



Samenvatting

Het college stemt in met de verkoop en levering van de ontwikkellocatie A2 aan Avenue2. In 2009 is de Europese aanbesteding voor de Groene Loper afgerond. De opdracht is door de gemeente en de Staat aan Avenue2 (een consortium van Strukton en Ballast Nedam) gegund, en de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) is door deze drie partijen op 7 oktober 2009 ondertekend. De IGO ziet op de realisatie van infrastructuur en de Koning Willem Alexandertunnel en is ook een gebiedsontwikkelingscontract voor (onder andere) 1.100 woningen op een aantal aangewezen ontwikkellocaties aan en nabij de tunnel. Deze ontwikkellocaties vormen een onderdeel van de tegenprestatie van de Staat en de gemeente, en moeten daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue2 geleverd worden zodra Avenue2 daarom verzoekt. Avenue2 heeft de Staat en de gemeente het verzoek gedaan. Omdat de IGO juridisch gezien geen koopovereenkomst is, is voorliggend besluit over verkoop aan Avenue2 noodzakelijk.

Beslispunten

1. Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van (het gemeentelijk deel van) de ontwikkellocaties A2 aan Avenue2, tezamen groot circa 39.482 m² voor € 1,- kosten koper;
2. In te stemmen met concept-koopovereenkomst van de ontwikkellocaties tussen de Staat, de gemeente en Avenue2;
3. Het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen van de concept-koopovereenkomst als gevolg van de voor verkoop en levering te doorlopen procedures binnen de Staat (Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf), aan de Teammanager Vastgoed te mandateren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 december 2019:

Conform.



1. Aanleiding

a. Waarom leveren aan Avenue2

In 2009 is de Europese aanbesteding voor de Groene Loper afgerond. De opdracht is door de gemeente en de Staat aan Avenue2 (een consortium van Strukton en Ballast Nedam) gegund, en de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) is door deze drie partijen ondertekend. De IGO ziet op de realisatie van de Koning Willem Alexandertunnel en andere infrastructuur binnen het plangebied A2, en is een gebiedsontwikkelingscontract voor (onder andere) 1100 woningen op een aantal aangewezen ontwikkellocaties binnen het plangebied A2. De levering van de ontwikkellocaties vormen een onderdeel van de tegenprestatie van de staat en de gemeente “in natura” en moeten daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue2 overgedragen worden, op het moment dat Avenue2 daarom verzoekt met een afroepbrief. Deze concept-afroepbrief is als V2 bij dit collegevoorstel gevoegd met de motivering waarom alle resterende ontwikkellocaties (circa 39.482 vierkante-meter van de gemeente en circa 28.586 vierkante-meter van de Staat) in een keer worden afgeroepen. Omdat de IGO geen koopovereenkomst is, is voorliggend besluit tot verkoop en levering van de ontwikkellocaties noodzakelijk.

b. Wat levert de gemeente aan Avenue2

Conform onderstaand overzicht (zie ook bijlage 1), worden de ontwikkellocaties A2 overgedragen aan Avenue2. De “VEX” aanduiding voor de kadastrale percelen verwijst naar een aanduiding op de



overdrachtstekeningen van Noordelijke naar Zuidelijke richting.

