



Raadsvergadering	
Onderwerp	Vestiging opstalrechten noordvleugel en centrale gebouw en verkoop zuidvleugel aan de Adelbert van Scharnlaan 200 (Leeuwenborgh complex)
Registratienummer	2016-15148
Collegevergadering	10-05-2016
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	DJMH Schols 043-350 3106 debby.schols@maastricht.nl
Bijlagen	B_Rondebriefje Raadsronde
Ter inzage in raadsportefeuille	

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Gemeente Maastricht vestigt ten gunste van Leeuwenborgh opstalrechten voor de noordvleugel en het centrale gebouw aan de Adelbert van Scharnlaan 200 te Maastricht. Dit onder de volgende voorwaarden:

- Leeuwenborgh doet afstand van haar recht van erfpacht voor de leegstaande zuidvleugel welke onderdeel uitmaakt van het Leeuwenborgh-complex op bovengenoemde locatie, teneinde verkoop door de gemeente aan een ontwikkelaar/koper ten behoeve van het initiatief voor studentenhuisvesting mogelijk te maken;
- de Raad heeft geen bedenkingen tegen de verkoop van de zuidvleugel aan de ontwikkelaar alsmede het vestigen van de opstalrechten voor het noordgebouw en het centrale gebouw ten gunste van Leeuwenborgh.



Peilpunten

1. De Raad is voldoende geïnformeerd over het besluit van het College inzake het vestigen van de opstalrechten ten gunste van Leeuwenborgh voor de noordvleugel en het centrale gebouw van het Leeuwenborgh complex alsook de verkoop van de zuidvleugel voor studentenhuisvesting;
2. De Raad maakt geen gebruik van de mogelijkheid over voornoemde punten wensen en bedenkingen in te dienen.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Geschiedenis

Eind jaren '90 heeft het Regionaal Opleiding Centrum Leeuwenborgh (ROC) het initiatief genomen om de mogelijkheden te onderzoeken tot de realisatie van een uni-locatie te komen. Aanleiding hiervoor was het gegeven dat het ROC op diverse locaties in Maastricht gehuisvest was, hetgeen niet alleen leidde tot een grote mate van inefficiëntie (en dus hoge exploitatiekosten), maar tevens de mogelijkheden tot investeringen in vernieuwende onderwijsconcepten beperkte.

In diezelfde periode zocht de gemeente -vanuit haar verantwoordelijkheid voor de huisvesting van het primair en voortgezet onderwijs- naar oplossingen voor de knellende huisvestingssituatie van het VMBO Trajectumcollege, eveneens gehuisvest op meerdere locaties in Maastricht.

Zowel het ROC als Trajectumcollege waren gehuisvest op een aantal strategische locaties in de stad, zowel binnen als buiten de singels. Uitgaande van het compacte stadprincipe en binnen de kaders van de structuurvisie 2005 was een aantal van deze locaties op korte dan wel langere termijn strategisch gelegen c.q. zou bundeling van voorzieningen enerzijds kunnen leiden tot een forse stedenbouwkundige upgrading van bestaande locaties en anderzijds tot het vrijmaken van locaties voor andere doeleinden.

Op grond van bovengenoemde onderwijskundige, economische en stedenbouwkundige overwegingen heeft de gemeenteraad in het voorjaar 2000 ingestemd met de inrichting van een uni-locatie voor Leeuwenborgh aan de Adelbert van Scharnlaan en voor Trajectumcollege aan de Bemelerweg/Bemelergrubbe.

Vervolgens hebben ROC en de gemeente gezamenlijk gewerkt aan een haalbaarheidsstudie. Om uiteindelijk tot het gewenste resultaat te komen -een uni-locatie voor beide onderwijsinstellingen- heeft de Raad op 17 april 2001 ten aanzien van Leeuwenborgh onder andere het volgende besloten;



- akkoord te gaan met de aankoop door de gemeente van de panden Bemelerweg 1, Bemelergrubbe 15 en Grote Gracht 76 van Leeuwenborgh Opleidingen;
- akkoord te gaan met de uitgifte in erfpacht door de gemeente van het complex aan de Adelbert van Scharnlaan 200 tegen een symbolische canon van € 0,45;
- akkoord te gaan met het verstrekken van een gemeentelijke bijdrage aan Leeuwenborgh (als gevolg van het plantekort).

De locatie aan de Adelbert van Scharnlaan 200, bestaande uit een zuidvleugel, noordvleugel en het centrale gebouw is vervolgens in zijn geheel (grond met opstal) door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan Leeuwenborgh via een eeuwigdurend recht van erfpacht d.d. 1 december 2006.

