
Samenvatting van het onderwerp

Met de vaststelling van de raadsnota "Herijking grondexploitatie Belvédère 2013" op 18 juni 2013 heeft de raad de financiële en inhoudelijke kaders van het cascoherstel Eiffelgebouw vastgesteld. De oorspronkelijke gedachten rondom het cascoherstel gingen (noodgedwongen vanwege het ontbreken van de marktvraag) uit van voorinvesteringen door de gemeente-WOM gericht op consolidatie van het Rijksmonument en functieloos herstel bedoeld voor flexibele en tijdelijke - niet commerciële - invullingen. Dit met de bedoeling een vliegwiel op gang te brengen voor private belangstelling c.q. investeringen gericht op een structurele en duurzame invulling. Daartoe is in de grex het kader vastgesteld zijnde € 10 mio investeringen en € 2 mio bijdrage in de exploitatie; dekking via Rijkssubsidie ad € 2,8 mio, provinciale subsidie ad € 6 mio en het restant via activering in de grex Belvédère.

Deze aanpak leidde sneller dan verwacht tot de komst van een private partij met serieuze belangstelling, namelijk Living City B.V. Met Living City B.V. werd de kans geboden om versneld te komen tot een duurzame, structurele, meer commerciële invulling van een groot deel van het complex met spin off Belvédère breed en naar de stad. Het betreft het initiatief The Student Hotel; ruim 360 studenten(hotel)kamers met aanverwante functies.

Met City Living B.V. is op 12 februari 2014 een ambitiestatement afgesloten waarbij is afgesproken dat gestudeerd zou worden op de haalbaarheid van het planconcept. De voorlopige resultaten liggen thans voor met als conclusie dat er een haalbare ontwikkeling mogelijk lijkt. Daarmee krijgt de aanpak van de Eiffel een positieve wending van een tijdelijke, flexibele niet commerciële invulling naar structurele invulling voor 60% van het complex en van een investering oorspronkelijk gericht op consolidatie zijnde € 10 mio naar een investering gericht op waarde-creatie, zijnde ongeveer € 35 mio à € 40 mio waarvan ongeveer € 20 mio voor rekening van WOM en € 15 mio tot € 20 mio voor rekening van initiatiefnemer.

In de dekking van het WOM-aandeel is te voorzien conform raadsvoorstel 72-2013 via aanwending van de subsidiemiddelen ad € 8,8 mio en activering van het restant in de grex WOM.

De waarde-creatie als gevolg van deze ontwikkeling (zie advies DTZ Zadelhoff) vertaalt zich terug in de aangepaste boekwaarde grex 2023.

Daarmee ontstaat de situatie dat 60% van het gebouw wordt ingericht voor The Student Hotel en de beide koppen van het gebouw bestemd blijven voor flexibele, tijdelijke invullingen maar ook hier lijken zich al kansen voor te doen voor meer structurele invullingen.

Met het planconcept dat hierdoor wordt gerealiseerd wordt het ambitieniveau zoals beschreven in het door de raad vastgestelde "Het antwoord van de Sphinx" optimaal bediend.

Rondom de aanpak, de keuze te kunnen gaan voor de structurele aanpak in plaats van het oorspronkelijk concept is bestuurlijke besluitvorming aan de orde zodat de vervolgstappen snel gezet kunnen worden.

Beslispunten

1. N.a.v. de voorlopige resultaten van de haalbaarheidsstudie van het initiatief The Student Hotel de aanpak van de Eiffel te richten op een duurzame ontwikkeling met bijbehorend kwaliteitsbeeld + investeringen;
2. Deze aanpak alsmede de financiële effecten daarvan mee te nemen bij de jaarlijkse actualisatie grex Belvédère die in juni a.s. ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden;
3. Te fiatteren dat de voorbereidingen voor deze aanpak waaronder het afronden van de haalbaarheidsstudie met Living City B.V., het inhuren van de directievoering aanpak Eiffel en de aanbesteding werk ter hand worden genomen, vooruitlopend op het raadsbesluit actualisatie grex 2015 met dien verstande dat verplichtingen worden aangegaan na vaststelling van de nieuwe kaders door de raad voor zover deze niet geacht worden te passen binnen de door de raad in het kader van de herijking grex 2014 vastgestelde kaders;

