



Raadsvergadering	
Onderwerp	Aankoop pand Watermolen 11 van MTB
Registratienummer	2017-33043
Collegevergadering	10 oktober 2017
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	CAW Peeters-Willems 043-350 4265 carla.willems@maastricht.nl
Bijlagen	-
Ter inzage in raadsportefeuille	

AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

De gemeente Maastricht koopt het bedrijfspand Watermolen 11 aan van MTB Regio Maastricht N.V. waardoor de huidige (onder)huurders waaronder (amateur)verenigingen en stadsbeheer in het pand kunnen blijven. Er is sprake van een sluitende businesscase voor deze aankoop.

### Peilpunten

1. Eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorstel.

#### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

##### Huidig gebruik Watermolen 11

Sinds 2010 huurt Kumulus ca. 2000 m<sup>2</sup> van het bedrijfspand Watermolen 11 als productie- en opslaghal voor amateurkunsten en volkscultuur van eigenaar MTB Regio Maastricht N.V. (hierna: MTB) voor circa € 80.000,- per jaar. Deze voorziening, bekend als "KunstActiefhal" is destijds, op



wens van de gemeenteraad, gerealiseerd in het kader van de ondersteuning van de amateurkunstensector.

De ruimte wordt door Kumulus onderverhuurd aan ruim 35 verenigingen voor amateurkunst (bijv. harmonieën, toneelclubs, koren) en volkscultuur (bijv. reuzenstoet) voor opslag van materialen en als werkruimte (decors, wagens, etc.) en aan stadsbeheer.

Vanwege de groepsdetachering van het voormalig servicebedrijf MTB (onderdeel groenonderhoud) bij stadsbeheer en omdat er in het pand Watermolen 1 geen of onvoldoende plek was om in deze huisvesting te voorzien, was er behoefte aan een steunpunt in Maastricht-Oost. Om het pand Watermolen 11 arbo-technisch geschikt te maken heeft Stadsbeheer investeringen gedaan die nu zijn verrekend met de aankoopprijs. Daarom heeft medio mei 2015 een herschikking plaatsgevonden in de zogenaamde KunstActiefhal.

#### Aankondiging verkoop door MTB

De MTB heeft enkele jaren geleden aangegeven het bedrijfspand op termijn te willen verkopen en de huurovereenkomst met Kumulus t.z.t. op te zeggen.

#### Financiële haalbaarheid aankoop (sluitende businesscase)

Onderzocht is of de gemeente het totale pand met terrein en ondergrond kan aankopen en kostprijsdekkend kan exploiteren. Argument hiervoor is dat het pand meervoudig gebruikt zou kunnen worden voor gemeentelijke functies, immers het gedeelte dat bij MTB in eigen gebruik is komt bij verkoop vrij. De vrije ruimtes betreffen onder andere kantoorruimtes en buitenterrein. Mogelijk kan het buitenterrein in de toekomst ook dienst doen als stalling voor carnavalswagens en de interne ruimte voor het gemeentelijke Shared Service Centrum en welzijnsorganisatie Trajekt, functies en organisaties die naar ruimte op zoek zijn.

Indien de gemeente het pand aankoopt kunnen de huidige functies in het pand gevestigd blijven, dit in tegenstelling tot het geval zou zijn als MTB het pand zou verkopen aan een derde en de huur aan Kumulus zou opzeggen.

Onderzocht is of er alternatieve locaties c.q. panden in eigendom van gemeente beschikbaar zijn om de huidige gebruikers en eventuele zoekende organisaties te huisvesten. Dat is niet het geval.

#### Overeenstemming

Door MTB is aangegeven dat zij het pand Watermolen 11 wensen te verkopen tegen de in opdracht van MTB getaxeerde waarde € 1.350.000,-- k.k.. Ook in opdracht van de gemeente is het pand



getaxeerd. Deze taxatie bevestigt de taxatie uitgevoerd in opdracht van MTB. Inmiddels is ambtelijk overeenstemming bereikt over een aankoopprijs van € 1.283.000,- k.k.. Het betreft hier de getaxeerde marktwaarde van € 1.350.000,- minus de door gemeente in het verleden gedane investeringen van € 67.000,-. De overeenstemming is bereikt onder het uitdrukkelijke voorbehoud dat uw raad geen bedenkingen heeft tegen deze aankoop.

#### Sluitende businesscase

Bij de aankoopprijs van € 1.283.000,- k.k. hoort een kostprijsdekkende exploitatie, met een twintigjarige verhuring/ingebruikgeving aan hoofdgebruiker Kumulus tegen een gebruiksvergoeding van € 101.000,- per jaar, te indexeren op basis van Programmabegroting.

Daarmee is voor deze gemeentelijke investering (aankoop) sprake van een sluitende businesscase, een en ander zoals nader gesteld in de door de raad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht (2012).

De dekking voor de jaarlijkse exploitatiekosten van € 131.000,- (gebruikslasten € 101.000,- plus geraamde energielasten en klein onderhoud van € 30.000,-) vindt plaats via het budget voor amateurkunsten (€ 64.000,-) en gebruiksbijdragen van de overige gebruikers (verenigingen € 7.000,-, stadsbeheer € 30.000,- en instrumentencollectie € 30.000,-) van het pand.

#### MTB

Voor MTB levert de verkoop een eenmalige boekwinst op in de begroting voor dat jaar waarin de verkoop plaatsvindt. De planning is dat de verkoop in 2017 zal plaatsvinden. Hierdoor wordt het verlies van MTB kleiner waardoor de subsidiebijdragen van de drie aandeelhoudende gemeenten ook lager wordt. MTB zal de helft van de boekwinst aanwenden ter aanscherping van de realisatie van de strategie, een project dat in twee jaren wordt uitgevoerd en waarvan het resultaat wordt opgenomen in de begrotingen.

## **2. Gewenste situatie.**

Alvorens het college een definitief besluit neemt inzake de aankoop van het bedrijfspand Watermolen 11 van MTB wordt de raad hierover ingelicht en middels dit voorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen hieromtrent in te brengen.



Aangezien het hier een aankoop betreft met een aankoopbedrag van > € 500.000 k.k., wordt uw raad voorafgaand aan aankoopbesluit geconsulteerd of uwerzijds hiertegen bedenkingen of wensen bestaan (art. 7 Financiële Verordening gemeente Maastricht).

**3. Argumenten.**

Zie paragraaf 1 en 4 van dit voorstel.

**4. Alternatieven.**

Alternatieven zijn er eigenlijk niet. Indien het pand niet wordt aangekocht door de gemeente zal het pand door MTB te koop worden aangeboden aan derden en zal de huur aan de gemeente worden opgezegd waardoor de gemeente op zoek moet naar andere huisvesting.

**5. Financiën.**

Zie tevens paragraaf 1 van dit voorstel.

**6. Vervolg.**

Indien de raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen de aankoop dan zal de overeenkomst tussen MTB en de gemeente worden aangegaan net zoals ook de gebruiksovereenkomst met Kumulus.

**7. Participatie**

Tot op heden is de raad niet betrokken geweest bij dit voorstel.

Betrokken partijen zoals MTB, toekomstige hoofdhuurder Kumulus als ook de huidige gebruikers van het pand zullen van uw besluit en dat van het college op de hoogte worden gebracht.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.T. Penn-te Strake.