



Samenvatting

De panden Bessems, Timmerfabriek Zuid en Kunstfront worden ingezet als tijdelijke broed- en vrijplaatsen voor een periode van vijf jaar (pilot 2026–2031). Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de toezegging van het college en invulling gegeven aan het gemeentelijk vrijplaatsenbeleid en de cultuurvisie.

Met deze pilot wordt beoogd ruimte te bieden aan makers en maatschappelijke initiatieven, leegstand tegen te gaan en bij te dragen aan stedelijke en sociale ontwikkeling. Tevens wordt voorzien in een alternatieve locatie voor initiatieven uit het Landbouwbelang.

De raad wordt gevraagd in te stemmen met een totaalbudget van €997.000 en het college opdracht te geven tot uitvoering binnen vastgestelde randvoorwaarden.

De pilot wordt jaarlijks gemonitord en binnen vijf jaar geëvalueerd. Bij een positief besluit kunnen de eerste gebruikers vanaf het juni 2026 gefaseerd hun intrek nemen in de verschillende panden.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. Middels het raadsvoorstel de raad te vragen om in te stemmen met het ter beschikking stellen van de benodigde financiële middelen voor de inzet van drie panden als broed- en vrijplaatsen;
2. Middels het raadsvoorstel de raad te verzoeken het college opdracht te geven om uitvoering te geven aan de inzet van drie panden als broed- en vrijplaatsen conform de hiervoor gestelde randvoorwaarden en financiële kaders.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 23 september 2025 is toegezegd te onderzoeken of gemeentelijke panden ingezet kunnen worden als broed- en vrijplaatsen. Zie hiervoor ook de [raadsinformatiebrief van 7 oktober 2025](#). Tegelijkertijd is er een concrete behoefte ontstaan door het wegvallen van het Landbouwbelang als locatie voor culturele initiatieven. Daarnaast sluit dit voorstel aan bij:

- Het coalitieakkoord 2022-2026 Maastricht Stad van Verbondenheid: onder hoofdstuk 8, Cultuur, wordt de ambitie uitgesproken om in te zetten op meer (tijdelijke) ruimte voor makers samen met maatschappelijke partners: leegstandsbeheerders, woningcorporaties en particuliere eigenaren.
- Het vrijplaatsenbeleid uit 2021 '[Nieuwe aanpak rondom vrijplaatsen: uitwerking vrijplaatsenbeleid en toepassing binnen het leegstandsbeheer](#)' van de gemeente Maastricht beschrijft dat vrijplaatsen een specifieke bijdrage leveren aan een saamhorige, diverse en dynamische stad.
- De cultuurvisie "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur": pleit voor het bieden van ruimte en vrijheid aan de vele (jonge) makers om te kunnen creëren. De stad biedt die ruimte in fysieke zin, maar ook in de zin van maatwerk in de omgang met regels.

De afgelopen periode zijn de panden Bessems, Timmerfabriek Zuid en de begane grond van Kunstfront onderzocht op haalbaarheid, inclusief juridische, financiële en bouwkundige aspecten. Vooruitlopend op een eventueel positief raadsbesluit worden de benodigde ruimtelijke en vergunningprocedures in gang gezet alsook de voorbereidingen voor de benodigde aanpassingen aan de gebouwen. Eveneens worden de benodigde publicaties en de uitvraag (zie p. 5) voor de selectie van de gebruikers in gang gezet. De verwachting is dat de eerste gebruikers vanaf juni 2026 gefaseerd hun intrek kunnen nemen in de verschillende panden.

Hiermee komt ruimte beschikbaar voor initiatieven in het culturele veld die een cultureel maatschappelijk belang dienen, en voorzien we tevens in een alternatieve locatie voor de huidige initiatieven van het Landbouwbelang.

Betrokkenheid cultureel veld

Bij de totstandkoming van dit voorstel is het culturele veld actief betrokken. In de voorbereidingsfase zijn meerdere plenaire bijeenkomsten en werksessies georganiseerd met makers, vertegenwoordigers van initiatieven uit het Landbouwbelang, culturele instellingen en



maatschappelijke partners. Daarnaast hebben locatiebezoeken en gesprekken met potentiële gebruikers plaatsgevonden.

Per locatie zijn werkgroepen ingericht waarin met (toekomstige) gebruikers is verkend welke functies, randvoorwaarden en organisatievormen passend zijn. De input uit deze sessies is meegenomen in de uitwerking van de invulling per pand, de randvoorwaarden voor gebruik en de gekozen pilotopzet.