Ontwikkeling zuidvleugel

De onderwijskundige ontwikkelingen in het beroepsonderwijs zoals clustering van opleidingen, nieuwe onderwijsconcepten, samenwerking met andere onderwijsorganisaties, concentratie en spreiding van opleidingen en de terugloop van deelnemers vanwege regionale demografische krimp, maken een flexibilisering en structurele verkleining van de onderwijsfunctie noodzakelijk. Door deze ontwikkelingen is de zuidvleugel op den duur helemaal leeg komen te staan. Leeuwenborgh wil in huisvesting enigszins afbouwen en heeft deze vleugel van de onderwijslocatie niet meer nodig. Leeuwenborgh heeft vervolgens een onderzoek naar de herbestemming van de leegstaande zuidvleugel geïnitieerd en vastgoed- en juridische adviseurs ingeschakeld en actief gezocht naar een ontwikkelaar/belegger. Dit heeft geleid tot een verzoek van een ontwikkelaar om in de leegstaande zuidvleugel zelfstandige studenteneenheden in te passen. Het College heeft op 28 februari 2014 kennis genomen van en onder voorwaarden ingestemd met het initiatief om in de leegstaande zuidvleugel studentenhuusvesting te realiseren. In vervolg op voornoemd principebesluit zijn de ontwikkelaar en de gemeente op 22 februari 2016 een intentieovereenkomst aangegaan. In de intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief inzake het inpassen van circa 51 studenteneenheden met een gemiddeld woonoppervlak van circa 30 vierkante meter in de bestaande leegstaande zuidvleugel gelegen aan de Adelbert van Scharnlaan / Sibemaweg. De ontwikkelaar is als koper verplicht de zelfstandige studentenwoningen te verhuren via campuscontracten.



Aangezien de zuidvleugel aan Leeuwenborgh in erfpacht is uitgegeven, is de haalbaarheid van het initiatief afhankelijk van de medewerking van Leeuwenborgh inzake het afstand doen van haar recht van erfpacht.

Voorwaarden medewerking Leeuwenborgh

Er heeft ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden met Leeuwenborgh omtrent het afstand doen van haar recht van erfpacht. Leeuwenborgh was de mening toegedaan, dat zij eigenaar was van de opstallen, echter dat blijkt een misvatting te zijn. Vanuit de erfpachtsituatie is de gemeente eigenaar van de opstallen, en is in de erfpachttakte een financiële verrekenregeling opgenomen in het geval de gemeente het recht van erfpacht beëindigt om redenen van algemeen belang. De gekozen erfpachtconstructie (tegen symbolische canon) vindt ondermeer zijn reden in de gemeentelijke bijdragen die gedaan zijn om de businesscase sluitend te krijgen.

Door de onjuiste interpretatie, dient Leeuwenborgh haar financiële boekhouding bij te stellen (afboeken opstalwaarden). Bovendien kan zij de verkoopopbrengst aangaande de zuidvleugel niet te gelde maken, nu deze ten goede komt aan de eigenaar (de gemeente).

Om een herontwikkeling van de zuidvleugel mogelijk te maken heeft Leeuwenborgh kenbaar gemaakt dat zij haar zeggenschap en (toekomstige) waardetoekenning van de noordvleugel en het centrale gebouw anders wil regelen, zodanig dat de autonomie van Leeuwenborgh hersteld wordt en de toekomstige opbrengst van deze beide laatste gebouwen bij verkoop voor het centrale gebouw geheel en voor de noordvleugel gedeeltelijk aan haar toekomt.

Teneinde een voor beide partijen conveniërende oplossing te komen, namelijk dat enerzijds Leeuwenborgh alsnog in financiële zin een en ander op orde kan brengen en anderzijds ook de gemeente de beoogde deling in de verkoopopbrengsten te gelde kan maken, zijn tussen partijen onderhandelingen gevoerd waaruit het navolgende resultaat is voortgevloeid en in een overeenkomst is vastgelegd:

- Leeuwenborgh verleent medewerking aan het (gedeeltelijk) afstand doen van haar recht van erfpacht;
- Voor de noordvleugel en het centrale gebouw wordt ten gunste van Leeuwenborgh een recht van opstal gevestigd waarmee zij eigenaar wordt van de opstallen. De (onder-)grond blijft in eigendom van de gemeente. Voor de omliggende gronden zal het recht van erfpacht blijven gelden.
- In geval van verkoop in de toekomst (nochtans overigens geheel niet aan de orde) komt de verkoopopbrengst van het centrale gebouw volledig toe aan Leeuwenborgh.



