



Samenvatting

De gemeente Maastricht koopt van holding MIK, Maatwerk In Kinderopvang B.V. (MIK) het pand gelegen aan de Randwijcksingel 25. Door deze aankoop kan, middels een interne verbouwing, extra ruimte (5 leslokalen) worden gecreëerd voor het Primair onderwijs BLS (Bernard Lievegoedschool). Dit is gebaseerd op de afspraken die zijn vastgelegd in het Integrale huisvestingsplan Primair en Speciaal onderwijs Kindcentra, die vorig jaar 10 december door de raad zijn vastgesteld.

Beslispunten

- 1) Besluiten tot de aankoop van Randwijcksingel 25 voor een aankoopprijs van € 1.330.000,= kosten koper, onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen hiertegen heeft en akkoord gaat met bijgevoegd peilingvoorstel;
- 2) Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de aankoop heeft;
- 3) Besluiten de aankoopkosten als ook de kosten koper ten laste te brengen van de onderwijsmiddelen op basis van het IHP PO/SO.

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

Conform.



1. Aanleiding

Het college heeft op 26 mei 2020 het principe besluit genomen om akkoord te gaan met de aankoop van het pand gelegen aan de Randwijcksingel 25, ten behoeve van de groei van de Bernard Lievegoedschool (BLS) Primair Onderwijs (PO). Op dit moment wordt al in extra ruimte voorzien door twee tijdelijke units (noodlokalen). Deze noodunits zijn een tijdelijke oplossing en er is behoefte om te komen tot een structurele oplossing. Dit op basis van de zorgplicht die de gemeente heeft om huisvesting te verzorgen voor het onderwijs. In het door de raad, op 10 december 2019 vastgestelde integraal huisvestingsplan PO/SO, is dit meegenomen.

De aankoop vindt plaats op basis van een 3-partijen taxatierapport, waarbij de gemeente één taxateur (Aelmans Rentmeesters & Makelaars), MIK één taxateur (Boek & Offermans Makelaars), en beide taxateurs tezamen een derde (Beckers Bedrijfsmakelaars) hebben aangewezen. De unanieme uitkomst van deze taxatie is tevens de koopsom (€ 1.330.000, =). De opdracht voor deze taxatie is door de gemeente in gezamenlijkheid met MIK gegeven en de opdracht was om de marktwaarde vrij van huur en gebruik en in de huidige staat en bestemming te waarderen.

De gemeente zal na notarieel transport het pand, op verzoek van stichting Pallas en ten behoeve van de nieuwe functie, verbouwen en 5-lokalen realiseren in de voorzijde van het pand (momenteel in gebruik als kantoren). De achterzijde inclusief buitenruimte zal door stichting Pallas worden verhuurd aan MIK, zodat de kinderopvang op deze locatie zal blijven. Stichting Pallas zal een langdurige huurovereenkomst afsluiten met het MIK tegen het stads brede huurtarief.

MIK zal haar kantoren uit Randwijcksingel 25 verplaatsen naar het pand aan de Capucijnengang 10. Dit pand is gemeentelijk bezit en zal aan MIK worden verhuurd. De besluitvorming hiertoe zal separaat worden voorgelegd in de collegevergadering van eveneens 8 december 2020.

2. Context

- 1) Collegebesluit 26 mei 2020
- 2) Integraal Huisvestingsplan PO (raadsbesluit 10 december 2019)
- 3) Gemeentelijk BIBOB-beleid
- 4) Verhuur Capucijnengang 10 (collegevergadering 8 december 2020)

3. Gewenste situatie

Door deze aankoop wordt er een structurele oplossing gerealiseerd voor de huisvesting van de BLS PO. Hiermee wordt de verwachte groei op basis van de leerlingenprognoses, zoals weergegeven in meergenoemd IHP in de komende jaren opgevangen. Indien de gemeenteraad op 12 januari 2021



geen wensen en bedenkingen heeft tegen het peilingvoorstel zal de akte van levering in Q1 2021 passeren zodat het gebouw, na verbouwing, eind 2021 in gebruik kan worden genomen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het pand zal na verbouwing voldoen aan de eis Frisse scholen klasse B en er wordt Ledverlichting in het pand aangebracht. Ook zullen zonnepanelen worden geplaatst ten behoeve van duurzaamheid. Deze verduurzamingsmaatregelen zal stichting Pallas zelf bekostigen.

Omdat het hier niet om nieuwbouw gaat maar om een verbouwing van een bestaand pand plus het feit dat de kosten niet in verhouding tot elkaar staan om het pand geheel aan de BENG-norm te voldoen, heeft het college in haar besluit van 26 mei 2020 op basis van de business case besloten dat door de verbouwing het pand gedeeltelijk zal voldoen aan de BENG-norm.

5. Effect op de openbare ruimte

n.v.t.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

8. Financiën

De aankoopprijs van het pand is vastgesteld op € 1.330.000,= kosten koper. Het betreft hier een marktconforme aankoop op basis van een extern taxatierapport. De kosten voor de aankoop en de verbouwing passen binnen de eerdere raming van het Integraal Huisvestingsprogramma (2019) en worden gedekt uit de middelen die zijn gereserveerd uit het IHP PO (raadsbesluit 10 december 2019). De uitwerking zal gebeuren conform de businesscase welk door het college op 26 mei 2020 (2020-13987) is goedgekeurd.

Conform artikel 7 van de Financiële Verordening Gemeente Maastricht mag het college bij een aankoop van onroerend goed groter dan € 0,5 mln. pas definitief overgaan tot aankoop, nadat de Gemeenteraad haar wensen en bedenkingen heeft aangegeven.



9. Aanbestedingen

Opdrachten aan taxateurs en notariskantoren is/zal conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid gebeuren.

10. Participatie tot heden

Tot nu toe is er een nauwe samenwerking geweest tussen de betrokken partijen, namelijk de BLS, MIK&PIW en de gemeente. Ook voor het vervolg zal deze samenwerking worden voortgezet.

11. Voorstel

- 1) Besluiten tot de aankoop van Randwijcksingel 25 voor een aankoopprijs van € 1.330.000,= kosten koper, onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen hiertegen heeft en akkoord gaat met bijgevoegd peilingvoorstel;
- 2) Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de aankoop heeft;
- 3) Besluiten de aankoopkosten als ook de kosten koper ten laste te brengen van de onderwijsmiddelen op basis van het IHP PO/SO.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien de Gemeenteraad geen wensen of bedenkingen heeft en daarmee kan instemmen met deze aankoop, zal de akte van levering in Q1 2021 passeren. De verbouwing zal starten medio augustus 2021 zodat het gebouw eind 2021 in gebruik kan worden genomen.