Deze werkwijze heeft bijgedragen aan een voorstel dat aansluit bij de behoeften uit het veld en draagvlak kent onder betrokken partijen.

3. Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd:

- Het realiseren van concrete ruimte voor 75–100 makers en initiatieven binnen de pilotperiode;
- Het faciliteren van experimentele en laagdrempelige initiatieven die niet binnen bestaande structuren passen;
- Het bieden van een alternatieve locatie voor initiatieven uit het Landbouwbelang;
- Het tijdelijk activeren van de panden Bessems, Timmerfabriek Zuid en Kunstfront (begane grond) met een publiek toegankelijk programma;
- Het ontwikkelen van een werkbaar model voor betaalbare huisvesting van broed- en vrijplaatsen in Maastricht.

Betekenis van broed- en vrijplaatsen

Broed- en vrijplaatsen vervullen een specifieke rol in de stad die niet door reguliere culturele voorzieningen of de markt wordt ingevuld. Het zijn plekken waar experiment, ontmoeting en ontwikkeling centraal staan en waar ruimte is voor initiatieven die nog niet passen binnen bestaande structuren.

- Vrijplaatsen bieden ruimte aan initiatieven die zich kenmerken door een hoge mate van autonomie, experiment en maatschappelijke betrokkenheid. Juist doordat deze plekken minder strak georganiseerd zijn, ontstaat ruimte voor vernieuwing, subculturen en initiatieven die elders moeilijk tot stand komen.
- Broedplaatsen functioneren als ontwikkelplekken waar makers en creatieve ondernemers zich kunnen professionaliseren, samenwerken en doorgroeien. Zij vormen een belangrijke schakel in het culturele en economische ecosysteem van de stad.

In veel steden staan deze functies onder druk door stijgende vastgoedprijzen en toenemende regulering. Hierdoor verdwijnen juist de plekken waar nieuwe initiatieven ontstaan en waar culturele



vernieuwing begint. Zonder gerichte inzet van de gemeente neemt de beschikbaarheid van dergelijke ruimtes verder af.

Het faciliteren van broed- en vrijplaatsen is daarmee geen doel op zich, maar een middel om ruimte te bieden aan experiment, talentontwikkeling en maatschappelijke dynamiek die essentieel zijn voor een levendige en inclusieve stad.

Meten van succes

Gezien het experimentele karakter van broed- en vrijplaatsen wordt niet gestuurd op harde outputindicatoren, maar op het realiseren van condities waarin ontwikkeling, experiment en maatschappelijke meerwaarde kunnen ontstaan. Monitoring vindt plaats op basis van zowel kwantitatieve als kwalitatieve signalen.

De pilot is geslaagd als:

- De locaties daadwerkelijk en continu in gebruik zijn door een diverse groep makers en initiatieven;
- Er sprake is van zichtbare activiteit en publieksgericht gebruik, passend bij het karakter van de locaties;
- De plekken functioneren als toegankelijke en laagdrempelige ruimtes voor experiment en ontwikkeling;
- Er samenwerking ontstaat tussen makers, buurt en partners in de stad;
- De geboden ruimte aantoonbaar betaalbaar is;
- Er ontwikkeling en dynamiek zichtbaar is (nieuwe initiatieven, wisselingen, groei of doorstroom).

Voor de langere termijn wordt onderzocht op welke wijze betaalbare huisvesting voor broed- en vrijplaatsen structureel kan worden geborgd. Daarbij wordt, op basis van de aangenomen motie '[Geef cultuur de betaalbare ruimte!](#)' (Partij voor de Dieren, 1 juli 2025), onder andere gekeken naar de mogelijkheid van een Algemeen Belang Besluit (ABB), waarmee verhuur onder kostprijs juridisch mogelijk wordt. De resultaten van dit onderzoek worden separaat aan de raad voorgelegd.

