



Raadsvergadering	
Onderwerp	Ontbinding Samenwerkingsovereenkomst Bedrijventerrein Maastricht-Eijsden en aankoop gronden Pegasus
Registratienummer	2019.03855
Portefeuillehouder	Weth. Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	GCT de Cramers 043-350 4521 Gislaine.Cramers@maastricht.nl
Bijlagen	B_1 Overzichtstekening eigendommen bedrijventerrein Maastricht Zuid
Ter inzage in Raadsportefeuille	-

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het College is voornemens om de samenwerkingsovereenkomst in overleg met samenwerkingspartner Pegasus met betrekking tot het bedrijventerrein Maastricht Zuid te ontbinden en daarbij de resterende gronden van Pegasus (58.741 m<sup>2</sup>) op het bedrijventerrein over te nemen en aan te kopen. De gemeente zal vervolgens alle gronden op bedrijventerrein Maastricht-Zuid zelfstandig gaan uitgeven.

### Peilpunten

Aan te geven dat er geen wensen en/of bedenkingen bestaan tegen het voornemen van het College om over te gaan tot ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst met Pegasus inzake het bedrijventerrein Maastricht Zuid en het aankopen van de resterende gronden van Pegasus



## 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

### Aanleiding

Op het bedrijventerrein Maastricht Zuid hebben zowel de Gemeente Maastricht, als de Exploitatiemaatschappij Pegasus B.V. gronden in eigendom. Pegasus is voor 40% eigendom van een particuliere ontwikkelaar en voor 60% van Jongen Projectontwikkeling, welke tot dezelfde groep behoort als Bouwbedrijven Jongen (Volker Wessels Groep).

Voor de gezamenlijke realisatie van dit bedrijventerrein is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is afgesproken wat de gewenste invulling dient te zijn van het bedrijventerrein. Onderdeel hiervan is een uitgifte die start in het noorden van het bedrijventerrein en zo veel mogelijk aansluitend zuidwaarts tot ontwikkeling wordt gebracht. De gemeente heeft alle gronden in het noorden van het bedrijventerrein en Pegasus heeft een beperkt deel (ca. 6,0 ha. zie bijgevoegd tekening B\_1) in het zuidelijk deel. Na een lange reeks van moeizame jaren waarbij er nauwelijks bedrijfskavels werden uitgegeven, is de markt weer aangetrokken.

In 2018 zijn 2 bedrijfskavels verkocht en momenteel zijn er vergevorderde verkooponderhandelingen met een partij voor de verkoop van een bedrijfskavel van ca. 4 ha.

### Uitleg samenwerkingsovereenkomst

Vanwege verschil van mening over de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen Pegasus en de gemeente, ontstond er een impasse tussen Pegasus en de gemeente. Het verschil van mening was met name gelegen over de wijze van kaveltoewijzing en het jaarlijks vaststellen van de hoogte van de uitgifteprijs. Dit had als gevolg vertraging in het verkoopproces waarbij kandidaat-kopers dreigden af te haken. De impasse kon langs juridische weg doorbroken worden of via de weg van ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst. De juridische aanpak zou wellicht leiden tot vertragen en mogelijk niet doorgaan van de voorgenomen verkoop van 1-2 bedrijfskavels. Daarom is met Pegasus de weg van beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst besproken.

### Ambtelijke overeenstemming

Pegasus en de gemeente hebben dit voorstel verder verkend. Op basis van het voorgaande is op 6 december 2018 ambtelijk overeenstemming bereikt met Pegasus over ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst en de aankoop van de resterende gronden (58.741 m<sup>2</sup>) van Pegasus op het bedrijventerrein Maastricht Zuid. Een en ander onder nadrukkelijk voorbehoud van



besluitvorming van het College van Burgemeester en Wethouders, alsook de consultatie van de Gemeenteraad.

### **Bevoegdheden**

Hoewel de aankoop van gronden een bevoegdheid van het College is, is op grond van de financiële verordening bij aankopen > € 500.000 bepaald dat het College niet besluit 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, behoudens in geval het een vastgestelde grondexploitatie betreft. In het laatste geval informeert het College de Raad via de jaarrekening over alle privaatrechtelijke onroerendgoedtransacties (aankopen, verkopen, erfpachten), aldus artikel 7 lid 3 van de verordening.

Ofschoon het plan bedrijventerrein Maastricht Zuid een vastgestelde grondexploitatie betreft, en dus informatie achteraf is voorgeschreven, wordt het vanwege de financiële omvang van de aankoop/overname van de bedrijfskavels/gronden niettemin aangewezen geacht om de Raad vooraf over de besluitvorming van het College te consulteren.

## **2. Argumenten.**

In de onderhandelingen met Pegasus over ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst, bleken de volgende onderdelen bepalend:

1. De mate waarin de grondprijs marktconform was en de komende jaren verhoogd zou kunnen worden;
2. Het risico dat de gemeente loopt om in de toekomst de resterende kavels te verkopen (en de daarmee samenhangende financieringskosten);
3. De kosten van de te realiseren infrastructuur op het bedrijventerrein.

