



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de leegstaande zuidvleugel aan de Adelbert van Scharnlaan te verkopen aan een ontwikkelaar. In de leegstaande zuidvleugel (onderdeel uitmakende van het Leeuwenborgh complex) komen circa 52 studenteneenheden. De gemeente wenst hiermee aan het nu leegstaande (gemeentelijk) monumentale pand een nieuwe invulling te geven. De gemeente gaat een koopovereenkomst aan en de bestemming verandert via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure. Nieuwbouw is niet toegestaan.

Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar;
2. wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. toestemming te verlenen aan koper om haar rechten uit de koopovereenkomst over te dragen aan een aan koper gelieerde vennootschap of aan een belegger onder de voorwaarde dat koper onvoorwaardelijk garant blijft staan voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst;
4. de opbrengst van de verkoop conform vigerend beleid ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/onderwijshuisvesting.

Besluit Burgemeester en Wethouders 18 april 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Op 16 februari 2016 heeft het College besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar inzake de leegstaande zuidvleugel Leeuwenborgh aan de Adelbert van Scharnlaan 200 gedeeltelijk (onderdeel uitmakend van het Leeuwenborgh complex). Deze intentieovereenkomst is een vervolg op het besluit van het College op 28 februari 2014 om onder voorwaarden in te stemmen met het initiatief. In de inmiddels door partijen getekende intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de te verrichten werkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief inzake het inpassen van studenteneenheden in de bestaande leegstaande zuidvleugel. Aangezien de zuidvleugel aan Leeuwenborgh in erfpacht is uitgegeven (via een eeuwigdurend recht van erfpacht met een jaarlijkse symbolische canon van € 0,45,- welke door de gemeente is kwijtgescholden), was de haalbaarheid van het initiatief afhankelijk van de medewerking van Leeuwenborgh inzake het afstand doen van haar recht van erfpacht.

Partijen zijn op basis van verder onderzoek tot de conclusie gekomen dat het plan ruimtelijk en financieel haalbaar is te achten. Ook heeft de gemeente een akkoord bereikt met Leeuwenborgh inzake het afstand doen van haar recht van erfpacht.

De gemeenteraad is reeds geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld eventuele wensen of bedenkingen kenbaar te maken tegen de rechtstreekse één op één verkoop voor het beoogde initiatief. Ook is de raad toen ingelicht over de afspraken tussen Leeuwenborgh en de gemeente in relatie tot het afstand doen van het recht van erfpacht voor de zuidvleugel (zie het peilingvoorstel bijgevoegd).

Nu de raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen de verkoop van de zuidvleugel, ligt de koopovereenkomst met de ontwikkelaar (CRA Commercieel Vastgoed Groep BV) ter vaststelling voor.

De ontwikkelaar gaat het verkochte herontwikkelen ten behoeve van het initiatief bestaande uit de inpassing van studentenhuisvesting in de bestaande leegstaande bebouwing (de zuidvleugel) middels circa 52 eenheden met een gemiddeld woonoppervlak van circa 30 vierkante meter inclusief facilitaire ruimten voor bewoners ter ondersteuning van de huisvesting. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd.



2. Context

- Peilingvoorstel “Vestiging opstalrechten noordvleugel en centrale gebouw en verkoop zuidvleugel aan de Adelbert van Scharnlaan 200 (Leeuwenborgh complex)” d.d. 14 juni 2016 (2016-15148)
- Collegebesluit “Intentieovereenkomst Zuidvleugel Leeuwenborgh” d.d. 16.02.16 (2016-05673);
- Collegebesluit “Inpassen studentenhuisvesting in leegstaand schoolgebouw van Leeuwenborgh aan de Adelbert van Scharnlaan / Sibemaweg” d.d. 18.02.14 (2013-56446);
- Randvoorwaardenbrief “studentenhuisvesting Leeuwenborgh” d.d. 18.02.14 (2013.56446);
- Bestemmingsplan Heer-Scharn (deelgebied 2), vastgesteld op 22.11.11;
- Welstandsnota Maastricht 2004;
- Raadsbesluit stedelijke programmering: programma wonen 2010-2019 Lokale woonagenda Maastricht 2012;
- Beleidsnota parkeren 2008;
- Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg 2013 (In het kader van de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg 2013 hebben het Regionaal Overleg Volkshuisvesting en het PHO Ruimte en Wonen regio Maastricht/Heuvelland positief ingestemd met het initiatief).

In de koopovereenkomst is bepaald dat de ontwikkelaar als koper verplicht is de zelfstandige studentenwoningen te verhuren via campuscontracten. Met campuscontracten wordt bedoeld dat de zelfstandige studentenwoningen alleen toegankelijk zijn voor studenten, gedurende de studietijd tot maximaal 1 jaar na uitschrijving van de studie. Deze verplichting van koper zal via een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met bijbehorend kettingbeding worden vastgelegd in de akte van levering.

Het verkochte is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Heer-Scharn (deelgebied 2) dat door de raad op 22 november 2011 is vastgesteld en onherroepelijk is. Het studentenhuisvestings-initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waardoor een herziening middels een (postzegel)bestemmingsplan vereist is. Koper heeft voor eigen rekening en risico een ontwerp (postzegel)bestemmingsplan inclusief alle daartoe noodzakelijke onderzoeken laten opstellen. Het ontwerp (postzegel)bestemmingsplan en/of de voor de planrealisatie benodigde omgevingsvergunning(en) worden pas door de gemeente ter visie gelegd nadat de koopovereenkomst door partijen is ondertekend. De besluitvorming inzake de planologische procedure wordt via een apart collegevoorstel ingebracht.



3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 8 en 11 van dit voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Koper neemt de inspanningsverplichting op zich om bij de ontwikkeling en realisatie van het initiatief duurzame materialen toe te passen. Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden.

Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing. De groene omliggende grond rondom de zuidvleugel wordt verkocht aan de ontwikkelaar en zal een groenbestemming behouden.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De koopsom van het verkochte is getaxeerd via de residuele methode conform het vigerende gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid op € 985.000,- kosten koper exclusief overdrachtsbelasting.

In de taxatie is een PM post opgenomen inzake de asbestsaneringskosten. Op basis van het asbestinventarisatierapport type A, zijn partijen overeengekomen dat de koopsom verminderd zal worden met € 135.000,- vanwege de kosten van asbestsanering door koper. De koopsom (gecorrigeerd met de asbestsaneringskosten) bedraagt dan € 850.000,-, waarvan door koper reeds een voorschot is betaald ten bedrage van € 14.559,- ter verzekering van het gemeentelijke kostenverhaal in de intentiefase. Koper is daarmee aan de gemeente nog een koopsom verschuldigd van € 835.441,-.



Koper heeft voor eigen rekening en risico een asbestinventarisatie type B opgesteld. Eventuele herstellkosten en asbestsaneringskosten naar aanleiding van het type B onderzoek zijn voor rekening en risico van koper.

Koper heeft, in het kader van de bestemmingsplanwijziging, een verkennend bodemonderzoek en een nader asbestonderzoek laten uitvoeren over de chemische kwaliteit van de bodem. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het verkochte geschikt wordt geacht voor het beoogde gebruik.

In de bestuursovereenkomst tussen de gemeente en Leeuwenborgh is overeengekomen dat binnen 1 maand na notariële levering van de zuidvleugel door de gemeente €30.000,- wordt uitgekeerd aan Leeuwenborgh als eenmalige vergoeding voor een deel van de externe advieskosten van Leeuwenborgh inzake het (laten) opstellen van de bestuursovereenkomst.

De koopsom van het verkochte komt volledig toe aan de gemeente. Het uiteindelijke verkoopresultaat zal, na aftrek van een aantal verkoopkosten (o.a. taxatiekosten en voornoemde vergoeding externe advieskosten Leeuwenborgh) ten gunste worden gebracht (conform vigerend beleid) van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/onderwijshuisvesting.

Koper heeft een onherroepelijke concerngarantie afgegeven ter hoogte van € 85.000,- dienende tot het moment van notariële levering en betaling van de koopsom.

Koper heeft voor eigen rekening en risico een ontwerp (postzegel)bestemmingsplan inclusief alle daartoe noodzakelijke onderzoeken laten opstellen.

De koopovereenkomst kan door partijen worden ontbonden indien geen omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend of geen onherroepelijk bestemmingsplan voor het verkochte wordt verkregen. Tevens kan de gemeente de koopovereenkomst ontbinden indien sprake is van een ernstig of een mindere mate van gevaar op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen.

De notariële levering dient plaats te vinden uiterlijk 4 weken nadat de omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of zoveel eerder dan door koper schriftelijk verzocht aan verkoper.

Indien bij de levering nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan, zal de levering plaatsvinden met de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan. Indien de levering op basis van deze voorwaarde wordt ontbonden, zal de teruglevering aan verkoper plaatsvinden tegen betaling van de door koper betaalde koopsom exclusief het reeds door koper betaalde voorschot op de gemeentelijke plankosten. Indien koper reeds werkzaamheden heeft verricht in het verkochte waardoor de waarde van het verkochte is



verminderd, zullen partijen in overleg treden over de bepaling van de koopsom op basis van een geactualiseerde taxatie.

Het initiatief betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een anterieure/koop privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit initiatief wordt een koopovereenkomst aangegaan waarbij wordt geacht dat in de koopsom het kostenverhaal is verdisconteerd. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de gemeente (ook dit wordt geacht verdisconteerd te zijn in de koopsom).

De koper (CRA Commercieel Vastgoed Groep BV) wil het verkochte onderbrengen bij de belegger Ferox Tower GmbH. Aan het College wordt daarom gevraagd op voorhand haar toestemming te verlenen aan koper om haar rechten uit de koopovereenkomst over te dragen aan een aan koper gelieerde vennootschap of aan voornoemde belegger (al dan niet via een ABC transactie) onder de voorwaarde dat koper onvoorwaardelijk garant staat voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing. Het betreft een initiatief dat voor rekening en risico (en op eigendom) van een niet-aanbestedingsplichtige partij gerealiseerd wordt.

10. Participatie tot heden

De gemeenteraad is reeds ingelicht en middels bijgevoegd peilingvoorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen inzake de verkoop in te brengen. De raad heeft geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop van de zuidvleugel.

11. Voorstel

1. besluiten tot het aangaan van koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar;
2. wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. toestemming te verlenen aan koper om haar rechten uit de koopovereenkomst over te dragen aan een aan koper gelieerde vennootschap of aan een belegger onder de voorwaarde dat koper onvoorwaardelijk garant blijft staan voor de verplichtingen uit de koopovereenkomst;
4. de opbrengst van de verkoop conform vigerend beleid ten gunste te brengen van de portefeuille Maatschappelijk Vastgoed/onderwijshuisvesting.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Ten behoeve van de voortgang houden partijen de volgende globale indicatieve planning in acht:

- Tervisielegging ontwerp (postzegel)bestemmingsplan na ondertekening koopovereenkomst door partijen: april 2017
- Vaststellen ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad: eind juni 2017 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Verlenen omgevingsvergunning: eind juni 2017 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Onherroepelijk (postzegel)bestemmingsplan: september 2017 (indien geen zienswijzen zijn ingediend c.q. beroepen zijn ingesteld)
- Notariële levering van het verkochte: september / oktober 2017
- Oplevering initiatief: oktober 2018.