4. De periode van de haalbaarheidsfase te verlengen met vier maanden om te komen tot een erfpacht uitgifteovereenkomst op basis waarvan de hardheid onder het planconcept zal worden gelegd;
5. De voorbereidingen te starten om het geldende planologisch regime in afstemming te brengen met de beoogde bestemmingen en functies zoals centrumdoeleinden (op laag min 1, begane grond en laag 1) en wonen, werken en leisure-evenementen (op de overige lagen), de horeca en eventueel buitenruimte (op het dak);
6. Ervan kennis te nemen dat WOM de voormalige eigenaar van het Sphinxcomplex aan de Boschstraat heeft aangesproken op c.q. nakoming van de koopovereenkomst ter zake van asbestvrije oplevering en dat voorbereidingen worden getroffen voor een gerechtelijke procedure.



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder Van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Stand van zaken cascoherstel en invulling Eiffelgebouw

1. Aanleiding.

Oorspronkelijk planconcept

De aanpak van het Eiffelcomplex is in 2011 en 2012 op de agenda gezet. Vanwege het ontbreken van zicht op structurele invullingen is destijds gekozen voor consolidatie van het Rijksmonument en functieloze investeringen gericht op flexibiliteit en tijdelijkheid.

In het raadsstuk herijking grex 2013 is de basis gelegd voor deze aanpak.

Het uitgangspunt bij het raadsbesluit was sober en doelmatig (o.a. wind- en waterdicht, gas, water, licht, stijpunten).

De kosten ten behoeve van fysieke maatregelen werden becijferd op € 10 mio. Ter voorkoming van desinvesteringen werd niet geanticipeerd op mogelijke gebruikswensen. De haalbaarheidsstudie Eiffelgebouw die als onderlegger is gebruikt, geeft aan dat alleen daar waar nodig constructie, gevels en daken worden hersteld. Het gebouw werd niet verbeterd in de zin van dubbele beglazing, isolatie of daglichttoetreding i.c. er werden geen duurzame investeringen voorzien.

Naast middelen voor de fysieke maatregelen is destijds een bedrag ad € 2 mio beschikbaar gesteld voor het op gang brengen van de exploitatie. Er werd verder uitgegaan van wisselend gebruik en wisselende niet commerciële functies van het gebouw in plaats van permanente en eenduidige exploitatie.

De strategie (hoop) was erop gericht dat met het doen van deze voorinvesteringen door de gemeente-WOM een vliegwiel op gang zou komen voor private interesse en investeringen.

Op basis van de hiervoor genoemde budgetten en uitgangspunten is een start gemaakt met de voorbereiding van de plannen voor het cascoherstel van de Eiffel.

De start uitvoering werk was voorzien begin 2015.

Nieuw planconcept

In het kader van de invulling van de Eiffel meldde zich vervolgens de commerciële partij City Living B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van een studentenhotel met 350 tot 400 full servicekamers inclusief aanverwante functies zoals sportvoorzieningen, een bibliotheek, horeca, ontmoetingsruimten in de Eiffel waarbij gedacht wordt aan 60% invulling van de Eiffel. Met de komst van dit initiatief ontstond de mogelijkheid om het complex voor een groot deel meteen structureel en duurzaam aan te pakken en in te vullen.

En daarmee wordt niet alleen een onzekerheid weggenomen voor de ontwikkeling van de rest van Belvédère die nu eenmaal uitgaat van een groot, leegstaand allesoverheersend, monumentaal gebouw maar er wordt ook bijgedragen aan de identiteit van Belvédère.



