

Voornemen tot uitgifte van de opstal Mauritskazerne (Nieuwe Kazernelaan 2D-41) en bijbehorende grond in het plangebied World Food Experience (WFC) in Ede in verkoop aan Mauritskazerne B.V. - 10 december 2024

Objectinformatie

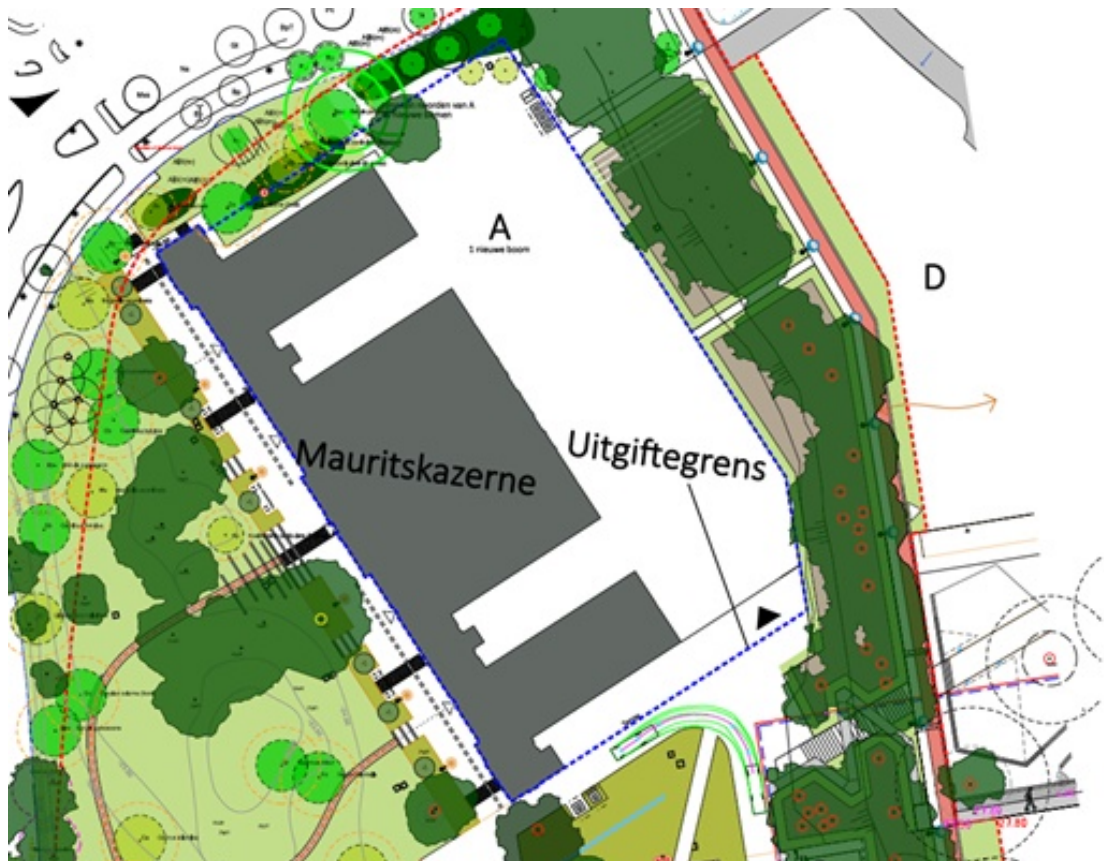
Adres: **Nieuwe Kazernelaan 2D-41**

Percelen: : **Ede C 5988 (ged.)**

Perceelgrootte: **Circa 1 ha.**

Voornemen tot het aangaan van een koopovereenkomst

De gemeente Ede (hierna: "de gemeente") is voornemens om een koopovereenkomst te sluiten met de besloten vennootschap Mauritskazerne B.V., waarbij aan laatstgenoemde wordt uitgegeven de opstal, de grond onder de opstal en de achterliggende grond (zijnde het huidige parkeerterrein), plaatselijk bekend als Mauritskazerne te Ede (hierna worden de opstal, de grond onder de opstal en achterliggende grond aangeduid als: "de kazerne"), zoals weergegeven op onderstaande tekening (blauwe contour). Het verkochte zal worden gebruikt als kantoorruimte met ondersteunende faciliteiten.



