



## Samenvatting

De gemeente koopt het perceel Borgharenweg 180 inclusief opstallen van Woningstichting Servatius. Deze locatie is gelegen nabij de te realiseren groene verbindingzone langs de Maas en behoort tot het element uit de Omgevingsvisie "Meer verbinding met en ruimte voor de Maas". En de gemeente sluit een overeenkomst met de Woningstichting met het oog op sloop van het daarop zich bevindende opstal.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst Borgharenweg 180 met een koopprijs van € 215.000 kosten koper.
2. Besluiten tot het aangaan van bijbehorende sloopovereenkomst Borgharenweg 180.
3. Besluiten bijlagen G1 en G2 ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid
  - indien besloten is de overeenkomsten niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden; en
  - indien besloten is de overeenkomsten wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.
4. Besluiten de manager afdeling Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koop- en sloopovereenkomst aan te brengen.
5. Deze aankoopkosten ad € 215.000,- en alle hiermee gemoeide geraamde kosten zoals notariskosten, sloopkosten, asbestsanering, terreinwerkzaamheden en bijkomende kosten ad € 66.000,-, in totaal € 281.000,- exclusief btw, ten laste van het pro-actieve investeringsplafond te brengen.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 september 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Servatius heeft te kennen gegeven dat zij afstand wenst te doen van Borgharenweg 180, heeft deze exclusief te koop aangeboden aan de gemeente.

Op het betreffende perceel is een voormalige bedrijfswoning gelegen met buitenterrein. Het perceel kadastraal, bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummer 3371 ter grootte van 704 m<sup>2</sup> heeft de bestemming “Bedrijventerrein”. Voorheen betrof het een bedrijfswoning met kantoorruimte, werkplaats en garage. Het pand is min of meer uitgeleefd en verkeert in een zeer slechte toestand.

Betreffende locatie is voor de gemeente van belang vanwege de ligging langs de Maas en de beleidsmatige opgaves vertaald in de Omgevingsvisie met betrekking tot “Meer verbinding met en ruimte voor de Maas”. Ten aanzien van de noordoostelijke Maasoever wordt meer ruimte voor een groene oever in het verlengde van het Griendpark gevraagd en meer ruimte voor rivier. Tevens wordt een nieuwe fiets- en wandelverbinding over de Maas verkend.

Vandaar dat over de aankoop met Servatius is onderhandeld. Servatius heeft eveneens een opschortende voorwaarde opgenomen dat de Raad van Commissarissen haar schriftelijke goedkeuring vóór 3 september 2024 moet geven voor de verkoop aan de gemeente.

## 2. Context

### **Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022, pro-actief aankoopbeleid;**

Op basis van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 kan het college besluiten tot het doen van pro-actieve aankopen. Een pro-actieve aankoop is een aankoop van grond en/of vastgoed in een gebied of voor doeleinden, waarvoor door de raad beleid is vastgesteld.

### **Omgevingsvisie;**

Onderhavige aankoop past binnen de Omgevingsvisie en dan specifiek binnen het thema “Meer verbinding met en ruimte voor de Maas”.

### **MIRT-verkenning waterveiligheid Maas;**

Op basis van het collegebesluit van 30-5-2023 is er een beslissing genomen om te kunnen starten met de MIRT-verkenning (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport) waterveiligheid Maas. Het gaat in dit proces niet alleen om hoogwaterveiligheid maar ook om stedelijke ontwikkelingen in de periferie van de Maas. Vanuit de omgevingsvisie zijn er ambities geformuleerd langs de Maas en de Maasoevers.



Het gaat daarbij onder andere om de realisatie van groene Maasoevers, toeristisch recreatieve (langzaam verkeer) verbindingen, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van het Trega/Zinkwit terrein, het Landbouwbelang en mogelijk andere stedelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen maken integraal deel uit van de verkenning en de aankoop van Borgharenweg 180 past hierin.

### **Specifieke voorwaarde**

Op grond van artikel 27 van de Woningwet in combinatie met artikel 22 sub 2 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) levert Servatius slechts de grond aan de gemeente waardoor hiervoor niet vooraf goedkeuring van de minister nodig is.

Daarom dat in dit specifieke geval de levering in gesloopte toestand plaats dient te vinden.

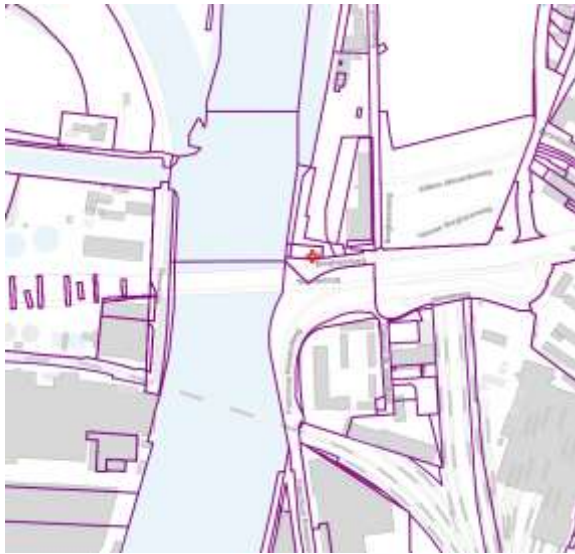
Indien “sloop” geen voorwaarde zou zijn geweest om de locatie aan te kunnen kopen dan zou de gemeente toch naar verwachting tot sloop zijn overgegaan vanwege de realisatie van de hiervoor aangehaalde beleidsdoeleinden.

