te gebruiken voor het plaatsen van een mobiele betoncentrale en een betonbreker, enkele opslagsilo's en een bedrijfshal met daarin kantoren. Op het moment van juridische levering dienen alle voor het voorgenomen gebruik noodzakelijke vergunningen verkregen te zijn door Peters, waaronder de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfshal met kantoren. Een en ander zodat sprake is van de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1.a.1 juncto artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting. Het bestemmingsplan staat op de locatie Sandersweg 190 bedrijven toe tot maximaal milieucategorie 3.2 zodat het gebruik van de betonbreker in principe mogelijk is.

Het verkennend bodemonderzoek en de rapportage over de verwijdering van de PAK-spot zijn aan Peters gezonden ter indicatie van de bodemkwaliteit. Peters is als 100% aandeelhouder van HP Demorec BV deskundig te achten op het gebied van bodemkwaliteit en als “buurman” voldoende bekend met de geschiedenis van het perceel. Daarbij is Peters door WOM de gelegenheid geboden aanvullende onderzoeken te laten uitvoeren naar de bodemkwaliteit, draagkracht of samenstelling. De situatie rondom de bodem is na levering voor eigen rekening en risico van Peters.

In opdracht van de WOM heeft Flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden en wordt het op de bedrijfskavel aanwezige bosplantsoen gesnoeid. Ook de hazelwormen worden weggevangen en de vossenburcht wordt verplaatst voor het moment van juridische levering zodat kort na de levering gestart kan worden met de bouw. Op de verkoop en levering zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2013 van de gemeente Maastricht van toepassing.

Binnen de grenzen van het te verkopen bedrijfsterrein zal voor eigen rekening en risico van Peters afschermend groen moeten worden aangebracht en onderhouden zodat de bedrijfsopstal en bedrijvigheid niet zichtbaar zijn vanaf de Sandersweg.



Het achterste deel van het verharde en van erfafscheiding voorziene bedrijfsperceel Sandersweg 194 (ongeveer 1.101 m²), is door verjaring eigendom geworden van Peters. Daarvoor is het noodzakelijk om het perceelgedeelte ten minste 20 jaar in bezit te hebben gehad. Dat wil zeggen dat Peters (en zijn rechtsvoorganger Weerts) door verharding en omheining zich als eigenaar van dit gedeelte hebben gedragen. Op een vergunningaanvraag uit 1997 heeft Weerts zich reeds voorgedaan als eigenaar van dit gedeelte. De betreffende 1.101 m² maken vanwege de verjaring geen deel uit van de overeenkomst met Nazorg. Aan Nazorg zijn diverse voormalige stortlocaties binnen Belvédère (in totaal circa 205.141 m²) voor de getaxeerde waarde van € 1,- kosten koper verkocht. Nazorg noch WOM leiden schade door deze verjaring; wanneer de verjaring tijdig zou zijn ontdekt en ontruiming zou zijn gevorderd, zou dit perceelgedeelte aan Nazorg zijn overgedragen zonder dat het de koopsom van € 1,- zou hebben verhoogd. Nu ten minste 20 jaar zijn verlopen sinds de in bezitname is de verjaring een feit, daar hoeft dus geen besluit over genomen te worden. Dit perceelgedeelte komt ook nergens terug in de boekwaarde. Omdat rechthebbenden de wettelijke plicht hebben om de registratie in het kadaster en de openbare registers “up to date” te houden, wordt uitsluitend uw instemming gevraagd in de akte van levering voor het verkochte perceel, de tenaamstelling van het verjaarde perceelgedeelte te wijzigen van WOM in Peters.

2. Context

Raadsnota 54-2020 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2020' (paragraaf 2.3.3).

3. Gewenste situatie

Verkoop en levering van het perceel Sandersweg 190 kadastraal bekend als Oud-Vroenhoven A nummer 2665 groot 5.870 m² door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan Peters Beatrixhaven Onroerend Goed B.V. (Peters) voor de getaxeerde waarde van € 500.000,- exclusief btw kosten koper alsmede wijziging van de tenaamstelling in het kadaster en de openbare registers van het verjaarde perceelgedeelte van het achterste deel van het perceel Sandersweg 194, kadastraal bekend als Oud-Vroenhoven A 2788 groot circa 1.101 vierkante-meter.

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 (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Er is een taxatie uitgevoerd om de verkoopprijs te bepalen voor de levering van het terrein in fiscaal bouwrijpe staat. Onderhavige overeenkomst past binnen de financiële kaders van de grondexploitatie vastgesteld in de raad van 16 juni 2020.

9. Aanbestedingen

Binnen de grenzen van het te verkopen bedrijfsterrein zal door Peters “voor eigen rekening en risico” afschermend groen moeten worden aangebracht, zodat de bedrijfsopstal en bedrijvigheid niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Peters wordt gevraagd daarvoor in overleg met WOM een beplantingsplan op te stellen. Het door Peters aan te brengen groen heeft een waarde, die in de grondprijs is verdisconteerd door de residuele berekening conform het gemeentelijk grondprijzenbeleid (zodat WOM via een omweg de aanleg van het groen betaalt).

Dit laatste is een overheidsopdracht voor werken die beneden de aanbestedingsdrempel van € 50.000,- blijft, waardoor de opdrachtverlening door WOM een-op-een aan Peters kan plaatsvinden.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Instemmen met de conceptovereenkomst tussen WOM en Peters voor het perceel Oud-Vroenhoven A nummer 2665 groot 5.870 m² voor de getaxeerde waarde van € 500.000,- exclusief btw kosten koper;
2. In verband met verjaring de tenaamstelling van de percelen Oud-Vroenhoven A 2788, groot circa 1.101 vierkante-meter, via de akte van levering in de openbare registers te wijzigen van WOM naar Peters;
3. Wijzigingen van ondergeschikte aard in de conceptovereenkomst aan de directeur WOM mandateren;



4. Voor zover het eigendommen van WOM betreft, de twee aandeelhouders van WOM machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten, waarna de directie van WOM dit besluit zal uitvoeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

WOM krijgt opdracht om de gronduitgifte aan Peters en correctie van de tenaamstelling uit te voeren conform het gestelde in dit collegevoorstel, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten, waarna de directie van de WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan en de conceptovereenkomst zal vaststellen en tekenen.

De levering van de bouwkavel zal plaatsvinden aansluitend aan het gereed komen van de natuurwerkzaamheden van WOM en het verkrijgen van de voor het gebruik noodzakelijke vergunningen door koper.