



Samenvatting

Het cascoherstel en herbestemming van Rijksmonument de Eiffel nadert na een lange zorgvuldige voorbereiding de uitvoering. Binnen de door de raad vastgestelde (financiële) kaders is de planontwikkeling opgepakt en is de aanbestedingsprocedure voor de cascorestauroatie succesvol afgerond. Tegen de ontwerp omgevingsvergunningen voor cascoherstel en herinrichting zijn geen zienswijzen ingediend zodat de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Dat betekent dat de start van de cascorenovatie niets meer in de weg staat.

Tegen de binnenplanse vrijstellingsprocedure om het gebouw in gebruik te nemen voor het beoogde planconcept van het studentenhotel loopt een beroepsprocedure; The Student Hotel heeft vertrouwen in de afloop daarvan en heeft daarom de gebruikelijke ontbindende voorwaarden laten vallen die in contracten worden opgenomen in relatie tot het met goed gevolg kunnen afronden van alle procedures. Hiermee zijn ook de contractuele afspraken met initiatiefnemer definitief.

Mochten de procedures onverhoopt toch niet met goed gevolg de eindstreep halen en kan daardoor het initiatief niet worden gerealiseerd, dan staat bij wijze van alternatief op basis van het bestemmingsplan de weg open voor een woonfunctie in de Eiffel.

Met deze aanpak wordt het gezamenlijk doel van WOM en The Student Hotel namelijk de opening van het beoogde studentenhotel per 1 september 2017 gerealiseerd.

Beslispunten

1. In te stemmen met het op verzoek van The Student Hotel laten vallen van de ontbindende voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst en daartoe de allonge op de samenwerkings-erfpachtovereenkomst uit te werken.
2. Tot definitieve gunning over te gaan van het cascoherstel Eiffel aan de beoogde aannemer.
3. In te stemmen met bijgevoegde concept raadsinformatiebrief teneinde de raad hierover te informeren.
4. Mandaat te verlenen aan de portefeuillehouder om de stukken inclusief de allonge te vervolmaken.
5. Indien de procedures niet met succes afgerond kunnen worden en het alternatief zijnde de woonfunctie aan de orde komt, daaraan waar dat nog nodig is publiekrechtelijke medewerking te verlenen.



Besluit Burgemeester en Wethouders 12 september 2016:

Conform.

Collegievoorstel



1. Aanleiding

De planvoorbereiding voor de Eiffel is nagenoeg afgerond en het moment van uitvoering is aangebroken.

Aan de basis van de planontwikkeling ligt een aantal door de raad vastgestelde kaders waarvan de belangrijkste zijn; de grex voor wat betreft de financiën, het bestemmingsplan en de hotelnota.

In het kader van de meest recente grex Belvédère 2016 - vastgesteld door de raad op 28 juni 2016 - zijn de planontwikkeling, de planning, de procedures en de bezwaren die zich overigens niet zozeer tegen voorliggend initiatief richten als wel tegen het hotelbeleid uitvoerig toegelicht. Aangegeven is dat de plannen richting uitvoering gaan binnen de gestelde kaders.

Toegelicht is dat er gekozen is voor een geïntegreerde aanbesteding van cascoherstel (WOM) en in- en afbouw (The Student Hotel) zodat de beoogde planning opening 2017 haalbaar is. In de grex is aangegeven dat in de 2^e helft 2016 afhankelijk van het aanbestedingsproces en de procedures het werk zal worden gegund. Ter uitvoering van dit raadsbesluit treft u dit collegevoorstel aan.

Parallel aan het initiatief van The Student Hotel wordt ook gesproken met geïnteresseerden die zich willen vestigen in de koppen van het Eiffelgebouw, aan de noord- en zuidkant van The Student Hotel. Om deze gesprekken verder te concretiseren is het zaak om de plannen met betrekking tot de Eiffel uit te voeren.

