



Samenvatting

Het college heeft besloten een perceel nabij de Ruyterstraat aan te kopen van de huidige eigenaar. De huidige eigenaar heeft het perceel destijds verworven als natuurcompensatie via CV Projectbureau Grensmaas, die het perceel voorafgaand heeft verworven van de gemeente Maastricht. Bij deze verkoop in 2016 is per ongeluk een gedeelte van het trottoir mee verkocht. Om deze onbedoelde situatie op te lossen wordt voornoemd perceel aangekocht en wordt daarentegen een perceel aan de eigenaar van het perceel aan de Ruyterstraat nabij de Sterkenbergweg verkocht onder bijbetaling van de meerdere geleverde vierkante meters.

Beslispunten

1. Beslissen tot het aangaan koop-verkoopovereenkomst percelen te Itteren.
2. De met deze transactie gemoeide kosten ten laste brengen van de Portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.
3. Het verschil tussen koop- en verkoopsom ten gunste brengen van genoemde portefeuille.

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

Conform.



1. Aanleiding

De gemeente heeft in 2016, in het kader van het project Grensmaas, diverse landbouwpercelen in Itteren verkocht aan CV Projectbureau Grensmaas, ten behoeve van natuurcompensatie/om deze in te zetten als ruilgrond voor natuurcompensatie.

Een van de percelen betrof het perceel kadastraal bekend als gemeente Itteren, sectie A, nummer 2398, groot 0.15.70 ha (hierna perceel A genoemd) gelegen nabij de Ruyterstraat. CV Projectbureau Grensmaas heeft perceel A vervolgens verkocht en geleverd aan de huidige eigenaar.

Onderdeel van perceel A is het openbaar trottoir (circa 210 m²). Dit gedeelte is abusievelijk door de gemeente mee verkocht aan CV Projectbureau Grensmaas en daarna verkocht en geleverd aan de huidige eigenaar, die hierdoor ook betaald heeft voor de vierkante meters openbaar trottoir. Met de huidige eigenaar van perceel A is overeenstemming bereikt over een aankoop, waardoor deze onwenselijke situatie ongedaan wordt gemaakt.

2. Context

Op basis van artikel 160, lid 1 sub d van de Gemeentewet is uw College in ieder geval bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten (onder andere aankopen en verkopen).

In artikel 8 van de Financiële verordening gemeente Maastricht is ten aanzien van aankopen en verkopen het navolgende opgenomen:

Het college besluit niet over:

Aankopen

De aankoop van onroerend goed groter dan € 0,5 mln., tenzij:

- het onroerend goed deel uit maakt van een door de raad vastgestelde grondexploitatie;
- het proactieve 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 terzake waarvan dat voorkeursrecht op het moment van aankoop rechtskracht heeft, cumulatief tot maximaal € 20 mln., inclusief rentekosten en exclusief afschrijvingen.
- 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 eerstvolgende gelegenheid hierover informeert.



Verkopen

- de verkoop van onroerend goed groter dan € 1,0 mln., tenzij het onroerend goed deel uit maakt van een door de raad vastgestelde grondexploitatie;
- de verkoop van onroerend goed kleiner dan € 1,0 mln. tenzij het een marktconforme verkoop (tegenmarktwaaarde) betreft;
- 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.

Beide situaties zijn ten aanzien van deze aankoop en verkoop niet van toepassing aangezien de genoemde drempelbedragen niet worden overschreden. In paragraaf 7 Financiën van deze nota is de aankoop en verkoop in financiële zin nader uitgewerkt.

Het aankopen van gronden is op grond van de Mandaatregeling onderdeel Domein Fysiek Beleid & Ontwikkeling nummer 502 voorbehouden aan uw College, hierop is geen mandatering van toepassing.

Uitgifte van agrarische gronden is op grond van de Mandaatregeling onderdeel Domein Fysiek Beleid & Ontwikkeling nummer 487 toegekend aan de Teammanager.

Aangezien hierbij een samenhang is tussen aankoop en verkoop is een beslissing van uw College vereist.

3. Gewenste situatie

Door middel van de aankoop en verkoop wordt de onbedoelde ontstane situatie op een minnelijke wijze opgelost met de huidige eigenaar van perceel A en verkrijgt de gemeente het openbaar trottoir weer in eigendom. Na aankoop van perceel A, wordt het trottoirgedeelte kadastraal afgesplitst van het landbouwperceel.

Sinds arrest Didam (Hoge raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt. In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verkoop. Aangezien aankoop van perceel A plaatsvindt om de abusievelijk opgetreden situatie ongedaan te maken en verkoop van perceel B enkel en alleen plaatsvindt wanneer daarmee perceel A verworven kan worden, is de gemeente van mening dat de beoogd koper daarmee de enige serieuze gegadigde is voor aankoop van perceel B omdat hij de enige persoon is die perceel A aan de gemeente kan leveren.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing



5. Effect op de openbare ruimte

Het openbare gedeelte van het trottoir nabij de Ruyterstraat wordt weer eigendom van de gemeente Maastricht doch heeft geen effect op de omvang van de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën

De koopprijs van het perceel met trottoir (perceel A) bedraagt € 9.577,00: $1.570 \text{ m}^2 = € 6,10 \text{ per m}^2$ en de verkoopprijs (perceel B) bedraagt € 11.034,90: $1.809 \text{ m}^2 = € 6,10 \text{ per m}^2$. Die € 6,10 is identiek aan de verkoopprijs van 2016. Dit vanuit gedachte om de toenmalige doublure met terugwerkende kracht ongedaan te maken.

Per saldo resteert een betaling van € 1.457,90 door de koper.

Bij deze transactie is afgesproken dat voor beide percelen geldt dat de kosten van overdracht waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte van levering voor rekening van Gemeente zijn. Op basis van een offerte van de notaris bedragen deze kosten € 2.071,35.

Voorgesteld wordt de met deze transactie gemoeide kosten ten laste te brengen van de Portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed. Het verschil tussen koop- en verkoopsom ad € 1.457,90 komt ten gunste van genoemde portefeuille. Per saldo zijn de kosten gemoeid met deze transactie, na aftrek van het verschil tussen koop- en verkoopprijs, € 613,45.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De wederpartij is erover geïnformeerd dat betreffende koop-verkoopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college wordt voorgelegd en dat een kennisgeving van het voornemen tot verkoop, zoals in paragraaf 12 genoemd, wordt gepubliceerd



11. Voorstel

1. Beslissen tot het aangaan van voorliggende koop-verkoopovereenkomst percelen te Itteren.
2. De met deze transactie gemoeide kosten ten laste brengen van de Portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.
3. Het verschil tussen koop- en verkoopsom ten gunste brengen van genoemde portefeuille.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het voornemen tot deze onderhandse verkoop wordt kenbaar gemaakt op onze gemeentelijke website (www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed). Ondertekening van de overeenkomst vindt op zijn vroegst plaats twintig dagen na publicatie van de kennisgeving, , indien de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij. Daarna zal notariële afwikkeling plaatsvinden.

Collegevoorstel