

VERTROUWELIJK

Gemeente Maastricht



Collegenota

Onderwerp Aankoop Gemeenteflat Koningsplein.

Agendapunt A AFC B V Vp 0 actief openbaar d.m.v.:
B&W-vergadering 16-12-2008 0 openbare besluitenlijst (OBL)
Corr. Nummer 2008-47617 0 OBL plus toelichting bij persbriefing
Voorstel in Raad 0 OBL plus persbericht
0 OBL plus aparte persconferentie

Mee te zenden stukken:

0 openbaar na verzoek
 vertrouwelijk

Stukken ter inzage:

Documentenbehandeling
Domeindirecteur
Gemeentesecretaris
Portefeuillehouder weth. Jacobs

Domein, behandelend ambtenaar, tel., e-mailadres, datum voorstel
SEB, Stoffels, 4643, jean.stoffels@maastricht.nl, 8-12-08

Samenvatting van het onderwerp:

Op 29 juni 2006 hebben de vier deelnemende partijen in de planontwikkeling A2, t.w. Rijk, Gemeente Maastricht, Gemeente Meerssen en Provincie Limburg de samenwerkingsovereenkomst A2-Maastricht afgesloten. Op basis van deze overeenkomst verwerft de Gemeente Maastricht gronden en opstallen binnen het plangebied A2 ten behoeve van de realisatie van het project. Door de deelnemende partijen is vastgesteld dat verwerving van de Gemeenteflat prioriteit heeft en hebben vervolgens daartoe opdracht verleend (inkoopplan). Het onderhavige object, gelegen aan het Koningsplein, betreft een 92-tal appartementen met diverse garages.

In het kader van de projectontwikkeling A2 heeft vanaf juli 2006 overleg plaatsgevonden tussen Woningstichting Maasvallei Maastricht en Gemeente Maastricht inzake een mogelijke aankoop van de Gemeenteflat. De aankoop van de Gemeenteflat was toentertijd ingegeven op basis van de verwachting dat sloop van de Gemeenteflat voorzienbaar was, tenzij marktpartijen er in zouden slagen met voor de A2-partijen acceptabele oplossingen te komen waarbij dat niet nodig is.

In de onlangs door de 3 consortia ingediende plannen blijkt dat de Gemeenteflat in de plannen van de Unie van Maastricht en Avenue-2 gehandhaafd kan blijven. Alleen in het voorgestelde plan van BA2M wordt de Gemeenteflat gesloopt. De plannen van de Unie van Maastricht en Avenue-2 geven echter op dit moment nog geen duidelijkheid of de Gemeenteflat in zijn huidige vorm overeind blijft of dat er door partijen een grondige renovatie zal worden doorgevoerd. Tevens bestaat de mogelijkheid dat bij voortschrijdend inzicht alsnog besloten wordt om de Gemeenteflat te slopen. Medio volgend jaar volgt hieromtrent duidelijkheid.

In december 2007 is er reeds ambtelijk overeenstemming bereikt over de aankoop van de Gemeenteflat voor een bedrag van € 8,4 mln (exclusief deskundigenkosten) bij een oplevering vrij van huur en gebruik per 1 januari 2010 of zoveel eerder als mogelijk. Aanvullend is een indexering van 4% vanaf 1 januari 2008 tot de datum van de notariële eigendomsoverdracht overeengekomen.

Aangezien de notariële eigendomsoverdracht nog dit jaar zal plaatsvinden en de feitelijke levering niet tegelijkertijd doch uiterlijk 1 januari 2010 voorzien is, zal bij de notariële eigendomsoverdracht een bedrag gelijk aan 90% van het overeengekomen aankoopbedrag vermeerderd met de eveneens overeengekomen indexering van 4% vanaf 1 januari 2008 voldaan worden. De resterende 10% van het aankoopbedrag volgt bij de definitieve oplevering per 1 januari 2010.

Het aankoopbedrag is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling in het kader van de Onteigeningswet, exclusief deskundigenkosten. Voor de opbouw van deze schadeloosstelling wordt verwezen naar het taxatierapport van juli 2008 opgesteld door de heer J.E.M.F. Jacobs, makelaar/taxateur te Weert en de heer Ir. T.A. te Winkel van Gloudemans Taxatie- en Adviesbureau te Rosmalen. Het taxatierapport alsmede de koopovereenkomst is als vertrouwelijke bijlage aan deze nota toegevoegd.

9/12-08
Paraaf Datum
10-12-2008
10/12/08
11/12/08
11 XII 08

Besluit: 16 december 2008: Conform.

