



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
mevrouw G. Heine

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake efficiënt omgaan
met cultuurgebouwen

DATUM
17 april 2025
Verzonden: 17-04-2025

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
MML (Marcella) Pinckers

TELEFOONNUMMER
06 15 30 96 56

ONZE REFERENTIE
2025.01016

E-MAILADRES
Marcella.Pinckers@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Heine,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Hoe staat de invulling van het leegstaande gedeelte van de Timmerfabriek ervoor? Hoeveel gelden hebben we misgelopen door de leegstand? Om hoeveel geld gaat het op de begroting?

Antwoord 1:

Bij de [beantwoording](#) van de schriftelijke vragen van CDA d.d. 15 april 2024 alsmede deze [RIB](#) van 17 oktober 2023 en dit [antwoord](#) van 10 november 2023 op schriftelijke vragen van SPM, bent u geïnformeerd over de stand van zaken inzake de verhuring van Timmerfabriek Zuid. Op dit moment wordt gewerkt aan de afronding van deze evaluatie en hierover wordt u op korte termijn bij raadsinformatiebrief nader geïnformeerd.

In het project is rekening gehouden met de nodige doorlooptijd van het verhuurproces en de gederfde huurinkomsten. In de periode tot 1 januari 2025 betrof het jaarlijks een bedrag van € 150.000, waardoor inmiddels € 600.00,00 aan huurinkomsten wordt gederfd. Vanwege een nieuwe taxatie van de locatie betreft dit vanaf 1 januari 2025 een jaarlijks bedrag van € 125.000,00 aan gemiste huurinkomsten per jaar.

Vraag 2:

Wordt er nog steeds vastgehouden aan het uitschrijven van een tender waarbij een culturele invulling de boventoon voert of is er meer ruimte voor commerciële activiteiten met een duidelijke link naar cultuur? Bv. de mogelijkheid om een indoor markt te doen waar kunst en brocante artikelen verkocht worden.

Antwoord 2:

Zoals vermeldt in antwoord 1 wordt u op korte termijn via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de evaluatie van het verhuurtraject Timmerfabriek Zuid en de toekomstige mogelijkheden voor invulling van deze locatie.



DATUM
17 april 2025

Vraag 3:

Waarom verhuurt de gemeente het leegstaande gedeelte van de Timmerfabriek niet aan evenementorganisaties, denk aan veel kleinere muziekorganisaties die ruimte zoeken? Bent u bereid het leegstaande gedeelte als gemeente zelf te exploiteren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Tijdelijke verhuring van Timmerfabriek Zuid, het leegstaande gedeelte van Timmerfabriek, is niet mogelijk vanwege vergunnings-, verzekeringstechnische- en fiscale redenen en zonder vergaande investeringen te doen.

Zoals ook aangegeven in de beantwoording schriftelijke vragen van april 2024 (zie link in antwoord 1) is het niet gebruikelijk dat de gemeente zelf een dergelijke voorziening uitbaat en de gemeentelijke organisatie is hier ook niet op toegerust.

Vraag 4:

Wat is de bedoeling met de gashouder? Welke aanpassingen gaat de gemeente doen om dit gebouw casco op te kunnen leveren? Welke gebruiksmogelijkheden beoogt de gemeente voor de gashouder na onderhoud/renovatie? Welke wensen en voorwaarden stelt u als gemeente en hoe groot acht u de kans op verhuur?

Antwoord 4:

De Gashouder zal door de gemeente constructief worden hersteld zodat veilig gebruik voor evenementen weer mogelijk is. Net zoals bij de Stadsweide zal de Gashouder als evenementenlocatie worden vermeld, met de daarbij horende voorwaarden zoals vastgesteld in het evenementenbeleid en de evenementenverordening (zie deze [link](#)). De Gashouder kan vervolgens, na toetsing van het evenement, gebruikt worden door partijen die zich daarvoor melden. We achten de kans op verhuur groot omdat we nu al regelmatig vragen krijgen of gebruik mogelijk is.

Vraag 5:

Welke aanpassingen van het beoogde onderhoud/renovatie zijn dan nodig?

Antwoord 5:

De aanpassingen die uitgevoerd zullen worden zijn constructief herstel, het wind- en waterdicht maken van het gebouw, het maken van bruikbare toegangsdeuren en een basisvoorziening voor nutsvoorzieningen. We voorzien de Gashouder daarmee van een zogenaamde sobere basis zodat de Gashouder weer kan worden ingezet voor (tijdelijke) evenementen zoals eerder ook aan de orde was. We streven ernaar om de Gashouder uiterlijk in het 4e kwartaal van dit jaar open te kunnen stellen. Mocht blijken dat er meer voorzieningen nodig zijn om regelmatig, intensiever of langer gebruik mogelijk te maken (bijvoorbeeld akoestische voorzieningen, luchtbehandelingsinstallatie, warmte en koeling, sanitair en pantry of het verduurzamen van het gebouw), dan komen wij terug naar de raad.

Vraag 6:

Wat is de stand van zaken van de culturele invulling van het Landbouwbelang? Welke rol speelt de gemeente?



