



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Evaluatie verhuring Timmerfabriek Zuid

DATUM
3 juli 2025
Verzonden 3 juli 2025

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
HJPM (Hans) Cratsborn

TELEFOONNUMMER
043 350 4772

ONZE REFERENTIE
2025.02458

E-MAILADRES
Hans.Cratsborn@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Middels de [Raadsinformatiebrief](#) van 17 oktober 2023 en in de [beantwoording](#) van de schriftelijke vragen van CDA en D66 van 15 april 2024 bent u reeds eerder geïnformeerd over de voortgang van de verhuring van Timmerfabriek Zuid. Met deze brief informeren wij u over de laatste stand van zaken in dit proces.

Verhuring Timmerfabriek Zuid

In 2020 heeft uw gemeenteraad, in het kader van de bezuinigingen bij de [Prebegroting 2021](#) het besluit genomen om Timmerfabriek Zuid (hierna TiFa Zuid) tegen commercieel tarief te verhuren. De gemeente heeft dit proces laten begeleiden door makelaar Aelmans, aangezien de verhuurmogelijkheden van deze bijzondere locatie moesten passen binnen de hoofdbestemming cultuur, maar ook binnen het kader van ondergeschikte horeca/leisure/retail. Het pand is "as is" in de markt gezet, zowel voor wat betreft het bestemmingsplan als het pand zelf. Namens de gemeente Maastricht is de makelaar op zoek gegaan naar een passende gebruiker welke aansluit bij het monumentale en culturele karakter van deze plek en goed past bij de niet commerciële, culturele medegebruikers; poppodium Muziekgieterij, centrum voor architectuur en design Bureau Europa en filmhuis Lumière. Dit was een van de eerste complexere openbare verhuurprocedures die de gemeente doorliep, waardoor gedurende het verhuurproces ervaring opgedaan werd met deze aanpak en nieuwe inzichten werden verkregen in de bruikbaarheid van het pand.

Alvorens nader in te gaan op de evaluatie en het vervolg hechten wij er belang aan om te benadrukken dat Timmerfabriek al een hele lange geschiedenis kent. Op 21 april 2009 stemde de Raad in met het Haalbaarheidsonderzoek Timmerfabriek. In 2010 heeft de Raad groen licht ('Go') gegeven voor de ontwikkeling van het cultuurcluster Timmerfabriek. De culturele invulling is steeds het uitgangspunt geweest. De doelstelling van de herontwikkeling was drieledig:

- Doorgroei van de culturele basisinfrastructuur van de stad.
- Een impuls voor een aantrekkelijke, andere invulling van het nieuwe stadsdeel Sphinkwartier.
- Behoud van cultureel erfgoed.

De planontwikkeling van deze plek is meermaals gewijzigd; enerzijds als gevolg van Rijksbezuinigingen, anderzijds als gevolg van het niet verkrijgen van status Culturele Hoofdstad (2012, minder behoefte aan exporuimte) en politieke wendingen (Coalitieakkoord gemeenteraad Maastricht 2014 waarin popcultuur belangrijker wordt).



DATUM
3 juli 2025

De aankoop van de Timmerfabriek door de gemeente Maastricht van de WOM Belvédère heeft in 2014 plaatsgevonden, waarmee uitvoering werd gegeven aan het raadsbesluit van 29 mei 2012 inzake 1^e fase Timmerfabriek en van 18 juni 2013 inzake Herijking Grex Belvédère. In de kaderbrief van 2013 is besloten de Timmerfabriek in te zetten voor de functie van poppodium.

Op dat moment in de tijd was duidelijk dat het gebouw feitelijk te groot was voor de functie van het gewenste poppodium. Desondanks is er toch voor gekozen om het poppodium te huisvesten in een deel van de locatie, omdat het voldeed aan de drie eerdergenoemde doelstellingen. De verwachting was steeds dat het andere leegstaande deel commercieel verhuurd kon worden, zodat de totale business case haalbaar zou zijn, ondanks dat toen ook al bekend was dat de culturele bestemming een belemmerende factor was om die case rond te krijgen. Er is echter, vanwege de ambitie voor het gebied, bewust gekozen voor die culturele bestemming en om het gebied als culturele dynamo te bestempelen. Bij het nu doorlopen proces is gebleken dat de culturele bestemming inderdaad te beperkend is voor het commercieel rondkrijgen van de case.

Huurovereenkomst en omgevingsvergunning

De Muziekgieterij is in 2013 gestart in het zuid deel van de Timmerfabriek met ruimte voor 350 bezoekers. Dit gaf ook aanleiding om Timmerfabriek fase 2 in te luiden. Er bleek voldoende draagvlak voor een volwaardig poppodium, waarvoor de aanbouw van een grote zaal benodigd was. De raad besloot in oktober 2014 om een volwaardig poppodium met twee zalen voor 350 en 1.100 bezoekers te realiseren in de Timmerfabriek Noord. Nadat de Muziekgieterij in september 2019 haar intrek nam in het vernieuwde poppodium in het noord deel kon de verhuring van het zuid deel starten.

Eind 2020 is gestart met de voorbereidingen om te komen tot een commerciële verhuur van TiFa Zuid aan Richie Backfireplein 8 (voorheen Boschstraat 7). De Raad heeft, zoals gezegd, hiertoe besloten bij de prébegroting 2021. Via een openbare verhuurprocedure, onder begeleiding van een externe makelaar, werd de markt uitgedaagd om te komen met een plan en een prijs voor de invulling van TiFa Zuid.

Na een intensief voorbereidingstraject werd op 11 januari 2023 een huurovereenkomst voor de verhuur van TiFa Zuid tussen de gemeente Maastricht en Blender gesloten. Deze huurovereenkomst zou echter pas ingaan op het moment dat door Blender een onherroepelijke omgevingsvergunning zou worden verkregen. Aangezien deze omgevingsvergunning, na technische en inhoudelijke beoordeling, niet verleend kon worden is de huurovereenkomst in de eerste helft van 2024 op verzoek van beide partijen ontbonden. Hiermee is de publiek- en privaatrechtelijke afhandeling van het verhuurproces afgerond.

Evaluatie

Na een intensief proces doorlopen te hebben, is het uiteindelijk niet gelukt om de gewenste invulling in de TiFa Zuid te realiseren en is het verhuurproces beëindigd. Het verhuurproces is geëvalueerd en dit leidt tot een nieuwe zienswijze op de toekomstige invulling van de betreffende locatie. Zoals eerder toegezegd nemen we uw raad hierin mee.

De evaluatie is uitgevoerd door het projectteam en met inbreng van de diverse betrokkenen in het proces. Hierin zijn de medegebruikers van Timmerfabriek (Bureau Europa, Lumière en Muziekgieterij), bestuur en management van de gemeente Maastricht en de makelaar betrokken. Ook Blender is benaderd, maar ondanks herhaalde pogingen is het niet gelukt om contact te krijgen met de organisatie. In de bijlage treft u het rapport van de evaluatie aan. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport weergegeven.



DATUM
3 juli 2025

De volgende conclusies zijn te trekken:

- Het commercieel “as is” verhuren van TiFa Zuid is technisch en economisch niet haalbaar gebleken binnen de vigerende cultuurbestemming.
- Gedurende het verhuurproces zijn inzichten verkregen over de bruikbaarheid van het pand die voorafgaand aan het verhuurproces duidelijker in kaart hadden kunnen worden gebracht. Deze inzichten zijn:

- TiFa Zuid kan in de “as is” situatie niet zelfstandig functioneren en verhuur heeft daardoor invloed op de bedrijfsvoering van Timmerfabriek Noord.
- In de “as is” toestand zijn er significante aanpassingen aan het pand vereist om zelfstandig gebruik van TiFa Zuid mogelijk te maken. Geschatte investering is € 5 miljoen.
- Gewijzigde marktomstandigheden dragen ertoe bij dat, het niet reëel is om deze bij een huurder te leggen en niet wenselijk om deze investering als gemeente te doen.
- TiFa Zuid dient minimaal kostprijs dekkend te worden verhuurd, conform geldend gemeentelijk beleid.
- De verhuring van TiFa Zuid is een zeer intensief proces gebleken.

Deze conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Gelet op alle beperkingen van de Timmerfabriek is de meest pragmatische en haalbare oplossing om het gebouw als één geheel te verhuren binnen de geldende cultuurbestemming.
- Op dit moment is het noord deel van de Timmerfabriek reeds verhuurd. Het is daarom vooralsnog niet wenselijk om het verhuurproces van TiFa Zuid als aparte locatie weer op te starten. Samen met de huidige huurder van TiFa Noord, Muziekgieterij, worden de mogelijkheden voor invulling van TiFa Zuid onderzocht. Onder vervolg wordt hiervoor een voorstel gedaan.

Uit het proces blijken de volgende belangrijkste leerpunten:

- Bij toekomstige procedures moet aan de voorkant heel duidelijk zijn wat mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van een gebouw in combinatie met de bestemming en de omgeving. Deze moeten aan de voorkant goed in kaart worden gebracht en gaandeweg het proces worden getoetst.
- Bij toekomstige procedures moeten duidelijke go/no go momenten worden ingebouwd. Op deze momenten moet een goede en reële afweging en keuze worden gemaakt.
- Bij toekomstige procedures dient vooraf een duidelijk toetskader alsmede een stappenplan voor potentiële huurders te worden gemaakt waaraan regelmatig wordt getoetst. In het stappenplan moet de route die een initiatief dient te lopen duidelijk worden beschreven.

Vervolg

Voor het vervolg van de invulling van TiFa Zuid blijkt uit de evaluatie dat, gelet op alle beperkingen van het gebouw, de Timmerfabriek als één geheel dient te worden beschouwd en bij voorkeur ook als zodanig dient te worden verhuurd. TiFa Zuid dient eveneens binnen het geldende bestemmingsplan en conform beleid minimaal kostprijs dekkend te worden verhuurd.

Dit heeft als gevolg dat TiFa Zuid op dit moment niet verhuurd kan worden en er geen invulling is voor de ruimte. TiFa Zuid kan op dit moment namelijk niet als één geheel met het noord deel worden aangeboden, omdat er reeds een huurder in het noord deel is gevestigd. Dit betekent dat het proces om tot een aparte verhuring van het zuid deel te komen vooralsnog niet meer zal worden opgestart. Samen met Muziekgieterij als de huidige huurder van Timmerfabriek Noord worden, zoals gezegd,



DATUM
3 juli 2025

de mogelijkheden voor tijdelijke invulling van TiFa Zuid onderzocht. Zoals aangekondigd tijdens de raadsavond van 24 juni jl. bij de bespreking van de motie Rafelranden, wordt hierbij aansluiting gezocht bij het vrij- en broedplaatsen beleid, maar ook bij de jeugd- en jongerenscene. Na het zomerreces vindt een bijeenkomst met het veld plaats om de mogelijkheden hiervoor te verkennen. Onderzocht zal worden onder welke voorwaarden en uitgangspunten deze invulling van TiFa Zuid mogelijk is. Eén van de te verkennen opties is een pilot jaar waarin (programmatisch en financieel) ervaring kan worden opgedaan met deze aanpak. Uiteraard houden wij u op de hoogte over de uitkomsten van de verkenning en het vervolg.

Tot slot

Duidelijk is dat het intensieve verhuurproces niet het vooraf gewenste resultaat heeft opgeleverd en dat dit van januari 2021 tot en met maart 2024 heeft geduurd. Een lange tijdspanne, zo getuige de tijdlijn, waarin niemand, noch de potentiële huurders noch de gemeente, op zijn lauweren heeft gerust. Dat niet het vooraf gewenste resultaat is behaald is uitermate teleurstellend voor zowel potentiële huurders als de gemeente. De vraag is gerechtvaardigd of de complexiteit van het gebouw en haar omgeving niet voorafgaande aan het verhuurproces dan wel gaandeweg het proces eerder, in kaart had kunnen worden gebracht. En het antwoord daarop luidt met de kennis van nu, ja. Het proces is evenwel te goeder trouw en onder de urgentie van dat moment met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en betrokkenheid van deskundigen, die op diverse momenten zijn geraadpleegd, doorlopen.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Vastgoed, Duurzaamheid en Hospitality

en

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid



Evaluatie Verhuring **Tifa Zuid**

Een evaluatie van het verhuurproces van Timmerfabriek Zuid

24 juni 2025

Projectteam Timmerfabriek



Gemeente Maastricht



0. Management samenvatting

0.1. Context

Bij de prébegroting 2021 heeft de raad besloten om Timmerfabriek Zuid (hierna TiFa Zuid) commercieel te verhuren. Na een uitgebreide openbare verhuurprocedure, begeleid door Aelmans Makelaars, is gekozen voor Blender als potentiële huurder. Dit was een van de eerste complexere openbare verhuurprocedures die de gemeente doorliep waardoor gedurende het verhuurproces ervaring opgedaan werd met deze aanpak en nieuwe inzichten werden verkregen in de bruikbaarheid van het pand. Met Blender is een huurovereenkomst afgesloten die als ontbindende voorwaarde kende dat binnen een jaar na ondertekening een onherroepelijke omgevingsvergunning

moest zijn verkregen. Blender is hierin niet geslaagd met als gevolg dat de huurovereenkomst is ontbonden. Na een proces dat drie jaar in beslag nam, was er nog altijd geen passende invulling voor TiFa Zuid als resultaat. Tijd om over te gaan tot een evaluatie van het proces om de opgedane ervaringen breder te kunnen delen en de juiste conclusies te trekken en goede aanbevelingen voor de toekomst te doen.

