

VOLGNUMMER  
97-2014

DATUM  
16 september 2014

ORGANISATIEONDERDEEL  
BO-Ontwikkeling

CORRESPONDENTIENUMMER  
2014-34820

BIJLAGEN  
1

RAADSCOMMISSIE  
Breed Welzijn

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
Uitwerking grote popvoorziening Timmerfabriek

STELLER  
Neven/350 5453  
Bonny.Neven@maastricht.nl

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

In het coalitie-acckoord "Wij Maastricht" van 18 april 2014 en later in de Kaderbrief is de ambitie uitgesproken om van de Timmerfabriek een bruisende, populaire culturele hotspot te maken waar popmuziek, film en creatieve evenementen de basis zijn. Een aangepast plan met een volwaardig poppodium is daarvoor nodig waarbij rekening gehouden wordt met een extra investering van 3 miljoen euro. De middelen hiervoor zijn opgenomen in het MJIP. Deze nota betreft de uitwerking van die ambitie.

In de aangepaste opzet wordt het plangebied Timmerfabriek gevormd door filmhuis Lumière (ongewijzigd), presentatie- en netwerkorganisatie Bureau Europa in de Toonzaal (ongewijzigd) en een volwaardige popvoorziening. Voor de structurele invulling van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek worden de diverse ontwikkelingen en behoeften van dit stadsdeel en doelgroep nauwgezet gevolgd. Voorsnog wordt het zuidelijk deel vanaf 2017 ingezet voor een diversiteit aan culturele activiteiten, zoals tot nu toe ook het geval is. De kantoor-, repetitie- en werkplaats voor Toneelgroep Maastricht maken geen deel meer uit van dit plan.

De extra investering voor de grote popvoorziening kan gerealiseerd worden door een herschikking van bestaande investeringsbudgetten van het plangebied en toevoeging van de in de Kaderbrief 2014 opgenomen € 3 miljoen. Daarnaast is een gedeelte van het exploitatiebudget jaarschijf 2014 nodig om kosten van inrichting, afwerking en PR te dekken.

Rekening houdend met een taakstellende huuropbrengst voor het zuidelijk deel van het pand is er vanaf 2018 sprake van kostendekkende vastgoedexploitatie. Voor de eerste jaren van de vastgoedexploitatie worden nog tekorten geraamd vanwege onvolledige huuropbrengsten en huurcompensaties als gevolg van verbouwingsoverlast. Deze kunnen worden gedekt uit de exploitatiemiddelen Timmerfabriek jaarschijven 2014 en 2015.

Conform de beantwoording van de informatieve vragen over de Kaderbrief 2014 is de uitwerking van het alternatief plan als onderdeel in de begroting 2015 opgenomen.



## 2. Beslispunten

1. Te komen tot realisatie van het plangebied Timmerfabriek waarin plek voor een grote popvoorziening voor de Muziekgieterij, filmhuis Lumière, Bureau Europa en een nog nader te bepalen invulling voor het resterende deel van het pand.
2. De invulling van het resterend deel te bezien in de context van de ontwikkeling van het Sphinkwartier. Verhuringen gebeuren tegen een taakstellende huuropbrengst en mogen geen belemmeringen voor huidige huurders opwerpen.
3. De jaarlijks gereserveerde bijdragen (jaarschijven 2014 en 2015) voor de exploitatie van de Timmerfabriek te reserveren voor o.a. aanloopverliezen, transitie, inrichting en professionalisering van (de participanten van) het plangebied Timmerfabriek.
4. Het totaalbedrag van € 27,7 miljoen te voteren.

## 3. Aanleiding

In het coalitie-accord "Wij Maastricht" van 18 april 2014 en later in de Kaderbrief is de ambitie uitgesproken om van de Timmerfabriek een bruisende, populaire culturele hotspot te maken waar popmuziek, film en creatieve evenementen de basis zijn. Een aangepast plan met een volwaardig poppodium is daarvoor nodig waarbij rekening gehouden wordt met een extra investering van 3 miljoen euro. De middelen hiervoor zijn opgenomen in het MJIP. Deze nota is een uitwerking van die ambitie.