En voorts is deze functie complementair aan c.q. de motor voor de andere functies die nu landen in de omgeving Eiffel met spin off voor de stad.

Op 3 december 2013 respectievelijk 15 juli 2014 werd dan ook door uw college besloten groen licht te geven voor de haalbaarheidsstudie gericht op een planaanpak met een duurzame invulling.

Met de raad is eerder gedeeld dat dit initiatief ter hand zou worden genomen en dat een haalbaarheidsstudie zou worden uitgevoerd.

Voorlopige resultaten haalbaarheid nieuw planconcept

De voorlopige resultaten van deze studie liggen thans voor.

Onderzocht is welke maatregelen nodig zijn en wat deze kosten en deze zijn vergeleken met de oorspronkelijke sobere en doelmatige variant. Tevens is gekeken naar de exploitatie van het complex.

Er liggen begrotingen voor in orde van grootte van ongeveer € 20 mio die gericht zijn op het treffen van investeringen in en aan het totale gebouw door WOM. Met deze investeringen wordt het gebouw klaar gemaakt voor een langjarige invulling met een kwaliteitsniveau dat daarvoor nodig is.

Deze investeringen hebben te maken met de keuze voor een duurzame invulling, ook nu weer met inachtneming van het uitgangspunt "sober en doelmatig".

Het is een fors bedrag en dat heeft vooral te maken met de enorme omvang van het complex; zaken als algehele buitenisolatie en vervanging van alle ramen hetgeen nu eenmaal inherent is aan een langjarige functiegerichte investering, leiden tot een miljoeneninvestering. Deze zijn noodzakelijk in relatie tot het nieuwe planconcept.

De plannen en begrotingen zijn opgesteld en gecheckt door Braaksma & Roos Architecten BV, adviesbureau H. Janssen Echt B.V. en DTZ Zadelhoff.

Er liggen ook begrotingen voor van Living City B.V. aangaande het pakket aan maatregelen in relatie tot het initiatief The Student Hotel in orde van grootte van eveneens ongeveer € 15 mio tot 20 mio. (er zijn nog discussiepunten over het afwerkingsniveau).

Door Living City B.V. wordt geïnvesteerd in 60% van het gebouw t.b.v. de functie van The Student Hotel. De maatregelen met investeringsbedragen zijn door ons gecheckt en hebben realiteitswaarde.

Deze zijn gericht op voorzieningen die aard en nagelvast aan het gebouw worden getroffen en inbouwpakketten voor de kamers. Het is een reëel programma van eisen.

Het feit dat Living City B.V. bereid is dit soort bedragen te investeren duidt op geloof in het planconcept. Er wordt gesproken over een looptijd van het erfpachtcontract van 75 jaren.

Bij ondertekening van de erfpachtovereenkomst wordt vastgelegd welke bedragen daadwerkelijk worden geïnvesteerd.

De exploitatie van het Eiffelcomplex met inbegrip van de door City Living B.V. te betalen huurprijs in de vorm van een erfpachtcanon aan WOM is tijdens de haalbaarheidsstudie zorgvuldig bekeken (inclusief bezettingsgraden, afwerkingsniveau en huurniveaus van de kamers etc. etc.).

Dezerzijds is de voorkeur gegeven aan afkoop van de jaarlijkse canon via een bedrag ineens en ook daar lijkt Living City B.V. in mee te gaan. Daarmee wordt een financieel risico voor wat betreft de jaarlijkse inning van de canon (zo daar al sprake van zou zijn) uitgesloten.

De exploitatie van de resterende ruimte van het Eiffelcomplex door WOM zijnde 40% is ook zorgvuldig bekeken op mogelijkheden, huurprijzen bezettingsgraden etc. etc. en mede getoetst door externen.

Voor wat betreft deze 40% is voorlopig een conservatief exploitatiemodel aangehouden qua bezetting en aanloop (noot: alle rapporten en berekeningen zijn uiteraard beschikbaar).