Alvorens nader in te gaan op de evaluatie en het vervolg hechten wij er belang aan om te benadrukken dat Timmerfabriek al een hele lange geschiedenis kent. Op 21 april 2009 stemde de Raad in met het Haalbaarheidsonderzoek Timmerfabriek. In 2010 heeft de Raad groen licht ('Go') gegeven voor de ontwikkeling van het

cultuurcluster Timmerfabriek. De culturele invulling is steeds het uitgangspunt geweest.

De doelstelling van de herontwikkeling was drieledig:

- Doorgroei van de culturele basisinfrastructuur van de stad.
- Een impuls voor een aantrekkelijke, andere invulling van het nieuwe stadsdeel Sphinxkwartier.
- Behoud van cultureel erfgoed.

De planontwikkeling van deze plek is meermaals gewijzigd; enerzijds als gevolg van Rijksbezuinigingen, anderzijds als gevolg van het niet verkrijgen van status Culturele Hoofdstad (2012, minder behoefte aan exporuimte) en politieke wendingen (Coalitieakkoord gemeenteraad Maastricht 2014 waarin popcultuur belangrijker wordt).

De aankoop van de Timmerfabriek door de gemeente Maastricht van de WOM Belvédère heeft in 2014 plaatsgevonden, waarmee uitvoering werd gegeven aan het raadsbesluit van 29 mei 2012 inzake 1e fase Timmerfabriek en van 18 juni 2013 inzake Herijking Grex Belvédère. In de kaderbrief van 2013 is besloten de Timmerfabriek in te zetten voor de functie van poppodium.

Op dat moment in de tijd was duidelijk dat het gebouw feitelijk te groot was voor de functie van het gewenste poppodium. Desondanks is er toch voor gekozen om het poppodium te huisvesten in een deel van de locatie, omdat daarmee werd voldaan aan de drie eerdergenoemde doelstellingen. De verwachting was steeds dat het andere leegstaande deel

commercieel verhuurd kon worden, zodat de totale business case haalbaar zou zijn, ondanks dat toen ook al bekend was dat de culturele bestemming een belemmerende factor was om die case rond te krijgen. Er is echter, vanwege de ambitie voor het gebied, bewust gekozen voor die culturele bestemming en om het gebied als culturele dynamo te bestempelen. Bij het nu doorlopen proces is gebleken dat de culturele bestemming inderdaad te beperkend is voor het commercieel rondkrijgen van de case.

De Muziekgieterij is in 2013 gestart in het zuid deel van de Timmerfabriek met ruimte voor 350 bezoekers. Dit gaf ook aanleiding om Timmerfabriek fase 2 in te luiden. Er bleek voldoende draagvlak voor een volwaardig poppodium, waarvoor de aanbouw van een grote zaal benodigd was. De raad besloot in oktober 2014 om een volwaardig poppodium met twee zalen voor 350 en 1.100 bezoekers te realiseren in de Timmerfabriek Noord. Nadat de Muziekgieterij in september 2019 haar intrek nam in het vernieuwde poppodium in het noord deel kon de verhuring van het zuid deel starten. Eind 2020 is vervolgens gestart met de voorbereidingen om te komen tot een commerciële verhuur van TiFa Zuid aan Richie Backfireplein 8 (voorheen Boschstraat 7). De Raad heeft hiertoe besloten bij de Prebegroting 2021 die op 10 september 2020 is vastgesteld. Via een openbare verhuurprocedure, onder begeleiding van een externe makelaar, werd de markt uitgedaagd om te komen met een plan en een prijs voor de invulling van TiFa Zuid.

Na een intensief proces doorlopen te hebben, is het uiteindelijk niet gelukt om de gewenste invulling in de TiFa Zuid te

realiseren en is het verhuurproces beëindigd. Het verhuurproces is geëvalueerd en dit leidt tot een nieuwe zienswijze op de toekomstige invulling van de betreffende locatie.

De evaluatie is uitgevoerd door het projectteam met inbreng van diverse actoren in het proces. Hierin zijn de medegebruikers van Timmerfabriek (Bureau Europa, Lumière en Muziekgieterij), bestuur en management van de gemeente Maastricht en de makelaar betrokken. Ook Blender is benaderd, maar ondanks herhaalde pogingen is het niet meer gelukt om nog contact te krijgen met de organisatie. Op basis van de uitgangspunten, knelpunten en zelfreflectie door de betrokken actoren zijn conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Ook zijn leerpunten benoemd die bij vergelijkbare processen in de toekomst kunnen worden meegenomen. Onderstaand een weergave van de uitgangs- en knelpunten alsmede de conclusies en aanbevelingen. Voor de reflectie van de betrokken partijen wordt verwezen naar de bijlage.

0.2. Uitgangspunten

Uitgangspunten waren: “as is”-verhuring, binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan en passend bij de medegebruikers van het complex. Voor de procedure golden de volgende richtlijnen:

- Geïnteresseerden dienden een gebruikersplan aan te leveren om mee te doen binnen de selectieprocedure.

- Definitieve selectie en toewijzing van de huurder zou plaatsvinden door het College van Burgemeester en Wethouders op basis van het door de geïnteresseerde aangedragen gebruikersplan, de economische en technische haalbaarheid alsmede de toegevoegde waarde van de beoogde exploitatie binnen het gebouw en het omliggende gebied.
- Door de makelaar heeft een taxatie van de huurprijs plaatsgevonden en deze is vastgesteld op €100 per m² b.v.o. per jaar, excl. btw. Daarbij uitgaande van een totaal beschikbaar oppervlakte van circa 2.300 m².
- Toewijzing aan de hoogst geboden huurprijs was niet per definitie het uitgangspunt. De meerwaarde van de exploitatie binnen het gebouw en het omliggende gebied waren daarbij ook van belang.
- De selectie van de huurder was eveneens onderhevig aan een Bibob en integriteitstoets conform gemeentelijke richtlijnen. Gemeente Maastricht behield zich te allen tijde het recht voor om vanwege moverende redenen het object niet te verhuren aan een specifieke geïnteresseerde.

0.3. Knelpunten

Gedurende het proces van de verhuring is een groot aantal knelpunten gesignaleerd die het proces tot een zeer complexe operatie maakten. Het betrof:

- “As is”-verhuring;
- Vigerend bestemmingsplan en vergunningsprocedures;
- Brandveiligheid, waaronder vluchtwegen;
- Energie;
- Klimaat, geur en geluid;
- Gedeeld gebruik gebouw, middenstraat en lift;
- Omvang noodzakelijke investeringen;
- Gebruik achterterrein – Richie Backfireplein;
- Financiële haalbaarheid, BTW en huurprijs;
- Professionaliteit inschrijvers;
- Marktomstandigheden.

0.4 Conclusies, aanbevelingen en leerpunten

Duidelijk is dat het uitgebreid en zorgvuldig doorlopen verhuurproces niet het vooraf gewenste resultaat heeft opgeleverd en dat dit lange tijd, van januari 2021 tot en met maart 2024, heeft geduurd. Een lange tijdspanne die evenwel verklaarbaar is, zo getuige de tijdlijn, waarin niemand, noch de

potentiële huurders noch de gemeente, op zijn lauweren heeft gerust. Dat niet het vooraf gewenste resultaat is behaald is uitermate teleurstellend voor zowel potentiële huurders als de gemeente. De vraag is gerechtvaardigd of de complexiteit van het gebouw en haar omgeving niet voorafgaande aan het verhuurproces dan wel gaandeweg het proces eerder, in kaart had kunnen worden gebracht. En het antwoord daarop luidt met de kennis van nu, ja. Het proces is evenwel te goeder trouw en onder de urgentie van dat moment met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en betrokkenheid van deskundigen, die op diverse momenten zijn geraadpleegd, doorlopen.

Conclusies

Op basis van de input van de evaluatie zijn de volgende conclusies te trekken:

- Het commercieel “as is” verhuren van TiFa Zuid is technisch en economisch niet haalbaar gebleken binnen de vigerende cultuurbestemming.
- Gedurende het verhuurproces zijn inzichten verkregen over de bruikbaarheid van het pand die voorafgaand aan het verhuurproces duidelijker in kaart hadden kunnen worden gebracht. Deze inzichten zijn:
 - Tifa Zuid kan in de “as is” situatie niet zelfstandig functioneren en verhuur heeft daardoor invloed op de bedrijfsvoering van Tifa Noord.
 - In de “as is” toestand zijn er significante

aanpassingen aan het pand vereist om zelfstandig gebruik van Tifa Zuid mogelijk te maken. Geschatte investering is €5 miljoen¹.

- Gewijzigde marktomstandigheden dragen er toe bij, dat het niet reëel is om deze investering bij een huurder te leggen en niet wenselijk om deze investering als gemeente te doen.
- TiFa Zuid dient minimaal kostprijsdekkend te worden verhuurd, conform geldend gemeentelijk beleid.
- De verhuring van TiFa Zuid is een zeer intensief proces gebleken.

Aanbevelingen

Deze conclusies leiden tot de volgende aanbevelingen:

- Gelet op alle beperkingen van de Timmerfabriek is de meest pragmatische en haalbare oplossing om het gebouw als één geheel te verhuren binnen de geldende cultuurbestemming.
- Op dit moment is het noord deel van de Timmerfabriek reeds verhuurd. Het is daarom vooralsnog niet wenselijk om het verhuurproces van TiFa Zuid als

aparte locatie weer op te starten. Samen met de huidige huurder van TiFa Noord, Muziekgieterij, worden de mogelijkheden voor invulling van TiFa Zuid onderzocht.

Leerpunten

Uit het proces blijken de volgende belangrijkste leerpunten:

- Bij toekomstige procedures moet aan de voorkant heel duidelijk zijn wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van een gebouw in combinatie met de bestemming en de omgeving. Deze moeten aan de voorkant goed in kaart worden gebracht en gaandeweg het proces worden getoetst.
- Bij toekomstige procedures moeten duidelijke go/no go momenten worden ingebouwd. Op deze momenten moet een goede en reële afweging en keuze worden gemaakt.
- Bij toekomstige procedures dient vooraf een duidelijk toetskader alsmede een stappenplan voor potentiële huurders te worden gemaakt, waaraan regelmatig wordt getoetst. In het stappenplan moet de route die een initiatief dient te lopen duidelijk worden beschreven.

¹ Het gaat dan o.a. om het bovendaks optrekken van een 60 minuten brand scheidende muur, nieuwe toegangen en vluchtwegen in zowel noord- als zuid deel, lift en aanpassing

trappenhuizen in noord deel en splitsing van installaties als brandmeldinstallatie, verwarming en sprinklers.

Inhoudsopgave

0. Management samenvatting	2
0.1. Context	2
0.2. Uitgangspunten	4
0.3. Knelpunten	5
0.4 Conclusies, aanbevelingen en leerpunten	5
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.1.1 Potentiële huurder	9
1.1.2 Aanpak evaluatie	9
1.1.3 Leeswijzer	10
2.Uitgangspunten	12
2.1 De uitgangspunten	12
3. Proces	13
3.1. Beschrijving van de plannen van de kandidaten	13
3.2. Doorlopen Proces	13
4. Knelpunten	19
4.1. Inventarisatie knelpunten	19
4.1.1 'As is' verhuring	19
4.1.2 Vigerend Bestemmingsplan en vergunningsprocedures	20

4.1.3 Brandveiligheid waaronder vluchtwegen	21
4.1.4 Energie	22
4.1.5 Klimaat en Geur	23
4.1.6 Gedeeld gebruik gebouw, middenstraat en lift	23
4.1.7 Omvang van de Noodzakelijke investering	24
4.1.8 Gebruik achterterrein- Richie Backfireplein	24
4.1.9 Financiële haalbaarheid, BTW en huurprijs	24
4.1.10 Professionaliteit inschrijvers	26
4.1.11 Marktomstandigheden	26
5. Conclusies, Aanbevelingen & Leerpunten	27
5.1. Conclusies	27
5.2. Aanbevelingen	28
5.3. Leerpunten	28
6. Vervolg	30
6.1. Optie vervolg	30
7. Bijlagen	32
7.1. Brochure	32
7.2. Tijdlijn	32
7.3. Reflecties	37
7.3.1 Actoren	37
7.3.2 Huurders Timmerfabriek	37
7.3.3 Makelaar	40
7.3.4 Bestuurders	42

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Conform het besluit van de gemeenteraad is eind 2020 gestart met de voorbereidingen om te komen tot een commerciële verhuur van Timmerfabriek Zuid (hierna TiFa Zuid) aan het Richie Backfireplein 8 (voorheen Boschstraat 7). Op basis van ambtelijke advisering heeft de raad hiertoe besloten bij de [Prebegroting 2021](#) die op 10 september 2020 is vastgesteld.

