



Samenvatting

Het college heeft besloten de koppen van het Eiffelgebouw in te vullen. De renovatie van het Eiffelcomplex is zover gevorderd dat ook dit onderdeel opgepakt kan worden. Uitgangspunt bij de invulling is het door de raad vastgestelde document 'Het antwoord van de Sphinx', waarin de gewenste identiteit van de koppen is benoemd en voorbeelden staan van mogelijke concepten en functies. Begrippen als creativiteit, innovatie, bovenregionaal en (inter)nationaal, kennisintensief, cultureel en/of ambachtelijk vormen de rode draad. Met belangstellenden die zich al hebben gemeld wordt verder gesproken. Via gerichte acquisitie worden aanvullende initiatieven geworven. Toetsing van de initiatieven aan het beoogde planconcept en de financiële haalbaarheid gebeurt door een beoordelingsteam. Verhuur vindt plaats door de WOM op basis van het door de raad vastgestelde exploitatiemodel inclusief huurbeprijzing. De bovenste lagen van het gebouw worden ingevuld met de woonfunctie. Daarover volgt een afzonderlijke nota. Via het bestemmingsplan wordt deze invulling van het complex gefaciliteerd.

Beslispunten

De invulling van de koppen van het Eiffelcomplex aan weerszijden van The Student Hotel ter hand te nemen, gericht op het afsluiten van huurovereenkomsten.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 maart 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Antwoord van de Sphinx, 2013

In 'Het antwoord van de Sphinx' dicht de raad (22 januari 2013) aan de Eiffel en haar omgeving een belangrijke betekenis toe voor de stad en de regio. Er wordt beschreven om via de Eiffel hoofdstedelijke woon- en werkkwaliteiten met horeca, leisure en dergelijke toe te voegen aan het gebied. Daarmee wordt beoogd ruimte te bieden aan kennisintensieve, creatieve en ambachtelijke initiatieven met een bovenregionale en (inter)nationale uitstraling.

Er worden voorbeelden genoemd van functies zoals loft appartementen, publiekstreckende functies, complementaire detailhandel, studentencampus, innovatieateliers voor wetenschappers en studenten, multifunctionele ontmoetingsruimtes, flexwerkplekken en een SphinxPanorama op het dak van de Eiffel. Door de komst van The Student Hotel met haar skylobby en 'summer courses', United Nations University-Merit, publiektrekkers zoals Pathé, Lumière Cinema en de Muziekgieterij, The International Studentsclub en de komst van Loods 5 wordt hier nu al invulling aan gegeven.

'Het antwoord van de Sphinx' vormt de basis om tot invulling van de koppen van het Eiffelcomplex te komen. Dat betekent dat de beide koppen van de Eiffel (aan weerszijden van The Student Hotel) tot en met de vijfde laag verhuurd zullen worden voor activiteiten op het vlak van leisure, diverse vormen van werken, cultuur en dergelijke. De twee bovenste lagen worden ingezet voor de woonfunctie. De komende periode zal worden gericht op het afsluiten van huurovereenkomsten.

2. Context

Planning

De cascoherstelwerkzaamheden verlopen volgens planning en het gehele complex wordt eind 2017 opgeleverd. De invulling van het middenstuk met The Student Hotel vindt conform planning plaats in september 2017. Het door de raad vastgestelde exploitatiemodel gaat uit van een gefaseerde invulling van de koppen. Dat betekent dat dit nu moet worden opgepakt.

Uitwisselbaarheid van functies

Door de contacten in de afgelopen jaren met potentiële huurders is meer inzicht verkregen in de markt voor locaties als de Eiffel. De markt verandert snel en daarop moeten we flexibel kunnen inspelen binnen het beoogde planconcept voor de Eiffel. Dat is mogelijk gemaakt door het afwerkingsniveau van de koppen iets aan te passen waardoor rekening kan worden gehouden met uitwisselbaarheid van functies op de verdiepingen. Met andere woorden er is zodanig gerenoveerd dat de invulling van de lagen snel kan worden aangepast tijdens de exploitatie zonder veel extra investeringen. Daartoe werd door de raad in grex Belvédère 2016 het budget aangepast.



Beoogde invulling van de koppen

Middenstuk

The Student Hotel gaat conform raadsbesluit het middenstuk van het complex, circa 60% gebruiken. Daartoe is een erfpachtovereenkomst gesloten. Conform contract kan The Student Hotel aanvullend aan haar erfpachtdeel nog twee vloeren huren op de begane grond en op de 1e verdieping van de noordkop. Hier kan zij haar horeca en vergadercentrum voor haar 'summer courses' onderbrengen. Bij de verdere invulling van het complex en in relatie tot andere initiatieven zal bekeken worden in hoeverre dit wordt gerealiseerd.

Bovenste twee lagen

De twee bovenste lagen van de Eiffel worden ingevuld met de woonfunctie (16 lofts met een dakterras). De belangstelling is al groot en lijkt toe te nemen. Over de wijze waarop de woonfunctie in de markt wordt gezet volgt nog een afzonderlijke nota.

De koppen-diverse initiatieven

De 1^e verdieping op zuid wordt conform het exploitatiemodel gereserveerd voor tijdelijk gebruik-verhuur en is beschikbaar voor presentaties, tentoonstellingen, collecties en dergelijke (particuliere initiatieven). Deze verdieping zal worden beheerd door de WOM zelf. Het restant van de koppen is voor uitgeefbaarheid beschikbaar. Conform de visie van de raad zullen de koppen beschikbaar worden gesteld middels verhuur. Ook is het mogelijk om delen van een kop te huren of om een kop te verhuren aan meerdere gezamenlijke huurders. Er is met andere woorden ruimte om in te spelen op de wensen van potentiële huurders.

