



Samenvatting

Het college besluit de huur van het pand gelegen aan de Markt 36 A voort te zetten met als doel de bestaande fietsenstalling te continueren.

De gemeente Maastricht huurt reeds vele jaren het pand Markt 36 A ten behoeve van de bewaakte fietsenstalling Markt. Het huidige huurcontract loopt op 30 juni 2025 af. Omdat er nog geen nieuwe fietsenstalling in de omgeving Markt/Vrijthof gereed is, wordt de huur met 5 jaar verlengd. Ook wordt besloten tot een eenmalige upgradering van het pand.

1. Beslispunten

1. Besluiten tot (voortzetting) huur van het pand gelegen aan de Markt 36 A middels (concept) huurovereenkomst, met als doel de bestaande fietsenstalling te continueren.
2. Besluiten tot een eenmalige upgradering van c.q. uitvoeren huurdersonderhoud aan pand Markt 36 A voor een bedrag van € 50.000,- excl. BTW, waarvan de dekking is voorzien uit het exploitatiebudget fietsenstalling Entre Deux.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 6 mei 2025:

Conform.



2. Aanleiding

De gemeenteraad heeft in september 2020 het Actieplan Fietsparkeren in Maastricht 2020 – 2025 vastgesteld. Hierin is de opgave beschreven om additionele fietsparkeerplekken te realiseren in het centrum van Maastricht. Op 8 november 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Programmabegroting 2023 en voor de bouw van een grote fiets/scooterstalling in de buurt van de Markt/Vrijthof € 7,5 miljoen gereserveerd.

Uit de locatieverkenning is o.a. de locatie het winkelcentrum Entre Deux (ED) in beeld. Met de eigenaar is een intentieovereenkomst getekend om in een eerste fase ca. 800 fietsparkeerplekken te realiseren en hiervoor een nu leegstaande winkelruimte te huren. Ook worden andere locaties in de buurt van de Markt verkend. Omdat deze fietsenstallingen nog niet gerealiseerd zijn, is het noodzakelijk dat de huidige fietsenstalling in het pand Markt 36 A de komende jaren geopend blijft. Omdat het huidige huurcontract per 30 juni 2025 definitief eindigt, dient een nieuw huurcontract afgesloten te worden.

3. Beoogd effect

Continueren huidige fietsenstalling Markt 36 A.

4. Argumenten

1.1 Per 1 juli 2025 loopt het huidige huurcontract definitief af van pand Markt 36 A.

Om te voorkomen dat de fietsenstalling aan de Markt gesloten wordt, moet voor 1 juli 2025 een nieuw huurcontract afgesloten worden.

1.2 Op 1 juli 2025 is nog geen nieuwe fietsenstalling in de omgeving Markt/Vrijthof beschikbaar.

Omdat voor 1 juli 2025 nog geen nieuwe fietsenstalling in de omgeving Markt-Vrijthof is gerealiseerd hebben we de verhuurder gevraagd of deze bereid is een nieuw huurcontract af te sluiten.

1.3 De verhuurperiode wordt beperkt tot 5 jaar omdat naar verwachting in die periode nieuwe capaciteit fietsenstalling beschikbaar komt in de omgeving Markt/Vrijthof.

In het concept huurcontract is een termijn van 5 jaar met een optie tot verlenging van 5 jaar opgenomen. Hiermee blijft de mogelijkheid open om op (relatief korte) termijn de fietsenstalling in het pand Markt 36 A te sluiten indien voldoende fietsparkeerplaatsen in de omgeving gerealiseerd zijn.



1.4 In de toekomst kan de locatie mogelijk ingezet worden als fietsenstalling voor personeel.

Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen om Markt 36A in te zetten als fietsenstalling voor personeel. Gezien de meestal volle bezetting van de fietsenstalling in Mosae Forum, zou dit op termijn een alternatief kunnen zijn.

2.1 De binnenruimte van het pand heeft een upgrading nodig omdat het pand niet meer voldoet aan de minimale onderhoudseisen.

