



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met de portefeuillehouder op 17 november 2014

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Onderhuurbeëindiging object Kastanjelaan 30, onderhuurder Leen Bakker Nederland B.V., eigendom van Vado Properties Maastricht B.V.

1. Aanleiding.

Voor de uitvoering van het onherroepelijke bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." zijn de gehele percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3462 en 3887 eigendom van Vado nodig voor de bestemming "Groen" en "Verkeer". De percelen zijn respectievelijk groot 0.18.45 ha en 0.43.70 ha. Het totaal is groot 0.62.15 ha. Beide percelen zijn in de onteigening (1^e tranche) begrepen. Aangezien met de eigenaar over de verwerving geen overeenstemming kon worden bereikt is de gerechtelijke onteigeningsprocedure gestart. De gemeente Maastricht wordt rond 1 maart 2015 eigenaar van de percelen door inschrijving van het onteigeningsvonnis in het Kadaster..

Op beide kadastrale percelen zijn bedrijfshallen gelegen, plaatselijk bekend als Kastanjelaan 30. De bedrijfshallen op beide percelen worden door Vado verhuurd aan Gamma. Gamma exploiteerde op het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3887 een detailhandelsbedrijf voor doe-het-zelf artikelen en tuinartikelen. De op het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3462 aanwezige bedrijfshal wordt door Gamma onderverhuurd aan Leen Bakker. Met Gamma is reeds overeenstemming bereikt inzake de huurbeëindiging en hierover heeft uw college op 3 december 2013 (B9 correspondentienummer 2013.51934) positief besloten.

Deze collegenota is gericht op het bekrachtigen van hetgeen eerder mondeling in het college van 18 november jl. intentioneel is overeengekomen. In bijgesloten vertrouwelijke memo is verwoord wat er tijdens de vergadering is besproken.

Deze collegenota ziet op de aan de onderhuurder Leen Bakker, met wie overeenstemming is bereikt over onderhuurbeëindiging, te betalen huurbeëindigingsvergoeding op grond van de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie. Tevens is deze collegenota gericht op de afspraak die voortvloeit uit artikel 6 van de huurbeëindigingsovereenkomst, nl. de inspanningsverplichting door de gemeente om de directie van Leen Bakker te informeren zodra de wijziging van vorenbedoeld bestemmingsplan in procedure wordt gebracht en hen tevens te informeren zodra de wijzigingsprocedure is afgerond en het bestemmingsplan onherroepelijk is. Ook zal Leen Bakker door de gemeente worden geïnformeerd op het moment dat kavels in de 2^e fase PDV te koop zijn tegen de dan geldende uitgifteprijs.

In de aanloop naar deze overeenstemming zijn twee sporen bewandeld zijnde 1. het spoor van de volledige schadeloosstelling en 2. het spoor van de schadeloosstelling zonder stagnatieschade in combinatie met het aanbieden van een kavel in het beoogde PDV fase 2 gebied; dit omdat Leenbakker van meet af aan interesse had in een kavel in fase 2.



Uiteindelijk kon niet worden gegarandeerd dat de alternatieve kavel aan alle voorwaarden kon voldoen waardoor spoor 1 actueel werd. Leen Bakker heeft inmiddels een onderkomen gevonden bij Pans en daartoe een tijdelijk- verlengbaar- huurcontract gesloten. Afgesproken is dat we elkaar over en weer op de hoogte houden van de ontwikkelingen en dit wordt van gemeentewege in de vorm van bijgaande brief met een inspanningsverplichting bevestigd.

De totale schadeloosstelling in verband met de onderhuurbeëindiging van Leen Bakker bedraagt € 1.244.779,44 incl. kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand. Leen Bakker zal het huidige object aan de Kastanjelaan 30 per medio februari 2015 opleveren.

