



Samenvatting

De gemeente Maastricht huurt de komende drie jaar het pand gelegen aan de President Rooseveltlaan nr. 215-217 en achtergelegen bedrijfsruimte. Dit past binnen de doelstellingen van de Transitievisie Warmte (raadsbesluit d.d. 21-12-2021) om het voormalig "Enexishuis" aan de Groene Loper om te vormen tot het Maastrichts Energiehuis/energieloket.

Beslispunten

1. Besluiten tot huur van het pand gelegen aan de President Rooseveltlaan nr. 215-217 en achtergelegen bedrijfsruimte voor een periode van drie jaar, met als doel om het in te richten en te gebruiken als Maastrichts Energiehuis/ energieloket voor de energietransitie.
2. Besluiten tot een marktconforme aanvangshuurprijs van € 42.000, -- per jaar excl. btw (kale huur), waarvan de dekking is voorzien in de Transitievisie Warmte.
3. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing verklaren op concept huurovereenkomst'.

Besluit Burgemeester en Wethouders 14 juni 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vastgesteld. Onderdeel daarvan is de omvorming van het voormalige Enexishuis aan de Groene Loper tot een basisvoorziening voor de energietransitie: het Maastrichts Energiehuis/ energieloket.

Het pand President Rooseveltlaan nr. 215-217 en achtergelegen bedrijfsruimte is eigendom van Enexis. Enexis heeft het ingericht als voorbeeldwoning voor de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen, maar is per 1 januari 2022 gestopt met de exploitatie hiervan. Enexis wil het pand in eigendom behouden omdat het in de directe nabijheid ligt van het (door Enexis geëxploiteerde) midden spanningsstation 'Wittevrouwenveld' en heeft het pand nu te huur aangeboden aan de gemeente Maastricht.

Enexis heeft het aan de gemeente aangeboden omdat het past in het gemeentelijk energiebeleid en de gemeente reeds medegebruiker was van het pand (doordat er een aantal energiecoördinatoren waren gestationeerd). Bijkomend voordeel van deze verhuring is, dat het interieur met de voorlichtingsapparatuur en inhoud door de gemeente verder gebruikt kan worden.

2. Context

Met dit collegevoorstel wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit d.d. 21 december 2021 (registratienummer 2021.31553) inzake de Transitievisie Warmte.

Volgens de Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd november 2021, mandaten Beleid en Ontwikkeling, nummer 164, 'Principebesluit tot in huur nemen', is besluitvorming over het huren van panden voorbehouden aan het College van Burgemeester & Wethouders.

3. Gewenste situatie

De gewenste situatie is het huren van het voormalige Enexishuis met als doel het in te richten en te gebruiken als basisvoorziening (Maastrichts Energiehuis/ energieloket) voor de energietransitie.

Conform de TVW streeft de gemeente naar maximale energievraagbeperking in de Maastrichtse woningvoorraad. Op de korte en middellange termijn is energiebesparing door isolatie een efficiënte en realistische strategie om CO₂ te reduceren. Woningen worden zo ook voorbereid op de overstap naar aardgasvrij. Een deel van de inwoners is al voortvarend aan de slag. Dat zijn de koplopers in Maastricht. We zien inwoners die graag willen maar hulp van de gemeente of een expert nodig hebben. We zien ook inwoners die niet zelf kunnen verduurzamen en te maken krijgen met stijgende energielasten.



Op dit moment beschikt Maastricht over een service- en dienstenpakket voor inwoners die aan de slag willen met verduurzaming. In dat pakket is aandacht voor verschillende doelgroepen, zoals particuliere woningeigenaren, huurders, VvE's en monumenten. Dit is van belang omdat verduurzaming maatwerk is. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid op zich als 'gids' in dit proces. Het bestaande pakket van services en diensten wordt daarom geoptimaliseerd en uitgebreid. De gemeente blijft daarbij inzetten op inwoners die zelf aan de slag willen. Bij natuurlijke momenten als een verhuizing, verbouwing en vervanging van de cv-ketel bijvoorbeeld. De ondersteuning wordt persoonlijker en laagdrempeliger gemaakt, via zowel een fysiek als versterkt digitaal energieloket, die samenkomen in het Maastrichts Energiehuis. Het Maastrichts Energiehuis/ energieloket is tevens de uitvalsbasis van de vele energiecoaches die particuliere woningeigenaren én huurders thuis bezoeken om adviezen op maat te geven en ondersteuning te bieden.

