



## Samenvatting

Door de gemeenteraad zijn de conceptuele visie, de financiële kaders en het planologisch regime vastgesteld voor de herbestemming van het Eiffelcomplex. Op basis van deze kaders en de hotelnota is het initiatief The Student Hotel (TSH) in behandeling genomen. De haalbaarheidsstudie inclusief de toets aan de hotelnota zijn in positieve zin afgerond. Ter verkrijging van meer hardheid onder het initiatief en de daarmee samenhangende publieke en private investeringen, de hoogte van de canon en de lange termijn binding aan de stad is een samenwerkings- en erfpachtovereenkomst opgesteld. Er bestaat tussen partijen overeenstemming over deze overeenkomst en daardoor heeft het plan realiteitswaarde.

Door het college kan de volgende stap worden gezet, gericht op de procedures die nodig zijn om tot planrealisatie over te gaan én op de voorbereiding van de uitvoering.

Vanwege het majeure karakter van de planontwikkeling, het vernieuwende karakter daarvan alsmede de impact op de stad en op de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt de raad - voordat er onherroepelijke stappen worden gezet door het college - in de positie gebracht eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken. Deze zullen worden betrokken bij het verdere besluitvormingstraject.

## Beslispunten

1. Het concept raadsstuk te accorderen waarbij de raad in de positie wordt gebracht kenbaar te maken in hoeverre er wensen en/of bedenkingen zijn tegen de voorgenomen planontwikkeling van TSH in het Eiffelcomplex voorafgaande aan het doen van onherroepelijke stappen aangaande de voorgenomen planontwikkeling;
2. De portefeuillehouder mandaat te verlenen het concept raadsstuk redactioneel te vervolmaken;
3. In principe in te stemmen met de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en TSH Propco B.V.



## 1. Aanleiding

### 1.1 De kaders voor de planontwikkeling

Door de gemeenteraad zijn de kaders vastgesteld voor de planontwikkeling in de Eiffel op het Sphinxterrein. Deze kaders zijn in de samenvatting aangegeven en op basis hiervan wordt al geruime tijd gewerkt aan concretisering van het initiatief TSH.

Een van de kaders is de conceptuele visie zoals vastgelegd in het door de raad in 2013 vastgestelde ambitiesdocument "Het antwoord van de Sphinx". Het initiatief past daarin vanwege de complementariteit van het concept in relatie tot de stad en Belvédère, vanwege de positieve effecten van het initiatief voor onder andere werkgelegenheid, vanwege de economische spin-off, vanwege de mogelijke vliegwielfunctie voor het Sphinxkwartier en vanwege de kansen die het initiatief biedt in relatie tot gedeeltelijke invulling van dit markante monumentale gebouw waardoor de kansen voor invulling van de restruimten in het Eiffelcomplex sterk verbeterd zijn.

Een volgend kader vormt de grondexploitatie Belvédère, vastgesteld door de raad in juni 2015. Het initiatief past in financiële zin binnen deze grondexploitatie. Via de vaststelling van de grondexploitatie heeft de raad bovendien expliciet vastgesteld om in plaats van cascoherstel van de Eiffel gericht op flexibele invulling, te kiezen voor een structurele invulling van de Eiffel met het initiatief TSH en daarvoor de benodigde kredieten beschikbaar te stellen.

Het bestemmingsplan Sphinx uit 2012 maakt de ontwikkeling van een hotelfunctie binnen het Sphinxgebied rechtstreeks mogelijk op maaiveld, de eerste laag en de laag onder maaiveld. Het initiatief TSH is deels hierop geprojecteerd en deels op de lagen in het Eiffelcomplex die bestemd zijn voor wonen.

Het bestemmingsplan maakt de omzetting van de woonbestemming naar de hotelbestemming mogelijk via een binnenplanse afwijkingsprocedure die een collegebevoegdheid is.

Voor de restruimtes van het Eiffelcomplex - zijnde 40% van het gebouw - hebben zich inmiddels ook andere initiatiefnemers gemeld. Deze zijn op de hoogte van het initiatief TSH en worden van de voortgang op de hoogte gehouden. Na positieve besluitvorming over TSH kan de inspanning gericht worden op invulling van het totale complex.