In samenwerking met Aelmans makelaars is vervolgens een openbare verhuurprocedure uitgeschreven en hieruit is uiteindelijk Blender geselecteerd als potentiële huurder. In de bijgevoegde tijdlijn (zie bijlage paragraaf 7.2) treft u een overzicht van de doorlopen stappen en ondernomen acties gedurende de verhuurprocedure. Onderstaand worden deze nader uitgewerkt.

De onderhavige verhuurprocedure was de eerste die de gemeente openbaar heeft uitgezet. Dit betekent dat veel zaken nieuw waren en ervaren diende te worden hoe een en ander werkte. Inmiddels is het a.g.v. het Didamarrest een verplichting om met openbare procedures te werken.

1.1.1 Potentiële huurder

Na een intensief voorbereidingstraject hebben de gemeente Maastricht en Blender, in de rechtspersoon van Participatie & Co BV, op 11 januari 2023

een huurovereenkomst voor de verhuring van TiFa Zuid ondertekend. Aangezien Blender niet binnen de overeengekomen termijn van 1 jaar een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft gekregen (deze werd geweigerd), is door de gemeente tot ontbinding overgegaan. Blender heeft uiteindelijk geen gebruik gemaakt van de beschikbare rechtsmiddelen tegen de weigering van de omgevingsvergunning.

1.1.2 Aanpak evaluatie

Nu een huurovereenkomst voor TiFa Zuid niet tot stand is gekomen, is de doorlopen openbare verhuurprocedure geëvalueerd. Deze evaluatie is ook in de raadsinformatiebrief van 17 oktober 2023 alsmede in de beantwoording van de schriftelijke vragen van SPM d.d. 10 november 2023 en die van D66 en CDA d.d. 15 april 2024 genoemd. In beide beantwoordingen is aangegeven dat de publiek- en privaatrechtelijke afhandeling van de procedure in de eerste helft van 2024 plaatsvindt en dat aansluitend geëvalueerd wordt.

De evaluatie is uitgevoerd door het projectteam en met inbreng van de diverse betrokkenen in het proces. Het projectteam, bestaande uit de senior beleidsmedewerker Cultuur, projectleider Bouw, projectleider Stedelijke Ontwikkeling en teammanager Beheer en Exploitatie, heeft de verhuurprocedure de afgelopen jaren begeleid.

De aanpak en planning voor de evaluatie zag er als volgt uit:

- Voorwerk door projectleider; bij elkaar schrijven van tijdlijn, uitgangspunten en knelpunten. **Mei 2024**
- Schrijfsessies met projectteam, waarbij aan de hand van het voorwerk een structuur en de belangrijkste elementen van de evaluatie zijn uitgewerkt. **Mei/juni 2024**
- Reflectiemoment makelaar, medegebruikers en bestuurders. **Juni-augustus 2024.**
- Bespreken eerste concept in ambtelijke klankbordgroep. **Juni/augustus 2024.**
- Afronding evaluatie door projectteam **maart 2025** ²

1.1.3 Leeswijzer

De evaluatie is ingedeeld in verschillende onderdelen. Gestart wordt met de managementsamenvatting. Vervolgens volgt de inleiding die de context schetst waarbinnen dit proces heeft plaatsgevonden. Voorts volgt de beschrijving van de uitgangspunten die voor de verhuring zijn bepaald. Daarna wordt ingegaan op het doorlopen proces. Hierin treft u op hoofdlijnen de diverse stappen die in het traject zijn doorlopen.

Ook komen de knelpunten aan bod die tijdens het proces van de verhuurprocedure zijn gebleken.

² Wegens tijdelijke uitval van de projectleider en medewerker cultuur, is het evaluatietraject tussen september en december 2024 onderbroken geweest. Overige werkzaamheden die hierop betrekking hadden, zoals de btw-kwestie etc. zijn in die periode wel opgepakt en uitgezocht.

Deze worden gevolgd door de conclusies en aanbevelingen alsmede de leerpunten. Tot slot wordt een vervolgrichting geformuleerd voor TiFa Zuid.

In de bijlagen zijn diverse relevante documenten opgenomen alsmede de reflecties van de betrokken partijen in dit proces.

Alvorens nader in te gaan op de evaluatie en het vervolg hechten wij er belang aan om te benadrukken dat Timmerfabriek al een hele lange geschiedenis kent. Op 21 april 2009 stemde de Raad in met het Haalbaarheidsonderzoek Timmerfabriek. In 2010 heeft de Raad groen licht ('Go') gegeven voor de ontwikkeling van het cultuurcluster Timmerfabriek. De culturele invulling is steeds een constante factor geweest.

De doelstelling van de herontwikkeling was drieledig:

- Doorgroei van de culturele basisinfrastructuur van de stad
- Een impuls voor een aantrekkelijke, andere invulling van het nieuwe stadsdeel Sphinxkwartier
- Behoud van cultureel erfgoed



De planontwikkeling van deze plek is meermaals gewijzigd; enerzijds als gevolg van Rijksbezuinigingen, anderzijds als gevolg van het niet verkrijgen van status Culturele Hoofdstad (2012, minder behoefte aan exporuite) en politieke wendingen (Coalitieakkoord gemeenteraad Maastricht 2014 waarin popcultuur belangrijker wordt).

De aankoop van de Timmerfabriek door de gemeente Maastricht van de WOM Belvédère heeft in 2014 plaatsgevonden, waarmee uitvoering werd gegeven aan het raadsbesluit van 29 mei 2012 inzake 1e fase Timmerfabriek en van 18 juni 2013 inzake Herijking Grex Belvédère. In de kaderbrief van 2013 is besloten de Timmerfabriek in te zetten voor de functie van poppodium.

Op dat moment in de tijd was duidelijk dat het gebouw feitelijk te groot was voor de functie van poppodium. Desondanks is er toch voor gekozen om het poppodium te huisvesten in een deel van de locatie, omdat het voldeed aan de drie eerdergenoemde doelstellingen. De verwachting was steeds dat het andere leegstaande deel commercieel verhuurd kon worden, zodat de totale business case haalbaar zou zijn, ondanks dat toen ook al bekend was dat de culturele bestemming een belemmerende factor was om die case rond te krijgen. Er is echter, vanwege de ambitie voor het gebied, bewust gekozen voor die culturele bestemming en om het gebied als culturele dynamo te bestempelen. Bij het nu doorlopen proces is gebleken dat de culturele bestemming inderdaad te beperkend is voor het commercieel rondkrijgen van de case.

2. Uitgangspunten

2.1 De uitgangspunten

In de brochure die Aelmans (zie bijlage paragraaf 7.1) voor de openbare verhuurprocedure heeft opgesteld zijn het object en de uitgangspunten uitgebreid beschreven. Ook is hierin de procedure beschreven die de gemeente volgde. Uitgangspunten waren: **“as is”-verhuring**, binnen het ter plekke **geldende bestemmingsplan** en **passend bij de medegebruikers** van het complex. Voor de procedure golden de volgende richtlijnen:

- Geïnteresseerden dienden een gebruikersplan aan te leveren om mee te doen binnen de selectieprocedure.
- Definitieve selectie en toewijzing van de huurder zou plaatsvinden door het College van Burgemeester en Wethouders.
- De selectie van de huurder zou onder meer plaatsvinden op basis van het door de geïnteresseerde aangedragen **gebruikersplan, de economische en technische haalbaarheid** alsmede de toegevoegde waarde van de beoogde exploitatie binnen het gebouw en het omliggende gebied.
- Door de makelaar heeft een taxatie van de huurprijs plaatsgevonden en deze werd vastgesteld op €100 per m² b.v.o. per jaar, excl. btw. Daarbij uitgaande van een totaal

beschikbaar oppervlakte van circa 2.300 m².

- Toewijzing aan de hoogst geboden huurprijs was niet per definitie het uitgangspunt. De meerwaarde van de exploitatie binnen het gebouw en het omliggende gebied zijn daarbij ook van belang.
- De selectie van de huurder was eveneens onderhevig aan een Bibob en integriteitstoets conform gemeentelijke richtlijnen.
- Gemeente Maastricht behield zich te allen tijde het recht voor om vanwege moverende redenen het object niet te verhuren aan een specifieke geïnteresseerde.

3. Proces

3.1. Beschrijving van de plannen van de kandidaten

Op basis van de ingediende plannen van potentiële huurders voor TiFa Zuid, bleven er na beoordeling twee plannen over waarmee de gemeente de invulling van het pand verder heeft opgepakt.

De eerste keus van de gemeente viel op de plannen van Key Music. Na het terugtrekken van Key Music vanwege economische redenen op 27-10-2021, is de gemeente doorgeshaan met de plannen van Blender. Onderstaand een korte beschrijving van de beide initiatieven.

Key Music: De Key Music Store had de intentie om 750 m² van het gebouw in te zetten voor detailhandel van muziekinstrumenten en show-case ruimtes. Er zou op de begane grond een zogenaamde XXL-store worden ingericht, waarbij op de bovenverdieping horeca gepland was, gemodelleerd naar de foodhallen in Amsterdam. Het concept zou laagdrempelig en toegankelijk zijn en een hotspot voor een breed publiek: locals en toeristen. In de horeca foodhal was het de bedoeling om gerechten uit alle windstreken te presenteren, op ambachtelijke wijze klaargemaakt. Eveneens was het de bedoeling dat (lokale) kleine ondernemers diverse zaken aanboden waarbij er gezocht werd naar producten die aansluiting hebben bij de functies van het gebouw (muziekinstrumentenbouwers, vinyl handelaren, verkopers van muziek T-

shirts, muziekboeken en posters, vintage fashion etc.). De overige ruimtes van het geheel zouden worden ingericht als muzieklokalen voor popmuzikanten en DJ's.

Blender: Dit plan bestond in het eerste concept uit een mix van 35% horeca, 60% retail/kunst/leisure/events en 5% gratis ruimte voor verenigingen. Als gevolg van de uitkomst van het bij de gemeente doorlopen principeverzoek werd het concept door de initiatiefnemer doorontwikkeld naar de Blender Factory. De Blender Factory was een culturele werkplaats die ruimte gaf aan lokale en internationale kunstenaars om eigen werk te produceren en waar bezoekers welkom waren. In de Blender Shop kon de bezoeker de in de Blender Factory geproduceerde werken kopen. Blender Bar & Food tot slot werkte samen met verschillende foodchefs. In verschillende keuken-ateliers zouden smaakmakers uiteenlopende gerechten bereiden. De horeca was van belang voor het aantrekken van bezoekers. De horeca in combinatie met de culturele functie zou bezoekers een totaalbeleving bieden.

3.2. Doorlopen Proces

In de raadsvergadering van **november 2020** heeft de raad de begroting 2021 vastgesteld en besloten om TiFa Zuid commercieel te verhuren. Na afstemming met en accordering door de wethouder vastgoed is in **december 2020** aan Aelmans Makelaardij de opdracht verstrekt om de openbare verhuurprocedure voor de gemeente op te starten. In **december 2020** zijn de

medegebruikers van Timmerfabriek geïnformeerd over het aanstaande proces en hun betrokkenheid daarin.

In **januari 2021** heeft vervolgens de publicatie van de verhuring plaatsgevonden en is de brochure (zie bijlage paragraaf 7.1) gepubliceerd. Hierin is door Aelmans aangegeven dat zij namens de gemeente Maastricht binnen dit unieke complex op zoek zijn naar een passende gebruiker welke aansluit bij het monumentale en culturele karakter van deze plek en goed past bij de medegebruikers; Muziekgieterij, Bureau Europa en Lumière.

In **februari 2021** hebben bezichtigingen door potentiële huurders plaatsgevonden en geïnteresseerde huurders dienden voor **17 maart 2021** een plan van aanpak in te dienen. In de periode **maart-juni 2021** heeft afstemming van deze plannen met de makelaar, de medegebruikers alsmede de afdelingen Vastgoed, Cultuur en Projecten plaatsgevonden. Ook hebben de geïnteresseerden in die periode nog nadere informatie aangeleverd. In **juni 2021** zijn de 5 ingediende plannen van aanpak (Blender, Boules Bites Bar, Gamebox/Mooie boules, Foodhall en Key Music) nader beoordeeld en is de voorlopige keuze op twee partijen gevallen. Dit waren Key Music als nummer een en Blender als nummer twee.