Toelichting

KORTE INHOUD: (gelijkluidend aan voorblad)
Aankoop Gemeenteflat

behorend bij collegenota van: **SEB**

d.d. 8-12-08

Corr.nr.

- a. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipeerd:
- b. Er is wel overeenstemming

1. Korte probleemstelling, samenvatting en beslispunten.

Op 29 juni 2006 hebben de vier deelnemende partijen in de planontwikkeling A2, t.w. Rijk, Gemeente Maastricht, Gemeente Meerssen en Provincie Limburg de samenwerkingsovereenkomst A2-Maastricht afgesloten. Op basis van deze overeenkomst verwerft de Gemeente Maastricht gronden en opstallen binnen het plangebied A2 ten behoeve van de realisatie van het project. Door de deelnemende partijen is vastgesteld dat verwerving van de Gemeenteflat prioriteit heeft en hebben vervolgens daartoe opdracht verleend (inkoopplan). Het onderhavige object, gelegen aan het Koningsplein, betreft een 92-tal appartementen met diverse garages.

In het kader van de projectontwikkeling A2 heeft vanaf juli 2006 overleg plaatsgevonden tussen Woningstichting Maasvallei Maastricht en Gemeente Maastricht inzake een mogelijke aankoop van de Gemeenteflat. De aankoop van de Gemeenteflat was toentertijd ingegeven op basis van de verwachting dat sloop van de Gemeenteflat voorzienbaar was, tenzij marktpartijen er in zouden slagen met voor de A2-partijen acceptabele oplossingen te komen waarbij dat niet nodig is. In de onlangs door de 3 consortia ingediende plannen blijkt dat de Gemeenteflat in de plannen van de Unie van Maastricht en Avenue-2 gehandhaafd blijft. Alleen in het voorgestelde plan van BA2M wordt de Gemeenteflat gesloopt. De plannen van de Unie van Maastricht en Avenue-2 geven echter op dit moment nog geen duidelijkheid of de Gemeenteflat in zijn huidige vorm overeind blijft of dat er door partijen een grondige renovatie zal worden doorgevoerd. Tevens bestaat de mogelijkheid dat bij voortschrijdend inzicht alsnog besloten wordt om de Gemeenteflat te slopen. Medio volgend jaar volgt hieromtrent duidelijkheid.

In december 2007 is er reeds ambtelijk overeenstemming bereikt over de aankoop van de Gemeenteflat voor een bedrag van € 8,4 mln (exclusief deskundigenkosten) bij een oplevering vrij van huur en gebruik per 1 januari 2010 of zoveel eerder als mogelijk. Aanvullend is een indexering van 4% vanaf 1 januari 2008 tot de datum van de notariële eigendomsoverdracht overeengekomen. Aangezien de notariële eigendomsoverdracht nog dit jaar zal plaatsvinden en de feitelijke levering niet tegelijkertijd doch uiterlijk 1 januari 2010 voorzien is, zal bij de notariële eigendomsoverdracht een bedrag gelijk aan 90% van het overeengekomen aankoopbedrag vermeerderd met de eveneens overeengekomen indexering van 4% vanaf 1 januari 2008 voldaan

worden. De resterende 10% van het aankoopbedrag volgt bij de definitieve oplevering per 1 januari 2010.

Het aankoopbedrag is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling in het kader van de Onteigeningswet, exclusief deskundigenkosten. Voor de opbouw van deze schadeloosstelling wordt verwezen naar het taxatierapport van juli 2008 opgesteld door de heer J.E.M.F. Jacobs, makelaar/taxateur te Weert en de heer Ir. T.A. te Winkel van Gloudemans Taxatie- en Adviesbureau te Rosmalen.

Het taxatierapport alsmede de koopovereenkomst is als vertrouwelijke bijlage aan deze nota toegevoegd.

Wij stellen uw College voor te besluiten:

- Akkoord te gaan met de aankoop van de Gemeenteflat aan het Koningsplein voor een aankoopbedrag van € 8.400.000,- k.k. overeenkomstig de voorwaarden en uitgangspunten zoals verwoord in de bijgevoegde koopovereenkomst;
- Akkoord te gaan met een vergoeding van 90% van de overeengekomen koopsom bij notariële eigendomsoverdracht aangevuld met de eveneens overeengekomen indexering ter hoogte van 4% over de periode van 1 januari 2008 tot datum notariële eigendomsoverdracht;
- De met deze transactie gepaard gaande kosten, geraamd op € 7.909.200,- (€ 8.400.000,- x 90% + vergoeding aanvullende indexering ad € 336.000,-, notariskosten ad € 4.500,- en deskundigenkosten ad € 8.700,-), ten laste te brengen van het project A2 (verwervingsnummer 00.743.400);
- De resterende koopsom ad € 840.000,- betaalbaar stellen bij definitieve oplevering, uiterlijk 1 januari 2010. Deze kosten eveneens ten laste te brengen van het project A2. De totale kosten passen binnen de raming van het met de Projectorganisatie A2 overeengekomen inkoopplan.