Er is voor wat betreft het initiatief TSH een haalbaarheidsstudie uitgevoerd in het kader van het hotelbeleid. De resultaten daarvan waren positief.

Op 24 maart 2015 is daarom door uw college besloten om de haalbaarheidsfase te verlengen. Deze is gebruikt om een samenwerkings- en erfpachtovereenkomst voor te bereiden en ter ondertekening voor te leggen aan TSH. De bedoeling daarvan was om hardheid onder het planconcept te krijgen. Deze hardheid is nodig om meer zekerheid te krijgen in dit stadium van het planproces rondom het forse private investeringsvolume dat met de planontwikkeling is gemoeid inclusief de op marktconforme condities gebaseerde canon die TSH verschuldigd is aan Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) voor het langjarig in erfpacht nemen van een deel van het Eiffelcomplex.

Over de inhoud van de overeenkomst bestaat overeenstemming. Daarmee kunnen de voorbereidingen voor de verdere noodzakelijke procedures en voor het doen van de publieke investeringen gestart respectievelijk voortgezet worden.

### *1.2 Het planconcept*

Het planconcept TSH biedt een voorziening voor met name het langdurig verblijf van (internationale) studenten (maximaal 12 maanden), summer courses, kort verblijvende professionals en daarnaast toeristen. De kamers (totaal 378) zullen met name worden verhuurd aan internationale studenten voor de duur van een trimester, semester of collegejaar.

Het concept van TSH is nieuw voor de stad en past binnen het ambitedocument "Het antwoord van de Sphinx" zoals dat begin 2013 door de raad is vastgesteld. De kamers die TSH binnen haar concept aanbiedt zijn volledig gemeubileerd en voorzien van een eigen badkamer, tv- en internetaansluiting en er is toegang tot volledig ingerichte keukens. Er is 24 uur per dag service beschikbaar en bewaking aanwezig. De studenten worden gefaciliteerd daar waar het gaat over de relatie tot de stad (wegwijs maken in gemeenteland en bij andere voorzieningen). Elke student kan gebruikmaken van een door TSH beschikbaar gestelde fiets die verplicht in het souterrain dient te worden gestald. Er is ruimte om samen te studeren, om te oefenen in samenwerkingsverbanden met andere studenten van andere studierichtingen, presentaties te doen et cetera.

De student die iets langer in Maastricht verblijft, wordt in dit planconcept "ontzorgd" in ruil voor een hoger bedrag.



TSH heeft de ervaring dat de moderne student (en zijn ouders) die tijdelijk studeert in een vreemde stad deze kosten voor lief neemt als hij daardoor geen rompslomp heeft rondom het zoeken van een tijdelijke kamer, verhuizen, inrichting, papierwerk bij de gemeente en andere instanties.

Vanuit het planconcept volgt dat het mogelijk moet zijn om tijdelijk een beperkt aantal kamers als hotelkamer in de markt te zetten.

Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om lang en kort verblijf te combineren in één gebouw voor de doelgroepen studenten en hun ouders, tijdelijke leerkrachten die kort of iets langer verblijven, zakelijke gasten en ook toeristen. Vanuit dit planconcept is het noodzakelijk dat de gehele planontwikkeling onder de bestemming hotel wordt gerealiseerd en geëxploiteerd.

De hotelbestemming is ook nodig vanwege de regelgeving op het vlak van huisvesting waardoor bij een hotelregime de extra faciliteiten in de prijs meegenomen kunnen worden.

Het gegeven dat niet op voorhand is aan te geven welke kamers in het totale complex als hotelkamer worden gebruikt, maakt ook dat het gehele complex onder de hotelbestemming gerealiseerd moet worden.

Daar staat tegenover dat in de publiekrechtelijke, openbare vergunningssituatie het maximum aantal hotelkamers conform definitie hotelbeleid als zijnde hard wordt aangegeven. Dit aantal is vastgesteld op maximaal 98 kamers gemiddeld op jaarbasis. In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde meegenomen dat op verzoek inzicht wordt verschaft in de bezetting van de kamers zodat het daadwerkelijk gebruik door de gemeente kan worden getoetst.