Op die manier worden grotere groepen bereikt en geholpen om daadwerkelijk aan de slag te gaan. Ook sluit de gemeente met deze basisvoorziening aan op het Nationaal Isolatie Programma van het Rijk en regelingen van Provincie Limburg.

Het Enexishuis zal voor een periode van 3 jaar gehuurd worden, met een mogelijkheid tot jaarlijkse verlenging.

De huurovereenkomst wordt afgesloten tussen Enexis en het gemeentelijk onderdeel Vastgoed. Vastgoed is binnen de gemeente de aangewezen partij om transacties af te sluiten zoals koop, verhuur en huur. Het gemeentelijk onderdeel Ruimte gaat feitelijk gebruik maken van het pand. Vastgoed zal daarom met Ruimte afspraken maken over het betalen van de huurprijs, de overige bijkomende kosten en het beheer en onderhoud van het pand.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het huren van het Enexishuis heeft geen direct effect op de duurzaamheid en/of gezondheid van de gemeentelijke organisatie, maar dient werkzaamheden die gericht zijn op het verbeteren van duurzaamheid en/of gezondheid van de inwoners. Gedoeld wordt op het huisvesten en toegankelijk maken van diensten die inwoners (kopers én huurders) intensiever helpen en ondersteunen bij het verduurzamen van hun woningen.

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

Partijen zijn een marktconforme aanvangshuurprijs overeengekomen van € 42.000, -- per jaar excl. btw (kale huur). Deze huurprijs is gebaseerd op een taxatierapport van 16 maart 2022 (Van der Horst Taxateurs). De huurprijs is exclusief de servicekosten. De servicekosten worden jaarlijks afgerekend en bevatten onder andere energiekosten en onderhoudskosten van de technische installaties. De huur en de servicekosten, alsmede alle overige kosten (zoals onder andere beheerskosten, kosten huurdersonderhoud en gemeentelijke lasten) zullen doorbelast worden aan het gemeentelijk onderdeel Ruimte, daar dit beleidsveld feitelijk gebruik maakt van het pand. De servicekosten en alle overige kosten zijn PM.

Dekking van deze kosten is voorzien in de Transitievisie Warmte 1.0 die op 21 december 2021 (registratienummer 2021.31553) is vastgesteld door de gemeenteraad.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De belanghebbenden en de gemeenteraad zijn reeds betrokken geweest bij de totstandkoming en vaststelling van de Transitievisie Warmte, met als onderdeel de omvorming van het voormalige Enexishuis tot Maastrichts Energiehuis/ energieloket.

11. Voorstel

1. Besluiten tot huur van het pand gelegen aan de President Rooseveltlaan nr. 215-217 en achtergelegen bedrijfsruimte voor een periode van drie jaar, met als doel om het in te richten en te gebruiken als Maastrichts Energiehuis/ energieloket voor de energietransitie.
2. Besluiten tot een marktconforme aanvangshuurprijs van € 42.000, -- per jaar excl. btw (kale huur), waarvan de dekking is voorzien in de Transitievisie Warmte.
3. Geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet van toepassing verklaren op 'concept huurovereenkomst'.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Wanneer het college akkoord is, zal de huurovereenkomst ondertekend worden door de teammanager Vastgoed. Tevens zullen met het gemeentelijk onderdeel Ruimte afspraken gemaakt worden over het betalen van de huurprijs, de overige bijkomende kosten en het beheer en onderhoud van het pand.