Mauritskazerne B.V. is een onderneming die gelieerd is aan TeKa Groep B.V. (hierna: "TeKa"). Ten aanzien van een gedeelte van de kazerne (de hoofdingang en de linkervleugel van de kazerne) is tussen de gemeente en Mauritskazerne B.V. een huurovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst heeft op dit moment nog een resterende looptijd van circa 17 jaar.

Selectiecriteria – Mauritskazerne B.V. is de enige serieuze gegadigde

Naar oordeel van de gemeente is Mauritskazerne B.V. de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de koop van de kazerne. De selectiecriteria die de gemeente heeft gehanteerd en die ieder voor zich en alle tezamen tot deze conclusie leiden, zijn de volgende:

1. *Voorzien in eigen elektriciteitsbehoefte*

Vanwege netcongestie is het naar verwachting tot in ieder geval 2029-2030 niet mogelijk om ter plaatse van de kazerne nieuwe zakelijke aansluitingen op het elektriciteitsnet aan te (laten) sluiten. Om het gedeelte van de kazerne dat nu leegstaat te kunnen gebruiken, is een nieuwe aansluiting noodzakelijk. Voor dat deel van het gebouw is op dit moment geen aansluiting beschikbaar. De gemeente acht het onwenselijk dat de kazerne nog jarenlang (deels) ongebruikt blijft, onder meer vanwege het verval dat bij leegstand optreedt, het kraakrisico en de behoefte aan (onder meer) kantoorruimte in Ede. De koper van de kazerne zal daarom moeten voorzien in de eigen elektriciteitsbehoefte. Mauritskazerne B.V. kan in die behoefte voor de gehele kazerne voorzien, omdat zij als huurder van een deel van de kazerne beschikt over de enige elektriciteitsaansluiting van de kazerne.

2. *Leveren van gecontracteerd vermogen voor elektriciteit van minimaal (500 KvA) aan de gemeente voor andere ontwikkelingen binnen het plangebied WFC*
De gemeente heeft grote behoefte aan gecontracteerd vermogen voor het ontwikkelen van projecten in het plangebied WFC, waarvan de kazerne deel uitmaakt. Daarom stelt de gemeente de eis dat een potentiële koper de gemeente moet voorzien in een gecontracteerd vermogen van minimaal 500 KvA ten behoeve van de ontwikkeling van een schoolgebouw en 4000m² kantoorruimte binnen het nabij gelegen bouwveld C (zichtbaar op het kaartje hierboven). Dit gecontracteerd vermogen dient beschikbaar te blijven tot minimaal 1 januari 2035 als de beoogde afnemers niet eerder zelf een eigen aansluiting kunnen aanvragen bij de netbeheerder en die aansluiting kunnen realiseren. Mauritskazerne B.V. beschikt (als enige in de omgeving van de kazerne) over het benodigde gecontracteerd vermogen en is bereid om, bij verkoop van de kazerne aan Mauritskazerne B.V., minimaal 500 KvA aan de gemeente te leveren.
3. *Noodzakelijke medewerking van Mauritskazerne B.V. en Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland Financiering B.V.*
De gemeente is met Mauritskazerne B.V. en Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland Financiering B.V. (hierna: "OHGF") overeengekomen dat het door Mauritskazerne B.V. gehuurde deel van de kazerne niet voor 1 januari 2027 zal worden vervreemd. De integrale verkoop van de kazerne op korte termijn is daardoor alleen mogelijk met medewerking van die partijen. Beide partijen zijn bereid medewerking te verlenen aan de voorgenomen verkoop aan Mauritskazerne B.V.
4. *Bieden van zekerheden ter hoogte van € 2,5 miljoen vanwege investeringen huurder*
Mauritskazerne B.V. heeft voor aanvang van de huurovereenkomst voor eigen rekening geïnvesteerd in de kazerne door middel van het uitvoeren van technische en bouwkundige werkzaamheden. Vanwege die investeringen zijn de gemeente en Mauritskazerne B.V. een contractuele investeringsvergoeding overeengekomen, inhoudende dat Mauritskazerne B.V. in geval van voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst recht heeft op een vergoeding van € 2,5 miljoen. Ten behoeve van OHGF is een pandrecht gevestigd op de (toekomstige) investeringsvergoeding. In de huurovereenkomst is vastgelegd dat bij verkoop van de kazerne door de koper (de opvolgend verhuurder) toereikende zekerheden gesteld moeten worden teneinde te borgen dat de (toekomstig) verhuurder het vergoedingsrecht ten gunste van de huurder gestand kan doen. De gemeente moet het stellen van zekerheidsrechten voor het vergoedingsrecht opnemen in de verkoopvoorwaarden voor kazerne, in de vorm van een derdenbeding ten behoeve van Mauritskazerne B.V. De gemeente hanteert daarom als selectie criterium dat de opvolgend verhuurder zekerheden stelt ter hoogte van € 2,5 miljoen in verband met het vergoedingsrecht van de huidige huurder. In dit verband merkt de gemeente op dat de noodzakelijke medewerking van OHGF (zie punt 3) mede vanwege het bestaande pandrecht van OHGF alleen kan worden verkregen doordat de Mauritskazerne B.V. aan OHGF zekerheden ter hoogte van € 2,5 miljoen biedt.
5. *Integrale ontwikkeling van de kazerne*
De gemeente wil de kazerne uitsluitend verkopen aan een partij die de kazerne integraal kan ontwikkelen, onder meer vanwege de gewenste optimalisatie van het ruimtegebruik en het borgen van een uniforme uitstraling van het Rijksmonument. Vanwege de bestaande positie van Mauritskazerne B.V. als huurder van een deel van de kazerne, is de integrale ontwikkeling uitsluitend door de zittende huurder mogelijk.
6. *Voorkomen van een schadeclaim – afwikkeling overeenkomst met Teka Holding B.V.*
De gemeente, provincie Gelderland en Rijksoverheid wilden in de kazerne een 'Food Experience' vestigen en hebben daartoe Stichting WFC Experience opgericht en aan Stichting WFC Experience diverse subsidies verstrekt. Stichting WFC Experience heeft als doel het bewerkstelligen van de realisatie van een Food Experience. Stichting WFC Experience heeft na het doorlopen van een Europese aanbestedingsprocedure Teka Holding B.V. (de moedermaatschappij van Teka Groep B.V.) als risicodragend exploitant en beheerder van een toekomstig Food Experience gecontracteerd.