Er is en wordt een actief acquisitiebeleid voorgestaan en daartoe zijn voorbereidingen in de maak via o.a. het aantrekken van externe deskundigheid.

Tevens zijn er zogenaamde infoavonden in voorbereiding met potentiële kandidaten in relatie tot afstemming van eisen en wensen, daarbij inspelend op de marktsituatie die uitgaat van vroegtijdige betrokkenheid van potentiële kandidaten bij het planconcept en de uitvoering.

Eerste kandidaten hebben zich inmiddels gemeld c.q. staan in de wachtstand.

Het op gang brengen en houden van de exploitatie van dit complex is uiteraard geen eenvoudige opgave en vraagt om een meer dan gemiddelde begeleiding; naar de stand van dit moment lijkt een budgettair neutrale exploitatie binnen handbereik te komen.

Voorstel

Voorgesteld wordt om de keuze voor het nieuwe planconcept te maken en daar de verdere planontwikkeling naar te richten.

2. Relatie met bestaand beleid.

Herijking Belvédère

Via het herijkingsproces Belvédère is intensief gedebatteerd en gecommuniceerd met een speciaal daarvoor in het leven geroepen begeleidingscommissie uit de raad over deze herijking. Belangrijk onderdeel hiervan is het Sphinxterrein, meer specifiek het Eiffelgebouw.

Helder is dat de locatie Sphinx en specifiek de herbestemming van het Eiffelgebouw cruciaal is voor de plannen van Belvédère binnen de singels. De raadsdiscussie heeft geresulteerd in het planconcept vastgelegd in het door de raad vastgestelde "Het antwoord van de Sphinx" dat de basis vormt voor de aanpak.

Overigens hebben ons signalen bereikt van de raad om de begeleidingscommissie ook nu weer in stelling te brengen in relatie tot het herijkingsproces.

Ruimtelijke kaders

Niet alleen het kader vanuit de Herijking Belvédère maar ook het vigerende bestemmingsplan Sphinx uit 2009 (inclusief het Sphinx Beeldkwaliteitsplan uit 2007) is als kader meegenomen bij de gebiedsontwikkeling rondom het Eiffelgebouw, een en ander passend binnen de structuurvisie 2030. Het bestemmingsplan laat de bestemming centrumdoeleinden in souterrain, op begane grond en eerste verdieping toe (zijnde detailhandel, horeca, cultuur, leisure inclusief bioscoop, maatschappelijke doeleinden, onderwijs) en wonen op de lagen daarboven.

Voor het nieuwe planconcept is een aanpassing van het planologische regime nodig.

Dit was destijds voorzien en daartoe biedt het bestemmingsplan een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid mits de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed, geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder belangen van derden en die van aangrenzende percelen. Omdat van het vorenstaande geen sprake is - immers parkeren wordt integraal opgelost voor Sphinx Noord en de herbestemming brengt weer levendigheid in plaats van de reeds jarenlange leegstand en verpaupering - kan van binnenplanse procedure gebruik worden gemaakt.

Overeenkomst The Student Hotel (Loods 5 en Pathé)

In februari 2014 is de overeenkomst ondertekend met City Living B.V. De overeenkomst eindigt van rechtswege op 12 februari 2015.



Beoogd was om de haalbaarheid voor de jaarwisseling gereed te hebben. We zitten in de fase van (afronding van de) onderhandelingen die relevant zijn voor kunnen beëindigen van de haalbaarheidsstudie.

De overeenkomst voorziet erin dat bij het go-scenario er een uitgifteovereenkomst moet liggen. Vooruitlopend op deze uitgifteovereenkomst is het wenselijk dat er besluitvorming plaatsvindt zoals in onderhavige nota is aangegeven.

Er is de laatste maanden intensief gestudeerd op de investeringen (sober en doelmatig) en exploitatie (inclusief relatie naar de grex).

