



Samenvatting

Het college besluit formeel in te stemmen met het vestigen van een aanvullende hypotheek van € 1,5 miljoen op het vastgoed van Stichting HEUBI (Heubi), ten behoeve van de financiering van de voorgestelde investeringen in het gebouw waar EIPA gevestigd zit aan het Onze Lieve Vrouweplein. Heubi speelt als facilitator van de huisvesting van het European Institute of Public Administration (EIPA) een strategische rol in het versterken van Maastricht als Europese kennisstad. De investering in verduurzaming, herinrichting en gedeeltelijke transformatie van het pand draagt bij aan toekomstbestendig gebruik, aan de huisvesting van Studio Europa en aan gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van duurzaamheid, cultuur, wonen en internationale profilering.

Beslispunten

1. Het college besluit om:
 - a. Overeenkomstig artikel 3 lid 3 van de statuten van de Stichting Heubi schriftelijk toestemming te verlenen voor de vestiging van een hypotheekrecht ten behoeve van de Rabobank op het onroerend goed van de Stichting voor maximale hoofdsom van €4.000.000, bestaande uit de eerder verstrekte geldlening en de recent verstrekte geldlening van € 1.500.000.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Heubi wil investeren in de renovatie, verduurzaming en herinrichting van het hoofdgebouw waar EIPA gevestigd is. Om het pand geschikt te maken voor toekomstbestendig gebruik wil Heubi verschillende aanpassingen aan het gebouw doen; herindeling van het gebouw, verduurzamingswerkzaamheden en onderhoud. Het betreft onder meer de toevoeging van extra appartementen, vervanging van verouderde installaties en verbetering van de energieprestaties. Studio Europa, reeds huurder, zal een ander deel van het gebouw betrekken (bibliotheekzaal en mezzanine). Om deze aanpassingen mogelijk te maken, is een aanvullende hypothecaire lening van € 1,5 miljoen noodzakelijk. Er is een hypothecaire lening noodzakelijk hiervoor dient het college een besluit te nemen op grond van statuten van de stichting.

3. Beoogd effect

Het toestaan van de aanvullende lening draagt bij aan het toekomstbestendig maken van het gebouw waar EIPA gevestigd is en versterkt Maastricht als kennisstad en Europese ontmoetingsplek. Door duurzame renovatie, herindeling en toevoeging van nieuwe appartementen ontstaat ruimte voor andere functies binnen het gebouw. De toevoeging van appartementen levert bovendien een bijdrage aan de gemeentelijke woonopgave. Deze ingreep sluit aan bij de ambities van Maastricht op het gebied van duurzaamheid, cultuur, wonen en internationale profilering, en draagt bij aan het strategisch inzetten van vastgoed voor maatschappelijke en economische meerwaarde.

4. Argumenten

1.1 Schriftelijke toestemming is nodig voor het vestigen van het hypotheekrecht.

Er is een eerdere hypotheek gevestigd van 2,5 miljoen. Met de aanvullende hypotheek komen we op een totaal van 4 miljoen hypotheeklast, waarvoor het college instemming verleent.

De getaxeerde waarde van de panden waarop het hypotheekrecht wordt gevestigd overschrijdt ruim de waarde van de hypotheek

1.2 Het toekomstbestendig maken van het EIPA-gebouw draagt bij aan een efficiënter en duurzamer gebruik van het vastgoed

1.3 Het genereren van extra structurele inkomsten voor EIPA via verhuur draagt bij aan de financiële weerbaarheid van Heubi

De verwachte jaarlijkse opbrengst bedraagt circa € 100.000 aan huur en € 10.000 aan energiebesparing.

1.4 De toevoeging van de te realiseren appartementen draagt bij aan de woningopgave in Maastricht

1.5 De voorgestelde hypotheek draagt bij aan de gemeentelijk verduurzamingsopgave.



De structurele energiekosten worden verlaagd door vervanging van verouderde airconditioning en overstap op ledverlichting. Tevens draagt de voorgestelde hypotheek bij aan het verbeteren van de energieprestatie van het gebouw naar energielabel A.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 We lopen een beperkt financieel risico

De verwachte opbrengsten uit verhuur en energiebesparing zijn indicatief en afhankelijk van marktontwikkelingen. Hoewel het risico op structurele tekorten als beperkt wordt ingeschat, bestaat er onzekerheid over het tempo en het niveau waarop inkomsten voor EIPA gerealiseerd zullen worden. Deze inkomsten zijn van belang omdat EIPA hiermee bijdraagt aan de rentelasten van de hypothecaire lening die Heubi aangaat.

1.2 Verhuur is pas mogelijk na goedkeuring van de bestemmingsplanwijziging en een eventueel vergunningstraject

Na goedkeuring start Heubi vergunningaanvraag en bestemmingsplanwijziging om dit alles te realiseren en zullen de werkzaamheden in gang worden gezet om de gewenste aanpassingen te realiseren.

Gezien de snelheid waarmee de eerdere appartementen zijn verhuurd, de strategische ligging en het profiel van het gebouw, wordt dit risico als matig ingeschat.

1.3 Belangrijk om EIPA voor de stad te behouden

Heubi speelt als facilitator van de huisvesting van het European Institute of Public Administration (EIPA) een strategische rol in het versterken van Maastricht als Europese kennisstad. Bij het niet akkoord gaan van de hypothecaire lening zouden Gemeente Maastricht wellicht de belangrijke partner voor de stad kunnen verliezen (EIPA).

6. Financiële gevolgen

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden voor de Gemeente Maastricht.

EIPA zal door deze aanpassingen ongeveer € 100.000 extra inkomsten generen door verhuur en ongeveer €10.000 besparen op energie.

EIPA zal deze inkomsten (deels) inzetten om Heubi tegemoet te komen in rente op de extra lening.

7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van dit besluit zal Heubi worden geïnformeerd zodat zij verder kunnen gaan met het afsluiten van de extra hypotheek en de nodige stappen kunnen zetten om alle werkzaamheden in gang te gaan zetten.



8. Communicatie

De uitkomst van dit besluit wordt middels brief schriftelijk gecommuniceerd aan Heubi, in reactie op het verzoek van de Stichting om formele toestemming te verkrijgen.