Begin 2014 heeft de Muziekgieterij met hulp van de gemeente een nieuw bestuur en management gevormd. Al snel werd door hen geconcludeerd dat de gekozen invulling om de huidige setting van de Muziekgieterij te upgraden niet zou leiden tot een solide kostendekkende exploitatie van het poppodium. In samenwerking met het stichtingsbestuur en management is de afgelopen maanden op basis van informatie van de Vereniging Nederlandse Poppodia (VNPF), de ervaringen van het management en de inmiddels ontstane behoefte van het poppodium een solide toekomstvisie geformuleerd. Het bedrijfsplan voorziet in een volwaardig poppodium met verschillende ruimten voor optredens, een uitgebreidere repetitievoorziening, de productiefunctie (studio) en een ontmoetingsplek. Dit bedrijfsplan sluit overigens grotendeels aan bij hun toekomstvisie en Programma van Eisen ten tijde van de huisvestingsonderzoeken in 2011 en 2012.

Tegelijkertijd was ook de inhoudelijke invulling van Toneelgroep Maastricht onderwerp van gesprek. De aansluiting van de Toneelgroep in de Timmerfabriek blijkt steeds minder van inhoudelijk karakter nu de activiteiten gericht op talentontwikkeling zich bundelen en daardoor ook een andere logistieke invulling vragen. Die ontwikkeling wordt ook gestimuleerd door de Provincie. Daarnaast zijn de voorziene repetitie- en werkplaatsfuncties van Toneelgroep Maastricht naar binnen gerichte activiteiten waar de Timmerfabriek zich meer en meer ontwikkelt tot een publieksaantrekkelijke culturele hotspot.

In het originele Timmerfabriek plan werd nog ingezet op een flinke expositieruimte. De behoefte daaraan werd gebaseerd op de kandidatuur Culturele Hoofdstad waarvoor, ook in aanloop naar 2018, een diversiteit aan culturele activiteiten georganiseerd zouden worden. Onder andere door de aanwezigheid van de Muziekgieterij en Bureau Europa ontwikkelt de Timmerfabriek zich steeds meer tot een plek waar een specifieke doelgroep en specifieke activiteiten naartoe komen. De expositiefunctie zoals deze in oorsprong bedacht was voor deze plek staat hierdoor, maar ook door het wegvallen van de kandidatuur Culturele Hoofdstad ter discussie.



Daarnaast werd de behoefte van de Universiteit om een goede plek voor de internationale studenten en medewerkers te faciliteren steeds pregnanter.

Voldoende aanleidingen een alternatief plan voor de Timmerfabriek te overwegen.

#### **4. Relatie met bestaand beleid**

In mei 2012 besluit de gemeenteraad de Timmerfabriek te ontwikkelen tot cultuurcluster waar plek is voor filmhuis Lumière, Toneelgroep Maastricht, en een presentatiefunctie voor beeldende kunst en culturele activiteiten.

De wens en behoefte aan een volwaardig poppodium speelt al enige jaren in de stad, getuige de diverse (huisvestings-)onderzoeken die hiervoor gedaan zijn. Het College besloot in juni 2013 een tussenstap te maken in de ontwikkeling van de Muziekgieterij en de huidige huisvesting in de Timmerfabriek te upgraden. Het aanvullend budget van € 900.000 werd middels de begroting 2014 beschikbaar gesteld. De aanpassingen hiervoor hebben nog niet plaatsgevonden in afwachting van besluitvorming op de grote popvoorziening.

In de vergadering van 4 februari 2014 besluit het College als uitwerking van het raadstuk 2012- 54 over te gaan tot aankoop van de Timmerfabriek waardoor de bouwactiviteiten daadwerkelijk gestart kunnen worden. In deze nota (2014-04241) wordt tevens melding gemaakt van een transitieperiode waarvoor extra middelen benodigd zijn.