teerd. De provincie Gelderland heeft in december 2023 de ontwikkeling van een Food Experience beëindigd, waardoor de overeenkomst tussen Stichting WFC Experience en Teka Holding B.V. niet meer kan worden uitgevoerd. Teka Holding B.V. stelt dat zij daardoor schade heeft geleden. De gemeente, de provincie Gelderland, de Rijksoverheid, Stichting WFC en Teka Holding B.V. zijn overeengekomen dat Teka Holding B.V. aan de gemeente, de provincie Gelderland, de Rijksoverheid en Stichting WFC finale kwijting zal verlenen ten aanzien van de door haar gestelde schade, mits de kazerne aan de aan Teka Holding B.V. gelieerde Mauritskazerne B.V. wordt verkocht. Door daaraan medewerking te verlenen, voorkomt de gemeente een schadeclaim en kan de overeenkomst met Teka Holding B.V. worden afgewikkeld.

7. *Eerbiedigen gedane investeringen*

De gemeente wenst de investeringen te eerbiedigen die door Mauritskazerne B.V. in de kazerne zijn gedaan. Met het oog op de positie van Teka Holding B.V. als toekomstige exploitant en beheerder van een Food Experience, heeft de aan Teka Holding B.V. gelieerde Mauritskazerne B.V. investeringen gedaan ten behoeve van de gehele kazerne, dus óók ten behoeve van het nog niet gehuurde deel. Aan die investeringen wordt recht gedaan door de kazerne aan Mauritskazerne B.V. te verkopen.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u een kort geding aanhangig te maken met betrekking tot deze zaak bij de rechtbank Gelderland. Met het oog op de voortgang in dit verkooptraject en het verkrijgen van duidelijkheid, hanteren wij hiervoor een termijn van 20 kalenderdagen. De termijn van 20 kalenderdagen gaat in op de eerste kalenderdag volgend op de dag van bekendmaking in het Gemeenteblad en de gemeentelijke website en eindigt op **30 december 2024**. Het kort geding is tijdig aanhangig gemaakt als binnen de gestelde termijn - rechtsgeldig - een kort geding-dagvaarding is betekend bij de gemeente Ede.

Deze termijn is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig geëntameerde procedure vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Ede, Mauritskazerne B.V en de andere betrokkenen zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.