In **juli en augustus 2021** hebben zogenaamde checkgesprekken met de gekozen partijen plaatsgevonden. Hierin is gecheckt of zij nog steeds

geïnteresseerd waren en of de bieding nog altijd in stand was. Tevens heeft in die periode een tweede raadpleging van de medegebruikers plaatsgevonden. De medegebruikers hebben een adviserende rol gehad in de beoordeling van de inschrijvingen. Zij hebben overigens steeds aangegeven dat zij problemen voorzagen met hun exploitatie als TiFa Zuid commercieel zou worden ingevuld. Dit zat o.a. in risico's inzake geur- en geluidsoverlast. De medegebruikers hebben hun bezwaren herhaaldelijk en op diverse plekken (ambtelijk en bestuurlijk) geuit. Bij de bespreking van de initiatieven hebben zij aangegeven dat zij een voorkeur hadden voor één inschrijver (Key Music), waarvan zij de minste problemen verwachtten. In de gesprekken met de medegebruikers is steeds aangegeven dat zij een adviserende en geen beslissende stem hebben bij de keuze.

Begin **september 2021** is vervolgens de definitieve keuze gevallen op beide genoemde partijen. Eind **september 2021** is het huurvoorstel van de gemeente door Key Music aanvaard en aansluitend is gewerkt aan een intentieovereenkomst met deze partij. Op **27 oktober 2021** bereikte de gemeente het bericht dat Key Music zich alsnog om economische redenen terugtrok uit de procedure. Gelet op de problematiek rond bevoorrading en dergelijke, waar het bedrijf in de hoogtijdagen van corona tegen aan liep, was het risico van het starten van een nieuwe grote onderneming ter plekke niet verantwoord. De wethouder Vastgoed is geïnformeerd over het afhaken van Key Music. De vervolgstap om de gesprekken te

continueren met Blender (als tweede kandidaat) is voorgelegd en akkoord bevonden door hem.

Op **8 november 2021** zijn de gesprekken met Blender gestart om te komen tot een huurvoorstel, huurintentieovereenkomst en uiteindelijk een huurovereenkomst. Op **20 november 2021** is Blender akkoord gegaan met het huurvoorstel van de gemeente en op **21 december 2021** is de intentieovereenkomst door partijen ondertekend. Gedurende de intentieperiode, die **eind 2021** is gestart, hadden partijen de mogelijkheid om de samenwerking nader te verkennen en voor Blender om te bezien of de plannen in het gebouw en het gebied te realiseren waren. In **januari en februari 2022** heeft de kennismaking van Blender met de medegebruikers, Lumière, Muziekgieterij en Bureau Europa, plaatsgevonden.

Op **31 januari 2022** is de raad via een [raadsinformatiebrief](#) geïnformeerd over de keuze voor Blender.

Ter voorbereiding op de indiening van een principeverzoek door Blender, op **8 april 2022**, hebben veelvuldig gesprekken plaatsgevonden met Blender en de architecten enerzijds en vertegenwoordigers van de gemeente anderzijds. In de bijgevoegde tijdlijn (zie bijlage paragraaf 7.2) is hierover nadere informatie te vinden. Ook heeft -op verzoek van Blender- nog bestuurlijk overleg met de wethouders Vastgoed en Cultuur plaatsgevonden, waarin Blender de plannen nogmaals heeft toegelicht. Door de wethouders is aangegeven dat het van belang was dat Blender de

concrete plannen in het kader van het principeverzoek ambtelijk afstemde.

De huurintentieovereenkomst kende aanvankelijk een looptijd van een half jaar en liep per **1 mei 2022** af. Gelet op de stand van zaken op dat moment is in afstemming met de wethouders Vastgoed en Cultuur en de directie B&O gekozen voor een verlenging van de intentieovereenkomst tot **1 oktober 2022**.

Ondertussen is het principeverzoek behandeld en heeft Blender in dat kader twee keer (**21 mei en 12 juli 2022**) de mogelijkheid gehad om het principeverzoek aan te vullen.

Op **2 augustus 2022** heeft de gemeente negatief gereageerd op het ingediende principeverzoek. Er zou een strijdigheid zijn met het bestemmingsplan omdat horeca categorie 3 en detailhandel op het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum niet toegestaan was en onvoldoende bleek dat deze functies ondersteunend aan de hoofdbestemming, Cultuur, zouden zijn. Er is Blender nogmaals een mogelijkheid geboden om het verzoek aan te vullen.

Op **28 augustus 2022** heeft deze finale aanvulling tot slot plaatsgevonden. Na ambtelijke afstemming op management en directieniveau en bestuurlijke afstemming met de wethouders Vastgoed en Cultuur is “een gematigd positief advies onder voorwaarden” op het principeverzoek afgegeven. Middels deze voorwaarden zou gewaarborgd worden dat er tegemoet wordt gekomen aan het geldende bestemmingsplan. Het was

hierbij zaak dat het concept van Blender duurzaam zou worden ingevuld met de hoofdbestemming cultuur/ontspanning met ondergeschikt daaraan horeca en detailhandel.

Op basis van de voorliggende stukken kon niet negatief worden gereageerd op het principeverzoek. Aanvrager heeft namelijk steeds op verzoek nadere informatie aangeleverd. Echter, ook op basis van deze informatie waren er vanuit de vakdisciplines nog twijfels en zorgen over de duurzaamheid en robuustheid van de culturele en technische invulling. Het plan was naar mening van de vakdisciplines nog steeds onvoldoende onderbouwd. Het MT strategisch beleid heeft op basis hiervan besloten om voorwaarden op te leggen. Hiermee diende Blender rekening te houden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze voorwaarden betroffen o.a. het nader uitwerken van de culturele invulling. Aan Blender is dit besluit op **14 oktober 2022** bekend gemaakt en hierbij is ook toegelicht dat het verkrijgen van dit positieve principeverzoek niet automatisch betekende dat ook een omgevingsvergunning zou worden verkregen. Daarvoor zou de casus opnieuw worden beoordeeld.

Na het afgeven van het positieve advies op het principeverzoek zijn **half oktober 2022** de gesprekken over de af te sluiten huurovereenkomst tussen Blender, de makelaar en de gemeente opgestart. Op **18 november 2022** is de huurovereenkomst door Blender ondertekend. Vervolgens is deze voor besluitvorming door het college ingebracht en **20 december 2022** heeft

het college een positief besluit genomen over het aangaan van de huurovereenkomst. Op die dag heeft een gezamenlijk persmoment plaatsgevonden waarin het afsluiten van de overeenkomst publiekelijk is gemaakt. Ook de gemeenteraad is op **21 december 2022** middels een [raadsinformatiebrief](#) geïnformeerd over de huurovereenkomst.



Alvorens de gemeente kon ondertekenen diende de voorgenomen verhuring cf. het Didamarrest gedurende 20 dagen gepubliceerd te worden. Deze termijn liep op **10 januari 2023** af en op **11 januari 2023** is de huurovereenkomst door de gemeente ondertekend. In deze huurovereenkomst was de voorwaarde opgenomen dat bij het niet binnen 12 maanden verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, de huurovereenkomst rechtsgeldig ontbonden kon worden.

In de periode tussen **februari 2022 en februari 2023** heeft Blender alle vragen die bij hen ontstonden rond de verhuring voorgelegd aan de gemeente. Tot **30 januari 2023** zijn deze vragen steeds beantwoord met nieuwe vragen tot gevolg. Ook legde Blender eventueel

gerezen problemen met benodigde investeringen steeds terug bij de gemeente met de vraag om dit op te lossen. Dit leidde tot bovenmatig intensief contact met hen. Eind **januari 2023** heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat deze werkwijze niet tot het gewenste resultaat zou leiden. Aan Blender is op **31 januari 2023** toegelicht dat een totaalplan ingediend moest worden op basis waarvan de gemeente dan een integrale afweging kon maken. Dit standpunt is op **7 februari 2023** per mail bevestigd aan Blender.

Gedurende het hele proces is toegelicht dat investeringen van de gemeente niet aan de orde waren, aangezien het pand “as is” was aangeboden. De gemeente zou een investering alleen overwegen als dat ten goede zou komen aan alle huurders van het pand. Indien de gemeente zou afwijken van haar eerdere uitgangspunten bij de uitvraag, zou dit geleid hebben tot een nieuwe openbare procedure.

Op **8 april 2023** heeft Blender de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Aangezien deze aanvraag niet compleet was is tot vier keer toe aan Blender uitstel verleend om de aanvraag compleet te maken: de deadline was aanvankelijk **25 mei 2023** en deze is achtereenvolgens verlengd tot **8 juli 2023, 14 augustus 2023 en 15 september 2023**.

Op **5 september 2023** heeft tot slot nader overleg tussen Blender en de diverse vakdisciplines plaatsgevonden.

Hierin heeft Blender haar plannen nogmaals toegelicht en hebben de vakdisciplines de gelegenheid gehad om vragen te stellen. Uiteindelijk heeft Blender de aanvraag compleet gemaakt. Tussen **28 september en 3 oktober 2023** heeft de inhoudelijke beoordeling plaatsgevonden. Vervolgens is het voorgenomen besluit in het MT Strategisch beleid van **10 oktober 2023** besproken. Blender is vervolgens op de hoogte gesteld dat er, na ampel beraad - zowel ambtelijk als bestuurlijk-, besloten was om de aanvraag om de omgevingsvergunning af te wijzen. Het ingediende concept paste niet in het vigerende bestemmingsplan, dat bestaat uit cultuur/ontspanning als hoofdactiviteit met ondergeschikte horeca en detailhandel. Er was onvoldoende voldaan aan de voorwaarden. Op **17 oktober 2023** is de gemeenteraad middels een [raadsinformatiebrief](#) geïnformeerd over dit besluit.

Op **19 oktober 2023** is het besluit formeel toegezonden aan Blender. Namens Blender is, door een gemachtigd juridisch adviseur, op **30 november 2023** een pro forma bezwaar tegen de afwijzing ingediend en is verzocht om een aanvullende termijn teneinde de gronden van bezwaar in te dienen. Deze termijn is verstrekt en deze liep op **4 januari 2024** af. Ondertussen is op **11 december 2023** de machtiging door de juridisch adviseur van Blender ingetrokken en is door deze kenbaar gemaakt dat alle correspondentie die namens Blender is gevoerd als niet verstuurd diende te worden beschouwd. Teneinde de nodige zorgvuldigheid te betrachten is door juridische zaken

opnieuw een nadere aanvullende termijn tot **28 januari 2024** aan Blender gegund om eventueel de gronden van bezwaar aan te vullen. Hier heeft Blender geen gebruik meer van gemaakt en bij brief van **20 februari 2024** is het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard.

In diverse mails en tijdens een gesprek op **11 januari 2024** tussen Blender en de directeur fysiek (bijgestaan door Paulussen Advocaten) is door Blender kenbaar gemaakt geen gebruik te zullen maken van de ter beschikking staande rechtsmiddelen. Tevens heeft Blender in dat gesprek aangegeven z.s.m. van de afgesloten huurovereenkomst af te willen. Afsproken is destijds dat Blender de ontbinding schriftelijk zou inroepen. Toen dit uitbleef heeft de gemeente -na overleg met de betrokken wethouders- besloten om de huurovereenkomst eenzijdig te ontbinden.

In afstemming met Paulussen Advocaten is getracht om op allerlei manieren in contact te komen met Blender om over de ontbinding te communiceren. Dit is uiteindelijk niet meer gelukt, want alle correspondentie kwam onbestelbaar retour. **Ultimo februari 2024** is dit traject van de zijde van de gemeente afgerond.



4. Knelpunten

4.1. Inventarisatie knelpunten

Gedurende het verhuurproces is, op basis van de plannen van Blender, een groot aantal knelpunten gebleken die de verhuring tot een haast onmogelijke opgave maakten. Pas op basis van de daadwerkelijke invulling werden de volledige consequenties van onderstaande knelpunten inzichtelijk. Hier was voorafgaand aan het openbaar aanbieden van het pand nog geen of geen volledige inschatting van te maken.

Het betreft:

- “As is”-verhuring;
- Vigerend bestemmingsplan en vergunningsprocedures;
- Brandveiligheid, waaronder vluchtwegen;
- Energie;
- Klimaat, geur en geluid;
- Gedeeld gebruik gebouw, middenstraat en lift;
- Omvang noodzakelijke investeringen;
- Gebruik achterterrein – Richie Backfireplein;
- Financiële haalbaarheid, BTW en huurprijs;
- Professionaliteit inschrijvers;
- Marktomstandigheden.

