



Samenvatting

De gemeente ontbindt gedeeltelijk en Bakkerij Nora B.V. levert grond terug van de op 23 augustus 2018 ver- respectievelijk aangekochte grond aan de Habitatsingel 29 op het bedrijventerrein Maastricht-Zuid. Het betreft 1.831 m² grond welke als bedrijfsterrein was verkocht en achteraf een agrarische bestemming blijkt te hebben. In totaal is in 2018 aan Bakkerij Nora B.V. 11.287 m² als bedrijfsterrein verkocht. De onderhavige terug levering geschiedt op verzoek van Bakkerij Nora B.V. als huidige eigenaar.

Beslispunten

1. Besluiten tot gedeeltelijke ontbinding en terug levering van de 1.831 m² grond aan de Habitatsingel 29 tegen de aankoop prijs van 2018 ad. € 177.762,- kosten koper;
2. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. Besluiten de aankoop prijs ad € 177.762,- kosten koper en de geraamde notariskosten ad. € 1.500,- en de geraamde belastingschade ad € 24.000,- van Bakkerij Nora B.V. ten laste te brengen van planexploitatie Bedrijventerrein Maastricht-Zuid waarvan het deelperceel onterecht onderdeel van uitmaakte. (Totaal € 203.262,- exclusief btw).

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 februari 2023:

Conform.



1. Aanleiding

De huidige eigenaar van de grond kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie W, nummer 237 ter grootte van 11.287 m² is Bakkerij Nora B.V. (hierna: Nora). Op verzoek van Nora is bekeken of de grond welke uiteindelijk geen bedrijfsbestemming blijkt te hebben terug kan worden geleverd en de transactie uit 2018 gedeeltelijk kan worden ontbonden. Gezien de agrarische bestemming van betreffende grond en de aanwezige begroeiing met bosschages is over de terug levering van 1.831 m² met een agrarische bestemming overeenstemming bereikt met Nora. Dit onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college en/of de raad.

De terug levering en gedeeltelijke ontbinding geschiedt voor een gelijke prijs als waarvoor Nora op 23 augustus 2018 de grond heeft aangekocht. Deze toen geldende uitgifteprijs bedroeg voor het bedrijfsterrein Maastricht-Zuid € 177.762, waarbij 1.125 m² was verkocht voor € 94 per m² en 706 m² was verkocht voor € 102,-. Daarbij kan het zijn dat Nora in verband met deze terug levering een beschikking van de Belastingdienst zal ontvangen inzake de herziening van de in verband met de eerdere levering van 23 augustus 2018 door Nora afgetrokken btw. Indien dit zich voordoet is overeengekomen dat Nora aan de gemeente een schriftelijke opgave inclusief onderliggende berekening stuurt van deze herziene btw met daaraan gehecht een kopie van de betreffende beschikking van de Belastingdienst. De gemeente vergoedt deze schade dan aan Nora.

2. Context

Vanwege het feit dat de grond in 2018 is verkocht met de gedachte dat de verkoop van 11.287 m² een bedrijfsbestemming zou hebben, dat achteraf is gebleken dat dit voor wat betreft 1.831 m² slechts een agrarische bestemming blijkt te zijn, lijkt het logisch om de eerdere verkoop gedeeltelijk te ontbinden en de meters met een agrarische bestemming terug te leveren aan de gemeente.

De gemeente en Nora zijn tot overeenstemming gekomen om de gemaakte fout middels gedeeltelijke ontbinding en terug levering te herstellen.

Dit blijkt een afwikkeling van een eerdere uitgifte welke onderdeel uitmaakt van een bestaande grondexploitatie, in dit geval bedrijventerrein Maastricht-Zuid.

Op grond van de financiële verordening artikel 7 lid 1.d is het college bevoegd om tot ontbinding/terug levering/aankoop te besluiten en wordt de raad over privaatrechtelijke onroerendgoedtransacties achteraf bij de jaarrekening geïnformeerd.

3. Gewenste situatie

Door medewerking te verlenen aan het verzoek van eigenaar zal het perceel met de agrarische bestemming weer eigendom worden van de gemeente en kan de beplanting gehandhaafd blijven.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Na terug levering aan gemeente zal dit perceel worden toegevoegd aan het areaal te onderhouden groen en het benodigde onderhoudsbudget zal worden meegenomen in de jaarlijkse verrekening van areaaluitbreidingen.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het betreft een terug levering dan wel gedeeltelijke ontbinding voor een gelijke prijs als in 2018 door eigenaar is betaald aan de gemeente, zijnde € 177.762,- k.k..

De kosten voor notariële overdracht zijn voor rekening van gemeente en zijn geraamd op € 1.500,- exclusief btw. De eventuele belastingschade die de gemeente zal vergoeden is geraamd op circa € 24.000,- waarbij rekening moet worden gehouden dat Nora dit zelf dient aan te geven aan de Belastingdienst.

De aankoopkosten komen ten laste van bedrijventerrein Maastricht-Zuid, hetzelfde project waar in 2018 ook de opbrengsten zijn geboekt.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Verkoper Nora is erover geïnformeerd dat betreffende koopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college wordt voorgelegd en heeft de overeenkomst welke als B1 bij dit voorstel is gevoegd inmiddels ondertekend.



11. Voorstel

1. Besluiten tot gedeeltelijke ontbinding en terug levering van de 1.831 m² grond aan de Habitatsingel 29 tegen de aankoopprijs van 2018 ad. € 177.762,- kosten koper;
2. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. Besluiten de aankoopprijs ad € 177.762,- kosten koper, de geraamde notariskosten ad. € 1.500,- en de geraamde belastingschade ad € 24.000,- van Bakkerij Nora B.V. ten laste te brengen van planexploitatie Bedrijventerrein Maastricht-Zuid waarvan het deelperceel onterecht onderdeel van uitmaakte. (Totaal € 203.262,- exclusief btw).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat uw college besloten heeft zal Nora over het voornemen tot deze ontbinding en terug levering worden geïnformeerd voordat het besluit op de openbare besluitenlijst wordt geplaatst.

Daarna zal de overeenkomst namens de gemeente worden ondertekend en zal de overeenkomst notarieel worden afgewikkeld.