



Samenvatting

Het college besluit het pand Vrijthof 25 (de Hoofdwacht) inpandig te renoveren. Het pand wordt gedurende het jaar incidenteel gebruikt en staat de rest van het jaar leeg. Dit komt niet ten goede aan de staat van onderhoud aan de binnenzijde. De renovatiekosten zijn geraamd op € 1,8 mln. Na de renovatie zal het pand weer toekomstbestendig zijn en daarmee beter inzetbaar waardoor de exploitatie van het pand kan worden uitgebreid met intensiever eigen gebruik door de gemeente en met activiteiten met een publieke en/of culturele functie.

Beslispunten

Het college besluit:

1. Het pand Vrijthof 25 (de Hoofdwacht) inpandig te renoveren.
2. De exploitatie van het pand uit te breiden met intensiever eigen gebruik door de gemeente en activiteiten met een publieke en/of culturele functie.
3. De ten behoeve van de renovatie benodigde investering geraamd op € 1,8 mln. te verwerken in de programmabegroting 2027 (meerjareninvesteringsplanning).
4. De verwachte hogere exploitatielasten (inclusief de kapitaallasten in verband met de investering) ten laste te brengen van de algemene middelen en te verwerken in de programmabegroting 2027.
5. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2b van de Woo, geheimhouding op te leggen op bijlagen G1 (kostenraming inpandige renovatie en financiële gevolgen) en GR1 (Registerformulier bij G1). De geheimhouding duurt tot na de definitieve gunning van de renovatie.

Besluit Burgemeester en wethouders 10 september 2026:

Conform.



1. Aanleiding

Het monumentale pand Vrijthof 25 (de Hoofdwacht) wordt momenteel slechts circa 96 dagen per jaar gebruikt door de ondernemers van de evenementen op het Vrijthof zoals André Rieu, Magisch Maastricht, 't Preuvenemint en de gemeentelijke afdeling Vergunnen en Leefbaarheid. Door deze beperkte inzet staat het pand de rest van het jaar grotendeels leeg, wat de algehele conditie en onderhoudstoestand van het gebouw niet ten goede komt. De binnenzijde is daardoor in een zeer matige staat komen te verkeren en vraagt om een bouwkundige en installatietechnische renovatie, inclusief verbeteringen ten aanzien van inrichtingselementen en het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Teneinde het pand efficiënter te benutten en ook het interieur in een betere onderhoudstoestand te brengen is een interne en externe zoektocht naar een betere invulling uitgevoerd, inclusief een marktconsultatie onder educatieve, sociale en culturele instellingen.

Daaruit blijkt dat een publieke en/of culturele functie het meest passend is, zoals exposities, lezingen, presentaties, workshops of receptionele aangelegenheden. Deze functie is goed te combineren met het huidige gebruik door de evenementenorganisaties en de afdeling Vergunnen en Leefbaarheid. Op de dagen wanneer het pand niet voor bovengenoemde activiteiten wordt gebruikt, kan het dienen voor interne en externe bijeenkomsten en vergaderingen aanvullend op bestaande faciliteiten.

De marktconsultatie betreft een interessepeiling, waardoor het niet met zekerheid te zeggen is of de geïnterviewde organisaties ook daadwerkelijk gebruik gaan maken van het pand. Daarom wordt nu uitgegaan van het huidige gebruik en is de uitkomst van het marktonderzoek niet bepalend voor de renovatie. De renovatie is noodzakelijk omdat het langdurig beperkt gebruik met bijgevolg beperkt onderhoud het noodzakelijk maakt het pand grondig op te knappen, waar in de reguliere onderhoudsvoorziening niet is voorzien.

2. Beoogd effect

De binnenzijde van het pand is zodanig verouderd dat het met het oog op toekomstig voortgezet gebruik en waar mogelijk verdere investeringen daarvan noodzakelijk is een renovatie uit te voeren op bouwkundig en installatietechnisch gebied en daarbij tevens het interieur van het pand weer aantrekkelijk en verzorgd te maken. Door de renovatie zal het pand weer voldoen aan de huidige maatstaven waardoor gebruik op een comfortabel niveau (zoals een prettig binnenklimaat) met de vereiste minimale gebruiksvoorzieningen mogelijk is.