### *Ad. 1. Marktconformiteit van de door de gemeente vastgestelde grondprijs*

In de periode 2009 tot en met 2017 heeft geen indexering plaatsgevonden op de gehanteerde grondprijs. Dit is met name een gevolg van de economische crisis en de daardoor ontstane marktsituatie met betrekking tot bedrijfskavels. In deze periode is er ook nauwelijks sprake geweest van vraag en heeft maar een enkele verkoop plaatsgevonden. Bij de jaarlijkse vaststelling van de Grondprijzenbrief is gekeken naar de prijsontwikkeling binnen de Limburgse gemeenten. Vanaf eind 2017 is de interesse voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid flink toegenomen. Dit heeft enerzijds te



maken met de economische groei en anderzijds moet vermeld worden dat met ingang van 2018 vestiging van logistieke bedrijven wordt gefaciliteerd. Een en ander heeft geresulteerd in reservering/verkoop van ruim 6 ha in 2018.

Rekening houdend met de reservering/verkoop 2018 resteert er voor bedrijventerrein Maastricht Zuid nog een beperkte vrije voorraad (13 ha). Zeker in relatie tot de grote vraag naar logistieke kavels welke in de markt voor hogere prijzen momenteel verkocht worden, is er ruimte in 2019 om de grondprijzen voor het bedrijventerrein Maastricht Zuid gemiddeld te verhogen met ca. 5%. Bij de Grondprijzenbrief 2019 is hiertoe aan het College een voorstel voorgelegd en zijn de nieuwe grondprijzen vastgesteld.

*Ad. 2. Uitgifterisico van het bedrijventerrein*

De gemeente is bij de laatste risicobeoordeling bij de jaarrekening 2017 (MPGV 2017), uitgegaan van een termijn van 7 jaar voor de geleidelijke verkoop van de resterende percelen op Maastricht Zuid. Gezien de verkopen in 2018 ( $\pm 2$  ha) en de vergevorderde verkoop aan een andere partij (ca. 4 ha.), is hiermee ca. 1/3 binnen één jaar belegd. In de onderhandelingen over de aankoopprijs van de gronden van Pegasus ging Pegasus uit van een verkoop door de gemeente binnen 3 jaar.

*Ad. 3. De kosten van infrastructuur*

Indien de verkoop van de grote kavel (ca. 4 ha.) in 2019 zou doorgaan, zou een eerdere geplande weg (Korenwolf) niet gerealiseerd hoeven te worden en zou er daardoor een extra oppervlak aan uitgeefbaar bedrijventerrein ontstaan. Dit is enerzijds een kostenbesparing en anderzijds een meeropbrengst uitgifte bedrijfsterrein.

Er is overeenstemming bereikt over de overname van de gronden door de gemeente van de gronden van Pegasus voor een bedrag van in totaal € 5.050.000, = (excl. BTW). In dit bedrag is verdisconteerd:

- De grondwaarde van de te leveren uitgeefbare bouwterreinen op basis van de door het College vastgestelde Grondprijzenbrief 2018;
- De mogelijkheid die de gemeente heeft om de komende jaren de grondprijs (marktconform) te verhogen;
- Het uitgifterisico van de gemeente gedurende de resterende uitgiftetermijn.



Op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat met betrekking tot de aankoopprijs van de gronden door de gemeente stemt Pegasus ook in met de verdere gemeentelijke verkooponderhandelingen van een bouwkaavel aan een partij ter grootte van ca. 4 ha. Mocht deze verkooptransactie aan deze partij eerder aan de orde zijn, dan de behandeling in de gemeenteraad, dan zal Pegasus middels een alsdan te sluiten driepartijenovereenkomst hieraan medewerking verlenen.

### **3. Alternatieven.**

Alternatief is dat de aankoop van de gronden niet doorgaat. Er zal dan opnieuw afgewogen dienen te worden hoe met Pegasus uit de ontstane impasse te komen.

### **4. Financiën.**

Indien de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen uit en dus kan instemmen met ontbinding en overname zal de aankoop van de gronden van Pegasus in de grondexploitatie bedrijventerrein Maastricht Zuid verwerkt worden en worden opgenomen in de jaarrekening 2018 (MPGV 2018).

### **5. Vervolg.**

Indien de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen uit en dus kan instemmen met de overname zal een koop-/ verkoopovereenkomst worden opgesteld tussen Pegasus en de gemeente Maastricht. Bij deze overeenkomst zal dan tevens een bepaling worden opgenomen, waarbij partijen tevens overgaan tot definitieve ontbinding van de eerder gesloten "Samenwerkingsovereenkomst bedrijventerrein Maastricht-Eijsden" d.d. 16 januari 2013 en de daaraan voorafgaande "Realiseringsovereenkomst Bedrijventerrein Maastricht-Eijsden" d.d. 23 juni 2005 en partijen elkaar definitief over en weer kwijting verlenen. Aansluitend zal binnen enkele weken de eigendomsoverdracht van de gronden van Pegasus aan de gemeente kunnen passeren. De gemeente zal vervolgens zelfstandig de verkoop van de bedrijfskavels op zich nemen.



## 6. Participatie

De aan- en verkoop van een onroerende zaak is voor de gemeente een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Het aanbieden van de bedrijfskavels is openbaar en wordt onder meer op de gemeentelijke site (Vastgoedmakelaar) gepubliceerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,  
R.E.C. Kleijnen

De Burgemeester,  
J.M. Penn-te Strake.

Peilingvoorstel