2. Situatie / aanleiding / probleem.

Voorafgaande aan de juridische eigendomsoverdracht, i.c. het passeren van de akte van levering, dient uw College akkoord te gaan met de betreffende aankoop. Uw accordering van ons voorstel dient ter bevestiging van de koopovereenkomst zodat de juridische eigendomsoverdracht feitelijk plaats kan vinden.

3. Relatie met bestaand beleid.

Op 21 juni 2006 heeft de Raad van de Gemeente Maastricht ingestemd met het budgettaire kader voor de planontwikkeling A2. Op 29 juni 2006 heeft het Rijk, de Gemeente Maastricht, de Gemeente Meerssen en de Provincie Limburg een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de realisatie van dit project.

Op basis van het budgettaire kader en de eerder aangehaalde samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente Maastricht opdracht gekregen de noodzakelijke aankopen te verrichten ten behoeve van het project A2. Op basis van deze verwervingsopdracht is uw College bevoegd namens het Projectbureau A2 te besluiten tot aankopen binnen de hiertoe gestelde kaders. De aankoop van appartementen en garages gelegen aan de President Rooseveltlaan, Professor Cobbenhagenstraat en Viaductweg binnen het plangebied van de A2 is op basis van een besluit van uw College van 20 maart 2007 gemandateerd aan de directeur van het Domein Stadsontwikkeling Economie en Beheer. Dit mandaat heeft echter geen betrekking op de overige namens het Projectbureau A2 te verwerven objecten.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie hiervoor paragraaf 1.

5. Personele aspecten.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. Aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. IBORbeheersparagraaf.

Niet van toepassing.

9. Financiën.

Refererend aan de boven aangehaalde beslispunten bedraagt de koopsom € 8.4 mln plus een aanvullende indexering van 4% vanaf 1 januari 2008 tot de datum van notariële eigendomsoverdracht. De resterende 10% van het aankoopbedrag volgt bij de definitieve oplevering per 1 januari 2010. Daarnaast bedragen de bijkomende kosten, t.w. notariële kosten en deskundigenkosten, in totaal € 13.200,-. In totaliteit bedragen de kosten gemoeid met deze aankoop € 7.909.200,-. Deze totale kosten worden ten laste gebracht van het budget "Verwervingen A2" (verwervingsnummer 00.743.400).

10. Voorstel.

Wij stellen uw College voor te besluiten:

- Akkoord te gaan met de aankoop van de Gemeenteflat aan het Koningsplein voor een aankoopbedrag van € 8.400.000,- k.k. overeenkomstig de voorwaarden en uitgangspunten zoals verwoord in de bijgevoegde koopovereenkomst;
- Akkoord te gaan met een vergoeding van 90% van de overeengekomen koopsom bij notariële eigendomsoverdracht aangevuld met de eveneens overeengekomen indexering ter hoogte van 4% over de periode van 1 januari 2008 tot datum notariële eigendomsoverdracht;
- De met deze transactie gepaard gaande kosten, geraamd op € 7.909.200,- (€ 8.400.000,- x 90% + vergoeding aanvullende indexering ad € 336.000,-, notariskosten ad € 4.500,- en deskundigenkosten ad € 8.700,-), ten laste te brengen van het project A2 (verwervingsnummer 00.743.400);
- De resterende koopsom ad € 840.000,- betaalbaar stellen bij definitieve oplevering, uiterlijk 1 januari 2010. Deze kosten eveneens ten laste te brengen van het project A2. De totale kosten passen binnen de raming van het met de Projectorganisatie A2 overeengekomen inkoopplan.

11. Planning / uitvoering en evaluatie.

Na akkoordverklaring van uw College wordt in overleg met de betreffende notaris de juridische eigendomsoverdracht geformaliseerd. Onderdeel van deze overeenkomst is dat de juridische eigendomsoverdracht uiterlijk 31 december 2008 dient plaats te vinden.

12. Communicatie.

Niet van toepassing.