



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

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Huurbeëindigingen Ozfit, Bosscherweg 246B en Woningstichting Servatius, Bosscherweg 240, eigenaar B.M.G. Vastgoed B.V. ten behoeve van bestemmingsplan Noorderbrug e.o.

1. Aanleiding.

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

Voor de uitvoering van dit plan zijn de gehele percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3699 en 3814 eigendom van B.M.G. Vastgoed B.V. nodig voor de realisatie van de bestemmingen “Groen” en “Verkeer-Uit te werken”. De percelen zijn respectievelijk groot 0.22.23 ha en 1.37.47 ha en zijn beiden in de onteigeningsprocedure betrokken.

Op beide kadastrale percelen zijn bedrijfshallen gelegen, plaatselijk bekend als Bosscherweg 230 - 252 met daarin acht huurders. (Te weten: BO-Rent, Elroni, Woningstichting Servatius, ATC Autocleaning Carwash Clement Buschgens/Auto Service Maastricht, Takel- en Bergingsbedrijf Silverentand BV, Monfrance Schoenmode B.V., Ozfit en Pedro Kuijpers). Tot op heden is met eigenaar B.M.G. Vastgoed B.V. en de aan eigenaar gerelateerde huurder Bo-Rent, geen overeenstemming bereikt over verwerving en huurbeëindiging van betreffende onroerende zaken. Met huurder Monfrance Schoenmode B.V. is eveneens nog geen overeenstemming bereikt over de huurbeëindiging.

Met vier huurders is wel al overeenstemming bereikt inzake de huurbeëindiging en uw college heeft op 24 september 2013 positief over deze huurbeëindigingen besloten. Het betrof de huurders: Elroni, ATC Autocleaning Carwash Clement Buschgens/Auto Service Maastricht, Pedro Kuijpers en Takel- en Bergingsbedrijf Silverentand BV.

Ozfit is huurder van bedrijfshal Boschcherweg 246B. In kader van minnelijke onderhandelingen is aan hem – voorafgaand aan de administratieve onteigening – een schriftelijk aanbod gedaan van € 4.800,- excl. deskundigenkosten en eventuele belastingschade. Daar in het gehuurde pand verdovende middelen waren aangetroffen heeft gemeente 1 november 2013 een besluit verzonden tot opleggen last onder bestuursdwang met sluiting van het gehuurde voor zes maanden. Naar aanleiding van deze overtreding is door de gemeente het standpunt ingenomen dat het huurcontract door deze overtreding was beëindigd en dat derhalve voor de huurder geen recht meer zou zijn op schadeloosstelling en is het eerdere aanbod ingetrokken. Vanuit deze optiek is de huurbeëindiging van Ozfit met bijbehorende schadeloosstelling niet meegenomen in de collegenota “Biedingen in kader van artikel 17 van de Onteigeningswet voor verwervingen t.b.v. bestemmingsplan “Noorderbrug e.o.” van 17 december 2013. Door de advocaat van Ozfit is aan de gemeente schriftelijk bericht dat de huurovereenkomst met B.M.G. Vastgoed B.V. nog steeds van kracht is. De huurovereenkomst dient vóór 31 december 2014 te worden opgezegd.



Op advies van Nysingh Advocaten te Arnhem is in de gerechtelijke procedure de aanbieding van € 4.800,-- excl. deskundigenkosten dan ook aan Ozfit herhaald. Inmiddels is overeenstemming omtrent de schadeloosstelling incl. deskundigen- en rechtskundigenkosten van in totaal € 8.570,36. In deze laatste berekening wordt rekening gehouden met twee maanden dubbele huurlasten en met vergoeding van de gemaakte deskundigen- en rechtskundigenkosten ad € 3.070,36 hetgeen in dit dossier alleszins redelijk is.