		m2		nag te leveren aan O&A v.o.f. conform VGO totaal	
		Grond De Staat	Grond Gemeente		
		G 7028	-	229	229
		G 7295	-	170	170
		G 7204	-	14	14
		G 7291	-	915	915
		G 7286	-	87	87
noord	VEK-1 Baudijnstraat-zuid		1.425	1.425	
		G 7311	-	494	494
		G 7314	-	526	526
noord	VEK-2 Lourdesplein		1.020	1.020	
		G 7274	1.548	-	1.548
		G 7288	-	992	992
		G 7283	-	2.044	2.044
		G 6740	995	-	995
		G 4515	491	-	491
		G 7265	-	189	189
noord	VEK-4 Quixstraat-noord		3.034	3.425	6.459
		G 7273	3.248	-	3.248
		G 7249	700	-	700
		G 7276	99	-	99
		G 7260	-	4.511	4.511
		G 7254	-	801	801
		G 7266	-	918	918
noord	VEK-5 Eisenhowerstraat		4.047	6.250	10.297
		G 7288	-	70	70
		G 7290	-	105	105
		G 7280	-	418	418
		G 7259	-	591	591
		G 7270	-	201	201
noord	VEK-7 CVG Geusselheuvel		1.407	1.407	
		G 7250	650	-	650
noord	VEK-8 Wootoren Geusselheuvel		650	650	
		G 7253 19B	-	316	316
		G 7307 19B	-	2	2
		G 7252 19A	-	278	278
noord	VEK-19 Kon. Millerstraat-noord		-	596	596
centrum	VEK-9 Voormalige sportvelden		-	2.618	2.618
		F 5728	-	2.580	2.580
		F 5724	-	1.080	1.080
		F 5720	60	-	60
zuid	VEK-10 CVG Europaplein		60	3.729	3.729
		F 5719	7.590	-	7.590
		F 5723	-	279	279
		F 5732	-	1.351	1.351
		F 5710	-	260	260
zuid	VEK-11-15 Europaplein (woontorenstrip)		7.590	1.870	9.460
		F 5723	7.005	-	7.005
		F 5721	1.742	-	1.742
		F 5717	1.040	-	1.040
		F 5708	-	3.358	3.358
		F 5709	-	2.965	2.965
		F 5731	-	282	282
zuid	VEK-16 Novotel-locatie		9.787	6.805	16.592
		F 5713	-	3.350	3.350
		F 5711	-	1.077	1.077
		F 5734	195	-	195
zuid	VEK-17 Leeuwenborgh / A.Schermlaan		195	4.523	4.523
		F 5718	3.223	-	3.223
		F 5726	-	667	667
		F 3688	-	60	60
		F 5736	-	572	572
zuid	VEK-21 Trapazium-locatie		3.223	1.074	4.297
TOTAAL - CONFORM IGO			28.586	39.482	68.068

De door de gemeente aan Avenue2 kadastrale percelen zijn tezamen circa 39.482 vierkante-meter groot. De Staat levert circa 28.586 vierkante-meter aan Avenue 2. Avenue2 verkrijgt dus in totaal 68.068 vierkante-meter grond op de ontwikkellocaties. De verkavelingstekeningen zijn als bijlage 2 en 3 bij deze nota gevoegd.

c. Planologie/woonbeleid

Het bestemmingsplan A2 Traverse en Mariënwaard is op 14 december 2010 vastgesteld en maakt realisatie van in totaal 1.100 woningen planologisch mogelijk. Aanvullende planologische besluitvorming is dus niet noodzakelijk. Door middel van een kwalitatieve verbintenis wordt in de akte van levering verzekerd dat Avenue2 of zijn rechtsopvolger(s) nalaat in afwijking van het stedenbouwkundig plan (thans “Baseline 2017”), het Masterplan De Groene Loper 2017 en het visiedocument “Vormgevingsvisie deel C” d.d. 14-12-2017 inclusief de geactualiseerde versies daarvan, een plan op de ontwikkellocaties te realiseren (een kwalitatieve verbintenis dient als een “nalaten” geformuleerd te worden en wordt ingeschreven in de openbare registers zodat deze verplichting kenbaar is voor een ieder). Tevens wordt het maximaal te realiseren woningen binnen A2 plangebied in de kwalitatieve verbintenis opgenomen omdat er woningcontingenten uit het bestemmingsplan naar de Vikingsite (die bestaat uit de voormalige KPN locatie en een strook



gemeenteground) overgeheveld, maar het bestemmingsplan A2 nog niet daarop kan worden aangepast. Langs privaatrechtelijke weg zijn op deze manier de woningcontingenten gemaximeerd.

d. Kaders voor de overeenkomst zijn gesteld door de IGO

De IGO vormt het kader voor de overdrachten van de ontwikkellocaties A2. De verkoopovereenkomst blijft binnen de kaders van de IGO en bevat op onderdelen een verduidelijking of nadere uitwerking van de IGO. Ook de prijs voor de vastgoedlocaties is in de IGO bepaald en daarom niet onderhandelbaar.

De levering van de ontwikkellocaties vormen zoals gezegd een onderdeel van de tegenprestatie van de staat en de gemeente “in natura”. De IGO biedt aan Avenue2 in artikel DA 3.17 daarom de mogelijkheid om tot externe financiering over te gaan als er een “cashbehoefte” bij Avenue2 ontstaat. Na verkrijging van de ontwikkellocaties in eigendom kan Avenue2 een geldlening van een bank krijgen, waarvoor Avenue2 door middel van een hypotheekrecht zekerheid aan de bank verstrekt, om te voldoen aan deze cashbehoefte. Voor de percelen ten Noorden van de Professor Quixstraat (“Vex 4”) en een perceel aan de Voltastraat (“Vex 2”) zijn omgevingsvergunningen bouwen verleend en is de bouw gestart; vestiging van een hypotheekrecht op deze ontwikkellocatie blijft daarom achterwege.

