



Samenvatting

De gemeente gaat akkoord met de verkoop van het bedrijfspand Het Rondeel 6-8-10 door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan Berenpop Tegels en Sanitair B.V., de zittende huurder voor een bedrag van € 215.000,-. Het bedrijf wil als toekomstig eigenaar investeringen aan het pand doen wat betreft onderhoud, verduurzaming en modernisering.

Beslispunten

1. Besluiten tot verkoop aan huurder en het aangaan van de voorliggende verkoopovereenkomst Het Rondeel 6-8-10 (bijlage G1).
2. De opbrengsten van de verkoop ad € 215.000,- kosten koper ten gunste brengen van de grex Belvédère 3 Bosscherveld, deelgrex Rondeel.
3. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) opdracht geven om tot verkoop over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) te besluiten, waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.
4. Besluiten bijlage "G1 Verkoopovereenkomst Het Rondeel 6-8-10 (GEHEIM)" ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 4 juni 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna: WOM) is eigenaar van het bedrijfspand Het Rondeel 6-8-10. Dit pand is door WOM op 1 december 2005 met meer onroerend goed aangekocht van derden voor de realisering van het transformatieproces van de westelijke Maasoever en noordwest entree (huidige Belvédèregebied); het pand is destijds in verhuurde staat aangekocht en het wordt sinds 1989 verhuurd aan Berenpop Tegels en Sanitair BV.

De huurder wil investeringen aan het pand doen, met name voor wat betreft onderhoud, verduurzaming en modernisering en wenst het pand daartoe in eigendom te verkrijgen. In de voorliggende verkoopovereenkomst (bijlage 2 Verkoopovereenkomst Het Rondeel 6-8-10 (geanonimiseerd)) tussen WOM als verkoper en de huurder als koper wordt deze verkoop geregeld.

2. Context

In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht van 2022 is opgenomen dat panden in beginsel (pas) openbaar worden verkocht nadat de zittende huurder in de gelegenheid is gesteld het pand onderhands te verwerven. In deze casus is hiervan sprake en heeft Belvédère WOM de huurder in de gelegenheid gesteld het bedrijfspand te verwerven.

Conform de gemeentewet is het college bevoegd deze rechtshandeling te verrichten.

De raad hoeft in dit geval ingevolge artikel 8.1 van de Financiële Verordening niet in de gelegenheid te worden gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voordat het college een besluit neemt. In deze casus gaat het om een verkoop van onroerend goed met een waarde lager dan € 1 miljoen (namelijk € 215.000,-) en is de koopprijs marktconform en onderbouwd door een extern taxatierapport.

3. Gewenste situatie

In het oorspronkelijke Masterplan 2004 was in het gebied Rondeel, een woningbouwlocatie voorzien (Bellevue). Die ambitie is losgelaten in de vastgoedcrisis toen het gemeentelijk woningbouwprogramma fors verkleind is. Woningbouw is sinds Het Antwoord van de Sphinx (2012) niet meer voorzien op Het Rondeel. Sinds 2012 zijn de meeste eigendommen aan Het Rondeel reeds door de WOM verkocht of herontwikkeld voor bedrijvigheid (zoals het milieupark). Ook al is er momenteel weer meer behoefte aan woningbouw, zal het niet eenvoudig zijn het gebied Rondeel te transformeren naar de oorspronkelijk in 2004 beoogde Bellevue woonlocatie. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid, bodemvervuiling en eigendomssituatie, zal realisatie van een woningbouwprogramma extreem duur (verlieslatend) zijn. Het al of niet verkopen van de locatie



Rondeel 6-8-10 zal hier slechts marginaal verschil in maken. Mocht op termijn besloten worden dit gebied naar wonen te transformeren, zal terugkoop niet heel veel duurder zijn dan de locatie in eigendom houden.

Indachtig de reeds ingezette lijn van bestendinging en uitbreiding van bedrijvigheid aan Het Rondeel, wenst de WOM het pand Het Rondeel 6-8-10 te verkopen aan de huidige huurder.



Het pand is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie L, nummer 2515, groot 756 m² en nummer 4903, groot circa 124 m². Gezamenlijke grootte is 880 m² en wordt verkocht voor een koopsom van € 215.000,- kosten koper (bijlage 1 LDA-2254). Het pand is gelegen in bestemmingsplan Bosscherveld Noord en de bestemming is “Bedrijventerrein” tot en met categorie 3.1.

Deze verkoop betreft een marktconforme transactie die door een extern taxatiebureau is onderbouwd.

In het kader van arrest Didam dient het voornemen tot een 1 op 1 verkoop aan eenieder bekend te worden gemaakt en dient gemotiveerd te worden waarom koper de enige serieuze gegadigde is. Als beleidsuitgangspunt geldt dat een pand in beginsel openbaar wordt verkocht nadat de zittende huurder in gelegenheid is gesteld het pand onderhands te verwerven.



In deze casus is sprake van verkoop aan huurder die in de gelegenheid is gesteld het pand onderhands te verwerven. Indien het pand niet wordt verkocht aan huurder zullen toekomstige noodzakelijke onderhoudskosten (met name het dak) voor rekening van Belvédère komen. Na verkoop komen deze investeringen voor rekening van koper.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Geen effect op duurzaamheid en/of gezondheid.

5. Effect op de openbare ruimte

Geen effect op de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De koopprijs bedraagt € 215.000,- kosten koper en is onderbouwd door een extern taxatierapport.

De boekwaarde per 31-12-2023 bedroeg -/- € 198.670,59.

De koopprijs komt ten gunste van de grex Belvédère 3 Bosscherveld, deelgrex Rondeel. De kosten van de notaris komen voor rekening van koper. Bovendien is er sprake van enige vrijval van beheerskosten als gevolg van deze verkoop die ook ten gunste van de grex vallen. Op het moment dat koper niet kiest voor een met btw belaste levering zal de verrekenende btw die door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV in het verleden is verrekend moeten worden terugbetaald aan de Belastingdienst. Het gaat dan om een bedrag van € 13.000,- voor de afgelopen 10 jaar, (de herzieningstermijn die de Belastingdienst hiervoor aanhoudt.). Dit bedrag komt dan ten laste van de grex Belvédère die hierin voorziet.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Koper is erover geïnformeerd dat betreffende verkoopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college en de WOM (AvA) wordt voorgelegd. De raad hoeft in dit geval ingevolge artikel 8.1 van de



Financiële Verordening niet in de gelegenheid te worden gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voordat het college een besluit neemt. In deze casus gaat het om een verkoop van onroerend goed met een waarde lager dan € 1 miljoen (namelijk € 215.000,-) en is de koopprijs marktconform en onderbouwd door een extern taxatierapport.

11. Voorstel

1. Besluiten tot verkoop aan huurder en het aangaan van de voorliggende verkoopovereenkomst Het Rondeel 6-8-10 (bijlage G1).
2. De opbrengsten van de verkoop ad € 215.000,- kosten koper ten gunste brengen van de grex Belvédère 3 Bosscherveld, deelgrex Rondeel.
3. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) opdracht geven om tot verkoop over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) te besluiten, waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.
4. Besluiten bijlage "G1 Verkoopovereenkomst Het Rondeel 6-8-10 (GEHEIM)" ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de AvA heeft besloten, zal het voornemen tot deze verkoop bekend worden gemaakt op de gemeentelijke website. Wanneer deze bekendmaking binnen twintig kalenderdagen na publicatie niet leidt tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel, dan zal de overeenkomst namens WOM worden ondertekend en notarieel worden afgewikkeld.