In het coalitieaccord "Wij Maastricht" is de ambitie voor een grote popvoorziening opgenomen. Deze ambitie is vertaald in het doen van een claim van € 3 miljoen op het MJIP welke verwerkt is in de Kaderbrief 2014.

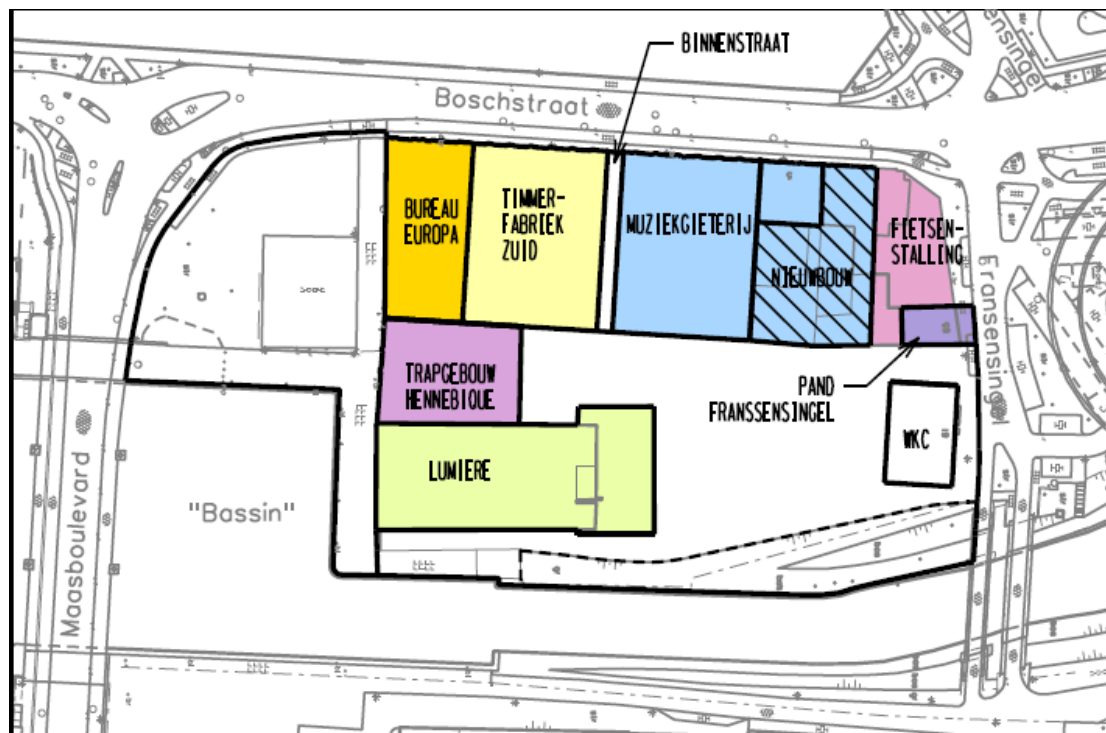
#### **5. Gewenst beleid en mogelijke opties**

Het plangebied Timmerfabriek krijgt door het gebruik van de Muziekgieterij en Bureau Europa en incidentele verhuringen steeds meer identiteit en aantrekkingskracht. De coalitiepartijen hebben uitgesproken van het gebied een culturele hotspot te willen maken waar popmuziek, film en creatieve evenementen de basis zijn. De plek moet zich richten op publieksaantrekkende functies die een culturele behoefte invullen en passen bij de (internationaal georiënteerde) universiteitsstad. De plek maakt onderdeel uit van het Sphinxkwartier dat staat voor cultureel, ondernemend, energiek.

Gevoegd bij de ambitie om een volwaardige popvoorziening te realiseren ontstaat een unieke kans om een nuancering aan te brengen in de ontwikkeling van het plangebied Timmerfabriek:



### Vlekkenplan Timmerfabriek met grote popvoorziening:



#### Muziekgieterij

In de eerdere onderzoeken om een volwaardig poppodium te realiseren is door de Muziekgieterij een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dat PvE is naar aanleiding van de toekomstvisie van het nieuwe stichtingsbestuur op onderdelen licht aangepast. Vervolgens heeft het als basis gediend voor het onderzoek om de ambities van de gemeenteraad om een volwaardig poppodium te realiseren, waar te maken.

