

CvB stukken voor agenda Universiteitsraad

Overlegvergadering d.d. :
Commissievergadering :
Agendapunt :
Bijgevoegde stukken :

Betrokken dienst: n.v.t betreft Hogekamp B.V.

paraaf: 

Secretaris: Mazier

paraaf: 

Portefeuillehouder: Bult

paraaf: 

1. Status agendapunt:

Rol URaad:

- X Ter informatie
- Ter advisering
- Ter instemming
- Anders:

2. Eerder behandeld in:

Naam gremium: CvB
Datum behandeling: 20 maart 2017
Naam agendapunt: Procesnotitie Hogekamp
Conclusie toen: Het CvB kan zich vinden in de deze notitie beschreven procesbeheersing van het Hogekamp project.

3. Toelichting/samenvatting:

4. (Voorgenomen) besluit CvB:

Gezien
Gehoord
Overwegende
Besluit het CvB:

GRIFFIE URaad: (door griffie UR in te vullen)

Eerder in URaad aan de orde geweest?

- Nee.
- Ja, op
Conclusie toen:

Proces besluitvorming Hogekamp

Datum : 17 maart 2017-03-15

Auteurs : Jan-Laurens Lasonder en Marco Stol

1. Inleiding

Bij het proces van de herbestemming van de Hogekamp zijn vele partijen betrokken. Het gehele traject van besluitvorming kent bovendien een lange historie met verschillende fases.

In het huidige plan dat nu gerealiseerd wordt komen 445 zelfstandige studenteneenheden en zal ook Conferentiehôtel Drienerburght zich vestigen.

De herontwikkeling wordt uitgevoerd door Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. Na oplevering van het herontwikkelde gebouw zal Camelot Real Estate de studentenhuisvesting exploiteren.

Conferentiehôtel Drienerburght zal verhuizen van de huidige locatie naar het gebouw Hogekamp. In het hotel komen 72 hotelkamers, conferentiezalen en een restaurant, alles te exploiteren door Drienerburght BV.

Met de transformatie van de Hogekamp krijgt ook het plein Hogekamp een facelift, qua uitstraling en qua voorzieningen. De ontwikkelingen op het plein vinden onder regie van de UT plaats als onderdeel van het LTSH (lange termijn strategisch huisvestingsplan). Mede vanwege benodigde de infrastructuur en uitstraling is er een nauw verband met de plannings voor de Hogekamp. De (boven- én ondergrondse) infrastructuur zal aangepast en vervangen moeten worden om de nieuwe bestemming van het gebouw goed te kunnen faciliteren. Planning van de uitvoering is dus sterk afhankelijk van de werkzaamheden aan het gebouw zelf.

2. Doel van deze notitie

Deze notitie heeft tot doel inzicht te verstrekken in het proces waarmee de realisatie van de herbestemming van de Hogekamp bestuurlijk geborgd is. Deze notitie beslaat de periode van het ondertekenen van de contracten en de realisatie. De hieraan voorafgaande voorbereidingen zijn geen onderdeel van deze notitie.

3. Contracten en overeenkomsten

De volgende contracten zijn of worden afgesloten voor realisatie van dit project.

3.1 Contractuele afronding en ondertekening overeenkomsten (September 2016 – December 2016)

| Contract/overeenkomst/akte | Getekend/gepasseerd d.d.: |
|---|------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><i>Koopovereenkomst voor de koop van het conferentiehôtel door Hogekamp BV van Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV voor een bedrag van € 8,85 miljoen (excl. btw)</i> | 16-11-2016 |
| <ul style="list-style-type: none"><i>Alonge l op bovengenoemde koopovereenkomst conferentiehôtel. Hierin is overeengekomen dat de koopprijs van het hotel verhoogd wordt Met € 0,37 miljoen voor het op maaiveldhoogte aanleggen van de Conferentiezalen. Hiermee komt de koopprijs van het conferentiehôtel uit op € 9,22 miljoen excl. Btw.</i> | 02-12-2016 |
| <ul style="list-style-type: none"><i>Koopovereenkomst erfpacht en opstal door Van Wijnen van Hogekamp BV</i> | 30-11-2016 |

- *Akte van levering van het erfpachtrecht en opstalrecht* 01-12-2016
- *Akte uitbreiding erfpacht en wijziging erfpachtvoorwaarden* 01-12-2016
- *Akte van hypotheek (op het gebouw Hogekamp)* 01-12-2016
Ter zekerheidsstelling voor het door Hogekamp BV betaalde voorschot van € 3,0 miljoen en de vordering van € 1,1 miljoen te ontvangen van Van Wijnen inzake de koop van het erfpachtrecht op de Hogekamp.
- *Concerngarantie afgegeven door Van Wijnen Groep NV aan Hogekamp BV* 07-12-2016
Voor een bedrag van € 3,0 miljoen ter zekerheidsstelling van het betaalde voorschot van € 3,0 miljoen aan Van Wijnen Projectontwikkeling Oost BV