## 2. Context

- "Het antwoord van de Sphinx" vastgesteld op raadsniveau zijnde de conceptmatige onderbouwing voor de planontwikkeling;
- Bestemmingsplan Sphinx, hotelfunctie is toegestaan in souterrain, begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping van de gehele noordknoop van de Sphinx, te weten Eiffel plus gebouwen daar omheen, totaal ongeveer 28.000 m<sup>2</sup>. De voorgestelde hotelfunctie van TSH voorziet in ruim 17.000 m<sup>2</sup> en wordt voor een deel geprojecteerd binnen de bestemming en voor een deel op de lagen in het Eiffelcomplex. Deze lagen hebben de woonbestemming. In het bestemmingsplan is procedureel al rekening gehouden om via een binnenplanse afwijking - waartoe het college is bevoegd - de woonlagen van de Eiffel om te zetten in een andere bestemming waaronder de hotelbestemming;



- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 als basis voor de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst;
- Herijkingsdocument Belvédère vastgesteld in de raad d.d. 9 juni 2015. Daarbij is afgestapt van het cascoherstel gericht op tijdelijke en flexibele invulling met een investeringsvolume van ongeveer € 10 mio en werd ingespeeld op de eerder dan verwachte mogelijkheid om tot structurele invulling te komen van het complex met TSH. Daarbij werd het daarbij behorend investeringsvolume vastgesteld op afgerond € 21 mio.  
Voor de goede orde, dit bedrag wordt geïnvesteerd in het gebouw en de door TSH te betalen marktconforme canon is hierop gebaseerd;
- Nota Hotelbeleid.

Uit bijgevoegd concept raadsvoorstel blijkt dat de voorgenomen planontwikkeling aan de raad wordt voorgelegd in de vorm van een voorstel om voorafgaande aan het doen van onherroepelijke stappen waartoe uw college is bevoegd, de raad in de positie te brengen om wensen en/of bedenkingen te uiten.

### **3. Gewenste situatie**

#### *3.1 Ruimtelijke procedures*

Voor het vestigen van TSH dienen diverse procedures te worden gevolgd, onder andere de procedure van een omgevingsvergunning die nodig is om de binnenplanse afwijkingsprocedure door uw college te kunnen starten voor het toestaan van de hotelfunctie in delen van de lagen van het gebouw die in erfpacht worden gegeven aan TSH.

De hotelfunctie is conform bestemmingsplan toegestaan voor begane grond, souterrain en eerste verdieping in het plangebied Sphinx Noord (dit betreft 28.000 m<sup>2</sup>).

In de vergunning zal de uitbreiding van de hotelbestemming naar de verdiepingen van de Eiffel worden vastgelegd en het maximaal aantal hotelkamers in relatie tot het hotelbeleid van de gemeente Maastricht. Verder zal het afwijken van de maximale bouwhoogte tot 10% worden opgenomen (skylobby TSH, techniek en dakterras).

In de totaalplanning wordt ervan uitgegaan dat het plan in het academisch jaar vanaf september 2017 in exploitatie kan worden genomen.



Terugtellend van dat moment betekent dit een krappe planning vanaf nu. De (voorbereiding) van de procedures waar onder de binnenplanse afwijking is vanuit deze planningssituatie opgepakt met dien verstande dat met initiatiefnemer is afgesproken dat het openbare onderdeel van deze procedure (bezwaartermijn) pas ingaat nadat de raad heeft gesproken; al naar gelang de besluitvorming kan deze procedure worden gestopt respectievelijk kan de erfpachtovereenkomst worden ontbonden.

De procedure is gestart - overeenkomstig de regeling van het hotelbeleid - op basis van een haalbaarheidsonderzoek door Horwath en de toets daarvan door ZKA. Daarnaast zijn omgevingsvergunningen nodig voor het cascoherstel zelf én voor de afbouw van TSH. Deze worden ook voorbereid, deels door de WOM als eigenaar van het complex.

De procedure voor de binnenplanse afwijking is gestart in de week van 28 oktober 2015. De vergunning zal - zoals aangegeven - worden gepubliceerd nadat het voorstel is besproken in de raad en uw college naar aanleiding daarvan een besluit heeft genomen.

