



Samenvatting

De gemeente gaat akkoord met de verkoop van het bedrijfspand Industrieweg 40-40A door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan Thomas Regout International B.V., de zittende huurder, voor een bedrag van 6 miljoen euro. Het bedrijf huurt sinds 2001 van eerst de gemeente Maastricht en sinds 2005 de WOM. Thomas Regout heeft in de afgelopen jaren conform de huurovereenkomst investeringen gedaan in onderhoud, verduurzaming en modernisering. Het bedrijf wil het pand kopen vanwege deze investeringen en de geplande investeringen i.v.m. de continuïteit en versterking van haar bedrijfsvoering. De WOM heeft het pand/complex niet meer nodig voor uitvoering van toekomstige ambities.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de voorliggende verkoopovereenkomst Industrieweg 40-40A.
2. De opbrengsten van de verkoop ad € 6 mln. kosten koper ten gunste brengen van de grondexploitatie Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
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 Industrieweg 40-40A (geheim) ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid geheim te houden totdat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 december 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna: WOM) is eigenaar van het bedrijfspand/-complex Industrieweg 40 en (voormalige) portieswoning 40A. Dit pand is door de gemeente Maastricht op 21 december 2001 aangekocht van Thomas Regout als eigenaar/gebruiker ten behoeve van de realisering van het transformatieproces van de westelijke Maasoever en noordwest (huidige Belvédèregebied). Het pand is bij aankoop door de gemeente, gelijk aan Thomas Regout verhuurd. In 2005 is de WOM eigenaar geworden van onderhavig pand, als ook van overige gronden en panden in het Belvédèregebied, door overdracht van de gemeente Maastricht naar de WOM. Dit voor de realisatie van de eerdergenoemde realisering van het huidige Belvédèregebied.

Thomas Regout wenst een eigendomspositie wat haar bedrijf aangaat vanwege de forse investeringen die zij, als huurder conform de huurovereenkomst uit 2001, heeft gedaan voor wat betreft onderhoud, verduurzaming en modernisering en de verdere investeringen die zij voornemens is te doen. In de voorliggende verkoopovereenkomst 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 artikel 8.1 van de Financiële Verordening besluit het college niet over verkopen met een verkoopprijs hoger dan € 1 mio dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken, tenzij het onroerend goed deel uitmaakt van een door de raad vastgestelde grondexploitatie.

In deze casus gaat het om een verkoop van onroerend goed voor een verkoopprijs van € 6 mio welke valt binnen de door de raad vastgestelde grondexploitatie d.d. 18 juni 2024, nummer 40-2024, "Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2024". Vandaar dat de raad niet meer om haar wensen en bedenkingen hoeft te worden gevraagd en het college hierover een besluit kan nemen.

3. Gewenste situatie



Conform de ambitie van “Het antwoord van de Sphinx” is in het gebied ter plaatse van Industrieweg 40-40A, een grondige revitalisering en verduurzaming van bedrijventerrein Bosscherveld voorzien.



Als invulling van de beoogde revitalisering en verduurzaming van bedrijventerrein Bosscherveld, is in het zuidelijke deel voorzien in een transformatie naar een perifere detailhandsvoorziening (PDV). Zie ook het stedenbouwkundige plan van het gebied (afbeelding hiernaast). De grijze blokken zijn de inmiddels gerealiseerde delen van het Retailpark Belvédère.

Hierbij is altijd voorzien in behoud van de (bestaande) bedrijvigheid ten noorden van de Sandersweg-oost.

De huidige huurder Thomas Regout heeft in het verleden al grote renovaties en verduurzamingsmaatregelen genomen om de continuïteit van haar bedrijfsvoering te versterken. Dit wenst zij voor de toekomst voort te zetten.



De WOM heeft het pand/complex niet meer nodig voor de uitvoering van de ambities van “Het antwoord van de Sphinx” waardoor het pand valt onder de grondexploitatie “Tijdelijk Beheer overig” (grondexploitatie van 18 juni 2024) en waar mogelijk worden panden aan huurders verkocht.

Het pand/complex is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie H, nummer 2551 gedeeltelijk, nummer 2597 gedeeltelijk en sectie D, nummer 3877 geheel. De gezamenlijke grootte bedraagt 33.350 m² (zie plattegrond hierboven). Het gehele bedrijfspand/-complex wordt verkocht voor een koopprijs van € 6 mln. kosten koper. Deze verkoop betreft een marktconforme transactie die door een externe taxateur 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.

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 € 6 mln. kosten koper en is onderbouwd door een extern taxatierapport. De kosten van de notaris komen voor rekening van koper. De koopprijs en andere financiële effecten komen ten gunste van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig. In de grondexploitatie 2024 is reeds rekening gehouden met de verkoop van het vastgoed voor dit bedrag.



Wel vindt verkoop later plaats dan eerder verwacht, waardoor er een beperkt positief resultaat ontstaat vanwege de doorlopende huur de afgelopen periode. Dit voordeel is afhankelijk van het feitelijk moment van levering van het pand en zal blijken bij de jaarrekening 2024 en zal verwerkt worden in de grondexploitatie 2025 van WOM.

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. Dit betreft een bevoegdheid van uw college en de AvA.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de voorliggende verkoopovereenkomst Industrieweg 40-40A.
2. De opbrengsten van de verkoop ad € 6 mln. kosten koper ten gunste brengen van de grondexploitatie Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
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 Industrieweg 40-40A (geheim) ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub e Wet open overheid geheim te houden totdat de juridische levering 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.