



Samenvatting

De gemeente Maastricht koopt het bedrijfspand Watermolen 11 aan van MTB Regio Maastricht N.V. waardoor de huidige (onder)huurders waaronder (amateurkunst)verenigingen en stadsbeheer in het pand kunnen blijven. Er is sprake van een sluitende businesscase voor deze aankoop.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van aankoopovereenkomst van het bedrijfspand Watermolen 11 en de aankoopprijs van € 1.283.000,-- en de geraamde aankoopkosten van circa € 10.000,-- (notariskosten, kosten voor bodem- en asbestonderzoek) ten laste te brengen van de portefeuille bebouwd onroerend goed, onder het voorbehoud dat de raad geen bedenkingen heeft tegen de aankoop (peiling raad);
2. Akkoord te gaan met bijgaand peilingvoorstel;
3. Besluiten tot het aangaan van gebruiksovereenkomst met Kumulus als hoofdgebruiker, indien en zodra met beslispunten 1 en 2 definitief is ingestemd.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 oktober 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Huidig gebruik Watermolen 11

Sinds 2010 huurt Kumulus ca. 2000 m² van het bedrijfspand Watermolen 11 als productie- en opslaghal voor amateurkunsten en volkscultuur van eigenaar MTB Regio Maastricht N.V. (hierna: MTB) voor circa € 80.000,- per jaar. Deze voorziening, bekend als "KunstActiefhal" is destijds, op wens van de gemeenteraad, gerealiseerd in het kader van de ondersteuning van de amateurkunstensector.

De ruimte wordt door Kumulus onderverhuurd aan ruim 35 verenigingen voor amateurkunst (bijv. harmonieën, toneelclubs, koren) en volkscultuur (bijv. reuzenstoet) voor opslag van materialen en als werkruimte (decors, wagens, etc.) en stadsbeheer.

Vanwege de groepsdetachering van het voormalige servicebedrijf MTB (onderdeel groenonderhoud) bij stadsbeheer en omdat er in het pand Watermolen 1 geen of onvoldoende plek was om in deze huisvesting te voorzien, was er behoefte aan een steunpunt in Maastricht-Oost. Om het pand Watermolen 11 arbo-technisch geschikt te maken heeft Stadsbeheer investeringen gedaan die nu zijn verrekend met de aankoopprijs. Daarom heeft medio mei 2015 een herschikking plaatsgevonden in de zogenaamde KunstActiefhal.

Aankondiging verkoop door MTB

De MTB heeft enkele jaren geleden aangegeven het bedrijfspand op termijn te willen verkopen en de huurovereenkomst met Kumulus t.z.t. op te zeggen.

Financiële haalbaarheid aankoop (sluitende businesscase)

Onderzocht is of de gemeente het totale pand met terrein en ondergrond kan aankopen en kostendekkend kan exploiteren. Argument hiervoor is dat het pand meervoudig gebruikt zou kunnen worden voor gemeentelijke functies, immers het gedeelte dat bij MTB in eigen gebruik is komt bij verkoop vrij. De vrije ruimtes betreffen onder andere kantoorruimtes en buitenterrein. Mogelijk kan het buitenterrein in de toekomst ook dienst doen als stalling voor carnavalswagens en de interne ruimte voor het gemeentelijke Shared Service Centrum en welzijnsorganisatie Trajekt, functies en organisaties die naar ruimte op zoek zijn.

Doordat de gemeente het pand aankoopt kunnen de huidige functies in het pand gevestigd blijven. Dit in tegenstelling tot het geval zou zijn als MTB het pand zou verkopen aan een derde en de huur aan Kumulus zou opzeggen.



Onderzocht is of er alternatieve locaties c.q. panden in eigendom van gemeente beschikbaar zijn om de huidige gebruikers en eventuele zoekende organisaties te huisvesten. Dat is niet het geval.

Overeenstemming

Door MTB is aangegeven dat zij het pand Watermolen 11 wensen te verkopen tegen de in opdracht van MTB getaxeerde waarde € 1.350.000,- k.k.. Ook in opdracht van de gemeente is het pand getaxeerd. Deze taxatie bevestigt de taxatie uitgevoerd in opdracht van de MTB. Inmiddels is ambtelijk overeenstemming bereikt over een aankoop prijs van € 1.283.000,- k.k.. Het betreft hier de getaxeerde marktwaarde van € 1.350.000,- minus de door gemeente in het verleden gedane investeringen van € 67.000,-. De overeenstemming is bereikt onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college.