Onderstaand worden deze knelpunten nader toegelicht. De optelsom van deze knelpunten kan tot geen andere conclusie leiden dan dat het gebouw slechts als één geheel te verhuren is. Het zuiddeel daaruit isoleren is een onmogelijke opgave.

4.1.1 ‘As is’ verhuring

In 2020 is besloten om TiFa Zuid “as is” te verhuren. Dit betekent dat het pand te huur is aangeboden in de staat waarin het zich op dat moment bevond en de gemeente geen aanpassingen zou uitvoeren die nodig zouden zijn om een potentiële huurder te kunnen huisvesten. In de brochure (zie bijlage paragraaf 7.1) is dit uitdrukkelijk beschreven: “Het object wordt in huidige staat (‘as-is, where-is’) opgeleverd. In het projectbudget van de Timmerfabriek was namelijk geen rekening gehouden met extra investeringen voor dit gebouwgedeelte. Het opleveringsniveau kent grotendeels zodoende een casco karakter.” Deze vorm van verhuring houdt in dat alle aanpassingen en noodzakelijke investeringen voor rekening van de nieuwe huurder zijn. Deze is ook verantwoordelijk voor het binnen bestemming en vergunningen realiseren en exploiteren van het pand.

4.1.2 Vigerend Bestemmingsplan en vergunningsprocedures

In de brochure is het volgende ten aanzien van het bestemmingsplan beschreven:

Het object is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Timmerfabriek' en is bestemd voor de functie 'centrum'. Het totale complex bestaat uit een uniek ensemble van industriële bebouwing. Deze gebouwen zijn typologisch, constructief en architectonisch exemplarisch voor de verschillende bouwperioden. Het is daarom van belang om de ruimtelijke kwaliteiten van de gebouwen leefbaar te houden, en uit te spelen bij hergebruik.

De wens is dat inzicht ontstaat in het mogelijke gebruik van het pand waarbij rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het beleid van de gemeente Maastricht zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het gebruikersplan wordt het voorgestane gebruik omschreven waarbij wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan en het daarin vervatte beleid van de gemeente Maastricht. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt welke stappen worden gezet om het gewenste gebruik planologisch mogelijk te maken.

Bestemming: Het object is binnen vigerend bestemmingsplan 'Timmerfabriek' bestemd als 'centrum' met de aanduidingen:

Dubbelbestemming: Maastrichts erfgoed;

Functieaanduiding: specifieke vorm van waarde -archeologische zone a;

Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding –rijksmonument.

Een wijziging in het gebruik is pas mogelijk na het doorlopen van een formele procedure en toestemming van de gemeente Maastricht middels een onherroepelijke omgevingsvergunning ofwel een bestemmingsplanwijziging.

Het bestemmingsplan schrijft voor dat de hoofdbestemming cultuur/ontspanning dient te zijn en dat hieraan ondergeschikt horeca en detailhandel mogelijk zijn.

Uit het concept Blender is uiteindelijk gebleken dat met de culturele activiteiten onvoldoende inkomsten konden worden gegenereerd om de gevraagde huur (zie onderstaand) op te brengen. Blender heeft ook aangegeven dat de horeca-activiteiten essentieel waren om hun business case rond te krijgen. Hierdoor bestond het risico dat deze horeca-activiteiten de overhand zouden krijgen en dit is niet mogelijk en wenselijk binnen de geldende culturele hoofdbestemming.

De Timmerfabriek is ontwikkeld met als specifieke functie die van culturele dynamo in het Belvédère gebied. Zo is de Timmerfabriek omschreven en

gepositioneerd in het Ambitiedocument Belvédère uit 2012. De ambitie voor de Timmerfabriek was en is om hier een stevige en kwalitatieve culturele impuls voor de stad neer te zetten. Op basis hiervan is de hoofdbestemming cultuur aan deze locatie toegekend. Bij het nu doorlopen proces zijn de problemen die deze keuze met zich mee zouden kunnen brengen, heel manifest geworden, waarbij duidelijk is gebleken dat cultuur niet die economische motor is, die benodigd is voor het rondkrijgen van de case om Timmerfabriek geheel en commercieel verhuurd te krijgen.

De Timmerfabriek heeft in de afgelopen jaren een sterke culturele positie ontwikkeld in het gebied. Bij de beoordeling van de invulling voor TiFa Zuid speelt de hoofdbestemming cultuur bijgevolg een belangrijke rol.

Een wijziging van het bestemmingsplan ligt om die reden dan ook niet voor de hand. Het geldende bestemmingsplan is leidend geweest bij het beoordelen van het principeverzoek en aanvraag omgevingsvergunning door Blender en heeft ervoor gezorgd dat Blender gedurende het proces meerdere malen hun plan heeft moeten bijstellen omdat het niet voldeed.

4.1.3 Brandveiligheid waaronder vluchtwegen

Tijdens een overleg met Blender **op 9 februari 2022** zijn de technische

mogelijkheden en beperkingen van Timmerfabriek in zijn algemeenheid en TiFa Zuid besproken. In dit overleg is met name de brandveiligheid in het gebouw uitgebreid toegelicht.

Het gebouw, dus inclusief het noorddeel waar Muziekgieterij is gehuisvest, is uitgevoerd als één groot brandcompartiment met enkele sub-compartimenten en is voorzien van een volledige (gecertificeerde) sprinklerinstallatie met een sprinklerpompaansluiting op het openbare waterleidingnet. Als er iets wordt ingebouwd zal er rekening moeten worden gehouden met het sproeipatroon van de sprinklers of het sprinklernet zal ter plaatse moeten worden aangepast of uitgebreid. De watercapaciteit van de sprinklerpomp zit tegen de limiet, hetgeen betekent dat uitbreiding van de capaciteit om grote investeringen zal vragen (zoals een grotere pompinstallatie).

Aangezien TiFa Zuid en de Nieuwbouw Muziekgieterij in één groot gebouw gesitueerd zijn, zal bij een brandalarm in één van de delen van het gebouw het brandalarm in het gehele gebouw afgaan. Het gehele gebouw zal dan moeten worden ontruimd. Op het moment dat bijvoorbeeld een concert in Muziekgieterij aan de gang is, en het brandalarm gaat af vanwege Tifa Zuid, heeft dit grote consequenties voor de exploitatie van Muziekgieterij.

Een punt van aandacht is verder het totaal aantal bezoekers dat in relatie met de brandveiligheid terecht kan in de Timmerfabriek. In de “as is” staat is dat afgestemd met de Muziekgieterij als enige huurder van het betreffende deel van het gebouw en dus op de bedrijfsvoering van Muziekgieterij. Die laatste kan en mag niet in het gedrang komen door de komst van een nieuwe huurder (**collegebesluit van 20-12-2022**). Bij de afhandeling van de omgevingsvergunning is de brandveiligheid als gevolg van de komst van de nieuwe huurder beoordeeld door het bevoegde gezag. Vanuit brandveiligheid benodigde aanpassingen aan TiFa Zuid komen voor rekening en risico van de nieuwe huurder. Deze aanpassingen zijn overigens noodzakelijk om een voldoende aantal bezoekers toe te laten, zodat een concept rendabel kan worden geëxploiteerd.

In de eerste schetsen van de architect werd een nieuwe dubbele deur inclusief vluchtwegen/-trap en interne aanpassingen aan de kant van de Boschstraat (naast Bureau Europa) gerealiseerd. Een mogelijke oplossing, die het probleem van de bezoekersaantallen i.r.t. de brandveiligheid oploste. De gevolgen voor de verkeersveiligheid voor de Boschstraat van deze oplossing waren nog niet onderzocht. De kosten die hiermee gemoeid waren, werden door

Blender geraamd op € 500.000. Deze bleken te hoog voor hen.

4.1.4 Energie

In TiFa Zuid en middenstraat is 3 x 250 A (ampère) beschikbaar aan elektriciteit. Dit zou op zich voldoende moeten zijn. Immers, Muziekgieterij heeft in het verleden tijdelijk in dit gebouwdeel gezeten en organiseerde op die capaciteit haar concerten. Blender had in haar concept professionele keukens voorzien en had volgens haar adviseur een capaciteit van 500A nodig. Dit is een forse uitbreiding die niet direct van het energienet was te betrekken. Dit kon alleen worden gerealiseerd door toevoeging van een extra gebouwtrafo. Een andere optie was aansluiting op de bestaande trafo en daarvoor zou het contractvermogen van de gemeente Maastricht moeten worden verhoogd. Als gevolg van de netcongestie was die verhoging echter niet mogelijk. De kosten van de extra trafo (naast bouwkundige aanpassingen) zouden € 75.000 bedragen. Een investering die, zoals gezegd, voor rekening van huurder zou komen. Aangezien de bovenstaande investering te hoog was voor Blender, zijn de initiatiefnemers op zoek gegaan naar alternatieven. Zo is verkend of afname van de medegebruikers, Bureau Europa en Lumière, een optie zou zijn. Deze is door de gemeente afgewezen omdat deze beperkingen t.a.v. het toekomstige gebruik van deze panden

zou opleveren. Ook bestaan er wettelijke beperkingen en voorwaarden voor levering aan de burens. Uiteindelijk is gekozen voor energiezuinige keukenapparatuur die met recuperatie werkt, waardoor de aanwezige capaciteit aan elektriciteit voldoende zou zijn.

De huidige netcongestie leidt tot de nodige beperkingen van de exploitatiemogelijkheden in TiFa Zuid. Een nieuwe huurder zal voorlopig (in ieder geval 5 jaar; aanvraag verzwaring is in 2022 ingediend) genoeg moeten nemen met de aanwezige capaciteit.

4.1.5 Klimaat en Geur

De begane grond heeft geen centrale verwarming. De verdieping heeft een gezamenlijke vloerverwarming met de Muziekgieterij. De huidige luchtbehandelingsinstallatie voldoet niet aan de eisen en er zullen aanzienlijke technische aanpassingen nodig zijn. Bovendien zijn slechts in enkele ruimten op de begane grond installatievoorzieningen geïnstalleerd. Er is geen koeling aanwezig op de 1e verdieping waardoor het in de zomer erg warm kan worden.

In de plannen van Blender was er intensieve horeca met open keukens voorzien en de medegebruikers hebben hun zorgen geuit over de geuroverlast die dit met zich mee zou brengen. Dit vereiste aanvullende investeringen om deze overlast te beperken.

Vanwege de huidige geluidsproductie van de Muziekgieterij zal er sprake zijn van geluidsoverlast voor Tifa Zuid. Dit zou ook andersom van toepassing zijn zodra er muziek geproduceerd zou worden in Tifa Zuid.

Zowel geluid als geur zouden ook voor de toekomstige lofts aan de overzijde van de Boschstraat voor overlast kunnen zorgen.

4.1.6 Gedeeld gebruik gebouw, middenstraat en lift

Timmerfabriek is tussen het noord- en het zuiddeel opgesplitst door de middenstraat. Dit is de gezamenlijke entreeruimte en vluchtweg van het gebouw en beide delen. Dit deel behoort niet tot het gehuurde van partijen en zij dienen hier gezamenlijk gebruik van te maken. Hierover zouden gezamenlijke afspraken worden gemaakt, die in een huishoudelijk reglement zouden worden vastgelegd. Dat huishoudelijk reglement zou worden toegevoegd aan de huurovereenkomst van de respectievelijke huurders. Het gezamenlijk gebruik van de middenstraat zou zorgvuldige afstemming tussen huurders vergen, zodat de afzonderlijke exploitaties niet in de knel zouden komen. Zo voorzagt Muziekgieterij problemen met de afwikkeling van hun bezoekersstromen tijdens concerten als een nieuwe huurder TiFa Zuid zou exploiteren vanwege het gedeelde gebruik van de middenstraat.

De lift om de bovenverdieping te ontsluiten bevindt zich aan de zijde van Tifa Zuid waardoor er gezamenlijk gebruik, met de Muziekgieterij, ontstaat. Deze lift moet altijd bereikbaar blijven. Daarnaast wordt de lichtschakeling voor TiFa Zuid en de Middenstraat vanuit het voormalige opzichtershok in de Middenstraat bediend.

4.1.7 Omvang van de Noodzakelijke investering

Bovenstaande knelpunten in combinatie met de de “as is”-verhuring leiden tot noodzakelijke aanpassingen in en aan het pand, om het te kunnen exploiteren binnen bestaande wet- en regelgeving. Deze noodzakelijke aanpassingen kwamen voor rekening van de nieuwe huurder. Het gaat dan om aanpassingen van brandveiligheid (vluchtwegen, sprinklerinstallatie, brandmeldinstallatie), elektriciteit, riolering, klimaatinstallaties, indeling gebouw, etc. Alleen al de kosten voor het aanpassen van vluchtcapaciteit (de nieuwe deur aan de kant van de Boschstraat) bedroegen naar raming van Blender € 500.000. Daarnaast waren de kosten voor het uitbreiden van de elektriciteitscapaciteit geraamd op € 75.000 excl. grond werk. Met grondwerk zouden de kosten circa € 100.000 bedragen. Deze omvang van de aanpassingen en investeringen bleken niet mogelijk voor Blender. Vanwege de openbare verhuurprocedure was het voor de gemeente op dat moment niet

mogelijk om aanvullende investeringen te doen. Dit zou in strijd zijn geweest met de openbare verhuurprocedure, waarin voor alle inschrijvers gelijke uitgangspunten moeten gelden. Het zogenaamde level playing field.

