



Samenvatting

De raad heeft bij de aanpak van het Eiffelcomplex besloten om de 2 bovenste lagen aan weerszijden van The Student Hotel in te vullen met een woonfunctie. De renovatie van het Eiffelcomplex is zo ver gevorderd dat de voorbereidingen daartoe getroffen kunnen worden. Het college heeft daarom besloten om de lofts, zijnde 16 woonappartementen, casco gerenoveerd in de markt te zetten. De toekomstige bewoners krijgen daarmee maximale vrijheid om hun appartementen naar eigen inzichten in te delen, verder af te werken en in te richten. Deze woonfunctie past binnen het bestemmingsplan.

De markt wordt benaderd via een openbare tenderprocedure. Daarbij wordt een minimumprijs gehanteerd en bij gelijke aanbiedingen zal er worden geloot. De uitgifte vindt plaats via erfpacht conform raadsbesluit.

Conform eerdere besluiten worden momenteel het middenstuk Eiffel in gereedheid gebracht voor The Student Hotel en de overige lagen ter weerszijden van The Student Hotel voor een mix aan functies. Daarmee wordt er gewerkt aan de invulling van het totale complex.

Beslispunten

1. Ten behoeve van het in de markt zetten van 16 lofts in het Eiffelcomplex een openbare tenderprocedure te organiseren en de lofts toe te wijzen aan de hoogst biedenden;
2. De uitgifte van de lofts te doen plaatsvinden via uitgifte in erfpacht.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 september 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Het 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 prestigieuze loft appartementen, publiekstrekkende 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. Conform de nota van 7 maart 2017 zullen de beide koppen van de Eiffel (aan weerszijden van The Student Hotel) tot en met de vijfde laag verhuurd worden voor activiteiten op het vlak van werken, cultuur en ontspanning. De twee bovenste lagen (verdieping 6 en 7) op beide koppen worden ingezet voor de woonfunctie in de vorm van lofts. De wijze waarop deze in de markt worden gezet is onderwerp van dit collegevoorstel.

De raad heeft eerder ook besloten dat de grip op het voor de stad en Belvédèregebied dominerende Eiffelcomplex maximaal moet zijn zowel publiekrechtelijk via onder andere bestemmingsplannen als privaatrechtelijk via voorwaarden. Dat resulteerde in verhuur dan wel erfpachtcontracten (waarbij de eigendom niet overgaat) boven verkoop.

Deze aanpak voor de lofts voorziet in langjarige erfpachtcontracten waarbij de bewoner een casco opgeleverd loft in erfpacht krijgt en daar zelf in investeert voor indeling, afwerking en inrichting. Deze aanpak is in de Maastrichtse situatie vrij nieuw en zal daarom enige uitleg vragen naar de toekomstige bewoners. De specifieke voorwaarden hebben betrekking op de wijze hoe om te gaan met het casco gerenoveerde Rijksmonument. De erfpachtvoorwaarden worden nog nader uitgewerkt in overleg met de portefeuillehouder.



2. Context

Planning

De cascoherstelwerkzaamheden verlopen volgens planning en het complex wordt grotendeels in 2017 gefaseerd opgeleverd. The Student Hotel heeft inmiddels de eerste studenten gehuisvest in het gebouw. Het door de raad vastgestelde exploitatiemodel gaat uit van een gefaseerde invulling. Het moment van start van het in de markt zetten van de lofts is nu aan de orde.

De twee bovenste lagen van de Eiffel worden ingevuld met de woonfunctie. De belangstelling is groot en lijkt nog toe te nemen. Het betreffen 16 lofts variërend in maat tussen de 100 en 160 m². De lofts op de 7^e verdieping hebben met een trap direct toegang tot hun dakterras. De lofts op de 6^e verdieping hebben ook een eigen dakterras maar dat is enkel toegankelijk via de algemene trap naar het dak. De lofts worden zoals aangegeven feitelijk niet verkocht maar middels erfpacht uitgegeven. Mocht verkoop van de Eiffel ooit worden overwogen, dan is aan The Student Hotel (als erfpachter van ongeveer 60% van het complex en grootste investeerder in het complex na de gemeente) een 1^e koop recht verleend. De erfpachttermijn voor de lofts betreft conform de standaard voorwaarden van de gemeente voor woningen 75 jaar.

3. Gewenste situatie

Acquisitie en tender

Acquisitie

Er heeft zich de afgelopen jaren reeds een aantal geïnteresseerde partijen gemeld voor een loft in het Eiffelcomplex. Het betreft ruim 60 geïnteresseerden. Deze hebben zich spontaan gemeld zonder dat er sprake was van een acquisitie inspanning. Er worden bij de tender diverse communicatiekanalen ingezet om mensen actief te informeren over de procedure zodat zoveel als mogelijk mensen kunnen deelnemen aan de tender. Welke kanalen dat zullen zijn zal nog worden vastgesteld bij de uitvoering. Conform de eerder op raadsniveau vastgestelde gedragslijn om vooral op eindgebruikers te koersen wordt ingezet op bewoners en niet op tussenpersonen, ontwikkelaars en dergelijke.

Tender

Gezien de grote interesse voor de 16 lofts en zoals te doen gebruikelijk bij verkoop van gemeentelijk onroerend goed wordt voorgesteld de lofts te tenderen en toe te wijzen aan de hoogstbiedenden. Bij eerdere gemeentelijke tenderprocedures spelen vaak ook andere toewijzingscriteria een rol (bijvoorbeeld toewijzen afhankelijk van de aard en uniciteit van het programma) maar dat is niet aan de orde nu er slechts sprake is van één programma, namelijk wonen.



Deze aanpak waarborgt een eenvoudig en transparant proces en gelijktijdig een maximalisering van de opbrengst die past bij de exclusiviteit van de 16 lofts en bij de stand van de onrendabele top van de grex. In de vastgoedexploitatie die in 2015 is opgesteld en die bij het jaarlijkse raadsstuk grex 2015 voor de raad ter inzage was gelegd, is een inschatting gedaan naar een mogelijke opbrengst van de lofts per m2 per jaar. Daarbij is rekening gehouden met een conservatieve opbrengst in de vorm van een canon (omdat de lofts in erfpacht worden uitgegeven) van € 45,- per jaar per m2 per loft. De crisis was destijds nog niet geheel voorbij en er bestond nog een papieren eindbeeld van het Eiffelcomplex. Dat papieren eindbeeld is inmiddels vervangen door de werkelijkheid en die laat zien dat er schitterende mogelijkheden zijn om op een unieke locatie in de stad een beperkt aantal woningen te realiseren onder eigen beheer. De markt is eveneens aangetrokken. Verwacht wordt dat de opbrengst hoger uitkomt dan € 45,= per jaar per m2 en dat zal vooraf getoetst worden. Voorgesteld wordt om deze m2 prijs te laten actualiseren door een externe taxateur en die taxatieprijs voorlopig als ondergrens te hanteren. Voor de begeleiding en de uitvoering van de tender wordt een makelaar ingehuurd.

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 het 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

1. Ten behoeve van het in de markt zetten van 16 lofts in het Eiffelcomplex een openbare tenderprocedure te organiseren en de lofts toe te wijzen aan de hoogst biedenden;
2. De uitgifte van de lofts te doen plaatsvinden via uitgifte in erfpacht.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Met de aanstaande oplevering van het 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. De verwachting is dat we na de jaarwisseling tot toewijzing overgaan waarna in 2018-2019 de interne verbouwingen en inrichting zal plaatsvinden door de verschillende bewoners. Dat geldt eveneens voor de invulling van de diverse lagen aan de koppen van het gebouw.