TSH zal 378 kamers gaan maken. Op basis van het Horwath rapport en de ZKA toetsing zal in de omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) worden vastgelegd dat er gemiddeld 280 kamers per jaar worden ingezet voor langdurig studentenverblijf (tot maximaal 12 maanden), shortstay en summer courses. Maximaal 98 kamers zullen gemiddeld op jaarbasis worden ingezet als hotelkamers (conform definitie hotelbeleid). Daarbij verwacht TSH dat zij niet elk jaar dat maximum zullen gebruiken en denken zij aan een bandbreedte van 74 tot 98 hotelkamers.

Verder zal in de omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) worden vastgelegd dat TSH op verzoek inzicht geeft in de bezetting van kamers om het maximum van 98 te kunnen toetsen.

Het bouwplan voldoet aan de parkeernorm van 45 plaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is vastgesteld na een correctie voor dubbelgebruik, specifieke doelgroepen, vastgelegde afspraken met de universiteit over gebruik van parkeerplaatsen in Randwyck en een concreet fietsbeleid (TSH stelt per kamer een eigen fiets ter beschikking inclusief genummerde stallingsruimte). Deze parkeerbehoefte is momenteel in voldoende mate aanwezig zijn op de aanwezige parkeerplaats op maaiveld. De bijdrage van initiatiefnemer in relatie tot parkeren is meegenomen bij de vaststelling van de hoogte van de canon.

Parkeren wordt integraal opgelost voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Sphinx in eerste instantie via parkeren op maaiveld op de bestaande parkeerplaats die voldoende ruimte biedt voor het initiatief TSH en toekomstige initiatieven.



Uiteindelijk is een ondergrondse parkeerplaats van maximaal 1.050 parkeerplaatsen ter plekke voorzien die ingevolge het bestemmingsplan Sphinx kan worden gerealiseerd.

### 3.2 *Uitgifte in erfpacht*

In dit hoofdstuk komen de hoofdpunten uit de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst aan de orde.

Eerder is besloten en gedeeld met de raad dat de voorkeur wordt gegeven aan erfpacht boven verkoop omdat wij daarmee grip kunnen houden op dit voor de stad en Belvédère cruciaal gebouw, centraal gelegen in de gebiedsontwikkeling Belvédère.

De overeenkomst gaat ervan uit dat de grootschalige cascorenovatie plaatsvindt door WOM; de afbouw en inrichting specifiek ten behoeve van het initiatief zal door TSH gebeuren.

In de overeenkomst zijn de werkzaamheden beschreven en afspraken gemaakt over de uitvoering. De uitgifte in erfpacht geschiedt voor de lange periode van 75 jaar, ingaande op het tijdstip van het passeren van de notariële akte. Er is door beide partijen bewust gekozen voor deze lange termijnbinding: de investeringen van beide partijen zijn fors en over en weer vraagt dat om lange termijn zekerheden. Verder ontstaat via deze lange termijn situatie de mogelijkheid om de binding aan de stad die nodig is om relaties uit te bouwen naar partners als de universiteiten van Maastricht, Aken en Hasselt zorgvuldig op te bouwen. Dit geldt ook voor de binding met de partijen in de (directe omgeving van de) Eiffel, een en ander in het kader van gemeenschappelijk gebiedsmanagement waarin in de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst is voorzien.

WOM geeft als eigenaar van het Eiffelcomplex uit en vestigt ten behoeve van TSH Propco B.V. een zakelijk recht van erfpacht op een deel van het Eiffelgebouw gelegen aan de Boschstraat te Maastricht.

De notariële akte dient te worden verleden binnen 15 dagen na het moment waarop WOM schriftelijk aan TSH Propco B.V. heeft aangegeven dat zij voornemens is de cascorenovatie van het Eiffelgebouw te gunnen aan de aannemer, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

TSH Propco B.V. is vanaf de ingangsdatum van de erfpacht aan WOM een jaarlijkse canon verschuldigd van € 580.000,- exclusief BTW (6,1% van € 9.500.000,-).

Gedurende de eerste 5 jaar heeft TSH Propco B.V. de eenzijdige optie de canon af te kopen tegen een bedrag van € 10.000.000,- exclusief BTW en kosten erfpachter.



De berekening van de canon en de afkoopsom zijn gebaseerd op de geobjectiveerde marktconforme grondwaarde van het complex na cascoherstel en de bijdrage van de erfpachter inzake de realisatie van auto- en fietsparkeren door WOM.

