

## **Samenvatting**

Het College heeft besloten geen gebruik te maken van het eerste recht van koop inzake de locatie aan de Tongerseweg 135 welke de gemeente in 2016 heeft geleverd aan Bonnefanten B.V. voor de ontwikkeling van 257 studenteneenheden. Het College gaat akkoord met de doorlevering van Bonnefanten B.V. aan Xior Student Housing N.V. onder de voorwaarden dat Xior:

- i. bij de herontwikkeling van genoemde locatie tot 257 studenteneenheden de daarvoor geldende voorschriften zoals opgenomen in de verleende omgevingsvergunning in acht neemt;
- ii. de buurtbewoners redelijkerwijs zoveel mogelijk zal informeren over de bouwwerkzaamheden (en de eventuele overlast die daarmee gepaard gaat); en
- iii. zal streven naar een oplevering van genoemde locatie in de zomer van 2019 (behoudens eventuele onvoorziene feiten en/of omstandigheden).

Het eerste recht van koop van de gemeente blijft wel gelden bij een eventuele doorlevering van Xior aan een derde partij.

## **Beslispunten**

1. Besluiten geen gebruik te maken van het eerste recht van koop inzake de locatie aan de Tongerseweg 135 en akkoord te gaan met de doorlevering aan Xior Student Housing N.V. onder de voorwaarden zoals verwoord in het collegevoorstel.

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12-06-2018:**

Conform.

## **1. Aanleiding**

Op 17 november 2015 heeft het College besloten tot het aangaan van de koopovereenkomst met de koper van het monumentale pand en bijbehorende grond aan de Tongerseweg 135 (het voormalig Bonnefantencollege), onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop had. De koper wilde de locatie herontwikkelen (zonder aanvullende nieuwbouw) ten behoeve van een studentenhuusvesting in de bestaande leegstaande bebouwing middels maximaal 257 eenheden inclusief een International Student Center in samenwerking met de Universiteit Maastricht (inhoudende studie ondersteunende ruimten, waar ook plek is voor ontmoeting, maar niet in de opzet als de feesten en clubavonden zoals deze bij studentenverenigingen worden georganiseerd). De verkoop is voor wensen en bedenkingen in de raadsronde op 1 december 2015 behandeld. Geen van de fracties had bedenkingen tegen de voorgenomen verkoop. Er werden wel een aantal wensen geuit waaronder de mogelijkheid om een eerste terugkooprecht ten behoeve van de gemeente op te nemen in de koopovereenkomst.

De locatie is vervolgens aan de koper Capricorn Capital Group B.V. of een nader te noemen meester verkocht op 18 december 2015 waarbij partijen tevens via een getekend addendum op 4 januari 2016 een eerste recht van koop zijn aangegaan ten behoeve van de gemeente. Het eerste recht van koop houdt in dat indien en zodra koper (Capricorn of nader te noemen meester) voornemens is na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning de locatie of een gedeelte daarvan te verkopen en te leveren aan een andere partij terwijl de studentenwoningen niet zijn gerealiseerd of er sprake is van langdurig en structurele leegstand zij het verkochte in de eerste zeven jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning eerst te koop zal moeten aanbieden aan de gemeente.

De locatie aan de Tongerseweg 135 is vervolgens op 15 januari 2016 geleverd aan de nader te noemen meester genaamd Bonnefant B.V. waarbij Capricorn garant is blijven staan voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst. Het bestemmingsplan om het plan voor studentenwoningen mogelijk te maken is op 29 maart 2017 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. De omgevingsvergunning voor de bouw van de studentenwoningen is later (als gevolg van beroepsprocedure bij de Raad van State) verleend op 13 maart 2018 en inmiddels ook onherroepelijk.