3.2 Nog op te stellen en te tekenen akten/overeenkomsten:

1. Splitsingsakte van gebouw Hogekamp:

In deze akte wordt het gebouw juridisch gesplitst in het deel studentenhuisvesting (wordt gekocht door Camelot) en het deel conferentiehôtel (wordt gekocht door Hogekamp BV). Splitsing zal gerealiseerd worden na de thans lopende sloop/asbestsanering waarna Camelot een koop-aanneemovereenkomst sluit met Van Wijnen voor de realisatie van het deel studentenhuisvesting. Hogekamp koopt het conferentiehôtel na afronding van de bouw (september 2018).

2. Huurovereenkomst conferentiehôtel:

Hiermee wordt het conferentiehôtel door Hogekamp BV verhuurd aan Congres- en Studiecentrum Twente BV (Hotel Drienerburgh).

3. Parkmanagementovereenkomst tussen UT en gebruikers Hogekamp (Camelot en Drienerburgh):

Voor gebruik voorzieningen campus (gas, water, electra, afval, riolering, groenvoorziening e.d.)

4. Realisatiefase, vanaf December 2016

Nadat de benodigde overeenkomsten zijn ondertekend is het project Hogekamp eind 2016 overgegaan in de fase van realisatie.

In de realisatiefase zijn drie trajecten te onderscheiden die onderling samenhangen en daardoor afstemming behoeven.

1. Realisatie studenten huisvesting voor risico en rekening van Camelot door Van Wijnen.
2. Realisatie van het campus hotel door Van Wijnen; na oplevering koopt de Hogekamp BV het hotel van Van Wijnen en verhuurt dit aan Drienerburgh BV, die het hotel voor eigen rekening en risico zal exploiteren.
3. Realisatie Hogekamp plein als onderdeel van het LTSH (Lange Termijn Strategisch Huisvestingsplan) van de UT. In het LTSH is een budget gereserveerd voor de herontwikkeling van de omgeving van de Hogekamp voor zowel de ondergrondse infrastructuur als ook het bovengrondse ontwerp en aankleding.

4.1 Realisatie Studenten huisvesting

Realisatie geschiedt door Van Wijnen in opdracht van Camelot. De UT is verder geen partij in de realisatie van dit project. Er zijn echter wel raakvlakken en onderlinge afhankelijkheden met de andere twee trajecten, daarom zijn over en weer contactpersonen benoemd:

- Afstemming tussen Camelot en Drienerburgh BV vindt plaats tussen Marijke Schmand (Drienerburgh BV) en Olaf Terpstra en Marcel Joosten (beiden Camelot) als toekomstige bewoners/gebruikers van het gebouw de Hogekamp.
- Afstemming tussen Camelot en het project Hogekamp plein vindt plaats tussen Olaf Terpstra en Marcel Joosten (beiden Camelot) en Ray Klumpert (projectleider bij FB).

4.2 Realisatie Campus hotel

Voor de realisatie van het campus hotel is een stuurgroep ingesteld om het proces op hoofdlijnen te bewaken. Deze stuurgroep bestaat uit:

- Jan-Laurens Lasonder (voorzitter/ directeur Hogekamp BV)
- Marien Florijn (projectleider/ Hogekamp BV)
- Marco Stol (UT-FEZ)
- Cees van Bommel (namens Van Wijnen)
- Rogier Janse de Jonge (Van Wijnen)
- Mark van Hove (namens Van Wijnen)

De stuurgroep komt 1x per 2 à 3 maanden bij elkaar, afhankelijk van de belangrijkste mijlpalen. De voorzitter van de stuurgroep rapporteert aan de vice voorzitter van het CvB. De vice voorzitter van het CvB ontvangt alle stuurgroep verslagen en informeert het CvB, de UR en de RvT over relevante ontwikkelingen uit de stuurgroep.

De projectorganisatie voor de realisatie van het hotel bestaat uit:

- Marijke Schmand (directeur Drienerburgh BV)
- Marien Florijn (algemeen projectleider)
- Jaap Nieuwenhuijse (technisch/inhoudelijk projectleider)
- Van Wijnen Projectontwikkeling

De projectorganisatie vertaalt het Programma van Eisen (onderdeel uitmakend van de koopovereenkomst voor het hotel (TKO)) naar een Detail Ontwerp. Het Detail Ontwerp wordt door de projectontwikkelaar vertaald in een Technisch Ontwerp. Op basis van het Technisch Ontwerp wordt een definitieve calculatie gemaakt. Uitgangspunt voor alle partijen moet zijn dat dit bedrag past binnen het budget van koopsom zoals overeengekomen in de TKO tussen Hogekamp BV en Van Wijnen Projectontwikkeling.

Indien het Detail Ontwerp zoals gespecificeerd door de Drienerburgh BV meerwerk oplevert ten opzichte van het eerder overeengekomen PVE, dan bestaat de kans dat de koopsom daardoor stijgt. Deze stijging van de koopsom zal door Drienerburgh BV moeten worden gecompenseerd met een hogere huurprijs.

4.3 Realisatie Hogekamp plein

Realisatie van het Hogekamp plein vindt plaats als een project binnen het LTSH vastgoedplan van de UT. In het Annual plan Development of Housing and Real Estate 2017-2021 is hiervoor een budget gereserveerd. Besturing en monitoring van de realisatie vindt plaats via de programma organisatie van het LTSH. Camelot en Drienerburgh zijn belanghebbende bij een tijdige oplevering (zomer 2018). Beiden hebben er ook belang bij dat de inrichting van het plein qua uitstraling en functies mooi aansluit op de binnenkant van het gebouw. Afstemming hierover vindt bilateraal plaats tussen partijen en middels regulier overleg.

5. Overlegstructuren en werkgroepen

5.1 Overleg Camelot Drienerburgh

Deelnemers:

- Jan-Laurens Lasonder: Voorzitter / directeur Hogekamp BV
- Marco Stol: FEZ
- Marijke Schmand: Directeur Drienerburght
- Olaf Terpstra: Camelot
- Marcel Joosten: Camelot
- Marien Florijn: Projectleider Hogekamp
- Jaap Nieuwenhuys: Projectleider Drienerburght
- Ray Klumpert, optioneel (projectleider Hogekamp plein)

5.2 Werkoverleg Hogekamp

Deelnemers:

- Jan-Laurens Lasonder: Directeur Hogekamp BV a.i.
- Marien Florijn: Projectleider Hogekamp
- Marco Stol: FEZ

Regulier werkoverleg waarin de voortgang en eventuele issues worden doorgenomen.

5.3 Marketing & communicatieondersteuning

De marketing- en communicatieondersteuning over de Hogekamp wordt projectmatig aangepakt, middels een marketing- en communicatieplan. Daarin wordt de gewenste vorm van marketing- en communicatieondersteuning bepaald en een planning opgesteld met alle communicatie acties en momenten.

Communicatieondersteuning: Bertyl Lankhaar en Astrid de Graaf

5.4 VVE

Al voor de oplevering moet een VVE (vereniging van eigenaren) worden opgericht. De VVE zal het beheer en onderhoud van de gezamenlijke onderdelen (dak, gevel, e.d.) van het gebouw verzorgen en financieren vanaf het moment van oplevering. De samenstelling en het reglement van de VVE moet ruim voor de opleveringsdatum bekend zijn. Acties hiervoor moeten nog starten.

6. Rapportage en beheersing in de lijnorganisatie

Rapportage aan het CvB:

De directeur Hogekamp rapporteert over voortgang en issues aan de vicevoorzitter van het CvB. Majeure gebeurtenissen of risico's en genomen of geplande mitigerende maatregelen worden onverwijld door de directeur Hogekamp besproken met de vice voorzitter van het CvB. Ieder kwartaal stelt de directeur Hogekamp een kwartaalrapportage op. Daarnaast houdt de directeur Hogekamp op doorlopende basis een risk log bij.

Rapportage aan HTT:

Met het bestuur van HTT heeft de directeur Hogekamp afgesproken dat hij het bestuur door middel van de kwartaalrapportage informeert.

Rapportage RvT:

Het CvB informeert de RvT en de AC. De AC wordt op reguliere basis op de hoogte gehouden middels de (bespreking van de) kwartaalrapportage.

Informeren van de UR:

De vice voorzitter informeert de commissie FPB van de UR over de ontwikkelingen t.a.v. de Hogekamp.

Administratieve verantwoording

Borging van de financiële en contractuele processen verloopt via FEZ (Marco Stol) en de reguliere rapportagelijnen van FEZ naar de vice voorzitter van het CvB.

Rapportage aan de UCB:

De directeur Hogekamp (tevens directeur van de dienst LISA) informeert de UCB over de voortgang van het Hogekamp project als een van de projecten uit het Annual plan business support van de UT.