Naast de bovengenoemde vaste canon wordt ook nog een variabel bedrag vastgesteld voor onderhoud en vergoeding bijkomende kosten. Dit bedrag zal nog nader worden vastgesteld.

Een deel van de begane grond die in de erfpacht is meegenomen, zal TSH beschikbaar stellen middels verhuur aan derden om daarmee de variatie in de plint te bevorderen.

Indien en zodra WOM voornemens is het bloot eigendom van het erfpachtperceel te verkopen en te leveren aan een andere partij dan de gemeente Maastricht, zal zij het bloot eigendom eerst te koop aanbieden aan TSH Propco B.V. Komen partijen niet binnen twee maanden nadat TSH Propco B.V. haar interesse heeft kenbaar gemaakt tot overeenstemming, dan zal de prijs worden vastgesteld door drie deskundigen waarvan er door ieder der partijen één wordt benoemd, waarna de twee benoemde deskundigen samen een derde deskundige benoemen conform de procedure zoals omschreven in de erfpachtovereenkomst.

Partijen kunnen de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst ontbinden indien:

- een onherroepelijke vergunning voor de binnenplanse afwijking (bestemming en bouwhoogte) en/of de omgevingsvergunning voor het cascoherstel en/of afbouw TSH niet wordt verkregen. Indien deze situatie zich voordoet op uiterlijk 31 december 2016 zullen partijen met elkaar in overleg gaan om te bepalen of zij nog een langere periode afwachten. Partijen zoeken maximaal gezamenlijk naar oplossingen om de diverse omgevingsvergunningen onherroepelijk te krijgen.

TSH Propco B.V. kan de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst ontbinden indien:

- goedkeuring van de directie TSH Netherlands en de Raad van Commissarissen van TSH Netherlands niet binnen 2 maanden na ondertekening van de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst verkregen wordt.

WOM kan de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst ontbinden indien:

- goedkeuring van het college - zo nodig de gemeenteraad - en de Algemene Vergadering van Aandeelhouders WOM niet binnen 3 maanden na ondertekening van de overeenkomst verkregen wordt.





#### Zekerheden

Het moederconcern van TSH, TSH Netherlands B.V., wordt tevens partij bij de overeenkomst in haar hoedanigheid als garant. De concerngarantie behelst de onherroepelijke en onvoorwaardelijke garantie *on first demand* voor de tijdige en gehele betaling van de door TSH verschuldigde vaste canon (met een maximum van 2 jaren) en de variabele canon (met een maximum van een jaar).

#### Onderhoud

Tussen partijen is een onderhoudsverdeling overeengekomen conform de erfpachtdemarcatie. WOM draagt in essentie zorg voor het groot onderhoud van het casco (zijnde onder andere de buitenmuren, kolommen en het dak), TSH is verantwoordelijk voor het onderhoud aan het erfpachtobject en zij verbindt zich dat onderhoud met dermate frequentie uit te voeren dat de historische en kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de Eiffel behouden blijft.

#### Algemene erfpachtvoorwaarden en afwijkende bepalingen

Op de uitgifte in erfpacht zijn de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van de gemeente Maastricht 2013" van toepassing, voor zover daarvan in de erfpachtovereenkomst niet is afgeweken. Naast de duur (75 jaar i.p.v. 40 jaar) van het recht van erfpacht en de aanvullende ontbindende voorwaarden zijn met name de volgende bepalingen in afwijking van de Algemene Voorwaarden overeengekomen:

- In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 van de Algemene Voorwaarden garandeert WOM dat met betrekking tot het erfpachtobject:
  - van overheidswege geen voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd dan wel zijn uitgevoerd maar nog niet betaald;
  - geen subsidie is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
  - geen verplichtingen uit huur(koop)overeenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere gebruikstitels van derden bestaan noch sprake is van overeenkomsten die daartoe kunnen leiden, alsmede geen sprake is van opties of voorkeursrechten;
  - Geen verplichting bestaat voor WOM het erfpachtobject te koop aan te bieden op grond van de Wet Voorkeursrecht gemeenten;
  - Alle lasten met betrekking tot het erfpachtobject tot het moment van ingang van de erfpacht door WOM zijn voldaan;