2. Context

De planontwikkeling vindt plaats tegen de achtergrond van de conceptuele visie voor het Sphinxkwartier door de raad vastgelegd in "Het antwoord van de Sphinx". Bij diverse raadsbesluiten zijn de kaders voor de planontwikkeling vastgesteld. Specifiek wordt verwezen naar raadsstuk 135-2015 waarin de raad wensen of bedelingen kenbaar kon maken tegen de planontwikkeling en de samenwerkingsafspraken-erfpachtsvoorwaarden.

Op 16 februari 2016 is door het college de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst met The Student Hotel vastgesteld die toeziet op het onder voorwaarden in erfpacht geven van het middenstuk van het gebouw, de planning, de aanbesteding van cascorenovatie en af- en inbouw en de canon. De gebruikelijke ontbindende voorwaarde die te maken heeft met het met goed gevolg kunnen afronden van alle noodzakelijke procedures is opgenomen.

3. Gewenste situatie



Het gezamenlijke doel van WOM en The Student Hotel is een duurzame, kwalitatief bovenmodale planontwikkeling en planrealisatie passend binnen de visie van het Sphinxkwartier met een exploitatiestart per 1 september 2017.

3.1 De acties in relatie tot het raadsstuk grex Belvédère 2016

Ter uitvoering van het raadsstuk grex Belvédère 2016 en passend binnen de daarin gestelde planning is de afgelopen periode ingezet op de volgende acties.

1. Afronding aanbestedingsprocedure

Deze procedure is met succes afgerond in die zin dat er een aanneemsom voor cascoherstel onder het plafondbudget is aangeboden. Beoogd aannemer BAM heeft zich gecommitteerd aan de planning van 1 september 2017 mits gestart kan worden op 1 september 2016.

De inzet bij de aanbesteding was erop gericht om het af- en inbouwpakket van The Student Hotel onder te brengen bij dezelfde aannemer. Ook dat is gelukt. Door The Student Hotel zijn de onderhandelingen met de aannemer eveneens succesvol afgesloten. De Alcateltermijn is voorbij en dat betekent dat de gunning niets meer in de weg staat. Daarmee is de aanbesteding binnen de financiële kaders uitgevoerd, een positief gegeven gelet op de aantrekkelijke bouwmarkt. Gunning van het werk binnen de termijn dat de aannemer de biding gestand moet doen betekent dat het risico dat samenhangt met nieuwe prijsonderhandelingen wordt uitgesloten.

2. De aanvraag omgevingsvergunning cascoherstel door WOM

Op de aanvraag cascoherstel is een ontwerpbesluit genomen en dat is ter visie gelegd, er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. De aanvraag omgevingsvergunning af-inbouw door The Student Hotel

Op de aanvraag af-inbouw is een ontwerpbesluit genomen en dat is ter visie gelegd, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ad 2 en ad 3

Er worden nu besluiten voorbereid om de omgevingsvergunningen per omgaande te verlenen. Formeel kan tegen de verleende omgevingsvergunningen een proces aanhangig worden gemaakt. Echter gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend tijdens de eerste ter inzage termijn zal een alsnog ingediend beroep niet ontvankelijk verklaard worden conform de Algemene Wet Bestuursrecht. De verleende omgevingsvergunningen staan mede aan de basis van de bouwstart. En overigens voorzien de omgevingsvergunningen in werkzaamheden aan en in het



gebouw terwijl de binnenplanse afwijking gaat over de nieuwe bestemming die nodig is voor The Student Hotel (zie hierna).

4. De aanvraag voor een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan is ingediend voor het middeldeel van de Eiffel en daarbinnen voor de verdiepingen 2 t/m 7. Deze is bedoeld om de bestemming wonen om te zetten in horeca waaronder de hotelbestemming valt.