De overeengekomen schadeloosstelling van € 1.244.779,44 incl. kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand is gebaseerd op volledige schadeloosstelling op basis van reconstructie van de huur, een en ander conform het taxatierapport van extern taxatiebureau Van der Horst taxateurs te Roermond.

2. Relatie met bestaand beleid.

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." vastgesteld. Dit bestemmingsplan is per 20 maart 2013 onherroepelijk en maakt deel uit van Programma Belvédère Maastricht.

Deze onderhuurbeëindiging vindt plaats t.b.v. de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bij Koninklijk Besluit van 11 december 2013, gepubliceerd in de Staatscourant van 20 januari 2014 zijn bovengenoemde eigendommen van Vado ter onteigening aangewezen. Begin februari 2014 heeft Nysingh Advocaten te Arnhem eigenaar en huurders waarmee nog geen overeenstemming was over de verwerving en onderhuurbeëindiging een laatste bod gedaan. Het onteigeningsvonnis wordt naar verwachting nog in december 2014 gewezen. Met de eigenaar Vado is overeengekomen dat deze niet tegen dit onteigeningsvonnis in cassatie zal gaan. Een en ander impliceert dat Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. begin maart 2015 over het totale object kan beschikken.

Met onderhuurder Leen Bakker is recentelijk overeenstemming bereikt over de totale schadeloosstelling van € 1.244.779,44 incl. kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand in verband met de onderhuurbeëindiging. Met Leen Bakker is mede overeenstemming bereikt omdat gemeente op grond van artikel 6 van de onderhuurbeëindigingsovereenkomst een inspanningsverplichting heeft.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie hiervoor het vermelde onder paragraaf 1.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.



6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

Met onderhuurder Leen Bakker is recentelijk overeenstemming bereikt over de totale schadeloosstelling van € 1.244.779,44 incl. kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand voor wat betreft de onderhuurbeëindiging.

De overeengekomen schadeloosstelling op basis van de onteigeningsweg met bijbehorende jurisprudentie van € 1.244.779,44 incl. kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand is opgebouwd uit vermogenswaarde, investeringsschade en bijkomende schade. Tevens is de overeengekomen schadeloosstelling gebaseerd op het taxatierapport van extern taxatiebureau Van der Horst Taxateurs te Roermond.

Specificatie schadeloosstelling:

Vermogensschade:	€ 200.000,--	
Investeringschade:	€ 416.236,--	
Bijkomende schade:	€ 585.264,--	
Sub-totaal	€ 1.201.500,-- afgerond	€ 1.200.000,--
Kosten deskundige en juridische bijstand		€ 44.779,44
Totaal		€ 1.244.779,44

Bovengenoemde bedragen zijn in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: grex Belvédère 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel Verwervingen, Vado, onderhuurder Leen Bakker.

10. Voorstel.

1. In te stemmen met bekrachtiging van hetgeen intentioneel op 18 november jl. is overeengekomen over de onderhuurbeëindiging door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. voor een totale schadeloosstelling van € 1.244.779,44 voor wat betreft de onderhuurder Leen Bakker.
2. In te stemmen met ondertekening van bijgaande brief aan Leen Bakker ter bevestiging en ter nakoming van hetgeen in de onderhuurbeëindigingsovereenkomst in artikel 6 is verwoord omtrent de inspanningsverplichting door gemeente.
3. De totale schadeloosstelling voor betreffende onderhuurbeëindiging ten laste te brengen van Grex 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel verwervingen, huurbeëindiging Vado Properties Maastricht B.V., onderhuurder Leen Bakker.



4. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot onderhuurbeëindiging over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

11. Vervolg / Planning.

Indien uw college kan instemmen met de eerder in deze nota voorgestelde handelwijze, zal de onderhuurder waarmee een minnelijk akkoord is bereikt in kennis worden gesteld van uw besluit. In aansluiting hierop zal de besluitvorming in WOM-verband plaatsvinden en zal Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. de onderhuurbeëindiging definitief afronden.