- Met betrekking tot het erfpachtobject geen rechtsgedingen of (andere) geschillen aanhangig zijn of feiten bekend zijn die zouden kunnen leiden tot een dergelijk geschil;
  - Het erfpachtobject niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten of bijzondere lasten en beperkingen anders dan welke blijken uit de akte van levering en voorts ongevorderd is en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden is;
  - Het erfpachtobject niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten en/of erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere lasten, beperkingen en/of kettingbedingen anders dan welke blijken uit de akte van levering;
  - Het erfpachtobject niet aan ontbinding of welke vernietiging ook onderhevig is.
- Aan artikel 2 lid 2 van de Algemene Voorwaarden wordt het navolgende toegevoegd:  
WOM verklaart naar beste weten dat zij niet bekend is met feiten in relatie tot de fysieke of milieukundige toestand van de Eiffel die aan de beoogde bestemming van de Eiffel als hotel in de weg zouden kunnen staan.

WOM verklaart voorts naar beste weten niet bekend te zijn met stoffen of materialen die aanwezig zijn in het gebouw inclusief installaties, of die zullen worden gebruikt bij de cascorenovatie, die gevaarlijk kunnen zijn voor het milieu, de omgeving of gezondheid of die welke kunnen worden aangemerkt als chemisch afval, daaronder mede te verstaan asbesthoudende materialen. De aanvaarding door TSH van de oplevering van de cascorenovatie kan niet worden beschouwd als de aanvaarding van aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid met betrekking tot de fysieke of milieukundige staat van het pand.

- In aanvulling op artikel 11 lid 3 geldt dat TSH voor wezenlijke aanpassingen van het Erfpachtobject toestemming nodig heeft van WOM, die de aanpassing mede zal beoordelen in relatie tot de monumentale status van de Eiffel en welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.
- De in artikel 11 leden 4 en 5 genoemde verplichtingen gelden:
  - voor het erfpachtobject: voor TSH, met dien verstande dat de herstel- en herbouwplicht voor TSH pas geldt indien ook WOM over gaat tot herstel en herbouw:
  - voor de overige delen van de Eiffel: voor WOM.
- De laatste zin van artikel 12 lid 1 ("De erfpachter t/m het gebouwde") is niet van toepassing.
- Artikel 12.2 is niet van toepassing.



- De eerste twee zinnen van artikel 12 lid 3 ("Op grond van" t/m "worden ingesteld") zijn niet van toepassing.
- De verplichtingen genoemd in de artikelen 13 lid 1 en lid 2 gelden ten aanzien van het erfpachtobject voor TSH en ten aanzien van de overige delen van de Eiffel voor WOM.
- In aanvulling op artikel 14 geldt dat eventuele aan te brengen voorzieningen zoals in dat artikel 14 bedoeld de exploitatie van TSH niet zullen mogen hinderen.
- In aanvulling op artikel 15 lid 1 komen partijen overeen dat toestemming van WOM niet vereist is voor gebruik van de Skylobby. Voor de andere delen van het erfpachtobject geldt artikel 15.1 onverkort met dien verstande dat WOM haar toestemming niet op onredelijk gronden zal onthouden.
- In aanvulling op het bepaalde in artikel 17 geldt dat WOM toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden.
- In afwijking van de in artikel 20 lid 2 genoemde termijn van 5 jaren geldt een termijn van 3 jaren.
- Artikel 25 van de algemene erfpachtvoorwaarden geldt slechts indien de gemeente bloot eigenaar is.

Samenwerking tussen WOM en TSH met betrekking tot de renovatie van de Eiffel

Voorafgaand aan de ingebruikname door TSH van de Eiffel zullen WOM en TSH over gaan tot renovatie van de Eiffel respectievelijk afbouw van het erfpachtobject. WOM is verantwoordelijk voor de cascorenovatie die zal plaatsvinden op basis van het inmiddels reeds vastgestelde Definitief Ontwerp (DO) dat zal worden uitgewerkt tot het bestek en dat vervolgens zal worden aanbesteed. TSH zal op haar beurt zorg dragen voor de afbouw en inrichting van het erfpachtobject, zulks op basis van het thans gereed gekomen Voorlopig Ontwerp (VO) dat door haar zal worden uitgewerkt tot een DO en de bestekken. De overeenkomst geeft een uitgebreide regeling over de planning van de werkzaamheden en goede onderlinge afstemming tussen de cascorenovatie en de afbouw, een regeling over de omgevingsvergunning en planologische procedures, inclusief risicoregelingen met betrekking tot niet of vertraagt verkrijgen van onherroepelijke omgevingsvergunningen en/of onherroepelijk vaststellen van het planologisch regime, tegenvallende resultaten van de aanbesteding van de cascorenovatie, interferentie tussen cascorenovatie en de afbouw, et cetera. Het uitgangspunt ter zake de cascorenovatie en de afbouw is dus dat partijen zich committeren aan de realisatie conform de ontwerpstukken. Enkele aspecten ter zake de geschiktheid van het casco voor de door TSH beoogde functies zijn op verzoek van TSH meer gedetailleerd geregeld.



