



## Samenvatting

De gemeente Maastricht koopt van B.V. Maatschappij van Onroerende Goederen "Het Middenstandshuis" (hierna ING), de panden aan de Statenstraat 9 en 11. Deze aankopen zijn nodig om de gewenste Middenzaal bij het Theater aan het Vrijthof te realiseren

## Beslispunten

- 1) Besluiten tot de aankopen van Statenstraat 9 voor een aankoopprijs van € 475.000, = k.k. en Statenstraat 11 voor een aankoopprijs van € 775.000, k.k. ten behoeve van de realisatie van de gewenste Middenzaal - Theater aan het Vrijthof;
- 2) Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst (B\_3) en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
- 3) Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid van de Wet open overheid op dit collegevoorstel tot het moment van notariële levering;
- 4) Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid van de Wet open overheid voor onbepaalde duur op de bijlage G\_1;
- 5) Kennisnemen van bijgevoegde RIB.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16 mei 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Het aankopen van Statenstraat 9 is in november 2021 reeds door de Raad geaccordeerd in het voorstel voor het ter beschikking stellen van het voorbereidingskrediet voor de Middenzaal.

Het college heeft op 19 juli 2022 het principe besluit genomen om naast de lopende verwerving van Statenstraat 9 ook in te stemmen met het opstarten van de mogelijke aankoop door de gemeente van Statenstraat 11 van ING. Uit nader onderzoek is gebleken dat beide panden nodig zijn voor de realisatie van de Middenzaal. Na een lang onderhandelingstraject is er, onder voorbehoud van goedkeuring van burgemeester en wethouders, een akkoord met ING bereikt. Op 25 april 2023 heeft de gemeenteraad een budget van 15,2 miljoen euro beschikbaar gesteld, inclusief budget voor de aankoop van Statenstraat 9 en 11, om de Middenzaal te kunnen realiseren.

## 2. Context

- Collegebesluit 7 juli 2020: onderzoek verwerving pand Statenstraat 9 in het kader van de realisatie van de Middenzaal Theater aan het Vrijthof;
- Raadsvoorstel 03 november 2021: voor het verstrekken van het voorbereidingskrediet voor het voorlopige ontwerp van de Middenzaal in het Theater aan het Vrijthof;
- Collegebesluit 19 juli 2022: aankoop pand Statenstraat 11;
- Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022;
- Raadsbesluit 25 april 2023 "Middenzaal richting uitvoering".

## 3. Gewenste situatie

Theater aan het Vrijthof is een professioneel podium voor professionele- en amateurgezelschappen. De gewenste situatie is dat het Theater aan het Vrijthof niet alleen over de grote zaal (Papyruszaal) met 900 stoelen, een kleine zaal met 110 stoelen maar ook over de gewenste middenzaal met 350 stoelen kan beschikken, zodat alle gezelschappen in het Theater terecht kunnen (de 3 zalen kunnen gelijktijdig worden geprogrammeerd). Door het verwerven van Statenstraat 9 en 11 ontstaat de mogelijkheid om de gewenste middenzaal bij het Theater aan het Vrijthof te realiseren

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Deze voormalige kantoorpanden die al langere tijd leeg liggen, zullen na planrealisatie voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Er zullen zo veel als mogelijk verduurzamingsmaatregelen worden genomen.



## 5. Effect op de openbare ruimte

Het pand aan de Statenstraat 9 zal worden omgebouwd tot een laad- en losvoorziening. Daarmee komt de huidige vluchtweg te vervallen. Een vluchtweg zal dan aan de Statenstraat 11 worden gemaakt. De openbare ruimte zal hieraan worden aangepast.

## 6. Personeel en organisatie

n.v.t.

## 7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

## 8. Financiën

G\_1 financiële bijlage.

De totale aankoopsom voor beide panden bedraagt € 1.250.000, = k.k. (Statenstraat 9: € 475.000, = en Statenstraat 11: € 775.000, =).

De aankoop past binnen het in het MJIP (Meer Jaren Investeringsprogramma) gereserveerde bedrag voor de realisatie van de Middenzaal. Het aankoopbedrag ad € 475.000, = k.k. voor Statenstraat 9 is reeds door de raad in november 2021 gevoteerd. In juli 2022 heeft het college besloten om ook voor Statenstraat 11 de onderhandelingen op te starten. Op 25 april 2023 heeft de raad een budget van € 15,2 miljoen beschikbaar gesteld om de Middenzaal te kunnen realiseren. Voor de realisatie van de Middenzaal is, op basis van een schetsontwerp, een kostenraming gemaakt, welke reeds in de goedgekeurde Programmabegroting 2023 is opgenomen en inclusief de verwervings- en exploitatiekosten van Statenstraat 9 en 11 is.

De panden worden 'as is, where is', aangekocht waaronder onder meer begrepen de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het verkochte op moment van verkoop zullen worden overgedragen. Dit betekent dat de weg om ING na de overdracht - mocht dat al aan de orde zijn mede gelet op de sloop en ver-/herbouwplannen - aan te spreken op non-conformiteit, zeer zijn ingeperkt. Het is volgens ING hun vast beleid om vanuit dit principe ('as is, where is') eigen vastgoed te verkopen en dit is ook een harde eis bij deze verkoop. Daarom is in opdracht van de gemeente, in relatie tot deze aankoop, opdracht gegeven voor een verkennend bodemonderzoek en beschikt de gemeente verder over milieu- en bouwkundige onderzoeken. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken zijn geen grote risico's te verwachten. Dit betreffen wel geen destructieve onderzoeken en op de plannen toegespitste onderzoeken, deze zullen volgen als de



plannen verder gevorderd zijn. Deze uitkomsten zijn voor rekening en risico van de gemeente. Wanneer uit deze onderzoeken significante risico's volgen zal dit eerst aan het college worden voorgelegd.

## **9. Aanbestedingen**

Opdrachten aan de externe taxateur en notariskantoor zijn conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid uitbesteed.

## **10. Participatie tot heden**

De gemeente zal zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt oppakken alvorens de planologische procedure wordt opgestart.

## **11. Voorstel**

- 1) Besluiten tot de aankopen van Statenstraat 9 voor een aankoopprijs van € 475.000, = k.k. en Statenstraat 11 voor een aankoopprijs van € 775.000, k.k. ten behoeve van de realisatie van de gewenste Middenzaal - Theater aan het Vrijthof;
- 2) Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst (B\_3) en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
- 3) Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid van de Wet open overheid op dit collegevoorstel tot het moment van notariële levering;
- 4) Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid van de Wet open overheid voor onbepaalde duur op de bijlage G\_1;
- 5) Kennisnemen van bijgevoegde RIB.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Indien het college met deze aankoop instemt, zal de akte van levering uiterlijk 25 mei 2023 passeren. De panden zullen op tijdelijke basis worden beheerd door leegstandsbeheerder Maximus, waarmee de gemeente een raamovereenkomst heeft.