4.1.8 Gebruik achterterrein- Richie Backfireplein

In de verhuur procedure was geen buitenruimte voorzien. Wel was rekening gehouden met gebruik van het achterterrein voor toelevering aan TiFa Zuid en mogelijke organisatie van evenementen in de binnentuin.

Met de medegebruikers was reeds gedurende het verhuurproces het gesprek gaande over het gebruik en de inrichting van het achterterrein, met name over de zaken parkeren, laden en lossen en evenementen. Dit was nog zonder toevoeging van extra activiteiten van de huurder van Tifa Zuid al complex. Hierover zijn nog steeds de gesprekken gaande, mede ook in relatie tot de gebiedsontwikkeling Sphinx Zuid.

4.1.9 Financiële haalbaarheid, BTW en huurprijs

Enerzijds diende het plan financieel haalbaar te zijn, dit was een van de voorwaarden bij de verhuring. Dit heeft zich o.a. vertaald in een bankgarantie die randvoorwaardelijk was bij de huurovereenkomst. Dit veroorzaakte ook

de nodige problemen omdat er door Blender geen partij gevonden kon worden die onder de voorwaarden van de gemeente garant wilde staan. Daarnaast speelde de knelpunten zoals hierboven beschreven ook een grote rol bij de financiële haalbaarheid.

Anderzijds speelde de financiële haalbaarheid aan zijde van de gemeente. De gemeente heeft de btw die zij heeft betaald op alle investeringen in Timmerfabriek in aftrek gebracht. Dit betekent dat er nog een herzieningstermijn loopt en dat er als gevolg hiervan de verhuring van het pand, dus ook van TiFa Zuid, met btw dient plaats te vinden. Er dienen daarvoor btw belaste activiteiten plaats te vinden zoals bij de Muziekgieterij en Lumière. Wanneer de gemeente niet voor btw-belaste huur opteert zal de belastingdienst tot herziening van de aftrekbare btw over gaan. Dit kan gecompenseerd worden door een btw-compensatie op de huurprijs, gemiddeld 5-8 procent, echter kan het btw-verlies van de overige gebouwdelen binnen het complex niet gecompenseerd worden. Dit leidt dus tot aanvullende kosten voor de gemeente.

Aelmans Makelaardij heeft bij de start van de verhuurprocedure een advies uitgebracht t.a.v. het huurprijsniveau. TiFa Zuid is, zoals gezegd, “as is” te huur aangeboden. Dit betreft zowel het pand alsook de bestemming, wat duidelijk werd

gecommuniceerd aan toekomstige potentiële huurders. De verhuurmakelaar heeft ook in de prijsbepaling met deze factoren alsmede met de complexiteit rekening gehouden en de toen geldende marktomstandigheden. De potentiële huurders hebben bijgevolg ingeschreven onder deze voorwaarden. De getoonde interesse en de inschrijvingen bevestigden dat de markt invulling mogelijk achtte en ook dat het gehanteerde huurprijsniveau betaalbaar werd geacht door de markt.

Voor de goede orde dient hier te worden vermeld dat deze prijstaxatie pre-corona (2019) heeft plaatsgevonden. Als gevolg van de coronacrisis is de markt dusdanig verstoord dat er bij een nieuwe prijstaxatie een andere uitkomst denkbaar zou zijn.

Teneinde dit te toetsen heeft in 2024 een taxatie van de marktconforme huurprijzen voor de hele Timmerfabriek plaatsgevonden. Zo ook voor het zuiddeel. Hieruit is gebleken dat de marktconforme huur voor Timmerfabriek Zuid € 114.347 per jaar bedraagt. Dit is exclusief de middenstraat en deze is getaxeerd op € 21.588. Voor het deel van Timmerfabriek Zuid is dat dan € 10.794 per jaar. De totale marktconforme huur bedraagt voor Timmerfabriek Zuid na hertaxatie € 125.141. Dit betekent dat hiermee (en op basis van de exploitatie) binnen de door de raad opgelegde taakstelling kan worden verhuurd. De

taakstelling kan worden behaald als deze huurprijs ook wordt gerealiseerd.

4.1.10 Professionaliteit inschrijvers

Gaandeweg het traject is gebleken dat het geen sinecure is om tot invulling van TiFa Zuid te komen. De complexe wet- en regelgeving op landelijk en lokaal niveau vergt van inschrijvers dat zij over de nodige kennis en professionaliteit beschikken om tot een goede invulling van hun exploitatie te komen. Het gaat dan niet alleen om kennis van hun eigen concept en de daarbij behorende vakgebieden, maar ook om kennis en expertise op het gebied van ruimtelijke ordening, (ver)bouw, brandveiligheid, elektriciteit, etc. Het is gebleken dat het kennisniveau dat nodig was om te komen tot een heldere beschrijving van de activiteiten en een concrete motivatie van de benodigde aanpassingen om te voldoen aan de voorwaarden, ontbrak bij de potentiële huurkandidaat. Vanuit de gemeente is getracht om hierin te ondersteunen. Voor sommige onderdelen is aan de potentiële huurder geadviseerd om externe adviseurs en specialisten in de arm te nemen om bij het proces van principeverzoek en omgevingsvergunning te adviseren.

Uiteindelijk is het wel aan de huurder om een samenhangend plan in te dienen, inclusief de financiële onderbouwing.

4.1.11 Marktomstandigheden

De marktomstandigheden zoals die golden bij de start van de procedure, zijn lopende het proces drastisch gewijzigd. Netcongestie is al een aantal keren aan de orde geweest. In de periode van de verhuring waren ook andere marktomstandigheden die de verhuring lastig maakten. Zo werden we met corona geconfronteerd, maar ook met stijgende energieprijzen en stijgende bouw-, materiaal- en personeelskosten alsmede leveringsproblemen. Dit waren zaken die bij aanvang van de verhuurprocedure niet te voorzien waren.



5. Conclusies, Aanbevelingen & Leerpunten

Ten behoeve van de evaluatie zijn de uitgangspunten voor het verhuurproces en de tijdens het verhuurproces ervaren knelpunten in beeld gebracht. Daarnaast zijn de actoren (medegebruikers, bestuur en makelaar) betrokken bij het proces, gevraagd naar hun bevindingen en ervaringen. Op basis van al deze input zijn conclusies getrokken en aanbevelingen voor het vervolg gedaan. Ook zijn leerpunten benoemd die bij vergelijkbare processen in de toekomst kunnen worden meegenomen.

5.1. Conclusies

Duidelijk is dat het uitgebreid doorlopen verhuurproces niet het vooraf gewenste resultaat heeft opgeleverd en dat dit lange tijd, van januari 2021 tot en met maart 2024, heeft geduurd. Een lange tijdspanne die evenwel verklaarbaar is, zo getuige de tijdlijn. Het betreft namelijk een procedure die deze tijd nodig heeft gehad en waarin niemand, noch de potentiële huurders noch de gemeente, op hun lauweren heeft gerust. Dat niet het vooraf gewenste resultaat is behaald is uitermate teleurstellend voor zowel potentiële huurders als de gemeente. De vraag is gerechtvaardigd of de complexiteit van het gebouw niet

voorafgaande aan het verhuurproces dan wel gaandeweg het proces eerder, in kaart had kunnen worden gebracht. En het antwoord daarop luidt met de kennis van nu, ja. Het proces is evenwel te goeder trouw en onder de urgentie van dat moment met de grootst mogelijke zorgvuldigheid en betrokkenheid van deskundigen, die op diverse momenten zijn geraadpleegd, doorlopen.

Op basis van de input van de evaluatie zijn de volgende conclusies te trekken:

- Het commercieel “as is” verhuren van Timmerfabriek Zuid is technisch en economisch niet haalbaar gebleken binnen de vigerende cultuurbestemming.
- Gedurende het verhuurproces zijn inzichten verkregen over de bruikbaarheid van het pand die voorafgaand aan het verhuurproces duidelijker in kaart hadden kunnen worden gebracht. Deze inzichten zijn:
 - Tifa Zuid kan in de “as is” situatie niet zelfstandig functioneren en verhuur heeft daardoor invloed op de bedrijfsvoering van Tifa Noord.
 - In de “as is” toestand zijn er significante aanpassingen aan het pand vereist om zelfstandig gebruik van Tifa Zuid mogelijk te maken. Geschatte investering is €5 miljoen. Het gaat dan o.a. om het bovendaks optrekken van een 60 minuten

- brandscheidende muur, nieuwe toegangen en vluchtwegen in zowel noord- als zuiddeel, lift en aanpassing trappenhuizen in noorddeel en splitsing van intallaties als brandmeldinstallatie, verwarming en sprinklers.
- Gewijzigde marktomstandigheden dragen er toe bij dat, het niet reëel is om deze bij een huurder te leggen en niet wenselijk om deze investering als gemeente te doen. Eveneens is een haalbaarheidsstudie nodig om te bepalen of de benodigde aanpassingen überhaupt monumentaal en technisch mogelijk zijn.
 - TiFa Zuid dient minimaal kostprijsdekkend te worden verhuurd, conform geldend gemeentelijk beleid.
 - De verhuring van TiFa Zuid is een zeer complex proces gebleken, waarbij veel partijen zowel in- als extern betrokken zijn. Het proces vergt stevige en professionele partijen om dit tot een goed einde te brengen. Dit vergt een zorgvuldige afstemming met en tussen potentiële huurders, medegebruikers en gemeente.

5.2. Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van de evaluatie kunnen de volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Gelet op alle beperkingen van de Timmerfabriek is de meest pragmatische en haalbare oplossing om het gebouw als één geheel te verhuren binnen de geldende cultuurbestemming.
- Op dit moment is het noord deel van de Timmerfabriek reeds verhuurd. Het is daarom vooralsnog niet wenselijk om het verhuurproces van TiFa Zuid als aparte locatie weer op te starten. Samen met de huidige huurder van TiFa Noord, Muziekgieterij, worden de mogelijkheden voor invulling van TiFa Zuid onderzocht.

5.3. Leerpunten

Op basis van het doorlopen proces kunnen de volgende leerpunten worden geformuleerd, die van toepassing zijn op toekomstige vergelijkbare verhuurprocedures:

- Bij toekomstige procedures moet aan de voorkant heel duidelijk zijn wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van een gebouw in combinatie met de bestemming en de omgeving. Deze moeten aan de voorkant goed in kaart worden gebracht en gaandeweg het proces worden getoetst.
- Bij toekomstige procedures moet aan de voorkant duidelijk zijn

welke actoren en belangen betrokken zijn. Ook deze moeten aan de voorkant goed in kaart worden gebracht en gaandeweg het proces worden getoetst.

- Bij toekomstige procedures moeten duidelijke go/no go momenten worden ingebouwd. Op deze momenten moet een goede en reële afweging en keuze worden gemaakt.
- Bij toekomstige procedures dient vooraf een duidelijk toetskader alsmede een stappenplan voor potentiële huurders te worden gemaakt. Gedurende het proces dient regelmatig aan dit toetskader en stappenplan te worden getoetst. In het stappenplan moet de route die een initiatief dient te lopen duidelijk worden beschreven.
- In alle uitingen rondom het te verhuren object wordt helder en duidelijk gecommuniceerd over de (on)mogelijkheden. Dit betreft zaken op het gebied van de staat van het pand maar ook de geldende bestemming.

6. Vervolg

6.1. Optie vervolg

Voor het vervolg van de invulling van TiFa Zuid blijkt uit de evaluatie dat, gelet op alle beperkingen van het gebouw Timmerfabriek (zie paragraaf 4), het als één geheel dient te worden beschouwd en bij voorkeur ook als zodanig dient te worden verhuurd. Timmerfabriek Zuid dient eveneens binnen het geldende bestemmingsplan en conform beleid kostprijsdekkend te worden verhuurd.

Bij de start van de verhuring eind 2020 waren de marktomstandigheden significant anders en was er grote bereidheid tot het doen van de noodzakelijke forse investeringen ter plekke. Ook de toets van de makelaar die destijds is uitgevoerd wees hier op. In de huidige marktsituatie zijn dergelijke grote investeringen niet meer van partijen te verwachten en is TiFa Zuid niet als zelfstandige eenheid te verhuren.

Dit heeft als gevolg dat TiFa Zuid op dit moment niet verhuurd kan worden en er geen invulling is voor de ruimte. TiFa Zuid kan op dit moment niet als één geheel met het noord deel worden aangeboden, omdat er reeds een huurder in het noord deel is gevestigd.