- In geval van toekomstige verkoop van de noordvleugel (nochtans niet aan de orde) betaalt Leeuwenborgh aan de gemeente 40% van de werkelijke verkoopprijs van het gebouwelijk deel van de noordvleugel.
- De grondopbrengsten van het totale terrein komen volledig toe aan de gemeente.
- De verkoopprijs van de zuidvleugel komt volledig toe aan de gemeente.
- Indien een toekomstige koper het aanbod doet om tegen één prijs zowel de grond als het gebouw (noordvleugel of centrale gebouw) te kopen dan zullen Leeuwenborgh en de gemeente de onderlinge verdeling van de grondwaarde versus de opstalwaarde laten bepalen door een of meerdere taxateurs.

2. Gewenste situatie.

Alvorens het College een besluit neemt inzake het vestigen van de opstalrechten ten gunste van Leeuwenborgh voor de noordvleugel en het centrale gebouw van het Leeuwenborgh complex alsook de verkoop van de zuidvleugel voor studentenhuisvesting, wordt de Raad hierover ingelicht en middels dit voorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen hieromtrent in te brengen. De Raad wordt geconsulteerd vanwege zijn eerdere betrokkenheid bij de besluitvorming inzake de Leeuwenborgh uni-locatie in 2001, alsook vanwege bijgevolg de rechtstreekse één op één verkoop van de zuidvleugel.

3. Argumenten.

Zie paragraaf 1 en 4 van dit voorstel.

4. Alternatieven.

Een alternatief zou kunnen zijn niet akkoord te gaan met een wijziging van de erfpachtsituatie en dus niet over te gaan tot het vestigen van de opstalrechten ten gunste van Leeuwenborgh voor de noordvleugel en het centrale gebouw. Dit is echter niet wenselijk. Leeuwenborgh zal in dat geval namelijk geen afstand doen van haar erfpachtrecht voor de zuidvleugel. De verkoop van de zuidvleugel zal dan ook geen doorgang kunnen vinden. Niet alleen loopt de gemeente dan de verkoopopbrengst mis, maar is het ook een gemiste kans om de monumentale zuidvleugel van een gewenste herinvulling / nieuwe gebruiksfunctie te kunnen voorzien. De zuidvleugel zal dan leeg blijven staan, hetgeen ook maatschappelijk ongewenst is.



Een andere optie zou kunnen zijn om alleen een recht van opstal te vestigen op het centrale gebouw en ten aanzien van de noordvleugel het bestaande recht van erfpacht (conform de huidige bestaande situatie) te laten blijven gelden. De wens van een te vestigen opstalrecht voor Leeuwenborgh is met name gericht op het centrale gebouw, omdat Leeuwenborgh dit gebouw in eigen beheer heeft gesticht, en dit vastgoeddeel veruit het zwaarst drukt op haar financiële boekhouding. Het nadeel van dit alternatief is dat bij een mogelijke verkoop in de toekomst van het noordgebouw het voortgezette erfpachtrecht dan wederom onderwerp van discussie kan vormen. Daar komt bij dat de thans bereikte afspraak dat de gemeente 40% van de verkoopopbrengst van het gebouwelijk deel van de noordvleugel ontvangt, niet meer zal gelden.

Het heeft derhalve de voorkeur om thans een nieuwe en complete regeling te treffen voor alle drie de opstallen.

5. Financiën.

Zie tevens paragraaf 1 van dit voorstel.

6. Vervolg.

Indien de Raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen het vestigen van de opstalrechten ten gunste van Leeuwenborgh voor de noordvleugel en het centrale gebouw en inzake de verkoop van de zuidvleugel voor studentenhuisvesting, dan zal de overeenkomst tussen Leeuwenborgh en de gemeente worden aangegaan waarin de vestiging van de opstalrechten en het afstand doen van het recht van erfpacht voor de zuidvleugel is vastgelegd.

7. Participatie

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. Indien een koopovereenkomst inzake de zuidvleugel wordt aangegaan zal een bepaling hierin worden opgenomen dat de ontwikkelaar (koper) verantwoordelijk is voor een zorgvuldige



communicatie met de omwonenden inzake de planrealisatie tot studentenhuisvesting. De ontwikkelaar dient zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken na afstemming met de gemeente.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.T. Penn-te Strake.

Peilingvoorstel