



Samenvatting

Het College heeft besloten het pand gelegen aan de Capucijnengang 10 te verhuren aan MIK-PIW groep. Met deze verhuur wordt een structurele invulling voor het pand gevonden en de verhuur draagt bij aan de doelen van het beleidsveld Sociaal. Het pand zal ingezet worden voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en/of huisvesting van de ondersteunende diensten van MIK-PIW groep en het ontwikkelen van een Jeugdpreventielab.

Beslispunten

1. Besluiten tot de verhuur van Capucijnengang 10 aan MIK-PIW groep, met als ingangsdatum huur februari 2021.
2. Besluiten tot een marktconforme aanvangshuurprijs van € 77.600,08 per jaar (incl. btw).
3. Besluiten tot het 'om niet' beschikbaar stellen van de eerste verdieping voor een periode van 2 jaar ten behoeve van het project 'Jeugdpreventielab' en de gedeelde huurinkomsten af te dekken middels de gemeentebrede risicobuffer/post onvoorzien voor de jaren 2021 en 2022 van in totaal € 65.000, -- (incl. btw).

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 8 december 2020:

Beslispunt 1 : Conform

Beslispunt 2: Conform.

Beslispunt 3: dekking zoeken binnen portefeuille jeugd



1. Aanleiding

Capucijnengang 10 staat sinds 2016 leeg. Er zijn diverse initiatieven aan de orde geweest, die niet tot een verhuring hebben geleid.

De MIK-PIW groep heeft in februari 2019 voor het eerst interesse getoond in huur van het pand om dit aan te wenden voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en/of huisvesting van haar ondersteunende diensten en het ontwikkelen van een Jeugdpreventielab.

De verhuring van Capucijnengang 10 heeft een relatie met de aankoop door de gemeente van het dienstencentrum van MIK-PIW groep gelegen aan de Randwycksingel 25 te Maastricht. De aankoop van Randwycksingel 25 is benodigd voor permanente uitbreiding van de Bernhard Lievegoedschool (BLS) primair onderwijs. Dit op basis van het raadsbesluit in het kader van het Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs & speciaal onderwijs kindcentra 2020-2036 (IHP PO) (december 2019) en in het verlengde hiervan het collegebesluit van mei 2020 om akkoord te gaan met het principeverzoek voor de aankoop van Randwycksingel 25 en de opgestelde business case. MIK-PIW groep zal onder andere haar dienstencentrum uit de Randwycksingel 25 verplaatsen naar Capucijnengang 10 als de aankoop gerealiseerd kan worden. Mocht de aankoop geen doorgang vinden, dan zal de verhuring van Capucijnengang 10 opnieuw tegen het licht gehouden moeten worden. Indien de aankoop geen doorgang vindt, kan de huisvesting voor de BLS niet op korte termijn gerealiseerd worden conform de afspraken die er liggen vanuit het IHP PO.

Het Jeugdpreventielab zal gehuisvest worden op de eerste verdieping. Met dit initiatief wil MIK-PIW groep aansluiten bij de vragen die leven in de gemeente en in de huidige maatschappij op het gebied van jeugdigen, met onderwerpen als voeding, vitaliteit en samenwerkingsvaardigheden. MIK-PIW wil daarbij samenwerken met diverse partners in het werkveld, maar in ieder geval met Stichting Trajekt en de gemeente Maastricht. Vanuit het sociaal domein gemeente Maastricht wordt positief aangekeken tegen dit initiatief omdat het past in de gemeentelijke transitieopgave. Niet alleen vanuit jeugdhulp, inzetten op preventie en vroegsignalering, maar ook vanuit ontwikkelperspectief en de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde onderwijsvisie 'Samen Leren in Maastricht'. Om dit initiatief verder te ontwikkelen zal de eerste verdieping voor een periode van 2 jaar 'om niet' beschikbaar worden gesteld. Aanvullende bekostiging vanuit de gemeente (bv. subsidie) ten aanzien van de ontwikkeling van dit 'lab' is niet aan de orde. Het betreft hier een pilot, waarbij de levensvatbaarheid van dit initiatief nog moet groeien. Vandaar dat vanwege deze ingroei-situatie de gederfde huurinkomsten voor 2 jaar worden afgedekt middels de gemeentebrede risicobuffer/post onvoorzien voor de jaren 2021 en 2022 van in totaal € 65.000, -- (incl. btw).



2. Context

Gezien het feit, dat de verhuring van Capucijnengang 10 opnieuw bekeken moet worden als de aankoop van het pand Randwycksingel 25 niet door kan gaan, vindt de verhuring plaats onder voorbehoud goedkeuring van het college (collegevoorstel op 8 december 2020) en geen wensen of bedenkingen van de raad (peilingvoorstel op 12 januari 2021) ten aanzien van de aankoop.

Omdat de huurprijs tussen de € 30.000,- en € 120.000,- ligt, dient op basis van de Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd november 2020, de besluitvorming over verhuur van bebouwd onroerend goed, - goedgekeurd te worden door de Portefeuillehouder Vastgoed.

