



Samenvatting

De gemeente heeft besloten om het bestaande erfpachtrecht voor de bedrijfslocatie Heerderdwarsstraat 41 (gebouw en terrein) te beëindigen en vervolgens de oppervlakte ervan uit te breiden en onder nieuwe voorwaarden opnieuw uit te geven voor 40 jaar.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met heruitgifte van het erfpachtrecht voor de bedrijfslocatie Heerderdwarsstraat 41 (gebouw en terrein) voor 40 jaar en de oppervlakte ervan uit te breiden. Hierbij op basis van de getaxeerde waarde de jaarlijks verschuldigde canon vast te stellen op € 6.650,= exclusief BTW.
2. Besluiten tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 februari 2023:

Conform.



1. Aanleiding

In 1948 gaf de gemeente een terrein aan de Heerderdwarsstraat in erfpacht uit aan P.H.M. Janssen. Deze verkocht het erfpachtrecht met inmiddels gerealiseerde opstal in 1952 aan de Maastrichtse Bescherming Bevolking. In 1986 verkocht deze het erfpachtrecht aan Stichting Scouting Don Bosco. Toen dat erfpachtrecht begin 2002 expireerde, zijn er tussen gemeente en scouting afspraken gemaakt die resulteerden in een nieuw (vanwege de A2-ontwikkelingen kortdurend) erfpachtrecht voor gebouw en ondergrond; het gebouw was inmiddels gemeente-eigendom geworden. Een aangrenzend terrein dat tot 2002 bij het erfpachtrecht behoorde, werd bij die verlenging buiten de erfpacht gehouden maar wel in gebruik gegeven aan de scouting. In 2015 expireerde dat erfpachtrecht en toen hebben partijen besloten het niet formeel te verlengen maar het binnen de wettelijke kaders voor onbepaalde tijd te laten voortduren. In 2017 verkocht de inmiddels niet meer actieve scouting – met toestemming van de gemeente – het erfpachtrecht aan de heren Schiepers en Hecker van Garage Regie BV die de locatie conform de bedrijfsbestemming willen gaan gebruiken voor automotive activiteiten zoals handel in personenauto's, werkplaats/onderhoud, carrosseriebedrijf etc.. Mede vanwege voorgenomen investeringen vraagt de erfpachter om heruitgifte voor de duur van 40 jaar waarbij ook het aangrenzende terrein weer in het erfpachtrecht wordt opgenomen.

2. Context

Op basis van de vigerende erfpachtvoorwaarden kan de erfpachter verzoeken om diens lopende erfpachtrecht te verlengen. De voorgenomen aanwending past binnen de bestemming “bedrijventerrein”. Heruitgifte voor 40 jaar geeft de erfpachter de mogelijkheid om zijn bedrijfsactiviteiten uit te breiden en het geeft hem zekerheid omtrent zijn investeringen. Voor deze heruitgifte in erfpacht gelden de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2013.

Het principebesluit tot uitgifte in erfpacht van dergelijke objecten is gemandateerd aan de portefeuillehouder indien de uitgifte plaatsvindt tegen door B&W vastgestelde grondprijzen. Daar is hier geen sprake van; het is geen onbebouwde nieuw uit te geven kavel waarvoor een m²-prijs is vastgesteld maar een bestaand – deels bebouwd - object waarvan de waarde (als grondslag voor de canon) is getaxeerd. Bij het nemen van onderhavig besluit wordt de waarde pas feitelijk vastgesteld. Vandaar dat een collegebesluit vereist is en de uitgifte niet op basis van mandaat kan plaatsvinden.



3. Gewenste situatie

Tegen heruitgifte in erfpacht bestaat geen bezwaar. In 2002 is, zoals bij scoutingen vaker toegepast, gekozen voor uitgifte in erfpacht van gebouw met ondergrond en ingebruikgeving van het aangrenzende terrein waarmee de kosten voor de scouting werden gedrukt. Bij het voorliggende voorstel is geen sprake meer van een dergelijke opsplitsing maar van uitgifte in erfpacht van de gehele locatie. Het terrein dat in gebruik werd gegeven, wordt dus ook weer erfpacht. De uitgifte omvat de kadastrale percelen Maastricht F 5203 en 5204, samen groot 1.566 m².

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het gaat om een bestaande situatie binnen een bestaande bestemming. Het in verband met deze heruitgifte uitgevoerd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er in enige mate bodemverontreiniging aanwezig is maar dat dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen uitgifte. Indien de erfpachter gaat ontgraven (bijvoorbeeld om een nieuw gebouw te plaatsen), moet hij rekening houden met bijvoorbeeld extra kosten voor verwerking van uitkomende grond. Bij de taxatie is rekening gehouden met dit aspect.

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

Deze bedrijfslocatie is getaxeerd met als uitgangspunten de vigerende bestemming en de bodemkwaliteit. De waarde inclusief opstal is bepaald op € 175.000,=. De jaarlijks verschuldigde erfpachtcanon bedraagt 3,8% van de getaxeerde waarde, dus € 6.650,=. De kosten die gemoeid zijn met de uitgifte, zoals opstellen van een notariële akte en inschrijven daarvan in het Kadaster en de Openbare Registers, zijn voor rekening van de erfpachter. De jaarlijkse canon komt ten goede aan de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed. Ten laste van dat onderdeel zijn taxatie en bodemonderzoeken uitgevoerd. De huidige boekwaarde bedraagt € 21.033,63.



De erfpachter is bevoegd vóór het passeren van de notariële akte een verzoek te doen tot het afkopen van de erfpachtcanon voor de gehele looptijd van 40 jaar. De afkoopsom is gelijk aan de getaxeerde waarde, te weten € 175.000,=.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met heruitgifte van het erfpachtrecht voor de bedrijfslocatie Heerderdwardsstraat 41 (gebouw en terrein) voor 40 jaar en de oppervlakte ervan uit te breiden. Hierbij op basis van de getaxeerde waarde de jaarlijks verschuldigde canon vast te stellen op € 6.650,= exclusief BTW.
2. Besluiten tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Bij een positief besluit wordt het voornemen tot een 1:1 uitgifte in erfpacht op de gemeentelijke website geplaatst, overeenkomstig de te volgen procedure in het kader van het Arrest Didam. Indien na de voorgeschreven termijn van 20 kalenderdagen geen reactie is geuit, wordt de reeds door Garage Regie BV ondertekende erfpachtovereenkomst ook namens de gemeente ondertekend. De erfpachter heeft vanwege zijn huidig erfpachtrecht en gebruiksrecht op de locatie een uitzonderlijke positie in deze situatie die de beschreven uitgifte rechtvaardigt. De erfpachter is de enig geschikte gegadigde voor deze uitgifte. Vervolgens wordt er voor rekening van de erfpachter een notariële akte opgesteld en verleden die daarna wordt ingeschreven in het Kadaster en de Openbare Registers.