Samen met Muziekgieterij als de huidige huurder van Timmerfabriek Noord worden de mogelijkheden voor tijdelijke invulling van

TiFa Zuid onderzocht. Er wordt hierbij aansluiting gezocht bij het vrij- en broedplaatsen beleid, maar ook bij de jeugd- en jongerenscene. Najaar 2025 vindt een bijeenkomst met het veld plaats om de mogelijkheden hiervoor te verkennen. Onderzocht zal worden onder welke voorwaarden en uitgangspunten deze invulling van TiFa Zuid mogelijk is. Eén van de te verkennen opties is een pilot jaar waarin (programmatisch en financieel) ervaring kan worden opgedaan met deze aanpak.

Indien het in de toekomst mogelijk is om de TiFa Zuid en Noord gezamenlijk te verhuren, zal dit worden opgepakt.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1.9 is de marktconforme huur einde 2024 op € 125.000 getaxeerd. Vanaf 01-01-2025 kost de leegstand van TiFa Zuid de gemeente dit bedrag per jaar. Deze kosten worden in het project opgevangen via een jaarlijkse bijdrage vanuit de cultuurbegroting. Gelet op alle beperkingen van het pand en de onmogelijkheden om het in de huidige staat op adequate wijze te verhuren, is deze leegstand momenteel evenwel te prefereren boven een nieuwe verhuurprocedure. Deze is immers wederom tijdsintensief en kostbaar en niet conform de geformuleerde conclusies en aanbevelingen.

De recent getaxeerde marktconforme huurprijs van TiFa Zuid ad € 125.000,00 is ook de kostprijsdekkende huur. Hiermee kan de taakstelling worden

behaald, als het pand voor dit bedrag kan worden verhuurd.

7. Bijlagen

7.1. Brochure

Informatiebrochure Boschstraat 7.

7.2. Tijdlijn

Datum	Actie	Opmerking
10-09-2020/10-11-2020	Besluit Raad om TiFa Zuid commercieel te verhuren	Prébegroting 2021/ programma begroting 2021
26-11- 2020	Memo procesvoorstel t.b.v. accordering wethouder Vastgoed	
09-12-2020	Akkoord wethouder Vastgoed op memo	
10-12-2020	Opdrachtverstrekking verhuring TiFa aan Aelmans Makelaardij	Makelaar
17-12-2020	Medegebruikers TiFa geïnformeerd over proces	
21-01-2021	Publicatie verhuuroptie via Aelmans Makelaardij	Duidelijk en breed toegankelijk
Februari 2021	Bezichtigingen geïnteresseerde potentiële huurders	
17-03-2021	Indiening plannen van aanpak geïnteresseerden	
29-03-2021	Afstemming plannen met Aelmans Makelaardij, Vastgoed, Cultuur en medegebruikers TiFa	
April-mei 2021	Verdere afstemming ingediende plannen	
11-05-2021	Deadline indienen nadere info door geïnteresseerden	Ontvangen

Juni 2021	Beoordeling plannen van aanpak en voorlopige keuze twee partijen	
07-06-2021	Memo voorstel verhuur Timmerfabriek Zuid	
Half juli 2021	Informatie over uitkomst proces aan kandidaat-huurders en medegebruikers	
15-07-2021	Check gesprek Blender	Nadere kennismaking
23-08-2021	Check gesprek Key Music	Nadere kennismaking
26-08-2021	Tweede raadpleging medegebruikers	Bevestiging geschiktheid kandidaten
Begin september 2021	Definitieve keuze Key Music als eerste kandidaat en Blender als tweede	
20-09-2021	Huurvoorstel gemeente naar Key Music	
27-09-2021	Aanvaarding huurvoorstel door Key Music	
22-10-2021	Concept intentieovereenkomst naar Key Music gestuurd	
27-10-2021	Mededeling Key Music dat zij zich terugtrekken als kandidaat	
03-11-2021	Wethouder Vastgoed in po Vastgoed geïnformeerd over terugtrekken Key Music. Vervolgstep, om gesprekken met Blender aan te gaan, akkoord	
08-11-2021	Gesprekken met Blender gestart	
10-11-2021	Huurvoorstel gemeente naar Blender	
30-11-2021	Akkoord Blender op huurvoorstel	
21-12-2021	Ondertekening intentieovereenkomst door partijen	
Ultimo 2021	Start periode intentieovereenkomst	
28-01-2022	Kennismaking Blender met Muziekgieterij en Bureau Europa	
10-02-2022	Kennismaking Blender met Lumière	

17-03-2022	Eerste bespreking plannen Blender	Architecten Maurer
28-03-2022	Tweede bespreking plannen Blender	Vergunner
08-04-2022	Principeverzoek ingediend	
13-04-2022	Overleg Blender met wethouders Vastgoed en Cultuur	
01-05-2021	Intentie overeenkomst verlengd tot 01-10-2022	
25-05-2022 en 12-07-2022	Principeverzoek nader aangevuld	
04-07-2022	Po Cultuur, wethouder Cultuur geïnformeerd over voortgang	
04-07-2022	Po Vastgoed, wethouder Vastgoed geïnformeerd; po geannuleerd en via mail stukken gestuurd	
02-08-2022	Negatief advies gemeente principeverzoek; mogelijkheid tot aanvulling	
15-08-2022	Po vergunnen, wethouder Vergunnen geïnformeerd over dossier en voortgang	
28-08-2022	Finale aanvulling principeverzoek	
30-08-2022	Bespreking MT SB; principeverzoek positief ontvangen	
26-09-2022	Bespreking casus in po Cultuur	
10-10-2022	Bespreking casus in po Vastgoed	
14-10-2022	Positief bericht op principeverzoek deur uit	
21-10-2022	Medegebruikers geïnformeerd over positief principeverzoek en concepthuurovereenkomst	
15-10-2022/ 04-11-2022	Besprekingen concept huurovereenkomst	
04-11-2022/ 18-11-2022	Termijn Blender om finale huurvoorstel gemeente te accepteren	

18-11-2022	Ondertekening huurovereenkomst Blender	
05-12-2022	Po Vastgoed bespreking conceptcollegenota verhuur	
20-12-2022	College behandeling verhuur	
20-12-2022	Na positief besluit college RIB verstuurd	
20-12-2022	Persmoment n.a.v. positief besluit	
21-12-2022/ 10-01-2023	Mededeling cf. Didamarrest	
11-01-2023	Ondertekening gemeente	
30-01-2023	Bespreking po Vastgoed standpunt salamatietiek. Blender stelt vraag per vraag en legt problemen bij gemeente. En vraagt om investering ad € 1 ton in elektriciteitsvoorziening	Standpunt: totaalplan zodat gemeente integrale afweging kan maken; investeren alleen als dat ten goed komt aan alle huurders
31-01-2023	Gesprek Blender met uitleg standpunt en afwijzing investeringsverzoek.	
07-02-2023	Mail naar Blender om standpunt gemeente nogmaals toe te lichten	
01-02-2023/ 02-03-2023	Diverse vragen gesteld en antwoorden verstrekt.	Nogmaals gewezen op totaalplan
07-04-2023	Indiening aanvraag omgevingsvergunning door Blender	
26-04-2023	Aanvraag niet compleet; extra termijn aanvullen	Deadline 25-05-2023
25-05-2023	Aanvraag nog niet compleet; extra termijn	Deadline 08-07-2023
08-07-2023	Aanvraag niet compleet; extra termijn	Deadline 14-08-2023
01-08-2023	Opnieuw verzoek Blender (derde keer) extra termijn	Deadline 15-09-2023

05-09-2023	Nader overleg Blender-vakdisciplines over ingediend inhoudelijk voorstel	
28-09-2023/ 03-10-2023	Adviezen verzamelen	
10-10-2023	Bespreking voorgenomen besluit in MT-SB	
11-10-2023/ 18-10-2023	Gesprek Blender om voorgenomen besluit toe te lichten.	
19-10-2023	Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning	Afwijzing
20-10-2023	Uiterste beslisdatum	Datum fataal; daarna van rechtswege toekenning
30-11-2023	Pro forma bezwaarschrift ingediend tegen afwijzing; RM Juridische Advies gemachtigde	Verzoek om termijn van 4 weken voor aanvulling gronden van bezwaar
11-12-2023	Intrekking machtiging door RM Juridisch Advies om moverende redenen	Uit toelichting blijkt dat het om wanbetaling gaat
28-12-2023	Inlevering sleutels door potentiële onderhuurder van Blender; Blender heeft sleutels ten onrechte ter beschikking gesteld aan deze derde partij; opslag materiaal cf. huurovereenkomst en sleutelovereenkomst niet toegestaan.	Datum voor opruimen spullen ntb.

7.3. Reflecties

7.3.1 Actoren

In het proces van verhuring TiFa Zuid hebben diverse actoren een rol gespeeld. Het gaat om de medegebruikers, de makelaar alsmede bestuurders. Dit zijn partijen die reeds betrokken waren bij het proces van de verhuring van TiFa Zuid als eigenaar van het pand (gemeente), als huurders van het pand (gebruikers) en als makelaar in opdracht van de gemeente. Zij hebben op diverse momenten in het proces hun inbreng gehad op de voor het proces van belang zijnde besluiten. Zo hebben de medegebruikers hun standpunt kenbaar gemaakt over de huurvoorstellen. De makelaar heeft het totale proces begeleid en bestuurders hebben de noodzakelijke besluitvorming voor het proces voor hun rekening genomen. Deze actoren zijn allen betrokken bij en op de hoogte geweest van de stappen in het proces.

7.3.2 Huurders Timmerfabriek

De huurders van de Timmerfabriek, ook aangeduid als medegebruikers, Bureau Europa, Lumière en Muziekgieterij, zijn adviserend betrokken bij het verhuurproces. Zij hebben hun bijdrage geleverd in de advisering over de inschrijvingen. Hierbij hebben zij uitdrukkelijk de wens uitgesproken dat zij een huurder zoeken die een passende invulling geeft aan de ruimte die zowel

om kan gaan met horeca, muziek- en publiekscaders van de Muziekgieterij als de museale kaders van Bureau Europa. Daarnaast benadrukken zij dat de zorgvuldig opgebouwde culturele hoofdbestemming versterkt dient te worden. Zij hebben vervolgens een voorkeur uitgesproken voor één van de potentiële huurders, te weten Key Music.

Na het afvallen van Key Music en de keuze om door te gaan met Blender, hebben de medegebruikers gaandeweg het proces op diverse momenten hun zorgen en knelpunten gedeeld met de gemeente (zowel ambtelijk als bestuurlijk). Deze betroffen met name de bezoekersaantallen, brandveiligheid, ontkoppeling van diverse installaties en systemen, toegankelijkheid, geuroverlast, gezamenlijk gebruik middenstraat, lift en zolderverdieping, logistiek en gebruik binnentuin. De medegebruikers hebben in december 2022 een brief naar de wethouder cultuur gestuurd, waarin zij hun zorgen uitten over het verloop van het verhuurproces en waarin zij de gemeente oproepen om in ieder geval het geldende bestemmingsplan (hoofdbestemming cultuur) te handhaven. In de brief werd eveneens gewezen op de functie van Timmerfabriek als culturele dynamo voor het Sphinxkwartier en daaraan werd de wens gekoppeld om een passende huurder in TiFa Zuid te huisvesten.

Vanuit de gemeente is er gedurende het gehele proces contact geweest met de

gebruikers en is ook steeds een reactie gegeven op de zorgen die door hen werden geuit, zowel mondeling in overleggen als schriftelijk in een overzicht van vragen en antwoorden rondom de Timmerfabriek (breder dan alleen verhuur TiFa Zuid).

Vanwege hun betrokkenheid bij het proces en hun belang bij een goede invulling van TiFa Zuid, zijn de medegebruikers ook in deze evaluatie betrokken. Getoetst is of hun reeds eerder gedeelde standpunten goed zijn verwoord in de evaluatie. Hiertoe heeft op 26 augustus 2024 overleg plaatsgevonden waarbij de evaluatie in concept is besproken. Tijdens dat overleg zijn zij ook bevraagd op hun ideeën voor de toekomst van TiFa Zuid.

Aan de medegebruikers zijn de volgende vragen gesteld en door hen beantwoord:

- *Hoe is het proces ervaren?*

Het proces is als redelijk klassiek ervaren. De gebruikers zijn gehoord en hebben hun kritische geluiden kunnen afgeven. De medegebruikers vonden het jammer dat er tijdens de procedure niet nieuwe alternatieven ingebracht konden worden zoals de interesse van de stichting Elisabeth Strouven. Het uitvoeren van een commerciële opdracht naast een culturele instelling leek vanaf meet af aan als heel uitdagend. Mede gezien de ervaringen die o.a. de Muziekgieterij zelf al had opgedaan tijdens de bouw/verbouw. De medegebruikers vragen zich af of er bij

het opnemen van de taakstelling om een commerciële huur te realiseren voldoende rekening is gehouden met de voorgeschiedenis (2008-2012) waarin ook onderzocht is of een commerciële verhuring aan de orde kon zijn. Op precies deze ruimte, Timmerfabriek Zuid, zijn al meerdere plannen geprojecteerd die nadien ergens anders zijn geland omdat het niet haalbaar bleek.