Sluitende businesscase

Bij de aankoop prijs van € 1.283.000,- k.k. hoort een kostprijsdekkende exploitatie, met een twintigjarige verhuur/ingebruikgeving aan hoofdgebruiker Kumulus tegen een gebruiksvergoeding van € 101.000,- per jaar, te indexeren op basis van Programmabegroting.

Daarmee is voor deze gemeentelijke investering (aankoop) sprake van een sluitende businesscase, een en ander, zoals nader gesteld in de door de raad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht (2012).

De dekking voor de jaarlijkse exploitatiekosten van € 131.000,- (gebruikslasten € 101.000,- plus geraamde energielasten en klein onderhoud van € 30.000,-) vindt plaats via het budget voor amateurkunsten (€ 64.000,-) en gebruiksbijdragen van de overige gebruikers (verenigingen € 7.000,-, stadsbeheer € 30.000,- en instrumentencollectie € 30.000,-) van het pand.

MTB

Voor MTB levert de verkoop een eenmalige boekwinst op in de begroting voor dat jaar waarin de verkoop plaatsvindt. De planning is dat de verkoop in 2017 zal plaatsvinden. Hierdoor wordt het verlies van MTB kleiner waardoor de subsidiebijdragen van de drie aandeelhoudende gemeenten ook lager wordt. MTB zal de helft van de boekwinst aanwenden ter aanscherping van de realisatie van de strategie, een project dat in twee jaren wordt uitgevoerd en waarvan het resultaat wordt opgenomen in de begrotingen.



2. Context

- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012
- Cultuur, een rol van betekenis-startnotitie-Cultuuragenda 2017-2010 Gemeente Maastricht 2016.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 8 en 11 van dit voorstel.

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

Deze aankooptransactie vindt plaats met inachtneming van de kaders als gesteld in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht (2012), namelijk dat voor deze aankoopinvestering sprake dient te zijn van een sluitende businesscase, zowel voor de aankoopinvestering (activering bij Vastgoed, ten laste van portefeuille Bebouwd Onroerend Goed) alsook de daaropvolgende exploitatie door de gemeente (financiële dekking voor een 20-jarige ingebruikgeving aan Kumulus).

De koopsom ad € 1.283.000,-- k.k. is de extern getaxeerde marktwaarde van € 1.350.000,- k.k. minus de in het verleden gedane investeringen door de gemeente ad. € 67.000,--.

De koopsom en de geraamde aankoopkosten van circa € 10.000,-- (notariskosten, kosten voor bodem- en asbestonderzoek) zullen bij Vastgoed geactiveerd worden en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten zijn verdisconteerd samen met alle overige kostprijsdekkende huurelementen in de gebruiksvergoeding van € 101.000,--.



Totale jaarlijkse exploitatiekosten voor Kumulus (Kosten):

Gebruiksvergoeding	€ 101.000,--
Geraamde energiekosten en klein onderhoud	€ 30.000,--
Totaal	€ 131.000,--

Totale dekking voor de jaarlijkse exploitatiekosten (Opbrengsten):

Budget amateurkunsten	€ 64.000,--
Gebruiksbijdrage verenigingen	€ 7.000,--
Gebruiksbijdrage stadsbeheer	€ 30.000,--
Gebruiksbijdrage instrumentencollectie	€ 30.000,--
Totaal	€ 131.000,--

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van aankoopovereenkomst van het bedrijfspand Watermolen 11 en de aankoopprijs van € 1.283.000,-- en de geraamde aankoopkosten van circa € 10.000,-- (notariskosten, kosten voor bodem- en asbestonderzoek) ten laste te brengen van de portefeuille bebouwd onroerend goed, onder het voorbehoud dat de raad geen bedenkingen heeft tegen de aankoop (peiling raad);
2. Akkoord te gaan met bijgaand peilingvoorstel;
3. Besluiten tot het aangaan van gebruiksovereenkomst met Kumulus als hoofdgebruiker, indien en zodra met beslispunten 1 en 2 definitief is ingestemd.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie paragraaf 1 van dit voorstel.