Het PvE voor een volwaardig poppodium kan ingevuld door gedeeltelijke inpassing in de Timmerfabriek en gedeeltelijk nieuwbouw. In het ontwerp van de architect wordt de kleine club (350 bezoekers), productiefunctie (studio), ontmoetingsplek en repetitievoorzieningen voor de Muziekgieterij aan de noordzijde van het pand geprojecteerd. De back-office wordt gerealiseerd in de zogenaamde remise. De grote club voor 800 tot 1100 bezoekers, logistieke ruimten en de plek voor artiesten worden in het verlengde van de Timmerfabriek nieuw gebouwd. In het uitwerken van de ontwerppogave worden originele details en karakter van de bestaande panden zoveel mogelijk behouden.



### **Bureau Europa**

Deze netwerkorganisatie gericht op stadsontwikkeling en vormgeving huist momenteel in de voormalige Toonzaal. Daar doen zich vooral problemen in akoestiek en temperatuur voor die met de aankomende verbouwing verbeterd worden. Verder worden nog enkele aanpassingen in functionaliteit gedaan waardoor de back-office beter gefaciliteerd wordt. Voor de horeca-vraag van Bureau Europa wordt gekeken naar slimme combinaties met andere horecabehoeften in het pand zodat een zo solide mogelijk horecaconcept ontstaat.

### **Lumière**

De bouwplannen voor Lumière worden zonder noemenswaardige wijzigingen voortgezet. In september vindt een asbestsanering plaats waarna de aannemer aanstaande oktober met de bouwactiviteiten start. De bouwkundige oplevering staat nog steeds gepland voor het najaar van 2015.

### **Toneelgroep Maastricht**

De Toneelgroep maakt geen onderdeel meer uit van het alternatief plan voor dit gebied. De voor Toneelgroep geplande functies waren repetitie- opslag- en decorbouwfaciliteiten en hebben geen publieksaantrekkende functie. Inhoudelijk gezien wordt een meer kansrijke samenwerking gezien bij partners met gelijke doelstellingen en activiteiten. De oplossing voor hun huisvestingsvraagstuk wordt binnen bestaande budgetten middels de begroting 2015 aan u voorgelegd.

### **Zuidzijde Timmerfabriek**

Het zuidelijke deel van de Timmerfabriek biedt nu op de begane grond plek aan de Muziekgieterij. Deze zal daar blijven totdat de grote club (januari 2017) opgeleverd wordt.

De structurele invulling van dit gebouwdeel wordt niet meer per definitie ingevuld met een expofunctie maar meer bezien in de ontwikkelingen van het plangebied alsook het Sphinxkwartier. Vanaf de start van exploitatiemogelijkheid (2017) moet voor dit deel gekomen worden tot huurovereenkomsten met huurder(s) die activiteiten ontplooiën die van toegevoegde waarde zijn op de huidige vaste huurders en in elk geval geen belemmering voor hen mogen opwerpen. Een en ander is via de portefeuillehouder gemandateerd aan de projectorganisatie. Daarnaast moet er een taakstellende huur opgebracht worden.

Voor het eerste jaar (2017) van de exploitatie wordt er rekening mee gehouden dat dit deel van het gebouw effectief maar een half jaar gebruikt kan worden, omdat de ruimte eerst vrijgemaakt moet worden na oplevering van de Muziekgieterij. Momenteel onderzoeken wij samen met de Universiteit Maastricht de mogelijkheden om op deze locatie de International Students Club te vestigen, die haar activiteiten mogelijk vorm kan geven in samenwerking met de Muziekgieterij. Vestiging van de ISC kan bij de juiste voorwaarden een goede aanvulling zijn op het in ontwikkeling zijnde karakter en identiteit van het plangebied.