DATUM
17 april 2025

Antwoord 6:

Op 8 april heeft het college ingestemd met de bijgestelde plannen voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang. Door de ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels wordt op deze plek voorzien in circa 1000m2 cultuurzalen tegen een aangepast huurtarief voor de periode van 15 jaar. De culturele invulling van deze cultuurzalen voorziet in complementair aanbod en versterkt daarmee de culturele infrastructuur in Maastricht. Het is van belang dat de ontwikkelcombinatie met de cultuurinitiatieven in de stad schakelt over de behoeftes voor de invulling van de cultuurzalen. De connectie met de omgeving, specifiek met de reeds aanwezige cultuurfuncties in de omgeving, zijn van invloed op de invulling van de cultuurzalen. De gemeente zal daar zo nodig een verbindende rol in nemen.

Vraag 7:

Wat is nu de aanpak van de gemeente om de Bonbonnière zo spoedig mogelijk weer te openen? Met welke intentie en op welk niveau voert de gemeente gesprekken met pachter Heineken NV?

Antwoord 7:

De gemeente is nog steeds in gesprek met Heineken. Samen met Heineken bekijken we de bereidheid, mogelijkheden en eventuele randvoorwaarden tot exploitatie van (een gedeelte van) de Bonbonnière. De culturele invulling van de Bonbonnière zal, conform bestemmingsplan, in ieder geval structureel moeten worden geborgd. Indien exploitatie door Heineken zelf geen optie zou blijken, overwegen zij een verzoek tot ontbinding van de erfpachtovereenkomst. Indien exploitatie door Heineken zelf geen mogelijkheid is, zullen zij een verzoek tot ontbinding van de erfpachtovereenkomst indienen bij de gemeente. Als de Bonbonnière vervolgens weer in beheer van de gemeente zelf komt, is het doel om als het enigszins kan de Bonbonnière weer open te (laten) stellen voor inwoners en bezoekers van de stad. Het doen slagen van een exploitatie van de Bonbonnière hangt niet alleen samen met beschikbare financiële mogelijkheden, maar zeker ook met de bestemming versus de beperking in mogelijkheden (laden/lossen, grootte van de zalen, concurrentie). Nader onderzoek is noodzakelijk alvorens te kunnen zeggen wat mogelijk en nodig is. Hierbij zullen we de raad uiteraard betrekken.

Vraag 8:

Hoe zorgt u ervoor dat de Middenzaal na aanpassingen nog steeds voldoet voor zowel het Theater aan het Vrijthof en de verenigingen? Hoe steken de functionaliteiten, gebruiksmogelijkheden en capaciteiten van de Middenzaal af tegen vergelijkbare theaterzalen in Nederland?

Antwoord 8:

Op dinsdag 8 april is tijdens een werkbezoek op locatie, als onderdeel van de domeinvergadering economie en cultuur, de gemeenteraad door de programmamanager Middenzaal bijgepraat over het herziene ontwerp. Eveneens is diezelfde dag de [RIB Aangepast ontwerp Middenzaal en planning](#) verstuurd.

Het herziene ontwerp handhaaft de uitgangspunten uit het raadsbesluit d.d. 23 mei 2023. De Middenzaal wordt een goed geoutilleerde zaal met de benodigde (technische) faciliteiten en functionaliteiten om zowel amateur- en professionele gezelschappen te kunnen ontvangen en programmeren. Hiermee is de nieuwe Middenzaal vergelijkbaar met andere zalen in het land.



DATUM
17 april 2025

Vraag 9:

In hoeverre speelt het Didam-arrest de gemeente parten om de gewenste invulling van de gemeentelijke gebouwen te realiseren? Welke mogelijkheden heeft de gemeente om cultureel gebruik van gebouwen te stimuleren en financieren?

Antwoord 9:

De uitgifteprocedure voor de verhuur van gemeentelijke panden dient gelet op het arrest Didam aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Het arrest Didam stelt dat overheden de verkoop- of verhuur van onroerend goed niet langer via een 1-op-1 transacties met een zelfgekozen marktpartij mogen afwikkelen. Hierbij dient de gemeente het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen. Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat de gemeente, om gelijke kansen te realiseren, "een passende mate van openbaarheid" moet verzekeren en potentiële gegadigden op voorhand duidelijkheid moet scheppen door informatie over het pand bekend te maken op een zodanige wijze dat deze gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

De voorwaarden van het arrest Didam (kunnen) leiden tot een langere doorlooptijd. Het proces wordt daarentegen door het volgen van het arrest Didam transparant en zorgvuldig uitgevoerd.

De gemeente heeft binnen het arrest Didam de beleidsruimte om zelf te bepalen welke functie op een bepaalde locatie / in een bepaald pand zal komen. Met als gevolg dat bepaalde partijen wel een serieuze gegadigde zijn (bijvoorbeeld een partij die de functie kan realiseren/exploiteren) en anderen geen serieuze gegadigde zijn (bijvoorbeeld een partij die (eigenlijk) een totaal andere functie wil gaan realiseren).

Bij gemeentelijke panden met een culturele hoofdbestemming wordt deze invulling nagestreefd en wordt ook getoetst of hieraan is voldaan. Om het financieel mogelijk te maken dat culturele invullingen gerealiseerd worden, wordt er altijd gekeken naar een combinatie van functies in een pand. Er is geen financiële ruimte in de cultuurbegroting om elke culturele invulling van een pand te financieren. Dit vereist maatwerk en wordt per casus bekeken.

De afdelingen cultuur en vastgoed stemmen beschikbare locaties en de behoeften aan culturele ruimte met elkaar af. Waar mogelijk en realistisch wordt cultureel gebruik dan toegepast.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen