



Samenvatting

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten het pand Vrijthof (de Hoofdwacht) voor twee jaren (1 jan. 2016 – 31 dec. 2017) te verhuren aan Tout Maastricht. Het pand Vrijthof 25 (de Hoofdwacht) is eigendom van de gemeente en heeft een culturele en/of publieke functie. Per 1 april 2015 was er geen huurder meer. Het pand is toen tijdelijk, om niet, in gebruik gegeven aan Stichting Tout Maastricht. Per 1 januari 2016 wensen zij het pand te huren voor een periode van twee jaar. Tout Maastricht zal de ruimte ter beschikking stellen voor culturele evenementen die op het Vrijthof zullen plaatsvinden. Tout Maastricht zal het pand als trouwlocatie aanbieden ter vervanging voor de trouwlocatie in het Stadhuis dat gerenoveerd gaat worden. Dit brengt geen meerkosten voor zich mee voor de gemeente. Met deze verhuring wordt een belangrijke ontmoetingsplek in de binnenstad op een goede wijze verhuurd voor de komende 2 jaren.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met verhuring van het pand Vrijthof 25- de Hoofdwacht aan Stichting Tout Maastricht tegen een huurprijs van 33.000 euro op jaarbasis voor de periode van januari 2016- januari 2018.



1. Aanleiding

Het pand Vrijthof 25 (Hoofdwacht) is op 1 december 2006 aangekocht door de Gemeente Maastricht onder de conditie dat het pand een culturele en/of publieke functie zou behouden.

Sinds 2011 heeft BV Limburg het pand structureel gehuurd tot en met 1 april 2015. Vanwege bezuinigingen en beleidswijzigingen was BV Limburg genoodzaakt de huur te beëindigen. Vanaf 1 april 2015 heeft vervolgens, na overleg met Team Economie en Cultuur, Tout Maastricht de Hoofdwacht tijdelijk, om niet, in gebruik gekregen in afwachting van een structurele invulling. De activiteiten die zij in de Hoofdwacht ontplooiën komen overeen met de gewenste invulling van het College: culturele en/of publieke functie. Tout Maastricht is nu bezig om een stichting op te richten: Stichting Tout Maastricht. De verwachting is dat deze per 1 januari 2016 opgericht zal zijn. Een bestuurder kan namens een stichting (in oprichting) een huurovereenkomst aangaan.

Stichting Tout Maastricht wil de structurele invulling verder gaan vormgeven en de Hoofdwacht voor de periode van 2 jaren, van januari 2016- januari 2018, gaan huren. Eveneens als destijds het geval was bij BV Limburg is de kostprijsdekkende huur voor Stichting Tout Maastricht te hoog. Zij kunnen de Hoofdwacht huren voor een periode van 2 jaren voor een huurbedrag van 33.000 euro. De kostprijsuur bedraagt 102.000 euro. Het restant bedrag, circa 69.000 euro, zal eveneens als in de afgelopen jaren, ten laste van de Algemene Middelen worden gebracht. In de begroting van 2008 is reeds opgenomen dat een kostendekkende huur niet tot de mogelijkheden behoort. Mogelijke meeropbrengsten zullen terugvloeien naar de Algemene Middelen. Dit betekent dat deze verhuring geen extra beslag legt op de Algemene Middelen en zorgt voor extra huurinkomsten.

Gezien de moeilijke verhuurbaarheid wordt voorgesteld aan het College het pand te verhuren aan Stichting Tout Maastricht. Het exploitatietekort zal conform de aankoopnota van 21 november 2006 ten laste worden gebracht van de Algemene Middelen.

2. Context

Voorliggend voorstel heeft meerdere relaties met bestaand beleid:



2.1. Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

De Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid (cor. nr. 2012-11624) geeft aan dat verhuring tegen een kostprijsdekkend tarief dient te gebeuren. Hiervan wordt in deze verhuring afgeweken vanwege het feit dat kostendekkende verhuur niet tot de mogelijkheden behoort.

Dit is reeds vastgesteld bij de aankoop middels een collegenota (d.d. 21-11-2006).

2.2. Terugdringen Exploitatietekort Bebouwd Onroerend Goed

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is aangegeven dat het een opgave is van ons College om het structurele exploitatietekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen.

Met dit voorstel is er sprake van het voorkomen van verdere leegstandskosten en daarmee zal het positief bijdragen aan het terugdringen van het exploitatietekort.

2.3. Financiële verordening Gemeente Maastricht

Bij verhuur van onroerend goed boven een jaarhuur van 30.000 euro dient het College van B&W goedkeuring te verlenen.

2.4. Kettingbeding aankoop

De verkoper van het pand, de Staat der Nederlanden, heeft de Gemeente Maastricht verplicht het pand enkel aan te wenden voor een culturele en/of publieke bestemming, gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan.

Middels een kettingbeding is zelfs bepaald dat dit gebruik voor een periode van 15 jaar gegarandeerd dient te worden. Mocht binnen deze periode de bestemming door de Gemeente Maastricht worden gewijzigd naar een bestemming met een hogere waarde, dan is aan de Staat een meerprijs verschuldigd. Deze meerprijs zal alsdan worden bepaald door het verrichten van een taxatie (zien nota "Stand van zaken herbestemming Hoofdwacht (Vrijthof 25)" door uw College geaccordeerd op 5 juni 2007).



2.5. Bestemmingsplan

Conform het vigerende bestemmingsplan is de huidige functie Maatschappelijke doeleinden. Bij zowel tijdelijke als structurele invulling van de Hoofdwacht is er steeds uitgegaan van functies ten behoeve van openbaar bestuur, maatschappelijke en culturele functies.

De invulling door Stichting Tout Maastricht zal bestaan uit:

- Culturele activiteiten zoals: het ontwikkelen van een publiek toegankelijk “loket” waar de sleutels voor toegang tot kunst- en cultuur bewaakt worden. Zoals de Hoofdwacht in het verleden de sleutels van Stadspoorten bewaakte. Dit wordt bewerkstelligd door het samen met VVV, Uitbalie, Charlzz, Week in Week uit en andere betrokkenen te ontwikkelen concept waar de Hoofdwacht alle informatie presenteert aan stad, omgeving en bezoekers over wat er op cultureel gebied te doen is in stad en regio en met name waarin geparticipeerd kan worden: van lessen van kunstscholen tot projecten van verenigingen en instellingen. Concreet wordt gewerkt aan het opzetten van een loket, (evenementen) spreekuren, previews, debatten en bijeenkomsten. Een en ander in nauwe samenwerking met Centre Ceramique, Kumulus en het Natuurhistorisch museum en de hierboven genoemde partners;
- Het verhuren van het pand voor evenementen op het Vrijthof;
- Het pand aanbieden als trouwlocatie als vervanging voor de trouwlocatie in het Stadhuis die vanwege renovatie tijdelijk niet te gebruiken is;

2.6. Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid staat niet toe dat economische activiteiten verricht worden waarbij de vergoeding onder de kostprijs ligt. De verhuring van de Hoofdwacht betreft echter maatschappelijk vastgoed en is in het kader van het algemeen belang. In beide gevallen heeft de raad besloten dat verhuur onder de kostprijs mogelijk is (raadsbesluiten 17-06-2014 / 08-07-2014). Dit betekent dat de Hoofdwacht onder de kostprijshuur aangeboden kan worden, zonder dat dit strijdig is met de uitgangspunten van de Wet Markt en Overheid.

3. Gewenste situatie

Structuurvisie 2030:

In de structuurvisie 2030 is opgenomen dat ten aanzien van het centrum gebied, waarin dit pand zich bevindt, initiatieven die bijdragen aan (de levendigheid van) het binnenstedelijk woon-, werk- en verblijfsmilieu en de kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijk uitgangspunt zijn. De historische



en hoogwaardige binnenstad, waar ontmoeting in de meest intensieve vorm plaatsvindt, behoudt hierin een bijzondere plek.

Het pand Vrijthof 25 - De Hoofdwacht, met de publieke en culturele functie, is een ontmoetingsplek in de historische binnenstad. Dit voorstel beoogt continuering van de culturele functie in het pand en voorkomt daarmee (tijdelijke) leegstand van een beeldbepalend pand in de binnenstand.

Mogelijke opties:

Het pand zou openbaar aan de markt aangeboden kunnen worden voor de verhuur. De ervaringen van de afgelopen jaren is echter dat er slechts zeer beperkt interesse is in een structurele verhuur voor culturele doeleinden. Dit mede vanwege de beperkingen die het pand kent en de hoge kostprijs.

Innovatieagenda cultuur:

De praktische uitvoering van de nieuwe beleidskaders zoals gesteld in de innovatieagenda Cultuur kan mede door inzet van de Hoofdwacht effectief uitgevoerd worden.

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 gemeente is eigenaar van het pand Vrijthof 25- de Hoofdwacht. Het pand zal door Team Vastgoed worden verhuurd aan Stichting Tout Maastricht. De stichting ontvangt financiële steun van Team Economie & Cultuur, de stichting Elisabeth Strouven en overige, projectmatige fondsen.



Het pand zal voor maximaal 24 maanden verhuurd worden voor een jaarprijs van 33.000 euro. Er hoeven vanuit Vastgoed geen verdere investeringen plaats te vinden om het gebruik voor te zetten.

De jaarlijkse kostprijs huur bedraagt 102.000 euro. Reeds in de raadsvergadering van 21 november 2006 is besloten de verwachte onrendabele exploitatie en daarnaast de onrendabele top ten laste te brengen van de Algemene Middelen.

Stichting Tout Maastricht heeft aangegeven een huur van 33.000 euro exclusief BTW te kunnen betalen. Dit is dezelfde huur als de voorgaande huurder BV Limburg betaalde (collegenota 2010-00671).

Hierdoor resteert er een bedrag van 69.000 euro. In de begroting van 2008 is destijds opgenomen dat gelet op het aankoopbedrag een kostendekkende huurprijs niet tot de mogelijkheden behoort. Mogelijke meeropbrengsten zullen terugvloeien naar de Algemene Middelen. Dit betekent dus dat deze verhuring geen extra beslag legt op de Algemene Middelen.

De stichting zal opteren voor BTW belaste verhuur. Indien de stichting niet kan voldoen aan het 90% criterium voor BTW belaste verhuur dan kan door de verhuurder (Vastgoed) overwogen worden om een extra opslag in rekening te brengen bij de huurder (Stichting Tout Maastricht). Deze opslag is ter dekking van de BTW-deriving op onderhoud en (toekomstige) investeringen. Er worden overigens de komende twee jaren geen grootschalige investeringen gedaan waardoor dit slechts beperkte gevolgen voor een opslag zal hebben.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.



11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met verhuring van het pand Vrijthof 25- de Hoofdwacht aan Stichting Tout Maastricht tegen een huurprijs van 33.000 euro op jaarbasis voor de periode van januari 2016- januari 2018.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Aangezien Stichting Tout Maastricht reeds gebruikt maakt van de Hoofdwacht kan de structurele invulling op zeer korte termijn gerealiseerd worden. De ingangsdatum van de huurovereenkomst zal 1 januari 2016 zijn.

Medio 2017 zal er een evaluatie gepland worden met Team Vastgoed als eigenaar en Stichting Tout Maastricht als huurder samen met opdrachtgever Team Economie & Cultuur. Er zal dan bekeken worden of de verhuring ook na 2017 nog een vervolg zal krijgen.