Deze upgrading betreft onder andere het schilderen van ramen (binnenzijde) en muren, binnendeuren, aanbrengen nieuwe vloerbedekking en opknappen toiletruimte. Deze werkzaamheden betreffen het zogenaamd “huurdersonderhoud” en komen voor rekening van de gemeente als zijnde huurder.

Het eventueel vervangen van buitendeuren, ramen en het controleren van het dak op lekkages zijn zaken die de verhuurder vooraf oppakt op zijn kosten.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 De verhuurder wil dat het huidige dagelijkse beheer adequater wordt uitgevoerd.

Volgens de verhuurder laat het huidige dagelijkse beheer (o.a. poetsen, ramen wassen, klein onderhoud, ed.) te wensen over en voldoet niet aan de daaraan te stellen professionele eisen.

De verhuurder wil dat de uitvoering en aansturing van het dagelijkse beheer meer gestructureerder en professioneler wordt aangepakt. We gaan in gesprek met de partijen die momenteel het dagelijks beheer uitvoeren om tot adequaat onderhoud te komen. Verwacht wordt dat de kosten van meer professionele aanpak ca. € 30.000,- per jaar bedragen, dit is ca. € 10.000,- hoger dan de huidige kosten.

1.2 De nieuwe huurprijs is ca. 3% hoger dan de huidige huurprijs, vanwege ingecalculeerde indexatie per 1 juli 2025.

De huidige Huurprijs is op dit moment € 58.877,40 op jaarbasis voor 573m² BVO (fietsenstalling, onderdoorgang, kantoren en binnenplaats). De nieuwe (geïndexeerde) huurprijs vanaf 1 juli 2025 bedraagt € 60.640,- per jaar.

1.3 De kosten voor de huur worden volledig ten laste van mobiliteit gebracht.

Alle kosten m.b.t. de huur van het pand worden ten laste van mobiliteit gebracht, terwijl een deel van de beschikbare m² (vml. woonhuis Marktzijde) door de marktmeesters wordt gebruikt. Omdat dit slechts een gering deel van de beschikbare vloeroppervlakte is, wordt voorgesteld om de kosten voor huur niet op te splitsen in kosten voor mobiliteit en de marktmeesters (facilitaire zaken). Met name ook om de administratieve en ambtelijke uren die hier mee gemoeid zijn te vermijden.



2.1 De binnenruimte van het pand heeft een upgrading nodig die ca. € 50.000,- excl. Btw kost.

Deze kosten betreffen zogenaamd “huurdersonderhoud” en komen voor rekening van de gemeente als zijnde huurder.

6. Financiële gevolgen

Partijen zijn een marktconforme huurprijs overeengekomen van € 60.640,- per jaar zonder btw (op grond van artikel 11, lid 1 onderdeel b, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is verhuur van onroerend goed vrijgesteld van BTW). Deze kosten samen met de energiekosten, onderhoudskosten, catering en schoonmaak (ca. € 30.000,- per jaar excl. Btw) worden opgevangen binnen het taakveld 2.2 parkeren (budget fietsenstallingen). Dit is ca. € 10.000,- hoger dan de huidige kosten.

De kosten van de eenmalige upgrading begroot op ca. € 50.000,- excl. btw komen ten laste van het exploitatiebudget fietsenstalling Entre Deux. Vanwege het op dit moment nog niet in gebruik zijn van deze fietsenstalling is op dit budget in 2025 voldoende ruimte.

Bedragen zijn excl. btw geraamd. Dit houdt verband met het gebruik ‘als overheid’, namelijk het exploiteren van een gratis fietsenstalling en het houden van toezicht op de markt door de marktmeesters. De betaalde btw is zodoende volledig compensabel.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Wanneer het college akkoord is, zal de huurovereenkomst ondertekend worden door de manager Vastgoed. Het gemeentelijke onderdeel Facilitaire zaken gaat per 1 juli het beheer onderhoud coördineren.

8. Communicatie

De raad wordt via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het verlengen van het huurcontract.