Randvoorwaarden voor uitvoering

De betreffende panden kunnen ter beschikking worden gesteld onder de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Wijze van in gebruikgeving: De panden Bessems en Kunstfront (begane grond) worden tijdelijk (maximaal 5 jaar) in gebruik gegeven via een bruikleenconstructie. Per locatie wordt één overeenkomst gesloten met een collectief. Deze gebruikersovereenkomsten zijn



maatwerk en worden opgesteld in overleg met het betreffende collectief. Voor Timmerfabriek-Zuid wordt een gebruikersovereenkomst afgesloten met de Stichting Muziekgieterij. Ook deze overeenkomst is maatwerk en wordt in overleg opgesteld. Het opstellen van de gebruikersovereenkomsten wordt vooruitlopend op een eventueel positief raadsbesluit al in gang gezet. De ambitie is om TiFa Zuid na een pilotperiode van een jaar structureel ter beschikking te stellen voor cultureel gebruik. Daartoe wordt een nieuwe aanbesteding voor de functie van grootstedelijk poppodium voorbereid waarbinnen de locatie TiFa Zuid wordt meegenomen en naast de mogelijkheid van een subsidietender ook de opties voor een concessie nader worden onderzocht.

- Selectie van gebruikers: voor de panden Bessems en TiFa Zuid vindt publicatie plaats van het voornemen om de panden in gebruik te geven aan respectievelijk een collectief en stichting Muziekgieterij. Dit voornemen wordt in de publicatie onderbouwd en gemotiveerd. Voor het pand Kunstfront (begane grond) zal een openbare uitvraag voor gebruik worden gepubliceerd waarop kan worden ingeschreven door partijen. Deze uitvraag is voorzien van voorwaarden en inhoudelijke criteria waaraan inschrijvers moeten voldoen. Selectiecriteria zien toe op maatschappelijke waarde, kwaliteit, samenwerking, toegankelijkheid, inclusie, sociale veiligheid, verantwoordelijkheid naar de omgeving. De beide publicaties en de uitvraag zijn conform de Didam-jurisprudentie. Vooruitlopend op een eventueel positief raadsbesluit worden de publicaties en de uitvraag reeds in gang gezet.
- Betaalbaarheid: er wordt geen huur gevraagd, enkel de werkelijke gebruikskosten (GWE). Indien nodig compenseert de gemeente deze kosten via subsidie.
- Maatschappelijke tegenprestatie: de gebruikers committeren zich aan het organiseren van open en toegankelijke programmering d.m.v. publieksactiviteiten en stadsgericht werken.
- Veiligheid en regelgeving: het gebruik van de panden moet voldoen aan de basisvoorwaarden (brandveiligheid, milieu, vergunningen).
- Governance: per pand wordt één gebruiksovereenkomst gesloten tussen de gemeente (of Belvédère WOM BV) en een collectief. Voor het pand TiFa Zuid wordt een overeenkomst gesloten met Stichting Muziekgieterij.
- Beheer: voor het beheer van de panden Bessems en Kunstfront wordt gebruik gemaakt van de bestaande beheerstructuur via Belvédère WOM BV, waarbij IPAL zorg draagt voor beheer en toezicht. Voor de TiFa Zuid zal Stichting Muziekgieterij als beheerder fungeren.
- Monitoring: jaarlijks op hoofdlijnen, gericht op het volgen van het functioneren van de locaties en het inzichtelijk maken van hun maatschappelijke en culturele betekenis. Gezien het



experimentele karakter wordt niet gestuurd op harde outputverplichtingen, maar op kwalitatieve signalen zoals het zichtbaar maken van gebruik, dynamiek en ontwikkeling. De gemeente stuurt op kaders, niet op inhoud en behoudt de mogelijkheid om in te grijpen of overeenkomsten te beëindigen indien niet wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden.

4. Argumenten

1.1 Publieke investering is noodzakelijk

De doelgroep kan geen kostendekkende huur betalen. Publieke investering is nodig om maatschappelijke waarde te realiseren.

1.2 Uitvoering door college is afhankelijk van raadsbesluit

Het college kan de invulling van de panden enkel uitvoeren op basis van de randvoorwaarden en financiële kaders zoals opgenomen in het raadsvoorstel.

2.1 Het voorstel draagt bij aan gemeentelijke doelstellingen

Het voorstel sluit aan bij bestaand beleid en versterkt de positie van Maastricht als creatieve en inclusieve stad.

2.2 Het voorstel voorziet in een concrete behoefte

Er is een vraag naar betaalbare ruimte voor makers en maatschappelijke initiatieven.

2.3 Tijdelijke inzet maakt experiment mogelijk

De pilotvorm biedt ruimte voor experiment en evaluatie zonder langdurige verplichtingen.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Financiële onzekerheden

Bouwkosten kunnen hoger uitvallen. De BTW is niet terug vorderbaar bij bruikleen en werkt kostenverhogend. Maatregel: monitoring en bijstelling waar nodig. Energiekosten fluctueren en dit heeft invloed op het benodigde bedrag.



