

Bijlage 5 Enkele (theoretische) scenario's

Scenario 1 - behouden huidige culturele vrijplaats op huidige locatie, niet veel veranderen

De culturele vrijplaats zet haar activiteiten voort op de huidige plek. Het complex blijft extensief in gebruik. Waar tot op heden sprake was van tijdelijkheid, gaat het bij deze variant over voortgezet langjarig gebruik. De consequentie daarvan is dat er investeringen nodig zijn om het complex structureel passender (en veilig) te maken. De afspraken over gebruik moeten worden geactualiseerd. Er blijft sprake van een gedoogsituatie rondom wet- en regelgeving. De beheersituatie zal met minimale middelen in stand gehouden worden.

Financiële consequenties:

- > € 50.000,= per jaar begroten voor noodzakelijk onderhoud;
- eenmalige bijdrage ad > € 500.000,= voor het oplossen van ergste bouwkundige gebreken;
- geen oplossing voor de boekwaarde € 6,5 mio die elk jaar oploopt;
- afwaarderen.

Scenario 2 - Intensiveren en uitbreiden culturele vrijplaats op gehele locatie

De culturele vrijplaats zet haar bewoning en initiatieven voort op de huidige plek en breidt aanvullend haar initiatieven uit door huisvesting van andere creatieve en culturele initiatieven op het totale complex (zuid + noord). Daarmee wordt de activiteiten geïntensiveerd. Dit scenario sluit het meeste aan bij de ideeën onder hoofdstuk 2.4.2 die door de culturele vrijplaats zijn aangereikt, zij het in de meer gereguleerde vorm.

De consequentie van deze keuze is dat zowel het zuidelijk als noordelijk deel van de locatie behouden blijft. Er wordt niet gedoogd en het complex moet casco verbouwd/verbeterd worden conform het Bouwbesluit. Samen met de bewoners en initiatiefnemers wordt een programma van eisen/functies met bijbehorende huurwaarden bepaald. Ook wordt de coaching, de programmering en het gezamenlijke beheer ontwikkeld. Het creëren van een min of meer regelluwe zone voor de activiteiten vormt een thema. Uitgangspunt is een structurele, duurzame, op de lange termijn gerichte vrijplaats-broedplaats, veilig, schoon, gericht op diverse doelgroepen in het veld, gericht op wisselende programma's, leef- en bewoonbaar met professioneel beheer, onderhoud en dergelijke.

Financiële consequenties:

- (ver)bouwingskosten ca. € >10 mio; eenmalig afdekken;
- oplopende boekwaarde 2018 € 6,5 mio, afwaarderen;
- beheer en onderhoud: pm.

Scenario 3 - Intensiveren culturele vrijplaats op zuid en herontwikkeling noord

De culturele vrijplaats zet haar activiteiten voort op de huidige plek (zuidelijk gedeelte) en wordt daarmee gehandhaafd. Het noordelijk deel met de pandjes aan de voor-/straatzijde van het complex komt beschikbaar voor herontwikkeling. Uitgangspunt is dat het zuidelijk deel wordt gerenoveerd, gericht op langjarig gebruik door de vrijplaats, conform het Bouwbesluit. Samen met de bewoners en initiatiefnemers wordt een programma van eisen/functies met bijbehorende huurwaarden bepaald. Ook wordt de coaching, de programmering en het gezamenlijke beheer ontwikkeld. Het creëren van een regelluwe zone is daarbij een must.

Financiële consequenties:

- (ver)bouwingskosten (zuidelijk deel) ruim > ca. € 5; eenmalig afdekken;
- boekwaarde splitsen en voor zuidelijk deel ca. € 3 mio; afwaarderen;
- beheer en onderhoud pm;
- noordelijk deel met twee gebruikers vrijmaken;
- gebruik zuidelijk deel meer reguleren om budgettair neutraal herontwikkeling noordelijk deel goed mogelijk te maken;
- afgesplitste boekwaarde noordelijk deel ca. € 3,5 mio meenemen als onderdeel van een budgettair neutrale herontwikkeling van het noordelijk deel;

Scenario 4 - Locatie herontwikkelen en (delen) van de culturele vrijplaats inpassen

Een of enkele combineerbare onderdelen van de culturele vrijplaats wordt bij dit scenario onder voorwaarden geïntegreerd in de herontwikkeling van de gehele locatie. Met toekomstige investeerders moet worden overeengekomen dat bijvoorbeeld circa 4.000 m² vrijplaats wordt ingepast. Een zorgvuldige maar ook complexe afstemming met alle betrokkenen omtrent programma, samenwerking, uitstraling, inpassing en financiële aspecten is daarbij aan de orde. Deze 4.000 m² wordt dan gehuurd van de investeerder en ter beschikking gesteld aan de vrijplaats, het verschil tussen markthuur en haalbare "vrijplaatshuur" moet worden afgedekt.

Financiële consequenties:

- budgettair neutrale herontwikkeling, inclusief boekwaarde ca. € 6,5 mio;
- subsidiering verschil tussen markthuur en vrijplaatshuur over 4.000 m².

Scenario 5 - Locatie herontwikkelen en de culturele vrijplaats verhuizen naar Radium

De locatie Landbouwbelang wordt geheel herontwikkeld met als uitgangspunt budgettair neutraal. De vrijplaats wordt in een nieuwe, meer gereguleerde vorm ondergebracht op de locatie Radium en gefaciliteerd bij verplaatsing. De bewoners worden in hun woonbehoefte gefaciliteerd middels de reguliere woonmarkt.

De locatie Landbouwbelang krijgt geen beperkingen opgelegd vanwege inpassing van onrendabele functies. Beide ontwikkeltrajecten (herontwikkeling Landbouwbelang en geschikt maken Radium) worden in nauwe samenhang ter hand genomen.

Financiële consequenties:

- budgettair neutrale herontwikkeling Landbouwbelang inclusief boekwaarde circa € 6,5 mio;
- boekwaarde Kunstfront € 200.000,= is niet rendabel te maken bij blijvende inzet voor culturele en creatieve programma's en activiteiten.
- renovatie Kunstfront > € 1 mio is niet rendabel te maken bij blijvende inzet voor culturele en creatieve programma's en activiteiten.
- afdekken boekwaarde, investeringen, jaarlijkse kosten beheer en onderhoud komen terug.

Scenario 6 - Locatie herontwikkelen zonder exit-plan voor de huidige culturele vrijplaats

De locatie Landbouwbelang wordt in zijn geheel volgens grex budgettair neutraal herontwikkeld. De vrijplaats wordt niet langer gefaciliteerd en zal eventueel op eigen kracht een nieuw onderkomen zoeken, al dan niet in Maastricht. Het gebruik wordt formeel beëindigd en daartoe worden de noodzakelijke procedures opgestart. De locatie Landbouwbelang krijgt geen beperkingen opgelegd vanwege inpassing van onrendabele functies.

Financiële consequenties:

- budgettair neutrale herontwikkeling, inclusief boekwaarde ca. € 6,5 mio;
- kosten beëindiging gebruik.