Het terugkooprecht van de Staat en de gemeente (dat actueel wordt bij ontbinding van de IGO of faillissement van Avenue2) blijft bestaan. In verband met het terugkooprecht van de Staat en de gemeente is het door Avenue2 te lenen bedrag gemaximeerd. In verband met het vestigen van het hypotheekrecht is het gewenst alle resterende ontwikkellocaties (circa 39.482 vierkante-meter van de gemeente en circa 28.586 vierkante-meter van de Staat) in een keer te verkopen en leveren aan Avenue2. Wanneer in de toekomst het recht op terugkoop actueel wordt, zal de residuele waarde van de betreffende ontwikkellocatie door middel van een onafhankelijke taxatie worden vastgesteld. Door middel van overdracht van terugkooprecht door de staat aan de gemeente (“cessie”), kan de gemeente in het geval het terugkooprecht actueel wordt, niet alleen haar eigen deel maar ook gronden op de betreffende ontwikkellocatie van de staat, terugkopen.

De realisatie wordt door Avenue2 (consortiumonderdeel Ballast Nedam Ontwikkeling) in uitvoering gegeven aan haar werkmaatschappij Groene Loper VOF. Correcte uitvoering van de IGO wordt daarbij namens opdrachtnemer verzekerd.

e. Mandaat aan teammanager Vastgoed

De koopovereenkomst zal ondertekend worden door de gemeente, Staat en Avenue2. Gezien de binnen de Staat (Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf) te doorlopen procedures om de grond



binnen de ontwikkellocaties aan Avenue2 te kunnen leveren, is de kans dat er wijzigingen op concept-overeenkomst plaatsvinden niet uit te sluiten. Daarom wordt u gevraagd het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen van de concept-verkoopovereenkomst als gevolg van de voor verkoop en levering te doorlopen procedures binnen de Staat, aan de Teammanager Vastgoed te mandateren. Tot ondertekening is de Teammanager Vastgoed reeds op grond van de mandaatlijst bevoegd.

2. Context

Eerdere (raads)besluiten Project A2 Maastricht:

- Start passieve verwerving A2 appartementen (raadsbesluit februari 2002);
- Bestuursovereenkomst (raadsbesluit januari 2003);
- Nota "Ruimte rond de A2" (raadsbesluit april 2005);
- Aanvullende Bestuursovereenkomst (raadsbesluit januari 2006) als basis voor de Samenwerkingsovereenkomst (collegebesluit juni 2006);
- Vaststelling Consultatieverslag A2 project Maastricht (raadsbesluit februari 2009);
- Vaststelling A2 bestemmingsplannen (raadsbesluit januari 2010).

In het collegebesluit d.d. 23 juni 2009 is ingestemd met de gunning aan Avenue2 en verdere uitwerking van de contractdocumenten in de IGO, die in oktober 2009 door partijen is ondertekend.

Eerdere besluiten tot verkoop en levering aan Avenue2 ter uitvoering van de IGO:

- Blok 8 (aan de President Rooseveltlaan) op 13 november 2018;
- Fase 1.1 (120 woningen omgeving Quixstraat / Schepenenplein) op 14 mei 2019;
- Fase 1.2 (29 woningen en een commerciële ruimte aan de Voltastraat) op 3 december 2019.

3. Gewenste situatie

Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) over te gaan tot verkoop en levering van (het gemeentelijk deel van) de ontwikkellocaties A2 aan Avenue2 conform concept-verkoopovereenkomst van de ontwikkellocaties tussen de Staat, de gemeente en Avenue2.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Op grond van bijlage 1, 'Schema doorleggen verplichtingen Integrale Gebiedsontwikkeling bepalingen' is in deze overeenkomst een inspanningsverplichting opgenomen tot verduurzaming conform artikel 23 lid 2 IGO.



5. Effect op de openbare ruimte

Van een Ontwikkellocatie wordt uitsluitend het deel dat bestemd is voor realisatie van het Vastgoedprogramma geleverd (art. D.A. 3.2 IGO). Het betreft hier de te realiseren woningen inclusief eventuele bijhorende privéparkeerplaatsen. Het deel van de Ontwikkellocatie dat bestemd is voor realisatie van de openbare ruimte wordt dus niet verkocht geleverd en maakt geen deel uit van deze overeenkomst.

