



Samenvatting

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. onthurt een gedeelte van de bedrijfsruimte aan de Lage Frontweg 24 voor de realisatie van het Retailpark Belvédère. Ter voorkoming van een gerechtelijke onteigening is met huidige huurder een vaststellingsovereenkomst gesloten en is een schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet en daarbij behorende jurisprudentie overeengekomen van € 34.000,= exclusief btw en exclusief geraamde kosten voor deskundige bijstand van maximaal € 15.000,=.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van vaststellingsovereenkomst tot onthuring van een gedeelte van de bedrijfsruimte aan de Lage Frontweg 24 tegen een schadeloosstelling van € 34.000,= en een vergoeding van de geraamde kosten voor deskundige bijstand tot maximaal € 15.000,=. Alle bedragen zijn exclusief btw.
2. De totale kosten van maximaal € 49.000,= ten laste te brengen van het budget Retailpark Belvédère; € 34.000,= ten laste van onderdeel verwervingen en maximaal € 15.000,= ten laste van onderdeel kosten deskundige bijstand.
3. Besluiten om aan Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot onthuring over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, daarna zal de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit overgaan.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 juni 2020:

Conform.



1. Aanleiding

In het kader van de gebiedsontwikkeling Belvédère heeft de gemeenteraad op 18 juni 2019 het bestemmingsplan Retailpark Belvédère vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn een aantal eigendommen van derden actief bestemd met de bestemming Detailhandel-PDV+ en Verkeer-Verblijfsgebied. Deze eigendommen van derden wenst gemeente dan wel Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna: Belvédère) minnelijk te verwerven om het bestemmingsplan uit te kunnen voeren. De gemeenteraad heeft op 10 december 2019 besloten de Kroon te verzoeken gronden, waaronder ook de Lage Frontweg 24, ter onteigening aan te wijzen. Het pand met ondergrond is eigendom van de drie particuliere eigenaren. Het gehele perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3439, groot 10 are 71 centiare. Met eigenaren is nog geen minnelijke overeenstemming over verwerving bereikt, doch de minnelijke onderhandelingen worden parallel aan de administratieve onteigening voortgezet. Minnelijke overeenstemming heeft de voorkeur.

Een afzonderlijk bereikbaar gedeelte ter grootte van circa 90 m² is door eigenaren verhuurd. Daarnaast heeft deze huurder nog een gedeelte ter grootte van 151 m² van het eigendom in gebruik. Huurder wordt gezien als derde belanghebbende in een eventuele administratieve en gerechtelijke onteigening en heeft recht op schadeloosstelling conform de onteigeningswetgeving.

Omdat eigenaren aangaven geen zicht te hebben op de belangen van huurder is verwerfer sinds mei 2019 afzonderlijk met huurder in onderhandeling getreden over de huurbeëindiging/onthuring en de daarbij behorende schadeloosstelling. Inmiddels is ambtelijk overeenstemming met huurder bereikt en zijn de voorwaarden in een vaststellingsovereenkomst vastgelegd. De volgende voorwaarden zijn onder andere hierin opgenomen:

- het gehuurde en in gebruik zijnde gedeelte zal uiterlijk 1 januari 2022 leeg en ontruimd worden opgeleverd;
- dat een volledige schadeloosstelling is overeengekomen van € 34.000,=, hiervan wordt € 15.000,= als voorschot voldaan na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst;
- de vergoeding van gemaakte kosten voor deskundige bijstand bedraagt maximaal € 15.000,=;
- indien huurder vóór 1 januari 2022 een geschikte vervangende ruimte kan huren en het onthuurde leeg heeft opgeleverd, dan zal gemeente dan wel Belvédère de verplichting tot huurbetaling aan eigenaren voor haar rekening nemen.



De minnelijke onderhandelingen met eigenaren over de verwerving en daarmee gepaard gaande schadeloosstelling zullen, naast het verzoek aan de Kroon om de gronden ter onteigening aan te wijzen, worden voortgezet.

2. Context

Voorliggend onthuringsvoorstel met bijbehorende schadeloosstelling vloeit rechtstreeks voort uit de vaststelling door de raad van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère op 18 juni 2019 en het verzoekbesluit van de raad tot verzoek aan de Kroon tot aanwijzing onroerende zaken ter onteigening ten behoeve van Retailpark Belvédère op 10 december 2019.

Eerdere besluitvorming door de raad die relevant is voor Retailpark Belvédère:

- raadsbesluit structuurplan Belvédère vastgesteld op 23 januari 2007;
- raadsbesluit 'locatiekeuze PDV-concentratie' vastgesteld op 2 februari 2011;
- raadsbesluit bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld op 26 juni 2012;
- raadsbesluit vaststelling Detailhandelsvisie 2016 vastgesteld op 13 december 2016.

3. Gewenste situatie

Voor de realisatie van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère is het noodzakelijk dat de onroerende zaak gelegen aan de Lage Frontweg 24, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3439, groot 10 are 71 centiaren, wordt gesloopt. Daarom is verwerper namens de gemeente dan wel Belvédère sinds het eerste kwartaal van 2019 met eigenaren in gesprek om de onroerende zaak in eigendom te verwerven en zijn op een later tijdstip de onderhandelingen over de onthuring met huurder gestart. Dit laatste heeft geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst waarin de schadeloosstelling en voorwaarden over de onthuring per 1 januari 2022 zijn vastgelegd. Na ook het eigendom minnelijk dan wel via een gerechtelijke onteigeningsprocedure te hebben verworven, kan de onroerende zaak worden gesloopt en ter beschikking worden gesteld om tot realisatie van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère over te gaan.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Het onthuurde deel behoort tot slechts een deel van de totaal te verwerven onroerende zaak en heeft geen effect op de openbare ruimte.



6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De overeengekomen schadeloosstelling ad € 34.000,= exclusief btw is onderbouwd door een taxatierapport van extern taxatiebureau Gloudemans te Nuland. Het voorstel is om de totale schadeloosstelling ad € 49.000,= ten laste te brengen van het budget Retailpark Belvédère; € 34.000,= ten laste van onderdeel verwervingen en maximaal € 15.000,= ten laste van onderdeel kosten deskundige bijstand.

Mocht huurder het pand eerder opleveren dan 1 januari 2022 en deze dient de huur aan eigenaar door te betalen, dan neemt gemeente dan wel Belvédère deze huurbetaling voor haar rekening. Deze eventueel nog te maken kosten, welke eveneens in de grex Belvédère zijn meegenomen, komen dan ten laste van het budget Retailpark Belvédère onderdeel verwervingen.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Over de totstandkoming van deze onthuring heeft slechts afstemming plaatsgevonden met huurder.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van vaststellingsovereenkomst tot onthuring van een gedeelte van de bedrijfsruimte aan de Lage Frontweg 24 met huurder tegen een schadeloosstelling van € 34.000,= en een vergoeding van de geraamde kosten voor deskundige bijstand tot maximaal € 15.000,=. Alle bedragen zijn exclusief btw.
2. De totale kosten van maximaal € 49.000,= ten laste te brengen van het budget Retailpark Belvédère; € 34.000,= ten laste van onderdeel verwervingen en maximaal € 15.000,= ten laste van onderdeel kosten deskundige bijstand.
3. Besluiten om aan Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot onthuring over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, daarna zal de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit overgaan.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden zal zowel huurder als eigenaren hierover worden geïnformeerd en zal de vaststellingsovereenkomst worden geëffectueerd.

Collegievoorstel