Op de aanvraag binnenplanse afwijking is een positief besluit (vergunning) genomen. Echter deze vergunning is niet onherroepelijk omdat er bij de eerste ter inzage termijn zienswijzen en bij de tweede ter inzage termijn bezwaren zijn ingediend. Op dit moment loopt de (beroeps)procedure waarbij nog niet duidelijk is wanneer uitspraak van de rechter kan worden verwacht, waarschijnlijk zal omstreeks de jaarwisseling 2016-2017 zijn. Daarna is eventueel hoger beroep mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indicatief volgt er dan een uitspraak in het positief geval omstreeks de jaarwisseling 2017.

In de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst is vastgelegd dat partijen overleg voeren als zich situaties zouden voordoen waarvan nu sprake is (beroepsprocedure).

3.2 De start bouw in relatie tot deze acties

Na definitieve gunning en vergunningverlening kan worden gestart met de bouwactiviteiten. Het is niet uit te sluiten dat eventuele bezwaarmakers alsnog gaan ageren maar zoals eerder al aangegeven maakt het ontbreken van zienswijzen de juridische positie niet sterk. Bovendien werd in het verleden niet zozeer geageerd tegen het voorliggende initiatief maar wordt via de procedures geageerd tegen het hotelbeleid.

Overeenkomstig de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst is overleg gevoerd. Daarbij is de start van de werkzaamheden getoetst aan de samenwerkings-erfpachtovereenkomst. In de samenwerkings- en erfpachtovereenkomst is in artikel 4.9 expliciet ingegaan op de situatie dat volgens de planning gestart zou moeten worden maar dat de aanvraag binnenplanse vrijstelling niet onherroepelijk is vastgesteld.

Afgesproken is dat partijen dan overleg voeren en kunnen besluiten om de bouwstart uit te stellen. Tenzij de erfpacht eerder ingaat, start cascoherstel niet eerder dan na onherroepelijkheid van alle procedures.

The Student Hotel heeft tijdens het contractueel voorgeschreven overleg aangegeven de erfpacht eerder te willen laten ingaan respectievelijk afstand te doen van de ontbindende voorwaarde als opgenomen in de erfpachtovereenkomst, namelijk het verkrijgen van een onherroepelijke



vergunning. The Student Hotel vraagt aan WOM om te starten met het cascoherstel. De financier-
belegger van The Student Hotel heeft groen licht gegeven voor deze start welke vooruitloopt op de
onherroepelijke vergunningen.

The Student Hotel komt met dit voorstel omdat men de planning van 1 september 2017 perse wil
halen. En omdat men geloof heeft in de voorbereiding van het project en in de positieve afloop van
alle procedures.

Wat ook meespeelt is dat als besloten wordt te wachten dan kan dat - afhankelijk of hoger beroep bij
de Raad van State wordt aangetekend - uitstel voor meerdere jaren betekenen.

Bij de afweging om te wachten of te beginnen speelt voor de gemeente-WOM als belangrijk gegeven
mee dat The Student Hotel afziet van de ontbindende voorwaarde in de erfpachtovereenkomst.
Daarmee wordt de erfpachtcanon definitief waardoor ook de dekking van de WOM-investeringen via
de canon definitief vaststaat. Met dit gegeven is het verlenen van medewerking aan het verzoek van
The Student Hotel tot bouwstart passend te achten binnen de afspraken van de overeenkomst.
Bij de afweging om te starten speelt naast overeengekomen planning en contractuele verhoudingen
nog enkele argumenten mee:

- De slechte staat van het gebouw kan worden aangepakt (toestand verslechtert zienderogen).
Verder verslechteren zal ook leiden tot hogere bouwkosten;
- Ondanks forse beheersmaatregelen is de veiligheid in relatie tot insluiers steeds lastiger te
garanderen;
- De bereidheid van The Student Hotel om als initiatiefnemer haar nek uit te steken en daarbij zelfs
af te zien van ontbindende voorwaarden, waardoor er een belangrijke investering plaatsvindt voor
de stad in een Rijksmonument, dan kan de gemeente-WOM - nu het financieel risico is afgedekt -
niet achterblijven;
- De procedure en beroep heeft te maken met hotelbeleid en niet met het cascoherstel van de
Eiffel;
- Vanuit de subsidiecriteria (Rijk en Provincie) bestaat er enige druk op de bouw en
opleverplanning;
- Wat ook is overwogen, is dat de planning zoals met de raad gecommuniceerd, haalbaar blijft
uiteraard behoudens onvoorziene omstandigheden. Wat dit laatste betreft is het belangrijk te
onderkennen dat de klus wel bijzonder is te noemen, qua Rijksmonumentaliteit, omvang; het is
een a-typisch gebouw;