Bij de renovatie worden ook verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd te weten ledverlichting, dubbel glas (deels al aanwezig in het pand), isoleren van het dak en eventueel de vloeren en indien mogelijk het plaatsen van een warmtepomp.

Het pand wordt vanwege zijn prominente ligging en uitstraling aan het Vrijthof gerenoveerd, terwijl de toekomstige invullingen en bijhorende inkomsten nog niet zeker zijn.

De investering die nodig is voor de renovatie, is geraamd op € 1,8 mln. In de financiële paragraaf wordt nader ingegaan op de renovatiekosten en de financiële gevolgen voor de exploitatie. De specificatie hiervan is opgenomen in de G1 geheimhouding op rust tot na de gunning van de renovatie.

In de bestaande situatie wordt gebruik gemaakt van de diensten van een vastgoedbeheerder in de vorm van leegstandbeheer. Het vastgoedbeheer wordt uitgevoerd door een externe beheerder met specifieke eisen, waaronder het vlaggenprotocol. Aan de binnenzijde vindt geen onderhoud plaats. In de toekomstige situatie zal het pand na de renovatie in gebruik worden genomen door de afdeling Facilitaire Zaken van de gemeente. Hiermee wordt een situatie gecreëerd waardoor ook regulier onderhoud aan de binnenzijde wordt geborgd. Tevens zal het huidig gebruik worden gecontinueerd en wordt daarnaast de mogelijkheid voor een intensiever gebruik gecreëerd waarmee een publieke en/of culturele functie beter mogelijk wordt gemaakt. Hiermee zal het pand een efficiëntere invulling krijgen, waarbij het optimaal ingezet wordt en het geheel in een betere staat van onderhoud wordt gebracht.

Ten aanzien van interne en externe bijeenkomsten en vergaderingen voor eigen gebruik door de gemeente is de opdracht dat deze primair plaatsvinden in de eigen huisvestingslocaties van de gemeente. Daarbij zal strikter toegezien worden op het naleven van gedragsregels.

3. Argumenten

1.1 Er vindt geen regulier gebruikersonderhoud plaats waardoor het interieur verouderd is.

Het pand staat het grootste deel van het jaar leeg en wordt slechts incidenteel verhuurd voor evenementen die plaatsvinden op het Vrijthof, zoals André Rieu, Magisch Maastricht en 't Preuvenemint. Dit zijn echter incidentele verhuringen en er is geen een vaste huurder. Hierdoor vindt geen regulier gebruikersonderhoud plaats aan het interieur van het pand. Dit zorgt ervoor dat de binnenzijde verouderd is geraakt en zich thans in een zeer matige staat bevindt.



1.2 Door de verouderde staat van het interieur is geen comfortabel gebruik mogelijk.

Het pand heeft ongeacht het toekomstig gebruik en toekomstige inkomsten een renovatie nodig zodat het weer voldoet aan de huidige maatstaven van een comfortabel gebruik en met de bijbehorende gebruiksvoorzieningen. Bovendien zal het pand worden verduurzaamd conform het raadsvoorstel 'Strategienota Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed'. In de planning van de renovatie worden de door te voeren verduurzamingsmaatregelen meegenomen.

1.3 Het pand zal na de renovatie weer toekomstbestendig zijn.

Wanneer de investering eenmaal getroffen is, is het pand weer toekomstbestendig en is door de ingebruikname door de afdeling Facilitaire Zaken ook het onderhoud aan het interieur (gebruikersonderhoud) voortaan geborgd. Tevens wordt het specifiek beheer, zoals het verzorgen van de geraniums tijdens het seizoen aan de voorgevel van het pand en het naleven van het vlaggenprotocol uitgevoerd.

