



### **Samenvatting**

Het college heeft besloten over te gaan tot het huren (met een looptijd van 2+8 jaar) van twee winkelruimtes in het souterrain (niveau -1) van Mosae Forum. Deze ruimtes worden gehuurd met het doel hier een nieuwe openbare, inpandige fietsenstalling te realiseren.

Met het huren van beide units kunnen de noodzakelijke voorbereidingen voor de inrichting en ingebruikname van de fietsenstalling worden opgestart.

### **1. Beslispunten**

1. Besluiten tot het huren van twee winkelruimtes in het souterrain van Mosae Forum (voormalige units Die Grenze en Saveurs), met als doel het realiseren van een openbare inpandige fietsenstalling.
2. De manager Vastgoed volmacht verlenen tot ondertekening van het huurcontract namens de gemeente.

### **Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 2 juni 2026:**

Conform.



## 2. Aanleiding

In september 2020 heeft de gemeenteraad het Actieplan Fietsparkeren Maastricht 2020–2025 vastgesteld, waarin de groeiende vraag naar extra fietsparkeerplaatsen in het centrum van Maastricht is benoemd.

Daarnaast is in de Programmabegroting 2023 budget beschikbaar gesteld voor een grote fiets- en scooterstalling in de omgeving Markt/Vrijthof.

Een eerdere verkenning wees uit dat een fietsenstalling in de kelder van Entre Deux niet realiseerbaar is. Vervolgens is gezocht naar alternatieve locaties in de directe omgeving, waarbij de twee winkelruimtes in het souterrain van Mosae Forum als serieuze optie naar voren kwamen. Naast de huidige fietsenstalling aan Markt 36A kan op de locatie Mosae Forum een geschikte en toekomstbestendige fietsenstalling worden gerealiseerd. De verhuurder heeft beide ruimtes beschikbaar gehouden in afwachting van het gemeentelijke besluit. Er is inmiddels een definitief huurcontract opgesteld dat aansluit bij het eerder genomen principebesluit.

## 3. Beoogd effect

Realiseren van een inpandige fietsenstalling voor ca. 500 fietsen. Verminderen van de huidige overlast en zorgen voor een prettiger en sociaal veiliger verblijfsgebied.

## 4. Argumenten

### 1.1 *De huurcontracten van de huidige huurders zijn beëindigd of opgezegd.*

De unit van Die Grenze komt formeel per 1 oktober 2026 vrij. De voormalige huurder heeft het contract opgezegd en de verhuurder is bereid deze ruimte aan de gemeente te verhuren voor de fietsenstalling.

De voormalige Saveurs-unit kwam al per 1 oktober 2025 beschikbaar en is door de eigenaar niet opnieuw in de markt gezet in afwachting van een gemeentelijke beslissing.

### 1.2 *De huurcontracten hebben een looptijd van 2+8 jaar.*

De verhuurder heeft een huurovereenkomst opgesteld met een looptijd van 2 jaar, gevolgd door een verlengingsperiode van 8 jaar, waarbij uiterlijk 6 maanden vóór afloop van de eerste periode een besluit moet worden genomen over voortzetting. Deze termijn biedt de verhuurder voldoende zekerheid en tijd om, indien nodig, een nieuwe huurder te vinden voor het geval de realisatie van een fietsenstalling niet uitvoerbaar blijkt.

### 1.3 *Een inpandige fietsenstalling draagt bij aan sociale veiligheid.*

De komst van een fietsenstalling en daardoor meer bezoekersbewegingen zorgt voor meer natuurlijk toezicht, wat bijdraagt aan een veiliger verblijfsklimaat in dit deel van Mosae Forum.



#### *1.4 Mogelijkheid tot opnemen van openbaar toilet.*

De aanwezigheid van bestaande sanitaire voorzieningen maakt het mogelijk een openbaar toilet in de fietsenstalling te integreren. De invulling en het beheer hiervan wordt verder onderzocht.

#### *2.1 Het ondertekenen van het huurcontract door de manager Vastgoed is logisch en doelmatig, omdat binnen de organisatie daar de inhoudelijke expertise aanwezig is.*

Hierdoor wordt geborgd dat het contract is getoetst op juridische, financiële en technische consequenties. Bovendien wordt het ondertekeningsproces efficiënt en binnen de bestaande verantwoordelijkheden uitgevoerd.

### **5. Kanttekeningen of risico's**

#### *1.1 De entree moet aantrekkelijk en functioneel worden vormgegeven.*

De huidige trappenopgang is onvoldoende geschikt voor fietsers om naar de kelder te gaan. Er moet een oplossing komen die comfortabel, zichtbaar en uitnodigend is, zodat de fietsenstalling goed wordt gebruikt en de sociale veiligheid wordt versterkt.

#### *1.2 Beheer en toezicht moeten nog worden uitgewerkt.*

Een definitief beheerplan kan nu worden opgesteld. Vooralsnog zijn de uitgangspunten cameratoezicht, fysiek toezicht en dagelijkse aanwezigheid van een beheerder voor schoonmaak, onderhoud en openen/sluiten. Deze uitwerking maakt onderdeel uit van de projectfase na ondertekening van het huurcontract.

#### *1.3 De ruimtes moeten casco worden ingericht.*

Alle voorzieningen — rekken, camera's, routing en afwerking — worden nog ontworpen en aansluitend gerealiseerd en worden bekostigd vanuit het investeringsbudget fietsenstallingen.

### **6. Financiële gevolgen**

De huurvoorwaarden zijn conform het eerder voorgelegde principebesluit:

- Huurprijs Saveurs-unit: € 30.000,- per jaar
- Huurprijs Die Grenze-unit: € 80.000,- per jaar
- Servicekosten beide units: € 55.000,- per jaar

Totale jaarlijkse kosten: € 165.000,- excl. BTW



Deze lasten kunnen worden opgevangen binnen het beschikbare jaarlijkse exploitatiebudget van € 450.000,-. Over de huurprijs en servicekosten is BTW verschuldigd. Vanwege het gebruik als gratis stalling (overheidsvoorziening) kan de btw volledig worden terugontvangen via het BTW-compensatiefonds.

De eenvoudige inrichting van de fietsenstalling wordt vooralsnog geraamd op € 500.000,- excl. BTW. Deze kosten komen ten laste van het investeringsbudget fietsenstalling.

De extra kosten voor een toilet, hellingbaan en andere voorzieningen zijn hier niet in meegenomen. Deze kosten moeten de komende periode nog worden onderzocht en begroot. Indien de uiteindelijke kosten hoger uitvallen dan het beschikbare budget, is hiervoor een vervolgbesluit nodig.

BTW over inrichtingskosten is eveneens volledig compensabel vanwege gebruik als overheidsvoorziening.

## **7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie**

Na instemming door het college:

1. wordt het huurcontract formeel ondertekend door de manager Vastgoed;
2. start de gemeente met de voorbereidingen voor de inrichting van de fietsenstalling;
3. worden beheer, toezicht en planning uitgewerkt;
4. volgt later besluitvorming door het college over de definitieve opening en exploitatie.

## **8. Communicatie**

De gemeenteraad wordt via de raadsinformatiebrief geïnformeerd over het definitieve besluit en de vervolgstappen richting realisatie van de fietsenstalling in Mosae Forum.