Voor de afdekking van de gedeerde huurinkomsten ten behoeve van het ontwikkelen van het Jeugdpreventielab echter, dient het college te besluiten. Daarom wordt de besluitvorming over de verhuring voorgelegd aan het college.

De vigerende bestemming is maatschappelijk. Voor het beoogde gebruik en de beoogde verbouwingen zal door MIK-PIW groep een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

De huurprijs is conform het Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs & speciaal onderwijs kindcentra 2020-2036 (IHP) en hiermee marktconform. Alle kinderopvangcentra die deel uitmaken van een integraal kindcentrum betalen dezelfde huurprijs per m². Met de dienstverlening van MIK-PIW groep in Capucijnengang 10 zou deze locatie inhoudelijk betrokken worden bij kind centrum Montesori gelegen aan Capucijnenstraat 106-118.

3. Gewenste situatie

Verhuur van Capucijnengang 10 aan MIK-PIW groep. De huurtermijn zal zijn voor een periode van 5 jaar plus een verlengingsperiode van 5 jaar en aansluitend voor onbepaalde tijd. De ingangsdatum huur zal zijn in februari 2021.

MIK-PIW Groep accepteert het pand in de huidige staat. Zij zal voor eigen rekening en risico een aantal grote onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, zoals het aanleggen van een ventilatiesysteem, het aanbrengen van dubbel (monumenten)glas, het pand aan de binnen en buitenzijde schilderen/schoonmaken en voorzien van nieuwe vloeren.

Ook zal zij specifieke aanpassingen doen ten behoeve van kinderopvang, zoals de inrichting van het buitenspeelplein en de inrichting van het pand.



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 (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Voor de verhuring van Capucijnengang 10 aan MIK-PIW groep wordt een huurprijs in rekening gebracht van € 83,32 per m2 (prijspeil 2020) conform het Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs & speciaal onderwijs kindcentra 2020-2036 (IHP PO). De aanvangshuurprijs komt daarmee op € 77.600,08 per jaar (incl. btw).

De gedeerde huurinkomsten voor het 'om niet' beschikbaar stellen van de eerste verdieping voor het Jeugdpreventielab voor een periode van 2 jaar bedragen in totaal € 65.000,-- (incl. btw). De afdekking hiervan geschiedt middels de gemeentebrede risicobuffer/post onvoorzien voor de jaren 2021 en 2022 van in totaal € 65.000, -- (incl. btw).

De redenen om de gedeerde huurinkomsten middels een post onvoorzien te bekostigen zijn:

- Binnen het budget jeugd is geen financiële ruimte vanwege de huidige financiële situatie en de bezuinigingsopgave;
- Het grond- en vastgoedbeleid laat huurkostenderving niet toe, vanwege het feit, dat een verhuring minimaal kostendekkend dient te zijn;
- De middelen van het Integraal Huisvestingsplan kindcentra bieden in dezen geen correcte dekking, aangezien de Capucijnengang 10 geen opgenomen locatie in het IHP is.

Dekking middels een post onvoorzien is daarmee, mede gezien de uitzonderlijke situatie, het meest passend.



De huurbetalingen gaan in zodra het pand door MIK-PIW groep daadwerkelijk in gebruik genomen kan worden. Dat betekent wanneer de verbouwing is afgerond en de omgevingsvergunning is verleend. MIK-PIW groep wil zich inspannen deze periode zo kort mogelijk te maken en verwacht dat dit tot maximaal 6 maanden beperkt kan blijven. Dit betekent dat de huurbetalingen uiterlijk per augustus 2021 betaald gaan worden.

9. Aanbestedingen

De verhuring vindt tegen marktconforme voorwaarden plaats.

De aanbestedingsregels van de gemeente zijn niet van toepassing. MIK-PIW groep voert de verbouwing voor eigen rekening en risico uit en in eigen beheer.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Besluiten tot de verhuring van Capucijnengang 10 aan MIK-PIW groep, met als ingangsdatum huur februari 2021.
2. Besluiten tot een marktconforme aanvangshuurprijs van € 77.600,08 per jaar (incl. btw).
3. Besluiten tot het 'om niet' beschikbaar stellen van de eerste verdieping voor een periode van 2 jaar ten behoeve van het project 'Jeugdpreventielab' en de gedeelde huurinkomsten af te dekken middels de gemeentebrede risicobuffer/post onvoorzien voor de jaren 2021 en 2022 van in totaal € 65.000, -- (incl. btw).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Wanneer het college akkoord is, wordt een huurovereenkomst opgesteld, die door de teammanager Vastgoed ondertekend zal worden.

Na ondertekening van de huurovereenkomst zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden door MIK-PIW groep voor de verbouwing. De verbouwing zal in afstemming met de gemeente plaatsvinden, zoals het op voorhand ter goedkeuring overleggen van bouwtekeningen aan de gemeente. Ook zal de uitvoering van de verbouwing door de gemeente gemonitord worden.