2.1 Het pand zal een betere invulling krijgen.

Het huidige gebruik door de evenementenorganisaties en de afdeling Vergunnen en Leefbaarheid zal gecontinueerd worden. Uit intern onderzoek naar een optimale invulling is gebleken dat dit nodig is omdat het pand binnen het evenemententerrein valt en het door de organisaties onder andere wordt gebruikt als EHBO post en beveiliging. Vanwege de veiligheid is het daarom niet wenselijk een locatie buiten het evenemententerrein aan te wijzen.

Naast het huidige gebruik wordt het beoogd potentieel gebruik met een publieke en/of culturele functie, zoals het laten plaatsvinden van tentoonstellingen, lezingen, presentaties, workshops, receptionele aangelegenheden mogelijk gemaakt. Ook zal op de overige dagen het pand worden gebruikt als aanvulling op bestaande faciliteiten voor interne en externe bijeenkomsten en vergaderingen.

3.1 De middelen voor de renovatie zijn niet voorzien en dienen gereserveerd te worden om de renovatie te kunnen uitvoeren.

Vastgoed zorgt alleen voor het eigenarenonderhoud/planmatig onderhoud vanuit de eigenaarsrol aan de buitenzijde en reserveert hiervoor middelen. Er is echter geen budget om een in pandige renovatie uit te voeren. Sommige onderdelen van de renovatie zijn wel voorzien in het planmatig onderhoud en zullen vanuit de onderhoudsvoorziening bijgedragen worden. De kosten van de verduurzamingsmaatregelen zijn voorzien in de verduurzamingsmiddelen die de raad heeft gevoteerd via het raadsvoorstel 'Strategienota Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed'. De in dit voorstel opgenomen maatregelen zijn dus aanvullend op de reguliere instandhouding en verduurzaming die in de reguliere planning zijn opgenomen.



4.1 De publieke en/of culturele functie van het pand zal beter mogelijk gemaakt worden.

De publieke en/of culturele functie wordt beter mogelijk gemaakt maar betekent ook dat het pand niet volledig kostendekkend verhuurbaar is. Het pand zal nooit gedurende het volledige jaar bezet zijn door organisaties, maar nog een beperkte leegstand kennen. Ook is het nog onduidelijk of alle publieke en/of culturele organisaties draagkrachtig genoeg zijn om een gebruiksvergoeding te betalen. Dit betekent dat de extra kosten als gevolg van de renovatie en het intensiever eigen beheer (groten)deels onrendabel zullen zijn en ten laste van het structurele saldo (ofwel algemene middelen) gebracht worden. Het pand kent overigens al sinds de aankoop in 2006 een negatieve exploitatie en de afdekking daarvan heeft sindsdien conform besluit van uw college plaatsgevonden vanuit de algemene middelen. Op basis van ervaring zal moeten blijken hoeveel extra opbrengsten er gerealiseerd kunnen worden met het gebruik voor publieke- en/of culturele activiteiten.

5.1 Geheimhouding geschiedt conform wet- en regelgeving.

Geheimhouding. Zie hiervoor bijlage GR1 (Registerformulier bij bijlage G1).

4. Kanttekeningen of risico's

2.1 Het uitvoerende werk zal in fases uitgevoerd moeten worden.

De gehele renovatie zal plaatsvinden terwijl het pand in gebruik is door de huidige gebruikers, zoals André Rieu. Vanwege dit huidig gebruik zal het werk in fases uitgevoerd moeten worden.

3.1 De investering zorgt voor een hogere bijdrage uit de algemene middelen.

De investering ad € 1,8 mln. zal worden gekapitaliseerd en zorgt voor een hogere bijdrage uit de algemene middelen.

3.2 Gezien de omvang van de renovatie en de geraamde kosten is projectbegeleiding nodig en zal het werk moeten worden aanbesteed.

De uitvoering van de renovatie zal gezien de omvang onder projectbegeleiding plaatsvinden. De kosten van projectmanagement zijn als een PM post opgenomen in de raming.