Vanwege het feit dat de locatie voor de omliggende eigenaren van strategische aard zou kunnen zijn, met het oog op hun bedrijfsvoering, is de kans reëel dat bij een openbare verkoop deze eigenaren eveneens zouden meedingen om het betreffende perceel te verwerven. Dat zou de uitvoering van het na te streven beleid van de gemeente kunnen bemoeilijken.

### **3. Gewenste situatie**

Borgharenweg 180

De ligging van het perceel met daarop een voormalige bedrijfswoning van 704 m<sup>2</sup> nabij de Maas past binnen het uit te voeren beleid van “Meer verbinding met en ruimte voor de Maas” als weergegeven in de Omgevingsvisie van de gemeente. Daarbij wordt voor de noordoostelijke Maasoever meer ruimte gezocht voor een groene oever in het verlengde van het Griendpark en meer ruimte voor de rivier de Maas. Tevens wordt een nieuwe fiets- en wandelverbinding over de Maas verkend.



Mogelijkheden van het perceel:

Het perceel (met rood omkaderd op bovenstaande foto) is strategisch gunstig gelegen in bestemmingsplan Beatrixhaven. Het is omringd door gronden die deels reeds in eigendom zijn van de gemeente/Belvédère WOM BV als ook deels in eigendom zijn van particuliere bedrijven.

Het aankopen van onderhavig perceel draagt eraan bij om vanuit eigendomssituatie meer regie te kunnen voeren bij toekomstige ontwikkelopgaven in het gebied.

#### **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**

Voor aankopen in het kader van het pro-actief aankoopbeleid van de gemeente is een apart investeringsplafond van in totaal € 20 miljoen ingesteld.

Binnen die investeringsruimte kan het college eigenstandig besluiten gronden en vastgoed aan te kopen.

De koopprijs ad € 215.000,- k.k. wordt onderbouwd door een extern taxatierapport. Omdat de juridische levering door Servatius aan de gemeente in gesloopte toestand plaatsvindt is over de koopprijs 21% btw verschuldigd. De notariskosten worden geraamd op € 1.000,- exclusief btw. Tevens zal het pand door en voor rekening van de gemeente worden gesloopt. De sloopkosten, asbestsanering, terreinwerkzaamheden en bijkomende kosten zijn geraamd op € 65.000,- exclusief btw en exclusief apparaatskosten.

Over de aankoopprijs ad € 215.000,- en alle overige geraamde kosten met betrekking tot deze aankoop zoals notariskosten, sloopkosten, asbestsanering en bijkomende kosten ad € 66.000,-, in totaal € 281.000,- is 21% btw verschuldigd doch deze btw is geheel compensabel vanwege de toekomstige aanleg van openbare voorzieningen op het terrein. De btw is dan ook geen kostenpost voor de gemeente.

In bijlage B3 "Overzicht actueel investeringsbudget pro-actieve aankopen" is de actuele hoogte van het investeringsplafond aangegeven na aftrek van de aankoopkosten van deze aankoop.

De WOZ-waarde per 1-1-2024 van dit object bedraagt € 205.000,-.

De MIRT-procedure kent meerdere stappen, na de verkenning volgen er meerdere stappen die uiteindelijk moeten leiden tot een voorkeursbeslissing waarna de plan-uitwerkingsfase volgt. In deze fase wordt het project gerealiseerd. Op dat moment is er ook inzicht in de daadwerkelijke uitvoeringskosten voor de realisatie van het plan en ten laste van welk plan deze aankoop- en sloopkosten komen.



## 9. Aanbestedingen

De sloopwerkzaamheden vinden plaats met in achtneming van de aanbestedingsregels en de eventuele geldende raamovereenkomsten met derden.

## 10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

## 11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst Borgharenweg 180 met een koopprijs van € 215.000 kosten koper.
2. Besluiten tot het aangaan van bijbehorende sloopovereenkomst Borgharenweg 180.
3. Besluiten bijlagen G1 en G2 ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub d Wet open overheid
  - indien besloten is de overeenkomsten niet aan te gaan, voor onbepaalde tijd geheim te houden; en
  - indien besloten is de overeenkomsten wel aan te gaan, geheim te houden totdat de juridische levering bij de notaris heeft plaatsgevonden.
4. Besluiten de manager afdeling Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koop- en sloopovereenkomst aan te brengen.
5. Deze aankoopkosten ad € 215.000,- en alle hiermee gemoeide geraamde kosten zoals notariskosten, sloopkosten, asbestsanering, terreinwerkzaamheden en bijkomende kosten ad € 66.000,-, in totaal € 281.000,- exclusief btw, ten laste van het pro-actieve investeringsplafond te brengen.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na ondertekening van beide overeenkomsten namens het college van burgemeester en wethouders zal worden gezorgd voor de sloop van de opstallen voordat de notariële/juridische levering plaats vindt.