



Samenvatting

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. verkoopt aan erfpachter het blote eigendom van de (onder)grond van het bedrijfspand met terrein gelegen aan de Sandersweg 202. Dit op verzoek van erfpachter. Het naastgelegen perceel, Sandersweg 200 is eveneens in volle eigendom bij deze erfpachter en de bedrijfsvoering vindt plaats op beide terreinen.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. De verkoopovereenkomst met huidige erfpachter aan te gaan inzake verkoop blote eigendom van de ondergrond bij Sandersweg 202 voor een marktconforme verkoopprijs van € 283.375,- kosten koper.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1d en 2e van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage GR1 (registerformulier bij bijlage G1 (verkoopovereenkomst)) en de weggelakte tekst (verkoopovereenkomst), welke te lezen is in bijlage G1 (verkoopovereenkomst). De geheimhouding geldt voor onbepaalde tijd.
3. De verkoopprijs ad € 283.375,- ten gunste te brengen van de grondexploitatie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V, deelgrex Tijdelijk Beheer overig.
4. 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.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Eind vorig jaar heeft de erfpachter van de (onder)grond en eigenaar van de opstallen, zijnde een bedrijfspand met terrein aan de Sandersweg 202, gevraagd of Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V. (hierna: WOM) het blote eigendom van de (onder)grond aan erfpachter wenst te verkopen.

Erfpachter heeft conform de “Algemene Voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van bouwterreinen en ander (gebouwd)onroerend goed van de Gemeente Maastricht 1985” het eerste recht van koop.

Bij akte van 7 mei 1999 is het recht van erfpacht door Gemeente Maastricht gevestigd voor de grond en is later uitgegeven als bouwterrein. In 2006 zijn de onroerende zaken gelegen in het Belvédèregebied van gemeente Maastricht overgedragen aan WOM. Het recht van erfpacht heeft een einddatum van 31 december 2038.

De onroerende zaak is gelegen binnen het Belvédèregebied en er zijn voor deze locatie geen strategische redenen meer om het blote eigendom van de grond te behouden.

In de nabijheid gelegen bedrijfsterreinen zijn eveneens in volledig eigendom bij derden.

Dit is een laatste perceel aan de Sandersweg dat nog als erfpacht is uitgegeven.

Het te verkopen perceel is kadastraal bekend als gemeente Oud Vroenhoven, sectie A, nummer 2614, groot 2.267 m². Sinds 2015 is het naastgelegen perceel Oud-Vroenhoven, sectie D, nummer 2820, groot 3.545 m² in eigendom bij erfpachter. Op beide percelen heeft de erfpachter/eigenaar een bedrijf dat gebruikte pallets in- en verkoopt, verhuurt en repareert.

In onderhavig geval wordt verkocht conform de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022. Verkoop geschiedt tegen een marktconforme waarde, vastgesteld door een externe taxateur.

3. Beoogd effect

De bedrijfsvoering aan de Sandersweg zal niet veranderen door deze verkoop. Immers koper, erfpachter en eigenaar van de opstallen zal zijn bedrijf gewoon blijven voortzetten.

4. Argumenten

1.1 Verkoop van het blote eigendom van de ondergrond bij Sandersweg 202 vindt plaats voor de vrije marktwaarde van uitgeefbare grond.



De verkoopprijs ad € 283.375,- k.k. betreft de maximaal haalbare prijs voor deze in erfpacht uitgegeven grond.

1.2 Er is geen strategische reden om het eigendom van de grond te houden.

De onroerende zaak is gelegen binnen het Belvédèregebied doch op deze locatie zijn geen ontwikkelingen voor de toekomst voorzien waardoor de grond in eigendom van de WOM zou moeten blijven.

1.3 Bij uitgifte van de grond in erfpacht is conform de algemene voorwaarden bedongen dat mocht verkoop van het blote eigendom aan de orde zijn dat erfpachter dan het eerste recht van koop geniet.

In de “Algemene Voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van bouwterreinen en ander (gebouwd)onroerend goed van de Gemeente Maastricht 1985” is opgenomen dat erfpachter het eerste recht van koop heeft.

1.4 Uw college is bevoegd tot het aangaan van deze koopovereenkomst.

Op grond van de financiële verordening artikel 8.1a is het college bevoegd tot verkopen tot € 1 mln. Daar voldoet deze verkoop aan.

1.5 Door verkoop wordt de onrendabele top van de grex Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. kleiner.

2.1 Geheimhouding geschiedt op grond van wetgeving.

Zie registerformulier G1

4.1 Besluit door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA).

Dit is een werkwijze conform de statuten van WOM.

5. Effect op de openbare ruimte

Vooralsnog heeft de verkoop op zich geen effect op de openbare ruimte. Nadat de grond aan erfpachter is verkocht zal de onroerende zaak niet veranderen.

6. Kanttekeningen of risico's

1.1 Door verkoop van het blote eigendom valt de jaarlijkse canon ad € 5.396,- weg.

7. Financiële gevolgen

De verkoopprijs van de onroerende zaak bedraagt € 283.375,- k.k., zijnde € 125,- per m². Deze verkoopprijs, zijnde de huidige vrije marktwaarde van de grond, is onderbouwd door een extern taxatierapport.



Het resultaat van de verkoop (verkoopprijs – verkoopkosten) komt ten gunste van de grex Belvédère, deelgrex Tijdelijk Beheer overig. Deze verkoop is in de grex niet voorzien in 2026, maar pas in 2030. Daarom wordt deze verkoop meegenomen in de herijking grex 2026 die aan de raad ter vaststelling zal worden voorgelegd in Q2 2026.

Conform het taxatie- en verwervingsprotocol 2023 worden de taxaties welke worden verricht in opdracht van de gemeente (lees WOM), vanwege economische en/of financiële belangen van de gemeente (lees WOM) in beginsel niet met derden gedeeld en is daarom ook niet bij dit voorstel gevoegd.

Op basis van artikel 8 lid 1 sub a van de financiële verordening is het college bevoegd tot verkopen van onroerend goed tot € 1 mln.

8. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Nadat uw college besloten heeft tot verkoop van het blote eigendom aan de erfpachter zal deze verkoop verder worden afgewikkeld. In WOM-verband zal via de AvA eveneens het voorstel tot deze verkoop worden voorgelegd.

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 of grond in beginsel openbaar wordt verkocht.

In deze casus is sprake van verkoop aan erfpachter die vanwege “Algemene Voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van bouwterreinen en ander (gebouwd)onroerend goed van de Gemeente Maastricht 1985” het eerste recht van koop heeft.

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.

De notariële afwikkeling van de verkoop vindt na 1 januari 2026 plaats conform de voorwaarden genoemd in de koopovereenkomst.

9. Communicatie

Nadat uw college heeft besloten om deze koopovereenkomst aan te gaan zal verkoper hiervan op de hoogte worden gebracht voordat dit besluit op de openbare besluitenlijst wordt gepubliceerd. Verder zal deze verkoop nadat in WOM-verband via de AvA is besloten tot verkoop over te gaan verder



worden afgewikkeld conform de voorwaarden die in de koopovereenkomst (Bijlage B2 en G1) zijn opgenomen.