2.1 Juridische risico's

- Didam-jurisprudentie (gelijke kansen en transparantie vereist)
- Wet Markt en Overheid (mogelijk Algemeen Belang Besluit (ABB) nodig)
- Staatssteunregels (mogelijk passend binnen de Mimisverordening)
- Omgevingswet (BOPA-procedures vanwege functieafwijking omgevingsplan)

Maatregel: juridische toetsing per stap.

2.2 Uitvoeringsrisico's

Mogelijke vertraging in realisatie. Meer vraag dan aanbod. Maatregel: fasering en transparante selectie.

2.3 Bestuurlijke afweging

Volledig risicoloos handelen is niet mogelijk. Het realiseren van broed- en vrijplaatsen vraagt om bestuurlijke afweging tussen risico en maatschappelijke waarde.

6. Financiële gevolgen

Op basis van de huidige inzichten bedragen de totale kosten €997.000 (aanpassingen, huurderiving, energie en beheerskosten, onvoorziene kosten).

- **Aanpassingen:** vooralsnog zijn de noodzakelijke aanpassingen voor het pand Bessems geraamd op €442.000 inclusief BTW. De BTW is niet terug vorderbaar bij bruikleen en werkt kostenverhogend.
Omdat het pand Bessems in bezit is van de Belvédère WOM BV, betreft dit een eenmalige bijdrage vanuit de gemeente aan de Belvédère WOM BV die de aanpassingen in uitvoering brengt.
- **Huurderiving:** bij het Kunstfront loopt Belvédère WOM BV huurinkomsten mis. Dit gaat om €47.000 per jaar. Uitgaande van 5 jaar, komt dit neer op €235.000.
- **Energiekosten:** De geschatte kosten per jaar zijn €50.000. Uitgaande van 5 jaar, komt dit neer op €250.000. Energiekosten fluctueren en kunnen van invloed zijn op het bedrag.
- **Beheerkosten:** de beheerskosten van IPAL voor de panden Kunstfront en Bessems moeten door de gemeente aan Belvédère WOM BV betaald worden. Geschatte kosten hiervan zijn €10.000 per jaar voor Bessems en €4.000 per jaar voor Kunstfront. Uitgaande van 5 jaar, komt dit neer op €70.000.



In onderstaande tabel is het jaarlijkse effect op de exploitatie uiteengezet:

Kostenpost	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Aanpassingen Bessems	€ 442.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Huurderving Kunstfront	€47.000	€47.000	€47.000	€47.000	€47.000
Energiekosten	€50.000	€50.000	€50.000	€50.000	€50.000
Beheerkosten (IPAL, beide panden)	€14.000	€14.000	€14.000	€14.000	€14.000
Totaal per jaar	€553.000	€111.000	€111.000	€111.000	€111.000

Voor Timmerfabriek Zuid wordt gebruik gemaakt van bestaande financiële ruimte in het projectenbudget.

Voorgesteld wordt om de bovengenoemde financiële gevolgen te vertalen bij de 1^e bestuursrapportage 2026 ten laste van het structurele saldo.

7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Vooruitlopend op een eventueel positieve besluitvorming door de raad wordt het vergunningenproces opgestart, de selectie van de gebruikers in gang gezet middels de publicaties en de uitvraag, de gebruiksovereenkomsten opgesteld en aanpassingen aan de gebouwen voorbereid. Na positieve besluitvorming wordt gestart met de benodigde bouwkundige aanpassingen.

Daadwerkelijke ingebruikname van de panden door de initiatieven is vanaf juni 2026 gefaseerd voorzien.

Over het verloop en de resultaten wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad, bestaande uit een combinatie van beknopte kerncijfers en kwalitatieve duiding, aangevuld met voorbeelden uit de praktijk. Na 2,5 jaar vindt een tussenevaluatie plaats. Binnen 5 jaar wordt een integrale evaluatie uitgevoerd, op basis waarvan besluitvorming plaatsvindt over voortzetting en eventuele structurele inbedding.

8. Communicatie

Omwonenden en stakeholders worden geïnformeerd. Initiatieven worden actief betrokken. Er vindt transparante communicatie over selectie en gebruik plaats.