De voorselectie van de makelaar van de betreffende partijen had volgens de medegebruikers beter gekund: check op referenties, financiële draagkracht en bibob toets.

De medegebruikers hebben Blender niet echt als een 2^e keuze ervaren. Er waren gedurende het proces veel twijfels bij het concept, de communicatie met de medegebruikers is als stroef ervaren door o.a. weinig transparantie vanuit Blender.

Volgens de medegebruikers is vanuit de gemeentezijde voldoende benadrukt dat het een “as is” verhuring betrof.

- *Terugblik op eigen rol.*

Voor de Muziekgieterij was het een zware belasting ivm toegang tot het pand via hen. Dit had aan de voorkant duidelijker afgesproken kunnen worden. Misschien dat zij zelf ook wel té duidelijk waren richting initiatiefnemers vanwege hun eigen ervaringen met het pand. Het was voor hun vaak lastig om met de nieuwe partijen om te gaan.

- *Wat zijn op basis van bovenstaande de conclusies?*

Het is volgens de medegebruikers belangrijk om het pand als één geheel te zien: alles heeft invloed op elkaar. De beperking van de bezoekersaantallen vereist veel afstemming. Cultureel en commercieel gaan dan moeilijk naast elkaar.

De dynamiek van het gebouw en gebied is intensief en dit maakt het directe burens ook moeilijk. Het toevoegen van een 4^e partij zet dit verder onder druk.

Alleen activiteiten die complementair zijn aan Muziekgieterij en Bureau Europa lijken geschikt.

Het was goed geweest om, voordat de taakstelling was opgenomen, er een benen op tafel sessie met de medegebruikers was geweest.

Het uitvoeren van een bibob toets is belangrijk.

Buiten deze verhuurprocedure is gebleken dat het invullen van Tifa Zuid al een lange voorgeschiedenis kent met o.a. het Quartier des Arts.

- *Hoe nu verder?*

De medegebruikers zien vooral kans in met name dag activiteiten die complementair zijn aan de medegebruikers van de Timmerfabriek.

De 1^e etage leent zich meer voor start ups, spin offs.

Het pand kan ook een voorziening voor de wijk zijn of activiteiten zoals lezingen, trainingen en muzieklessen.

Beheer van het pand Timmerfabriek (Tifa Zuid en Muziekgieterij) in één hand leggen.

De medegebruikers zien beheer door Muziekgieterij zitten zo lang er regelmatig goede afstemming is. Bureau Europa en Lumiere zien nu vooral voordelen in de samenwerking.

Een aantal voorbeelden van kruisbestuiving zijn ook Be Amsterdam en Marineterrein Amsterdam.

Opties voor het vervolg volgens de medegebruikers:

1. Een tijdelijke invulling in afwachting van het Antwoord van de Sphinx 2.0 en invulling Landbouwbelang (bijvoorbeeld 5 jaar).
2. Invulling met/door Muziekgieterij. Het versterkt de opdracht poppodium door meer ruimte voor opslag en logistiek te hebben in de zuidkant (ook voor Lumiere) en er is ruimte voor een hangout. Boven zou er ruimte zijn voor een educatiefunctie en beneden het open podium.

Bij de nieuwe invulling dient in ieder geval aangesloten te worden bij het Manifest van de Sphinx.

7.3.3 Makelaar

Voor het verhuurproces is gekozen voor begeleiding door een makelaar, Aelmans Adviesgroep. Deze makelaar is de vaste contractpartij van de gemeente. Er is gekozen voor de inzet van een externe makelaar aangezien de verhuurmogelijkheden van de bijzondere en zeldzame locatie (die TiFa Zuid is) ook richting horeca/leisure/retail gaan, terwijl ze tegelijkertijd moeten passen in het ontwikkelde hoogwaardig cultureel gebied. Om hier een goede afweging in te kunnen maken en optimaal te kunnen onderhandelen met vaak gespecialiseerde tegenpartijen, is gekozen voor de inzet van de specifieke commerciële expertise van de makelaar. Ook gaf dat meteen een extra borging van een transparant proces.

De makelaar heeft de gemeente in alle stappen van het proces geadviseerd, begeleid en ondersteund. De makelaar heeft voorafgaand aan publicatie van de verhuur advertentie op basis van zijn ervaring en marktonderzoek een inschatting gemaakt van de kansen voor commerciële verhuur in de marktsituatie van destijds (pre-corona). Hij heeft zorggedragen voor samenstelling en publicatie van de brochure, voor bezichtigingen en contacten met (potentiële) huurders, planning en verslaglegging van diverse overleggen met potentiële huurders en medegebruikers, opstellen van diverse juridische documenten (huurvoorstel, huurintentieovereenkomst met allonge, huurovereenkomst), etc.

Aan de makelaar zijn de volgende vragen gesteld en door hem beantwoord:

- *Hoe is het proces ervaren?*

Op de eerste plaats heeft de makelaar het gehele verhuurtraject als een zeer prettige samenwerking ervaren met alle betrokken medewerkers van de gemeente Maastricht.

In zijn ervaring heeft iedereen die betrokken is of was bij het verhuurtraject zijn of haar uiterste best gedaan om op een goede en professionele manier tot een goed eindresultaat te komen. De lijnen tussen hem als adviseur en het projectteam binnen de gemeente zijn altijd kort en snel geweest.

Het proces ging met een duidelijke opdracht van start. Ondanks dat het concept Didam toen nog niet aan de orde was, is er zeer goed nagedacht over een zo eerlijk mogelijke selectieprocedure en de manier van het betrekken van omliggende stakeholders. De makelaar denkt dat hiermee voor de troepen uit gelopen is op dit gebied en het huiswerk goed is gedaan. Dat blijkt ook uit het feit dat er geen bezwaren zijn geweest over het verloop van de verhuurprocedure. Alles is door het projectteam en de makelaar als adviseur zorgvuldig, professioneel en doordacht uitgevoerd. Zelfs toen een partij na de deadline wilde meedingen is door de makelaar en het team van de gemeente op adequate wijze gehandeld.

Bij aanvang van de publicatie was er sprake van een lockdown maar toch kon de makelaar snel meerdere kansrijke partijen (gericht op een commerciële exploitatie) oplijnen en overgaan tot het selecteren van de meest passende kandidaat en een contractuele afronding.

Het vervolgtraject verliep grilliger en langduriger. Het proces kreeg weerstand toen stakeholders om hun mening werd gevraagd. Uiteindelijk bleken diverse partijen zeer kritisch te staan tegenover de gewenste commerciële invulling.

Verder bleek de praktijk toch weerbarstiger om ter plaatse een commerciële invulling tot stand te brengen gelet op de vergunningverlening. Gedurende dit afrondingsproces heeft de makelaar op een constructieve manier het projectteam bijgestaan bij het formaliseren van het huurvoorstel, de huurovereenkomst met diverse aanvullingen en helaas de uiteindelijke ontbinding.

Kortom, het proces wordt door de makelaar als professioneel en goed doordacht ervaren. Bij hen zijn ook geen omissies omtrent het proces bekend. Dat er uiteindelijk geen gewenste invulling tot stand is gekomen heeft naar mening van de makelaar niet met het verhuurproces te maken.

- *Terugblik op eigen rol.*

Binnen het verhuurtraject is de professionele standaard als makelaar/externe adviseur telkens het uitgangspunt geweest. Er is door de makelaar actief meegewerkt om het proces van de verhuring te begeleiden. Dat proces is ook goed gelopen aangezien er een robuust verhuurtraject tot stand is gekomen en met succes is doorlopen. Er waren immers meerdere kansrijke commerciële kandidaten. Dat er uiteindelijk nu geen huurder is, heeft naar mening van de makelaar te maken met de planologische toetsing die achteraf – nadat het gehele selectieproces is

doorlopen – wordt gemaakt. Uiteindelijk heeft het door andere factoren en besluitvorming vanuit de gemeente niet tot een resultaat geleid terwijl dat wel mogelijk was.

- *Wat zijn op basis van bovenstaande de conclusies?*

In de optiek van de makelaar is er sprake geweest van een professioneel en goed verhuurtraject met een duidelijk doel. Namelijk het tot een zo goed mogelijk passende commerciële invulling komen van het betreffende object middels een eerlijke verhuurprocedure.

Het op voorhand loslaten van de beperkingen binnen de vigerende bestemming (gericht op een commerciële invulling) is achteraf niet haalbaar gebleken. Ook kan worden geconcludeerd dat omliggende stakeholders een hele andere visie hadden dan de verhuurder. Dit heeft de uiteindelijke formalisering van de verhuring bemoeilijkt. Ondanks een goed verhuurtraject is er dus een mismatch geweest tussen de wensen van de verhuurder en de wensen van andere stakeholders zoals omliggende gebruikers en andere afdelingen binnen de gemeente.

- *Hoe nu verder?*

Het advies van de makelaar is om een duidelijke richting te kiezen nu commerciële verhuur in de huidige situatie lastig danwel onmogelijk blijkt.

Ofwel er wordt gekozen voor een invulling die past binnen het uitgangspunt

‘cultuur’ waarbij fors lagere huurinkomsten als uitgangspunt gelden, al dan niet met de nodige fiscale implicaties.

Ofwel er wordt gekozen om het commerciële uitgangspunt beter uit te werken en concreet voor te bereiden. Bij voorkeur gebeurt dit met een wijziging van de plaatselijke planologische uitgangspunten. Dit zal vervolgens de makelaar de nodige tijd in beslag nemen. Van belang daarbij is dat er dus duidelijke keuzes gemaakt moeten worden, waarbij het evident is dat er onmogelijk aan de wensen en belangen van alle partijen voldaan kan worden.

Gelet op de inmiddels vergaande Didam-vereisten zal een openbare verhuring in de meeste gevallen noodzakelijk blijven. De mate van het bereiken van succes zit in de optiek van de makelaar met name in de wijze van voorbereiding en het maken van de juiste keuzes.

7.3.4 Bestuurders

De wethouders die verantwoordelijk zijn voor de portefeuilles cultuur en vastgoed zijn vanaf het begin betrokken geweest bij het verhuurproces van TiFa Zuid. De wethouder cultuur vanuit het vigerende bestemmingsplan voor TiFa Zuid, en de wethouder vastgoed vanuit de rol van eigenaar van het gehele pand.

De beide wethouders zijn eindverantwoordelijk voor de uitkomst van het proces. Zij zijn geïnformeerd over de voortgang in het dossier en aan hen is op diverse momenten gevraagd om in te stemmen met de nodige besluitvorming. Het is overigens wel goed om te melden dat de huidige wethouder Vastgoed pas

sinds medio maart 2025 betrokken is bij het dossier. De huidige wethouder vastgoed is niet betrokken geweest bij deze reflectie, deze is met zijn voorganger opgesteld.

Aan de beide bestuurders zijn de volgende vragen gesteld en door hen beantwoord:

- *Hoe is het proces ervaren?*

De destijds zittende wethouders zijn relatief kort betrokken geweest bij het proces. Nu terugblikkend vragen zij zich af of aan de start van het verhuurproces voldoende inzichtelijk was welke beperkingen het pand allemaal kende. Nu zijn deze gedurende het proces aan de orde geweest maar zijn er onderweg ook voldoende signale geweest die wezen op de complexiteit?

De vraag is of er intern voldoende samengewerkt is omdat er verschillen in inzichten onstonden t.a.v. de haalbaarheid.

- *Terugblik op eigen rol.*

De rollen waren onvoldoende duidelijk. Cultuur was niet betrokken bij de selectie van de partijen terwijl deze wel bestuurlijk opdrachtgever was.

- *Wat zijn op basis van bovenstaande de conclusies?*

Het is een optelsom van culturele bestemming, benodigde investeringen, de commerciële huurprijs en het gedeeld gebruik van het pand/medegebruikers waarmee rekening moet worden gehouden waardoor het nu niet haalbaar is gebleken.

Aan de voorkant van een dergelijk verhuurproces moeten meer onderzoeken al uitgevoerd worden.

De makelaar had uitgebreider kunnen toetsen op professionaliteit van partijen.

- *Hoe nu verder?*

Een openbare procedure met een herijking van de huurprijs (second opinion op eerder afgegeven marktconforme prijs). Pas op basis van alle conclusies ook verder bepalen wat de juiste vervolgstap is.