Inmiddels heeft de gemeente van de eigenaar van de locatie Tongerseweg 135 (Bonnefant B.V.) vernomen dat zij de locatie verkocht hebben aan Xior Student Housing N.V. (Xior). De eigenaar heeft op 23 mei 2018 samen met Xior schriftelijk toestemming aan de gemeente gevraagd om de locatie te

leveren aan Xior voor de realisatie van de studentenwoningen. Deze brief is toegevoegd aan dit collegevoorstel.

Xior is een Belgische vastgoedbelegger gespecialiseerd in de sector van de studentenhuisvesting in België en Nederland. Xior is eigenaar van de locaties aan de Tongerseweg 55-57 (het voormalige Carrégebouw), de Vijverdalseweg 8 en de Wycker Grachtstraat 2 in Maastricht. Deze locaties zijn door Xior ingevuld met studentenwoningen.

Aan het College wordt nu voorgesteld geen gebruik te maken van het eerste recht van koop inzake de locatie aan de Tongerseweg 135 en akkoord te gaan met de doorlevering door Bonnefantens B.V. aan Xior Student Housing N.V. Op deze wijze zal de realisatie van de studenteneenheden in de zomer van 2019 plaats kunnen vinden, met dien verstande dat daarbij de navolgende voorwaarden worden opgenomen:

- i. dat Xior bij de herontwikkeling van genoemde locatie tot 257 studenteneenheden de daarvoor geldende voorschriften zoals opgenomen in de verleende omgevingsvergunning in acht neemt;
- ii. dat Xior de buurtbewoners redelijkerwijs zoveel mogelijk zal informeren over de bouwwerkzaamheden (en de eventuele overlast die daarmee gepaard gaat); en
- iii. dat Xior zal streven naar een oplevering van genoemde locatie in de zomer van 2019 (behoudens eventuele onvoorziene feiten en/of omstandigheden).

Het eerste recht van koop van de gemeente blijft wel gelden bij een eventuele doorlevering van Xior aan een derde partij inhoudende dat indien Xior de locatie of een gedeelte daarvan wenst te verkopen en te leveren aan een andere partij terwijl de studentenwoningen niet zijn gerealiseerd of er sprake is van langdurig en structurele leegstand zij het verkochte in de eerste zeven jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning eerst te koop zal moeten aanbieden aan de gemeente.

## **2. Context**

- Collegebesluit voorovereenkomst Tongerseweg 135 d.d. 11.03.14 (2014-08442);
- Collegebesluit Herbestemming schoolgebouw Bonnefantencollege Tongerseweg 135 d.d. 27.01.15;
- Collegebesluit Tongerseweg 135 d.d. 10.03.15 (2015-08357/05733);
- Collegebesluit intentieovereenkomst Tongerseweg 135 d.d. 09.06.15 (2015-18009);
- Collegebesluit Verkoop Tongerseweg 135 d.d. 17.11.15 (2015-39155);
- Peilingvoorstel Verkoop Tongerseweg 135 d.d. 01.12.15 (2015-39155);
- Bestemmingsplan Bonnefantens vastgesteld op 29.03.17.

### **3. Gewenste situatie**

Zie paragraaf 1 en 11 van dit voorstel.

### **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 betrokken geweest via het peilingvoorstel over de verkoop van de locatie aan de Tongerseweg 135.

### **11. Voorstel**

1. Besluiten geen gebruik te maken van het eerste recht van koop inzake de locatie aan de Tongerseweg 135 en akkoord te gaan met de doorlevering aan Xior Student Housing N.V. onder de voorwaarden zoals verwoord in het collegevoorstel.

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

Indien het College instemt, zal de gemeente een brief sturen naar de eigenaar van de Tongerseweg 135 en Xior dat de gemeente akkoord gaat met verkoop en levering aan Xior onder de voorwaarden zoals verwoord in de concept antwoordbrief.

Bonnefanten B.V. zal de locatie dan leveren aan Xior voor de realisatie van de studenteneenheden passend binnen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw van de eenheden. De oplevering van de studenteneenheden is gepland in de zomer 2019.