Onder verwijzing naar de toepasselijke rapporten worden enkele bouwkundige uitgangspunten benadrukt, zoals de constructieve geschiktheid van het casco, het droog blijven van de kelder, de omvang van de saneringsplicht van asbest en de verwijdering van eventuele bodemverontreiniging die aan het door TSH beoogde gebruik in de weg zal staan.

#### Cascoherstel Eiffel

Er is nog overleg over het bouwplan met de Welstandscommissie. De discussie gaat over instandhouding van monumenten in relatie tot hedendaagse invullingen waaraan hedendaagse regelgeving ten grondslag ligt. Het is een discussie die vaker terugkomt daar waar specifieke monumenten worden herontwikkeld.

Het ontwerp nadert het definitieve ontwerp. Over een aantal elementen wordt nog overlegd met de Welstandscommissie en deels ook met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed zoals over de positionering van de kamers, de gietijzeren kozijnen en het aanbrengen van dakterrassen.

Er is intensief overleg hierover met de Welstandscommissie om tot overeenstemming te komen. U wordt van het vervolg van dit overleg uiteraard op de hoogte gehouden.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

TSH Propco B.V. heeft de inspanningsverplichting haar bouwplan zo duurzaam mogelijk te realiseren. TSH Propco B.V. bespreekt de mogelijkheden om haar bouwplan duurzamer te maken in een zo vroeg mogelijk stadium van de ontwerpfase met de gemeente Maastricht. De herbestemming van een monument is zonder meer duurzaam.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**



TSH Propco B.V. is vanaf de ingangsdatum van de erfpacht aan WOM een jaarlijkse canon verschuldigd van € 580.000,- exclusief BTW (6,1% van € 9.500.000). Gedurende de eerste 5 jaar heeft TSH Propco B.V. de eenzijdige optie de canon af te kopen tegen een bedrag van € 10.000.000,- exclusief omzetbelasting en kosten koper.

De berekening van de canon en de afkoopsom zijn gebaseerd op de grondwaarde en de bijdrage van de erfpachter inzake de realisatie van auto- en fietsparkeren door WOM.

De waarde wordt onderbouwd door een taxatie van DTZ Zadelhoff (€ 9.500.000,-).

Naast de bovengenoemde vaste canon wordt ook nog een variabel bedrag vastgesteld voor onderhoud en vergoeding bijkomende kosten. Dit bedrag zal nog nader worden vastgesteld maar bedraagt naar verwachting een bedrag van circa € 100.000,-.

In de door de raad vastgestelde grex 2015 is rekening gehouden met een afkoopsom van € 10 mio. Daarop is de vastgestelde rekenrente van toepassing zijnde 4%. Mocht TSH pas na maximaal vijf jaren de jaarlijkse canon omzetten naar de afkoop, dan weegt het percentage van 6,1% dat gebruikt is bij de canon op tegen de rekenrente.

## 9. Aanbestedingen

Met betrekking tot TSH niet van toepassing.

Met betrekking tot het cascoherstel van de Eiffel kan gemeld worden dat de lopende aanbestedingsprocedure - waarbij een voorselectie van 5 partijen heeft plaatsgevonden - wordt beëindigd. Doordat een zorgvuldig proces meer tijd vraagt - waardoor de werkzaamheden later zullen starten - en er ook inhoudelijk wijzigingen hebben plaatsgevonden van de opdracht, is er sprake van een gewijzigde opdracht. Er moet dus opnieuw worden aanbesteed.

