



## Samenvatting

De gemeente koopt, om strategische redenen, het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aan- en onderhorigheden gelegen aan de Mergelweg 260 in het Jekerdal aan. Mogelijk dat deze locatie daarna kan worden ingezet voor stikstofsaldering en mogelijkheden biedt voor het duurzaamerschikken van het ruimtegebruik in het gebied.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst Mergelweg 260 (bijlage B1) met huidige eigenaren voor een koopprijs van € 700.000,- kosten koper.
2. Besluiten de manager Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koopovereenkomst aan te brengen.
3. Vanwege het strategisch karakter van deze aankoop komen alle hiermee gemoeide kosten eerst ten laste van het strategisch investeringsplafond.
4. Instemmen met bijgaande Raadsinformatiebrief (bijlage B2) om de raad te informeren over deze strategische aankoop.
5. Besluiten bijlage "G1\_Koopovereenkomst Mergelweg 260 niet geanonimiseerd\_GEHEIM" ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid
  - indien besloten is de overeenkomst niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden en
  - indien besloten is de overeenkomst wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 april 2024:

Conform.



## Aanleiding

Op 22 augustus 2023 hebben de eigenaren van Mergelweg 260, hun perceel inclusief woning (hierna: perceel) te koop aangeboden aan de gemeente. Dit perceel heeft de gemeente in 1994 aan hen verkocht. Bij de verkoop destijds is door de gemeente bedongen dat wanneer het perceel wordt verkocht, het perceel als eerste aan de gemeente aangeboden dient te worden (eerste recht van koop). Op 10 oktober 2023 heeft uw college middels een geheim besluit ingestemd met het starten van de onderhandelingen over de aankoop van het perceel. Na een korte onderhandelingsperiode is met verkopers de koopprijs en nadere voorwaarden zoals beschreven in bijgaande koopovereenkomst (B1\_Koopovereenkomst Mergelweg 260) overeengekomen onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college. Eén van de nadere voorwaarden is dat verkopers vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst door de gemeente gedurende uiterlijk 12 maanden de tijd hebben om het pand op te leveren met een opzegtermijn van 2 maanden, zodat zij voldoende tijd hebben om een vervangende woonruimte te vinden. In de koopprijs is rekening gehouden met deze voorwaarde.





De huidige eigenaren van de Mergelweg 260 huren tevens een gedeelte van perceel 6283 ter grootte van 1.050 m<sup>2</sup> als verlengde van hun achtertuin (perceel 5455). Op het moment dat het perceel Mergelweg 260 juridisch is geleverd door gemeente zal de huur van de tuin die thans door verkopers wordt gehuurd van de gemeente worden beëindigd.

Motivatie tot strategische aankoop door gemeente

Het perceel is gelegen aan de Mergelweg 260 in het Jekerdal (kadastraal nummer 5455). Door de ligging naast een Natura 2000 gebied is er een tekort aan stikstofruimte waardoor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied momenteel bijna onmogelijk zijn.

De betreffende woning is momenteel nog gas en hout gestookt, door de woning aan te kopen en vervolgens gasloos te maken, zou er met de hierbij vrijgemaakte stikstofruimte gesaldeerd kunnen worden. Hierdoor kunnen een aantal wenselijk geachte ontwikkelingen in het gebied door de gemeente wellicht mogelijk gemaakt worden (o.a. verbouwing en herontwikkeling CNME (kadastraal nummer 6281), vergroting kantine sportpark Jekerdal (meer noordelijk van bovenstaande tekening) en mogelijke extra parkeerplaatsen). De gesprekken met de provincie over het kunnen inzetten van de stikstofruimte voor deze ontwikkelingen zijn gestart.

Daarnaast biedt aankoop van het pand Mergelweg 260 mogelijkheden om bijvoorbeeld het ruimtegebruik door de ter plaatse gevestigde ponyclub te herschikken. Waardoor de continuïteit van de huidige functie van de ponyclub in het gebied kan worden geborgd.

Dit is één van de opties die zou passen bij de beleidsambitie (welke ook expliciet in de Omgevingsvisie zal worden verankerd) om de overgangsgebieden tussen stedelijke gebieden en natuur (zoals o.a. Jekerdal) meer te gebruiken voor de functies die passen binnen de “Groene Stadsrandzone” waarbinnen Mergelweg 260 is gelegen. De latere uitgifte van het perceel Mergelweg 260 zal de komende periode verder worden verkend en uitgewerkt.

## 1. Context

*Kadernota grond- en vastgoedbeleid, strategisch aankoopbeleid;*

Soms kan het zijn dat locaties op de grond- en vastgoedmarkt beschikbaar komen zonder dat de gemeente al beleidsmatig een keuze voor de toekomstige situatie heeft afgewogen, maar het wel wenselijk is te achten dat de betreffende situatie een verandering ondergaat en/of aankoop mogelijk kan bijdragen om langere termijn doelen beter realiseerbaar te maken.