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

Woningstichting Servatius is huurder van bedrijfshal Bosscherweg 240. In kader van minnelijke onderhandelingen is aan haar – voorafgaand aan de administratieve onteigening – een schriftelijk aanbod gedaan van € 191.500,-- excl. deskundigenkosten en eventuele belastingschade. Ter voorkoming van een onteigeningsprocedure is aan Woningstichting Servatius per brief van 4 februari 2014 door Nysingh Advocaten te Arnhem een aanbod gedaan van € 204.000,-- excl. deskundigenkosten. Over diverse schadeposten was tussen partijen nog onenigheid doch uiteindelijk zijn de schadeposten verhuis- en wederinrichtingskosten als ook de post stagnatieschade aangepast. In de collegenota “Biedingen in kader van artikel 17 van de Onteigeningswet voor verwervingen t.b.v. bestemmingsplan “Noorderbrug e.o.” van 17 december 2013 zijn slechts de verwervingskosten ad € 191.500,-- meegenomen waardoor in deze collegenota slechts de overige verwervingskosten van € 12.500,-- alsmede de deskundigenkosten ad € 3.500,-- ter besluitvorming hoeven te worden voorgelegd. Vergoeding van de gemaakte deskundigen- en rechtskundigenkosten ad € 3.500,-- is in dit dossier alleszins redelijk.

De huurovereenkomst dient vóór 31 december 2014 door huurder te worden opgezegd.

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

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.

Betreffende huurbeëindigingen vinden plaats t.b.v. dit bestemmingsplan.

Bij Koninklijk Besluit van 11 december 2013, gepubliceerd in de Staatscourant van 20 januari 2014 zijn bovengenoemde eigendommen van B.M.G. Vastgoed B.V. ter onteigening aangewezen. Begin februari 2014 heeft Nysingh Advocaten te Arnhem eigenaar en huurders waarmee nog geen overeenstemming was over verwerving en huurbeëindiging een laatste aanbod gedaan.

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 van huurder **Ozfit**, met een totaal van € 8.570,36 is gebaseerd op volledige schadeloosstelling conform taxatierapport van mevrouw E.A. Stockmans-Martens te Nederweert en J.E.M.F. Jacobs te Weert.

Specificatie schadeloosstelling:

Bijkomende kosten	€ 5.500,--
Deskundige en rechtskundige bijstand	€ <u>3.070,36</u>
Totaal	€ 8.570,36

Betreffend totaalbedrag is in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: grex Belvédère 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel Verwervingen, huurbeëindiging B.M.G. Vastgoed B.V., huurder Ozfit.

De overeengekomen huurbeëindiging van huurder **Woningstichting Servatius**, met een totaal van € 207.500,-- is gebaseerd op volledige schadeloosstelling conform taxatierapport van mevrouw E.A. Stockmans-Martens te Nederweert en J.E.M.F. Jacobs te Weert.

Specificatie schadeloosstelling:

Vermogensschade	€ 90.000,--
Investeringschade	€ 32.000,--
Bijkomende kosten	€ 82.000,--
Deskundige en rechtskundige bijstand	€ <u>3.500,--</u>
Totaal	€ 207.500,--



Betreffend totaalbedrag is in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: Grex Belvédère 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel Verwervingen, huurbeëindiging B.M.G. Vastgoed B.V., huurder Woningstichting Servatius.

10. Voorstel.

1. In te stemmen met de huurbeëindigingen door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. voor een totaalbedrag van € 8.570,36 voor wat betreft de huurder Ozfit en voor een totaalbedrag van € 207.500,- voor wat betreft huurder Woningstichting Servatius waarbij uw college reeds op 17 december 2013 een besluit heeft genomen over het onvoorwaardelijk aanbod van € 191.500,- aan Woningstichting Servatius.
2. Deze huurbeëindigingskosten ten laste te brengen van grex Belvédère 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel verwervingen, huurbeëindiging B.M.G. Vastgoed B.V, huurder Ozfit en huurder Woningstichting Servatius.
3. 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, zullen huurders 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 BV de huurbeëindigingen definitief afronden.