Er is gestudeerd op de afstemming-parallelschakeling van activiteiten gericht op cascoherstel en inrichting. De (ont)koppeling is gezien tussen de plannen van Pathé, Living City B.V. en Loods 5 omdat al deze initiatieven een eigen planning hebben.

En tot slot en niet op de laatste plaats er is hier sprake van een vrij complexe situatie met grote belangen van alle partijen, niet op de laatste plaats die van de gemeente-WOM; en dat vraagt om zorgvuldigheid en het nemen van de benodigde tijd.

De financiële paragraaf staat moment op de agenda met The Student Hotel; andere aspecten zijn nagenoeg uitgediscussieerd. Er wordt onderhandeld over de hoogte van de (afkoop van de) canon en daarbij zijn externe adviseurs betrokken.

Alle inzet wordt gericht op overeenstemming in relatie tot het herijkingstraject grex Belvédère 2015 zodat we dit dossier alsdan kunnen meenemen.

Attentiepunt is dat naarmate het traject met Living City B.V. voortschrijdt tot en met een uitgifteovereenkomst (die staat op de agenda na uw besluit naar aanleiding van de voorliggende nota) de wederzijdse verwachtingen (en bindingen) toenemen. Daardoor ontstaat spanning in relatie tot het raadsbesluit herijking grex in juni a.s. dat de raad in volle vrijheid behoort te nemen waarbij het budgettair kader wordt vastgesteld.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

1. De keuze voor een duurzame structurele aanpak van de Eiffel;
2. Dit uitgangspunt meenemen in het kader van het herijkingstraject grex Belvédère 2015;
3. Permanente check investeringen op sober- en doelmatigheid;
4. Voortzetting onderhandelingen met City Living B.V. gericht op hardheid initiatief;
5. Sluiten erfpachtovereenkomst;
6. Activering acquisitie voor invulling restant gebouw;
7. Alle inzet richten op een budgettair neutrale exploitatie;
8. Voorbereidingen treffen voor uitvoering werk;
9. Waar mogelijk tot uitvoering overgaan mits passend binnen budgettair kader grex Belvédère 2014;
10. In dit verband zij opgemerkt dat er forse druk ligt op aanpak Eiffel aan de Pathé-zijde omdat de werkzaamheden aldaar geïntegreerd moeten worden in de bouwput van Pathé die enigszins voorligt op de planning;
11. Planologisch regime aanpassen;
12. Voormalige eigenaar Sphinxcomplex aanspreken op verwijderen asbest;
13. Aanpak met de raad delen via de gebruikelijke informele raadssessie als opmaat naar de herijking in juni (welke sessies ook nu weer worden gevraagd door de raad).

4. Duurzaamheid en gezondheid.



Het behoud van een monument op zichzelf is zeer duurzaam. Duurzaam ontwerpen betekent ook dat naar de duurzaamheid van de toegepaste materialen gekeken wordt, naar geavanceerde technieken, naar het productie- en verwerkingsproces en naar de mogelijkheden van het afvoeren en/of hergebruik van materialen. Vanzelfsprekend wordt hiermee bij het cascoherstel van de Eiffel rekening gehouden. Ook met betrekking tot energielabels - voor zover van toepassing - zal waar mogelijk worden meegewerkt aan een uitwerking boven de wettelijke norm. In navolging van UNU Merit en Pathé lijkt ook bij de Eiffelontwikkeling aangesloten te kunnen worden op het warmtenet van Sappi.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Alle werkzaamheden (werken en diensten) in relatie tot het cascoherstel van de Eiffel zullen worden aanbesteed volgens de gemeentelijke aanbestedingsregels.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën

Cascoherstel Eiffel

Het budget voor het cascoherstel bestaat uit € 10 mio voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden en € 2 mio dekking van exploitatiekosten. In de subsidiebeschikking van de Provincie is uitgegaan van uitvoeringskosten (inclusief voorbereiding) voor een bedrag van € 12 mio. De Provincie geeft een bijdrage van € 6 mio, vanuit het Rijksbudget ruimte is € 2,8 mio beschikbaar en vanuit de grex moet een bedrag van € 3,2 mio beschikbaar komen.

