



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Huurbeëindiging VOF L. en R. Bonfrère Transport- en Containerverhuur, Lage Frontweg 17, eigenaren P.J.M. Arends en P.J. Arends-Tilly, ten behoeve van bestemmingsplan Noorderbrug e.o.

1. Aanleiding.

Het bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012 en dit plan is per 20 maart 2013 onherroepelijk.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is het gehele perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3667 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3668, eigendom van de heer P.J.M. Arends en mevrouw P.J. Arends-Tilly nodig voor de bestemming "Groen" en "Verkeer-Uit te werken". De percelen zijn respectievelijk groot 0.00.39 ha en 0.95.09 ha. Het totale is groot 0.95.48 ha, waarvan voor de uitvoering van het werk slechts benodigd is 0.80.41 ha. Beide percelen zijn voor wat betreft de benodigde oppervlakten in de onteigeningsprocedure betrokken.

Op beide benodigde kadastrale (deel)percelen zijn bedrijfshallen gelegen, plaatselijk bekend als Lage Frontweg 17-19 met daarin afzonderlijke huurders (VOF L. en R. Bonfrère Transport- en Containerverhuur en City Service Maastricht B.V.). Door huurder City Service Maastricht B.V. wordt onderverhuurd R.M.S.

Hoyer Nederland B.V. heeft het pand inmiddels verlaten maar was eveneens een onderhuurder van City Service Maastricht B.V.

Over deze huurbeëindigingsovereenkomst heeft uw college al op 24 september 2013 besloten.

Op het perceel Maastricht, sectie D, nummer 3668 zijn eveneens twee woningen gelegen, plaatselijk bekend als Lage Frontweg 21-23. Deze woningen zijn echter niet in de onteigeningsprocedure begrepen en kunnen dan ook slechts minnelijk worden verworven.

Met de eigenaren - de heer P.J.M. Arends en mevrouw P.J. Arends-Tilly - wordt onderhandeld over de verwerving van de betreffende totale percelen met opstallen. Deze onderhandelingen hebben nog niet tot een minnelijk akkoord geleid. Tijdens de onderhandelingen heeft de eigenaar aangegeven het object met uitzondering van het niet ter onteigening aangewezen gedeelte van het perceel Maastricht, sectie D, nummer 3668 met daarop de twee woningen in verhuurde staat op te leveren. Daarom dient de gemeente dan wel Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. zorg te dragen voor de huurbeëindigingen van de objecten binnen de ter onteigening aangewezen gronden.

Met de (onder)huurders worden sinds begin 2012 onderhandelingen gevoerd over de beëindiging van de huur van de door hen gehuurde objecten. (Onder)huurder Hoyer Nederland B.V. heeft het pand inmiddels verlaten en met VOF L. en R. Bonfrère, Transport- en Containerverhuur is inmiddels minnelijke overeenstemming bereikt. Deze laatste heeft een vervangende ruimte gehuurd aan de Karveelweg 22 in Maastricht en dient de huidige huurovereenkomst vóór 31 december 2014 aan eigenaar op te zeggen.



De overeengekomen onteigeningsvergoeding zal eerst aan VOF L. en R. Bonfrère Transport- en Containerverhuur worden uitgekeerd nadat de gemeente Maastricht dan wel Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. eigenaar is geworden van het onroerend goed.

De overeengekomen huurbeëindiging met een totaal van € 99.500,-- inclusief € 8.500,-- deskundigenkosten is gebaseerd op volledige schadeloosstelling op basis van vervangende huur conform taxatierapport van de externe taxateurs J.E.M.F. Jacobs te Weert en mevrouw E.A. Stockmans-Martens te Nederweert.

Deze bedragen zijn in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: grex Belvédère 3, deelgrexen Noorderbrug en PDV fase 2, onderdeel Verwervingen, huurbeëindiging Arends, onderhuurder Bonfrère.

2. Relatie met bestaand beleid.

In de vergadering van 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan “Noorderbrug e.o.” vastgesteld. Genoemd plan vormt de basis voor deze huurbeëindiging. De grond is deels nodig voor Verkeersdoeleinden (aanlanding Noorderbrugtracé) en deels voor Groen.

Deze huurbeëindiging vindt plaats t.b.v. de uitvoering van dit bestemmingsplan en het daarbij behorende verkeersplan.

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

De overeengekomen huurbeëindiging met een totaalbedrag van € 99.500,-- is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling conform het taxatierapport van externe taxateurs mevrouw E.A. Stockmans-Martens te Nederweert en J.E.M.F. Jacobs te Weert.

Specificatie schadeloosstelling:

Vermogensschade:	€ 15.000,--
Inkomensschade:	€ 44.870,--
Bijkomende schade:	€ 39.630,-- (incl. dubbele huurlasten en kosten deskundige bijstand)
Totaal afgerond	€ 99.500,--

De reden waarom het eindbedrag afwijkt van het bedrag van € 85.000,-- dat genoemd is in het overzicht behorende bij de collegenota onvoorwaardelijke biedingen - waarover uw college op 17 december 2013 heeft besloten - is gelegen in het feit dat de kosten voor deskundige bijstand definitief zijn ingevuld en dat huurder recht heeft op vergoeding van extra dubbele huurlasten. VOF L. en R. Bonfrère Transport- en Containerverhuur heeft namelijk een vervangende bedrijfsruimte gehuurd aan de Karveelweg 22 in Maastricht. De huidige huur aan eigenaar zal door huurder nog moeten worden voldaan op grond van de geldende huurovereenkomst. Vandaar dat aan deze huurder maatwerk is verleend voor de dubbele huurlasten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Deze bedragen zijn in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: grex Belvédère 3, deelgrex Noordbrug en PDV fase 2, onderdeel Verwervingen, huurbeëindiging Arends, huurder Bonfrère.

10. Voorstel.

1. In te stemmen met de huurbeëindiging door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. voor een totaalbedrag van € 99.500,-- voor wat betreft huurder VOF L. en R. Bonfrère Transport- en Containerverhuur, waarbij uw college reeds op 17 december 2013 een besluit heeft genomen over het onvoorwaardelijke aanbod van € 85.000,--.
2. De huurbeëindigingskosten ten laste te brengen van grex Belvédère 3, deelgrex Noordbrug en PDV fase 2, onderdeel verwervingen, huurbeëindiging Arends, onderhuurder Bonfrère.
3. De Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot huurbeëindiging over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van 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 huurder 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 huurbeëindigingen definitief afronden.