- Mochten uiteindelijk niet alle procedures met succes afgerond kunnen worden en is de uitspraak van de rechter niet reparabel, dan is de bestemmingsplanmatig toegestane woonfunctie het alternatief;
- Het alternatief heeft een incalculerbaar financieel gevolg in relatie tot de BTW (zie onder paragraaf 8 Financiën);
- Er is geen sprake van kapitaalverlies voor de gedane investeringen cascoherstel voor de beoogde functie van The Student Hotel als het alternatief aan de orde komt. Ingeval er desinvesteringen worden gedaan door The Student Hotel in het kader van de af-inbouw zijn deze voor rekening van The Student Hotel.

3.3 Allonge op de samenwerkings-erfpachtovereenkomst

Tijdens het contractueel voorgeschreven overleg is tussen partijen afgesproken relevante aspecten die aan de orde komen bij het mogelijk alternatief van wonen in combinatie met het intrekken van de ontbindende voorwaarde vast te leggen. Daartoe is en wordt in samenwerking met advocatenbureau Paulussen een allonge opgesteld bij de overeenkomst waarvan u een eerste concept aantreft.

De belangrijkste onderwerpen betreffen:

- De ontbindende voorwaarde wordt ingetrokken. De erfpachtovereenkomst is daarmee definitief;
- De gemeente/WOM verleent medewerking aan het realiseren van de woonfunctie indien dat aan de orde zou komen (bestemmingsplantechnisch bestaat deze mogelijkheid reeds);
- Als daarbij eventueel nieuwe legeskosten aan de orde zouden zijn, wordt het redelijk geacht dat de betaalde legeskosten daarop in mindering worden gebracht;
- Naast de erfpacht van delen van het gebouw had The Student Hotel het recht om een beperkte metrage te huren en onder te verhuren en deze meters dienstbaar te maken aan het concept. Ingeval van de alternatieve bestemming zal The Student Hotel zich beraden in hoeverre deze meters wel of niet worden afgenomen. Worden de meters niet afgenomen, dan worden deze toegevoegd aan de koppen waarvoor WOM momenteel de uitgifte voorbereidt;
- In het plan en de erfpacht(canon) zat de mogelijkheid van een skylobby op het Rijksmonumentale dak. Deze mogelijkheid is als laatste onderdeel van het plan na intensieve discussies en studies met de Rijksdienst en de Welstandscommissie uiteindelijk in principe realiseerbaar gebleken in relatie tot het totaalprogramma; de skylobby vormt in wezen een fantastische aanvulling op het programma voor alle inwoners van Maastricht. Ingeval het alternatief plan met wonen de aanleiding zou vormen de discussie over wens, nut en noodzaak van de skylobby te heropenen, ligt het in de rede om daar dan ook de effecten van het weghalen van de skylobby op de overeengekomen canon te betrekken;



- De oorspronkelijke bestemmingsplanopzet ging uit van wonen in de Eiffel. Bij de woonfunctie is rekening te houden met geen BTW-af trek. Met andere woorden een kostenpost. Met de introductie van de bestemming hotel kon deze kostenpost worden gereduceerd. Als de woonbestemming bij wijze van alternatief terugkomt, heeft The Student Hotel zich bereid verklaard om de kostenpost voor 50% voor haar rekening te nemen (zie ook paragraaf 8 Financiën).

