

GEBIEDSPROGRAMMA NAARDEN BUITEN DE VESTING - PASSANTENHAVEN

Bijlage 1 – Opbouw krediet fase 1

Binnen dit project zijn verschillende fases te bedenken:

1. Aankoop Energiestraat 1 + sloop opstallen
2. Realisatie Passantenhaven

Voor nu ligt de besluitvorming voor fase 1 bij de raad, met daarin onder andere het voteren van het krediet van €860.000 euro voor deze fase. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

Schadeloosstelling erfpachter	
<p>Met de erfpachter (een belegger) is overeenstemming bereikt over de hoogte van het aankoopbedrag/de schadeloosstelling en de voorwaarden.</p> <p>De aankoop geschiedt in het kader van het algemeen belang. Hiermee is op de aankoop het schadeloosstellingsrecht uit de Onteigeningswet van toepassing. De erfpachter wordt dan ook volledig schadeloos gesteld voor de schade die hij als gevolg van de aankoop lijdt. Naast de waarde van de onroerende zaak (vermogensschade), heeft de erfpachter recht op vergoeding van de herinvesteringschade en bijkomende schadeposten. Op grond van een onafhankelijke taxatie van de waarde van het pand en toepassing van de schadesystematiek is met de erfpachter overeenstemming bereikt voor een bedrag van € 730.000 (afgerond). De vermogensschade (waarde pand) bedraagt € 560.000. Daarbovenop komt een vergoeding van de herinvesteringschade en bijkomende schadeposten zoals deskundigenkosten. Deze schaden bedragen in totaal € 170.000, (afgerond).</p> <p>Aan de bereikte overeenstemming zijn de navolgende voorwaarden verbonden:</p> <ul style="list-style-type: none">• de gemeente zorgt voor haar rekening en risico voor sloop van de opstal (dit vloeit voort uit het schadeloosstellingsrecht);• erfpachter wordt gevrijwaard voor de saneringskosten van de in 2004 aangetroffen bodemverontreiniging. Recente onderzoeksresultaten bevestigen dat de aanwezige bodemverontreiniging niet is veroorzaakt door de erfpachter. Bij het huidige gebruik bestaan geen risico's;• erfpachter wordt gevrijwaard voor de saneringskosten van asbest. De saneringskosten van de aangetroffen asbest bedragen niet meer dan € 10.000. Na onderzoek ter plaatse worden de kosten van de sanering hiervan door de deskundigen ingeschat op €3.500. <p>Bovendien is overeenstemming bereikt over de navolgende financiële voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De huurder heeft per 31 december 2018 het pand verlaten. Voor de periode vanaf 1 januari 2019 tot en met de datum van juridische levering neemt de gemeente alle gemeente gerelateerde kosten over dan wel brengt deze niet in rekening (de erfpachtcanon, de onroerende zaakbelasting en de waterschapslasten);• De juridische levering was oorspronkelijk gepland op uiterlijk 31 maart 2019. Vanwege het bestuurlijke besluitvormingsproces wordt de levering echter niet eerder verwacht dan op 30 april 2019. Voor de maand april 2019 komt er nog een rentevergoeding van 5% (jaarbasis) bij.	€ 730.000

GEBIEDSPROGRAMMA NAARDEN BUITEN DE VESTING - PASSANTENHAVEN

Vergoeding huurder	
In het schadeloosstellingsrecht heeft de huurder ook recht op een schadevergoeding. Hoewel de huurder al het voornemen had om het pand te verlaten, heeft de onzekere situatie en de lopende onderhandelingen met de erfpachter (zijn verhuurder) zijn beslissing om te verhuizen doen bespoedigen. Aan de huurder wordt een schadevergoeding toegekend van € 31.000 waarbij rekening is gehouden met zijn reeds genomen beslissing om te verhuizen. De schade bestaat voornamelijk uit de vergoeding van hogere huurlasten in de nieuwe situatie en verhuiskosten.	€ 31.000
Bijkomende kosten	
Overdrachtskosten, verrekening zakelijke lasten, rentevergoeding 5% (jaarbasis) april 2019	€ 10.000
Sloopkosten	
Een asbestinventarisatie van de opstallen heeft plaatsgevonden. Op basis hiervan is een kostenraming voor de sloop en asbestsanering van de opstallen opgesteld.	€ 85.500
Totaal kosten krediet fase 1	€ 856.500
Afronding	€ 860.000