Laatstgenoemd bedrag is eveneens betrokken als mogelijke oplossing voor een mogelijk budgetprobleem in relatie tot de Mouleursgebouwen aan de Boschstraat. Deze kwestie is nu betrokken bij de Loods 5-ontwikkeling.

Aan de Provincie is een verlenging gevraagd van de subsidietermijn; met het Rijk is nog overleg gaande.

De afwijkingen tussen het oorspronkelijk planconcept Eiffel en het nieuwe planconcept zitten op een aantal grotere posten zoals herstellen ramen en toevoegen puien, isolatie gehele gebouw, asbest (juridische actie richting voormalige eigenaar), constructief versterken twee vloeren, brandveiligheid (gezien andere functies), algemene bouwplaats kosten, bijkomende kosten en opdrachtgeverskosten + onvoorzien.



In het definitief ontwerp dienen nog een aantal belangrijke zaken verwerkt te worden die van invloed kunnen zijn op de hoogte van het bedrag. Het betreffen o.a. constructieve maatregelen stalen deel, materiaal keuze isolatie buitenzijde, noodzaak voor extra vluchtroutes. Er wordt ook nog naar mogelijke versoberingen dan wel faseringen gekeken.

Exploitatie Eiffel/The Student Hotel

De studies inzake de haalbaarheid van het plan van City Living B.V. (The Student Hotel) en de gevolgen hiervan voor de grex Belvédère zijn nog niet afgerond maar er kunnen wel al eerste conclusies worden getrokken op basis waarvan het proces kan worden voortgezet. En daaruit blijkt dat een budgettair neutrale exploitatie mogelijk lijkt.

Relatie naar de grex.

De relatie van de planontwikkeling naar de grex is bekeken vanuit een tweetal invalshoeken. In de grex Belvédère wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de boekwaarde (voor de Eiffel is dat afgerond € 9 mio) tijdens de looptijd van de grex niet verandert. Dit uitgangspunt is destijds in 2013 als conservatief bestempeld maar wel als zodanig gehanteerd. Volgens Zadelhoff kan het niet zo zijn dat deze aanpak en deze investeringen geen effecten heeft op de boekwaarde in de positieve zin des woords. Vanuit de huurwaardekapitalisatiemethode wordt met het nieuwe planconcept aan de Eiffel een marktwaarde toegekend van ongeveer € 23,5 mio. Vanuit de waarde-creatie die verbonden is aan het planconcept wordt daaraan eveneens een waarde toegekend van ongeveer € 20 mio. Dat betekent dat de boekwaarde 2023 niet € 9 mio bedraagt maar kan worden verhoogd naar ongeveer € 21 mio. Deze aanpak is nog onderwerp van gesprek met de accountant en wordt als zodanig meegenomen bij de herijking grex Belvédère 2015.

De definitieve financiële gevolgen inclusief dekking zullen verwerkt worden in de grex Belvédère 2015.

10. Voorstel.

1. N.a.v. de voorlopige resultaten van de haalbaarheidsstudie van het initiatief The Student Hotel de aanpak van de Eiffel te richten op een duurzame ontwikkeling met bijbehorend kwaliteitsbeeld + investeringen;
2. Deze aanpak alsmede de financiële effecten daarvan mee te nemen bij de jaarlijkse actualisatie grex Belvédère die in juni a.s. ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden;
3. Te fiatteren dat de voorbereidingen voor deze aanpak waaronder het afronden van de haalbaarheidsstudie met Living City B.V., het inhuren van de directievoering aanpak Eiffel en de aanbesteding werk ter hand worden genomen, vooruitlopend op het raadsbesluit actualisatie grex 2015 met dien verstande dat verplichtingen worden aangegaan na vaststelling van de nieuwe kaders door de raad voor zover deze niet geacht worden te passen binnen de door de raad in het kader van de herijking grex 2014 vastgestelde kaders;
4. De periode van de haalbaarheidsfase te verlengen met vier maanden om te komen tot een erfpacht uitgifteovereenkomst op basis waarvan de hardheid onder het planconcept zal worden gelegd;
5. De voorbereidingen te starten om het geldende planologisch regime in afstemming te brengen met de beoogde bestemmingen en functies zoals centrumdoeleinden (op laag min 1, begane



