



### **Samenvatting**

Op 3 november 2015 is door het college in principe ingestemd met de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst aangaande het initiatief The Student Hotel (TSH) in het Eiffelcomplex.

Het initiatief van TSH is op 17 november 2015 voor het kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen voorgelegd aan de raad met een toelichting op het initiatief, op de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst en op de te doorlopen procedures. Er was brede steun in de raad voor het initiatief. Daarom heeft het college besloten om definitief in te stemmen met de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst.

Deze definitieve overeenkomst is gesloten met de ontbindende voorwaarde van het onherroepelijk worden van de noodzakelijke vergunningen. De procedures daaromtrent zijn en worden opgestart.

### **Beslispunten**

1. Definitief in te stemmen met de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en TSH Propco B.V. in het verlengde van het collegebesluit van 3 november 2015 en het raadsbesluit van 17 november 2015.
2. De twee aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot uitgifte in erfpacht aan TSH Propco B.V., waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16 februari 2016:**

**Conform.**



## 1. Aanleiding

Op dit moment spelen diverse initiatieven voor de Eiffel waarvan 1 concreet, te weten The Student Hotel (TSH). Op 3 november 2015 heeft uw college besloten om in principe in te stemmen met de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst met TSH. Voor het definitieve besluit wenste het college het initiatief voor het kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen voor te leggen aan de raad met een toelichting op het initiatief, op de overeenkomst en op de te doorlopen procedures. De raadsbehandeling heeft plaatsgevonden op 17 november 2015. Op basis daarvan zal het college nu een definitief besluit nemen. Nu de raad in meerderheid brede steun heeft uitgesproken voor het initiatief, staat het definitief vaststellen van de overeenkomst niets meer in de weg.

TSH is een planconcept voor met name het langdurig verblijf van (internationale) studenten (maximaal 12 maanden), 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 ambitiedocument "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. Elke student kan gebruikmaken van een door TSH beschikbaar gestelde fiets die verplicht in het souterrain dient te worden gestald. TSH neemt circa 60% van de invulling van de Eiffel voor haar rekening.

## 2. Context

- Bestemmingsplan Sphinx 2009 (hotelfunctie is toegelaten in souterrain, begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping);
- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012;
- Het "Antwoord van de Sphinx", vastgesteld op raadsniveau d.d. 22 januari 2013;
- Collegenota "stand van zaken cascoherstel en invulling Eiffelgebouw" d.d. 13 maart 2014;
- Herijkingsdocument Belvédère vastgesteld in de raad d.d. 9 juni 2015;
- Collegenota "beantwoording artikel 48 vragen brieven inzake The Student Hotel en hotelbeleid Maastricht" d.d. 6 oktober 2015.

## 3. Gewenste situatie

Het initiatief van TSH is voor het kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen voorgelegd aan de raad met een toelichting op het initiatief, op de overeenkomst en op de te doorlopen procedures. Twee partijen, CDA en MVP, hadden bedenkingen.



Deze bedenkingen waren vooral gericht tegen de voor het planconcept benodigde hotelbestemming die naar hun mening negatieve impact heeft op de hotelbranche in de stad respectievelijk de negatieve effecten van het aantal kamers dat ingevolge het planconcept toegevoegd zou kunnen worden aan de reguliere hotelmarkt. Gevraagd werd geen hotelbestemming toe te staan en ook geen ruimte te geven voor nieuwe hotelkamers.

Aan de raad is toegelicht dat er sprake is van een bijzonder planconcept van studentenhuisvesting dat vanwege wet- en regelgeving alleen maar is te realiseren onder vigeur van de hotelbestemming, maar dat het niet de bedoeling is om een regulier hotel van bijna 400 kamers aan de markt toe te voegen. En dat daar waar wel sprake is respectievelijk zou kunnen zijn van een kleine toevoeging, dan past dat binnen het hotelbeleid.

Verder is toegelicht dat in het kader van het vergunningstraject voorwaarden zullen worden opgelegd met betrekking tot deze mogelijkerwijs beperkte toevoeging van kamers aan de reguliere hotelmarkt dat op de naleving zal worden toegezien.

Ondanks deze toelichting zijn de twee fracties bij hun bedenkingen gebleven. Voor het overige was er brede steun van de raad voor het initiatief.

Daarmee staat het definitief maken van de overeenkomst niets meer in de weg. In de overeenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. Kort worden wel nog de ontbindende voorwaarden in herinnering gebracht.

#### *Ontbindende voorwaarden*

Partijen kunnen de 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 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 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 erfpachtovereenkomst verkregen wordt, of

WOM kan de 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 erfpachtovereenkomst verkregen wordt.

De overeenkomst is getekend op 14 december 2015.

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

Niet van toepassing.

#### **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**

Niet van toepassing.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

De raad is middels de “stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex” in 2014 en in 2015 geïnformeerd over de ontwikkelingen van TSH.

In verschillende sessies met de raad is de voortgang van deze herbestemming toegelicht. Er is de mogelijkheid geboden om wensen en/of bedenkingen inzake het initiatief TSH in de raad van 17 november 2015 kenbaar te maken.

#### **11. Voorstel**

1. Definitief in te stemmen met de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en TSH Propco B.V. in het verlengde van het collegebesluit van 3 november 2015 en het raadsbesluit van 17 november 2015.



2. De twee aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot uitgifte in erfpacht aan TSH Propco B.V., waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

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

Niet van toepassing.

Collegievoorstel