In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 is voor die gevallen voorzien in de mogelijkheid om gronden/panden strategisch aan te kopen (strategisch aankoopbeleid).



### *Financiële verordening*

Op grond van artikel 160 lid 1 sub d is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente.

In artikel 8 van de Financiële verordening van de gemeente Maastricht is het volgende bepaald:

#### 1. Het college besluit niet over:

- a. de aankoop van onroerend goed groter dan € 0,5 mln., tenzij:
  - i. het onroerend goed deel uit maakt van een door de raad vastgestelde grondexploitatie;
  - ii. het pro-actieve aankopen betreft (aankopen in die gebieden en/of voor die doeleinden waarvoor door de raad beleid is vastgesteld) waaronder ook aankopen betreffende door het college of de raad aangewezen locaties op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten ter zake waarvan dat voorkeursrecht op het moment van aankoop rechtskracht heeft, cumulatief tot maximaal € 20 mln., inclusief rentekosten en exclusief afschrijvingen.
  - iii. het strategische aankopen betreft (aankopen om strategische redenen zonder dat hieraan een door de raad vastgestelde beleidsvisie aan ten grondslag ligt), cumulatief tot maximaal € 5 mln., inclusief rentekosten en exclusief afschrijvingen, met dien verstande dat het college de raad ná een strategische aankoop van onroerend goed bij de eerst volgende gelegenheid hierover informeert.

dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

In onderhavig geval betreft het een strategische aankoop, zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 sub a onder iii. Dit betekent dat hoewel het hier gaat om een aankoop van groter dan € 0,5 mln, de raad niet eerst in de gelegenheid hoeft te worden gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen alvorens het college een besluit neemt.

#### 2. **Gewenste situatie**

Middels aankoop van perceel Mergelweg 260 en huurbeëindiging van het verlengde van de tuin kan deze locatie worden ingezet voor stikstofsaldering waardoor in de nabijheid meer stikstofruimte komt waarmee de vergunbaarheid voor omliggende projecten kan worden opgelost. Tevens kan het



perceel daarna eventueel worden ingezet voor het duurzaam herschikken van het ruimtegebruik door de ponyclub ter plaatse.

### 3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woning zou middels verduurzaming ingezet kunnen worden voor stikstofsaldering waardoor in de nabijheid meer stikstofruimte komt waarmee de vergunbaarheid voor omliggende projecten kan worden opgelost.

### 4. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

### 5. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

### 6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

### 7. Financiën

Voor strategische aankopen is een apart investeringsplafond van in totaal € 5 miljoen euro ingesteld. Binnen die investeringsruimte kan het college eigenstandig besluiten tot het doen van een strategische aankoop. Op dit moment is er nog een ruimte van € 5 miljoen binnen het investeringsplafond.

De koopprijs bedraagt € 700.000,- k.k. en de geraamde notariskosten € 1.000,-. In totaal bedragen de aankoopkosten circa € 701.000,- en zullen ten laste van bovengenoemde investeringsruimte komen.

#### Saldo Strategische verwervingen

Saldo per 01.04.2024:

€ 5.000.000,00

verwerving/ overboeking	verwervings- nummer	plan	locatie	eigenaar	collegebesluit	datum	steller	bedrag	nummer beschikking
Verwerving	64.905.495	Jekerdal	Mergelweg 260		2024.	16-4-2024	Carla Peeters-Willems	€ 701.000,00	n.v.t.
Saldo per 01.01.2025					€ 4.299.000,00				

De koopprijs wordt onderbouwd door een taxatierapport van een externe taxateur.

De wozwaarde voor het jaar 2023 bedraagt € 618.000,-.

In een later stadium, als bekend is waarvoor het perceel definitief wordt ingezet zal het gehele aankoopbedrag en eventuele bijkomende kosten zoals exploitatielasten ten laste komen van dat



beleidsbudget. E.e.a. conform de kaders vastgesteld in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 en verankerd in de financiële verordening.

## **8. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **9. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **10. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst Mergelweg 260 met huidige eigenaren voor een koopprijs van € 700.000,- kosten koper.
2. Besluiten de manager Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koopovereenkomst aan te brengen.
3. Vanwege het strategisch karakter van deze aankoop komen alle hiermee gemoeide kosten eerst ten laste van het strategisch investeringsplafond.
4. Instemmen met bijgaande Raadsinformatiebrief (bijlage B2) om de raad te informeren over deze strategische aankoop.
5. Besluiten bijlage "G1\_Koopovereenkomst Mergelweg 260 niet geanonimiseerd\_GEHEIM" ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid
  - indien besloten is de overeenkomst niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden en
  - indien besloten is de overeenkomst wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

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

Na ondertekening van de overeenkomst namens het college van burgemeester en wethouders zal worden gezorgd voor de notariële afwikkeling van deze aankoop conform de voorwaarden in bijlage B1.