grond en laag 1) en wonen, werken en leisure-evenementen (op de overige lagen), de horeca en eventueel buitenruimte (op het dak);

6. Ervan kennis te nemen dat WOM de voormalige eigenaar van het Sphinxcomplex aan de Boschstraat heeft aangesproken op c.q. nakoming van de koopovereenkomst ter zake van asbestvrije oplevering en dat voorbereidingen worden getroffen voor een gerechtelijke procedure.

11. Vervolg / Planning.

Op de planning zit spanning.

De raad krijgt bovenstaande keuze voorgelegd in de herijking grex in juni 2015. Daarin worden de financiële consequenties meegenomen, het budgettair kader wordt vastgesteld en het sein gaat op groen voor aanpak en uitvoering.

Momenteel wordt bekeken welke werkzaamheden van WOM en van Living City B.V. kunnen worden parallel geschakeld waardoor wordt voorkomen dat er twee bouwstromen ontstaan + tijdwinst.

Er wordt gewerkt aan integratie op proces en inhoud.

Er ligt een relatie naar Pathé (opening eind 2015!) in die zin dat enkele werkzaamheden aan de oostzijde van de Eiffel en op het dak naar voren moeten worden gehaald zoals plaatsing van de koelventilatoren, het herstel van de Oostlufel van de Eiffel die tevens vluchtgang is voor Pathé en dergelijke. Hier zullen nog oplossingen voor moeten worden gevonden.

Momenteel staat de start bouw gepland voor 2^e helft 2015.

Bezien wordt in hoeverre op het raadsbesluit moet worden geanticipeerd.

Daar waar dit aan de orde moet zijn kan het raadsbesluit van 2013 waarbij € 10 mio beschikbaar is gesteld, soelaas bieden. Dit zal in ieder geval worden gedeeld met de raad tijdens de raadsessie.

Conform uw besluit van 14 januari 2014 worden momenteel ook de voorbereidingen getroffen voor de aanpak van de openbare ruimte Boschstraat-Bassin, met een eerste fase gericht op de Boschstraat in relatie tot de opening van Pathé in het najaar 2015. Deze kosten komen ten laste van de algemene budgetten voor de inrichting van het openbare gebied die hiervoor beschikbaar zijn gemaakt.

Het vervolgproces bestaat ook uit het verlengen van de haalbaarheidsfase. Ingevolge het contract is deze geëindigd en dat betekent dat een nieuw contract wordt gesloten onder dezelfde condities voor een periode van vier maanden.

Binnen Living City B.V. zijn inmiddels alle voorbereidingen in gang gezet om te komen tot de juiste vennootschapsstructuur in relatie tot het project in Maastricht; dit in aansluiting op de structuren die ook bij de andere projecten in den lande van Living City B.V. worden gehanteerd.

Daarmee komt men tegemoet aan onze wens om inzicht te verschaffen in de (juridische) situatie rondom de uiteindelijke contractspartner.

Bekeken wordt of nu al kan worden geanticipeerd op deze structuur bij het verlengen van de haalbaarheidsfase (waardoor vroegtijdig hierin hardheid wordt verkregen) of dat dit onderdeel wordt meegenomen bij de tenaamstelling van de erfpachtovereenkomst. Dit aspect wordt met de portefeuillehouder gedeeld.