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

In de oorspronkelijke plannen rond 2000 was in de verdiepingen van de Eiffel vooral wonen voorzien zoals ook vastligt in het vigerende bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van “Het antwoord van de Sphinx” op 22 januari 2013 heeft de raad besloten om naar een mix van functies te streven. Daartoe heeft de raad in de grexen vanaf 2013, de laatste op 28 juni 2016, de financiële kaders vastgesteld. Voor de aanpak van de Eiffel is door de raad het bedrag van € 22 mio beschikbaar gesteld. De bieding van de aannemer die nu voorligt, ligt onder het bedrag dat voor casco restauratie beschikbaar is. Dat betekent dat de casco restauratie conform raadsbesluit kan worden uitgevoerd. Tegen de achtergrond van een aantrekkelijke bouwmarkt (met als consequentie een druk op de prijzen) is dit een belangrijk gegeven. De gunning van het werk en de start restauratie vindt plaats binnen de termijn dat de aannemer zijn bieding gestand moet doen. Als deze termijn zou worden overschreden, moeten nieuwe prijs onderhandelingen plaatsvinden waaruit nieuwe financiële risico's voortvloeien. Ook deze risico's worden met de gunning uitgesloten. Daar komt bij dat de gesprekken met potentiële kandidaten voor de koppen van de Eiffel positief



verlopen. Ook deze gesprekken kunnen, met de start van het cascoherstel, nu worden geconcretiseerd en daarmee kan de start van de exploitatie van de Eiffel verder worden voorbereid.

Oorspronkelijk was in de Eiffel een woonbestemming voorzien. Bij de woonbestemming is de BTW niet terugvorderbaar maar een kostenpost voor de WOM.

Met de komst van The Student Hotel is op een groot deel van het gebouw via de binnenplanse afwijking de horecabestemming gelegd. Bij de horecabestemming is de BTW wel terugvorderbaar. Daarmee kon de kostenpost van de WOM naar beneden worden gebracht met € 2,3 mio.

Als het alternatief The Student Hotel onverhoopt niet zou doorgaan waardoor het alternatief van de woonbestemming noodgedwongen terugkomt, is de consequentie dat de kostenpost weer moet worden verhoogd met € 2,3 mio ten laste van de WOM.

In het overleg is uit onderhandeld dat ingeval de woonbestemming aan de orde komt, The Student Hotel de helft van de fiscale gevolgen voor haar rekening neemt. Daarmee worden de oorspronkelijke WOM kosten op dit fiscale vlak tot de helft gereduceerd.

Mocht zich de situatie voordoen van de woonfunctie in plaats van The Student Hotel, dan komt het fiscale gevolg groot ongeveer € 1,2 mio ten laste van de grex.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De raad is tijdens het gehele proces geïnformeerd en in verschillende sessies is de voortgang van het cascoherstel Eiffel en de herbestemming toegelicht. Ook is de raad de gelegenheid geboden wensen en bedenkingen kenbaar te maken op 17 november 2015.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het op verzoek van The Student Hotel laten vallen van de ontbindende voorwaarden uit de erfpachtovereenkomst en daartoe de allonge op de samenwerkings-erfpachtovereenkomst uit te werken.
2. Tot definitieve gunning over te gaan van het cascoherstel Eiffel aan de beoogde aannemer.
3. In te stemmen met bijgevoegde concept raadsinformatiebrief teneinde de raad hierover te informeren.
4. Mandaat te verlenen aan de portefeuillehouder om de stukken inclusief de allonge te vervolmaken.



5. Indien de procedures niet met succes afgerond kunnen worden en het alternatief zijnde de woonfunctie aan de orde komt, daaraan waar dat nog nodig is publiekrechtelijke medewerking te verlenen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien het college instemt met een start van het cascoherstel vooruitlopend op de onherroepelijke vergunning kan de aannemer onmiddellijk na vergunning/en opdrachtverlening starten en kan de beoogde einddatum worden gehaald.