In het kader van de uitvoering van de IGO, onderdeel openbare ruimte, zal u in de 1^e helft van 2020 een voorstel worden voorgelegd inzake de grondruil tussen de Staat en de gemeente en de openbare ruimte op en nabij de Koning Willem Alexandertunnel en de Ontwikkellocaties.

6. Personeel en organisatie

Nvt.

7. Informatiemanagement en automatisering

Nvt.

8. Financiën

De levering van de ontwikkellocaties vormt een onderdeel van de tegenprestatie van de Staat en de gemeente voor de bouw van de Koning Willem Alexandertunnel en andere infrastructuur binnen het plangebied A2 en moet daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue2 overgedragen worden.

De vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst uit 2010 is in augustus 2019 geactualiseerd.

De heffingsgrondslag voor de BTW is bij die actualisatie ongewijzigd gebleven. De BTW over de recentelijk van Servatius gekochte woningen aan de Generaal Eisenhowerstraat die door middel van een verzoek tot wijziging nu onderdeel uitmaken van het plangebied A2/ de Groene Loper, zal separaat aan Avenue2 in rekening gebracht worden omdat deze niet in de Vaststellingsovereenkomst is begrepen.

In de IGO is een terugkooprecht van de Staat en gemeente in bepaalde situaties (zoals faillissement of niet-nakomen van de overeenkomst) opgenomen. Ballast Nedam NV staat borg voor verplichtingen die voortvloeien uit het hypotheekrecht en de gemeente en staat ontvangen iedere 3 maanden een update.

Het bedrag waarvoor een hypotheekrecht wordt gevestigd (inclusief kosten en renten) wordt daarnaast gemaximeerd op 60% van de waarde van de ontwikkellocaties. De waarde van de ontwikkellocaties is recentelijk door middel van taxatie vastgesteld. Een en ander is gespecificeerd in artikel II lid 11 van de Koopovereenkomst Ontwikkellocaties A2.



Een en ander is afgesproken uit het oogpunt van risicobeperking.

De overeengekomen woningbouwcontingenten, vierkante meters commerciële ruimte en wijze van planontwikkeling worden door middel van een kwalitatieve verplichting en een boete bij overtreding daarvan, verzekerd. Een en ander is gespecificeerd in artikel II lid 7 van de Koopovereenkomst Ontwikkellocaties A2 .

Op het moment van ondertekening van de Koopovereenkomst Ontwikkellocaties A2 zal een overzicht van de nog beschikbare woningbouwcontingenten en vierkante-meters commerciële ruimte worden.

9. Aanbestedingen

De Europese aanbesteding voor de gebiedsontwikkeling heeft in 2009 geresulteerd in gunning aan Avenue2.

10. Participatie tot heden

Via Projectbureau A2.

11. Voorstel

1. Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van (het gemeentelijk deel van) de ontwikkellocaties A2 aan Avenue2, tezamen groot circa 39.482 m² voor € 1,- kosten koper;
2. In te stemmen met concept-koopovereenkomst van de ontwikkellocaties tussen de Staat, de gemeente en Avenue2;
3. Het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen van de concept-koopovereenkomst als gevolg van de voor verkoop en levering te doorlopen procedures binnen de Staat (Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf), aan de Teammanager Vastgoed te mandateren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nu de oplevering van de infrastructuur (waaronder de Koning Willem Alexandertunnel en het in Maastricht gelegen deel van de A2) in april 2018 door Avenue2 heeft plaatsgevonden, is thans de vastgoedontwikkeling aan de orde. De resterende ontwikkellocaties A2 worden aan Avenue2 verkocht en geleverd; een indicatieve planning voor de realisatie van het vastgoed is opgenomen bij de overeenkomst.



Wanneer u heeft ingestemd met de concept-koopovereenkomst zal de Teammanager Vastgoed krachtens uw mandaatbesluit uit februari 2012, versie 30 maart 2018 tot ondertekening namens de gemeente overgaan.

De juridische levering van de ontwikkellocaties zal in het 4^e kwartaal van 2019 plaatsvinden, wanneer bij de Staat alle te doorlopen procedures zijn afgerond en de koopovereenkomst door alle drie de partijen (Staat, gemeente en Avenue2) is getekend.

Collegievoorstel