Gezien de hoogte van de renovatiekosten zal het werk aanbesteed moeten worden wat kan zorgen voor een vertraging van het uitvoeringsproces.

5.1 Het pand gaat intensiever gebruikt worden waardoor de beheerskosten hoger worden.

Wanneer de afdeling Facilitaire Zaken het pand in gebruik gaat nemen zullen zij tevens het beheer gaan uitvoeren.



De extra beheerstaken met de grootste kostenposten die in de huidige situatie niet of niet regulier worden uitgevoerd betreffen onder andere het huurdersonderhoud, zoals dagelijkse schoonmaak, klein bouwkundig onderhoud en onderhoud installaties, legionellabeheer en glasbewassing. De kosten zijn een extra claim en zullen gedekt worden vanuit de algemene middelen.

5. Financiële gevolgen

De specificatie van de ramingen van de renovatiekosten en de beheerskosten zijn opgenomen in de geheime bijlage G1. Ook de doorrekening van de financiële gevolgen als gevolg van het kapitaliseren van de renovatiekosten en de hogere beheerskosten zijn opgenomen in de geheime bijlage G1. De geheimhouding is noodzakelijk vanwege de aanbesteding van de renovatie en duurt tot na de gunning van de renovatie.

In deze paragraaf wordt daarom alleen een totaalbedrag genoemd en is de specificatie van de financiële gegevens niet vermeld.

Globaal overzicht renovatie

In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van een aantal zaken die tijdens de renovatie uitgevoerd gaan worden.

<u>Bouwkundig</u> Betreft onder andere:	<u>Installatietechnisch</u> Betreft onder andere:	<u>Inrichting</u> Betreft onder andere:
Binnen schilderwerk van muren, plafonds, kozijnen.	Een luchtbehandelingssysteem.	Aanschaf van (verwijderbare) meubilair, vergelijkbaar met de inrichting van het Stadhuis.
Herstel stucwerk in alle ruimten.	Warmte en koude opwekking.	ICT aanpassingen (glasvezel, nieuwe servicekast, wifi).
Plaatsen geïsoleerde voorzetwanden	Koelinstallatie.	Vervangen verlichting.
Aanbrengen verlaagd plafond.	Warmtedistributie.	Audiovisuele middelen.
Tochtwerende voorzieningen kozijnen, aanpassen hang- en sluitwerk.	Aanpassingen van de elektrische installatie.	Akoestische voorzieningen / aankleding ruimtes.
Een nieuwe keukenvoorziening plaatsen.	Upgrade data installatie en bewakingssysteem	



Het uitgangspunt voor de renovatie is zorgen dat het pand bouwkundig en installatietechnisch en op het gebied van verduurzaming voldoet aan de huidige maatstaven en dat het gebruik op een comfortabel niveau mogelijk is. Tevens zal door het aanbrengen van diverse inrichtingselementen de uitstraling aan de binnenzijde weer aantrekkelijk en verzorgd zijn. Dit alles zal ertoe leiden dat het pand weer toekomstbestendig is.

Het onderhoud aan de buitenzijde krijgt eveneens extra aandacht gezien de monumentale status; dit onderhoud valt onder het planmatig eigenarenonderhoud en is niet meegenomen in deze raming. Het extra onderhoud aan de buitenzijde is al voorzien in de verhoogde storting van de middelen voor het meerjarenonderhoudsprogramma waartoe de raad al besloten heeft.

Wat financieel wel binnen deze scope valt zijn de verbeteringen op het gebied van installaties, bouwkundig en inrichting, voor zover dit niet onderdeel uitmaakt van de eigenaarsinvesteringen op het gebied van planmatig onderhoud en verduurzaming. De ramingen die nu voorliggen zijn gebaseerd op kengetallen en bedragen in totaal € 1,8 mln. (prijsspeil 2026).