Het bestemmingsplan Sphinx

Met het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Sphinx zal de invulling worden gefaciliteerd. Dat gebeurt voor de verdiepingen min 1, 0 en 1 op basis van de bestemming Centrumdoeleinden en voor de verdiepingen 2-5 wordt elk initiatief gefaciliteerd via de in het bestemmingsplan vastgelegde procedure omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Bij de periodieke herziening van het bestemmingsplan in 2019 wordt de bestemming Centrumdoeleinden ook gelegd op de verdiepingen 2-5. Deze aanpak past binnen de afspraken gemaakt met de Provincie en de regio in POL-verband (Provinciaal Omgevingsplan Limburg).

3. Gewenste situatie

Acquisitie, toewijzing en verhuur



Acquisitie

Er heeft zich de afgelopen jaren reeds een aantal geïnteresseerde partijen gemeld voor een plek in het Eiffelcomplex. Om u een beeld te geven waar het over gaat. Het gaat over een ontwerpatelier, showroom annex flexplekken voor ontwerpers, creatieve industrie (productie van film, reclame, uitgeverij, architectuur), fitness, horeca, kleine detailhandel.

Op basis van de in 'Het antwoord van de Sphinx' beschreven identiteit is een eerste grove shifting gemaakt van partijen in relatie tot het gewenste profiel en de beschikbare metrages. De gesprekken met deze partijen kunnen nu het gebouw verder gereed wordt gemaakt voor verhuur worden voortgezet. De markt zal nu verder actief worden benaderd via gerichte acquisitieactiviteiten. Daartoe wordt de site van Belvédère ingezet en er worden gerichte activiteiten georganiseerd in het informatiecentrum. Er wordt een brochure/presentatie gemaakt. Conform de eerder op raadsniveau vastgestelde gedragslijn wordt de acquisitie gericht op de eindgebruikers en niet op tussenpersonen, makelaars en dergelijke.

Toewijzing en verhuur

Bij de toewijzing spelen diverse aspecten: welk initiatief wordt wel-niet passend geacht binnen het beoogde planconcept en op welke plek. Het gaat er niet (alleen) om een gebouw gevuld te krijgen voor de huurprijs die daarvoor staat maar ook wat de huurder kan toevoegen aan het Sphinxkwartier in de zin van beleving, creativiteit, innovatie, bovenregionaal, kennisintensief, cultureel, ambachtelijk en samenwerking met de andere spelers in het kwartier. De sfeer en beleving van het Sphinxkwartier waar men zich thuis voelt en de toegevoegde waarde van een initiatief, de ambitie om samen met de andere spelers het kwartier op de kaart te zetten als iets nieuws voor de stad en regio spelen een belangrijke rol. Betrokkenheid bij gebiedsmanagement is een van de onderwerpen waarover gesproken wordt zoals dit ook is besproken met de ondernemers die zich reeds gevestigd hebben. Kandidaten moeten zich ervan bewust zijn dat het gebied voorlopig niet 'af' is.

Voorgesteld wordt om de toewijzing te laten verlopen via een beoordelingsteam dat de initiatieven beoordeelt vanuit verschillende invalshoeken (toetst aan het beoogde concept voor het Eiffelcomplex en de omgeving, welke plek in het gebouw is het meest geschikt is, de financiële haalbaarheid c.q. deugdelijkheid van de businesscase, huurvoorwaarden, fiscale aspecten en dergelijke). Het beoordelingsteam wordt samengesteld met de externe programmeur voor Belvédère (in relatie tot beoogde gebouwen en de omgeving), het Instituut Midden en Kleinbedrijf (in relatie tot financiële haalbaarheid en businesscase), de projectmanager Eiffel en de Stichting Ipal (vertegenwoordigt de WOM als verhuurder en bereidt de contracten voor). De WOM is contractpartij in deze. De toewijzing zal op een navolgbare manier plaatsvinden zodat daarover desgevraagd verantwoording kan worden



afgelegd. Met deze aanpak wordt aangesloten op de verhuur van de Bassinkelders en de verhuur van ruimten in De Brandweer.

Via het beoordelingsteam worden maximale garanties ingebouwd voor een juiste, objectieve, en adequate aanpak als het gaat om de toewijzing van de koppen van de Eiffel. Overigens leert de ervaring bij De Brandweer dat als we eenmaal op gang zijn verwachte discussies vaak uitblijven en onverwachte discussiepunten opduiken op grond waarvan de aanpak bijgesteld wordt. Uiteraard vindt dit dan plaats in overleg met de portefeuillehouder.

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

De aanpak vindt plaats binnen de door de raad vastgestelde financiële kader.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Aan de basis van de voorliggende nota liggen diverse raadsbesluiten zoals de vaststelling door de raad van het document 'Het antwoord van de Sphinx', vaststelling van het financieel kader voor het cascoherstel en de exploitatie, invulling van het Eiffelcomplex met The Student Hotel en met wonen en diverse andere functies op de lagen et cetera. De raad krijgt via een jaarlijkse rapportage inzicht in de voortgang en de raad wordt bijgepraat.



11. Voorstel

De invulling van de koppen van het Eiffelcomplex aan weerszijden van The Student Hotel ter hand te nemen, gericht op het afsluiten van huurovereenkomsten.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Met de start cascoherstel kunnen de activiteiten gericht op de invulling van de koppen van de Eiffel worden geïntensiveerd. In het exploitatiemodel van de Eiffel wordt ermee rekening gehouden dat de Eiffel na oplevering gefaseerd wordt ingevuld. Met de besluitvorming die nu voorligt, wordt dit mogelijk gemaakt. De exploitatie van de Eiffel vindt in opdracht van en door en voor rekening en risico van de WOM plaats.