Mede na overleg met de aanbestedingsadviseurs wordt gekozen voor een openbare aanbesteding, waarschijnlijk zonder voorselectie van het cascoherstel. Het proces van opnieuw starten van de aanbesteding wordt parallel geschakeld aan de publiekrechtelijke procedures.

## 10. Participatie tot heden

### 10.1 Betrokkenheid van de hotelbranche

Voor de zomer 2015 zijn de hoteliers - verzameld in de Stichting Samenwerkende Hotels Maastricht (Sahot) en Koninklijke Horeca Nederland (KHN) - in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.



Daarmee is een faciliteit geboden om relevante belanghebbenden in een vroegtijdig stadium bij de plannen te betrekken met de wetenschap dat de concept plannen op dat moment nog fors in bewerking waren.

De informatiesessie leidde gedurende de zomerperiode tot kritische opmerkingen, vragen en bezwaren tegen het plan. Er is aangegeven dat na de zomer volledige informatie op basis van de uitgewerkte plannen zou worden gegeven. Inmiddels is deze volledige informatie per brief gegeven en volgt er op 4 november 2015 een overleg met de portefeuillehouder.

### *10.2 Betrokkenheid van de raad tot nu toe*

De betrokkenheid van de raad bij de planontwikkeling Eiffel in zijn algemeenheid en de ontwikkeling van het plan TSH in het bijzonder moge blijken uit de door de gestelde kaders zoals aangegeven in de samenvatting.

Voor de volledigheid het volgende.

Bij brief van 8 juli 2015 van de fractie van het CDA en 19 augustus 2015 van de fractie van de MVP zijn ex artikel 48 RvO vragen gesteld over de planontwikkeling van TSH.

Er is van onze zijde op geantwoord dat na de zomer daarop teruggekomen zou worden.

Ten tijde van de voorbereiding van de beantwoording werd bij brief van 19 september 2015 door de fracties van het CDA en de MVP een interpellatiedebat aangevraagd over de planontwikkeling. Op 29 september 2015 heeft het debat plaatsgevonden, de gestelde vragen zijn beantwoord.

Tijdens dit interpellatiedebat is een motie ingediend door genoemde fracties om voor de ontwikkeling geen hotelvergunning af te geven. Deze motie werd verworpen door de overige fracties.

### *10.3 De zaterdagsessie van 17 oktober 2015*

Op zaterdag 17 oktober 2015 was een informele raadsessie belegd over het project Noorderbrugtracé, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Mede om reden dat de fractie van het CDA vroeg om nadere informatie over het plan, is aan deze sessie het agendapunt van TSH toegevoegd en zijn de raadsleden daarop geattendeerd.

Tijdens de sessie is het plan uitvoerig integraal toegelicht door de initiatiefnemer en er was ruimschoots gelegenheid tot het stellen van vragen. Daarvan is gebruik gemaakt.

Ook de positie van initiatiefnemer in relatie tot de stad en het project is aan de orde gekomen.



De relatie met de universiteiten in stad en regio, de wens om langjarige verbintenissen aan te gaan en om samenwerking op te zoeken met partijen in de directe omgeving van het Eiffelcomplex gaf een bijzondere kijk op de plannen.

De voorwaarde waarom het planconcept te realiseren is onder vigeur van de hotelbestemming kwam uiteraard ook aan de orde.

De raad is in de afgelopen jaren op diverse momenten in de positie geweest om de kaders voor de voorliggende planontwikkeling te stellen. De raad is via de raadsessies ook betrokken geweest bij de voorbereiding van de plannen.

## **11. Voorstel**

1. Het concept raadsstuk te accorderen waarbij de raad in de positie wordt gebracht kenbaar te maken in hoeverre er wensen of bedenkingen zijn tegen de voorgenomen planontwikkeling van TSH in het Eiffelcomplex voorafgaande aan het doen van onherroepelijke stappen aangaande de voorgenomen planontwikkeling;
2. De portefeuillehouder mandaat te verlenen het concept raadsstuk redactioneel te vervolmaken;
3. In principe in te stemmen met de erfpachtovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en TSH Propco B.V.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De notariële akte van erfpacht dient te worden verleden binnen 15 dagen na het moment waarop WOM schriftelijk aan TSH Propco B.V. heeft aangegeven dat zij voornemens is de cascorenovatie van het Eiffelgebouw te gunnen aan de aannemer, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.