Zoals gesteld in de nieuwe inclusie agenda worden vanaf 2026 alle nieuw- en verbouwprojecten uitgevoerd conform de toegankelijkheidsnorm NEN 9120. In de totale investering is hier rekening mee gehouden.

De verduurzamingsmaatregelen zijn voorzien in het project 'verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed'. De kosten hiervan zijn reeds voorzien in de verduurzamingsmiddelen die de raad heeft gevoteerd via het raadsvoorstel 'Verduurzaming gemeentelijk vastgoed' en maakt geen onderdeel uit van de ramingen van deze renovatie. De beoogde verduurzamingsmaatregelen zijn ledverlichting, dubbel glas (deels al aanwezig in het pand), isoleren van het dak en eventueel de vloeren en indien mogelijk het plaatsen van een warmtepomp.

Gevolgen exploitatie

De huidige exploitatiekosten betreffen eigenaarskosten en blijven ongeacht het gebruik doorlopen. De investering van de renovatie zal geactiveerd worden en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten zorgen ervoor dat de exploitatiekosten stijgen. Daarnaast zal de ingebruikname door Facilitaire Zaken zorgen voor een stijging voor de dagelijkse exploitatiekosten. Deze kosten worden gemaakt om het pand regulier te onderhouden aan de binnenzijde en het bestaande en toekomstige gebruik mogelijk te maken.

Voor de (externe) verhuringen zal ook een huurprijs worden gevraagd. Deze opbrengsten kunnen als dekking worden ingezet voor de (stijgende) exploitatiekosten waardoor de dekking vanuit de algemene middelen lager wordt.



In de toekomstige situatie zal er dus indicatief sprake zijn van een hogere bijdrage vanuit de algemene middelen van € 187.000 per jaar. Dit komt doordat de verbouwing en het intensiever eigen gebruik (door afdeling Facilitaire Zaken) zorgen voor hogere exploitatielasten.

De verwachte verhuurmogelijkheden leveren daarvoor deels dekking, maar door eigen gebruik en leegstand is het huidige huurtarief niet toereikend om alle kosten te dekken. Het kostendekkend exploiteren van de Hoofdwacht is gezien het huidige en beoogd toekomstig gebruik niet reëel.

Het huidige dagtarief van € 250 is gebaseerd op de eigenaarskosten van Vastgoed. Het is mogelijk om de verbouwing en de beheerkosten van Facilitaire Zaken ook door te berekenen in het dagtarief. Echter de verbouwing met de beheerkosten zorgen voor een stijging van het (kostprijs dekkende) dagtarief naar € 845. Het is echter de vraag of toekomstige gebruikers bereid zijn een hoger dagtarief te betalen. Uit een taxatierapport uit 2025 is gebleken dat een reëel dagtarief van € 550 meer bedraagt dan het huidige dagtarief. Ook met dit tarief is het de vraag of toekomstige gebruikers bereid zijn dit te betalen.

6. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Wanneer besluitvorming heeft plaatsgevonden door het college op 23 juni 2026 wordt de benodigde investering geraamd op € 1,8 mln. in de programmabegroting 2027 (meerjareninvesteringsplanning) verwerkt.

In het vierde kwartaal van 2027 wordt hiervoor een raadsvoorstel aan het college voorgelegd met het verzoek het investeringsvoorstel te voteren.

Vervolgens wordt de projectfase van de renovatie opgestart onder leiding van projectmanagement.

Zaken die opgepakt moeten worden zijn onder andere:

1. De marktconsultatie verder concretiseren, zoals de geïnterviewde organisaties opnieuw benaderen en vragen naar concreet gebruik van het pand.
2. De financiële businesscase verder uitwerken en concretiseren.
3. Het vervolg bestuurlijke besluitvormingsproces in gang zetten.
4. Het project intern opstarten waarin aanbesteding, uitvoering en afronding verder wordt vormgegeven.

7. Communicatie

In gevolge artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2b van de Woo, rust er geheimhouding op bijlage G1 en GR1. De geheimhouding duurt tot na de definitieve gunning van de renovatie.