Vooralsnog worden er in afwachting van de invulling, geen werkzaamheden uitgevoerd in dit gebouwdeel. Voor basisvoorzieningen als sanitair en logistieke verbeteringen zijn binnen het investeringsbudget wel nog middelen gereserveerd.

### **Entree**



De publieksentree van de Muziekgieterij richt zich vooral op de tuin/pleinzijde door realisatie van een fietsenstalling op de voormalige Ossekop. De Muziekgieterij, Timmerfabriek en het binnenplein zijn voor voetgangers ook bereikbaar via het zogenaamde Hennebiquegebouw. De trap die door het gebouw gemaakt wordt grenst aan de onderzijde aan de entree van Lumière en Bassin en leidt bovenaan naar de grote entreedeuuren van de Timmerfabriek/Muziekgieterij en het binnenplein. Lumière is bereikbaar vanuit het Bassin, via de sleephelling of vanuit de Boschstraat door het voorterrein. Bureau Europa houdt haar entree aan de Boschstraatzijde. De dubbele deuren aan de Boschstraatzijde blijven hun entreefunctie houden, al zal deze secundair van aard zijn om grote publieksstromen om veiligheids- en organisatorische redenen te stroomlijnen via de entree aan het binnenplein.

### **Transitie / inrichting / professionalisering / aanloopverliezen**

Voor de transitieperiode 2014 – 2017 waarin het pand nog niet geheel gereed en exploitabel is, zijn middelen nodig om het plangebied en haar participanten een goede start te geven.

De extra middelen zijn nodig voor:

- A) Inrichting en installaties om de core-business van participanten te outilleren
- B) P.R.-middelen voor het 'branden' van het plangebied
- C) Governance en aanloopverliezen Muziekgieterij
- D) Tijdelijk beheer en afdekken vastgoed-exploitatietekorten tot en met 2017

#### **Ad a) Inrichting / professionalisering**

Er zijn aanvullende middelen nodig om de inrichting en afwerking van Lumière en Muziekgieterij in hun grotere settings op een adequaat niveau te krijgen zodanig dat minimaal de core-business van de partijen uitgevoerd kan worden. Met beide partijen is, onder voorbehoud van de benodigde goedkeuringen, overeenstemming bereikt aangaande het door de gemeente ingebrachte investeringsniveau. Indien dat onverhoopt alsnog, door specifieke keuzes van de gebruiker, onvoldoende blijkt te zijn dan dient deze hiervoor zelf aanvullende middelen aan te wenden. Lumière en Muziekgieterij kunnen bij toevoeging van deze middelen hun core-business te allen tijde uitvoeren.

De middelen worden aangewend voor bijvoorbeeld de afwerking van vloeren en ramen, basisvoorzieningen voor de horecagerelateerde ruimten en bedrijfsgerelateerde apparatuur die een positief effect hebben op de bedrijfsvoering en exploitatie van partijen. Met Lumière is afgesproken dat de door hen gewenste specifieke horeca-inrichting door henzelf gefinancierd wordt (ad € 125.000).

#### **Ad B) P.R.-kosten**

Er zijn middelen nodig om een aantal communicatie-activiteiten tijdens de bouw te organiseren of ondersteunen (start bouw, opleveringsmomenten en dergelijke). Tevens kunnen deze middelen aangewend voor bijvoorbeeld aanvangskosten van een website of foldermateriaal.

#### **Ad C) Governance en aanloopverliezen Muziekgieterij**

Medio 2013 ontstond een conflict tussen het management en bestuur van de Muziekgieterij waarna de gemeente een aantal acties uitgezet heeft om bedrijfsvoering en aansturing van de Muziekgieterij inzichtelijk te krijgen en te verbeteren. Hierover bent u middels raadsinformatiebrief 2014-02235 al geïnformeerd.:



- Een controle op de financiële situatie binnen de stichting;
- Een quickscan van de bedrijfsvoering van de stichting;
- Het initiëren van gesprekken tussen directeur en stichtingsbestuur;
- Het ondersteunen van het, door directeur en stichtingsbestuur, overeengekomen bemiddeling;
- Het ondersteunen bij het vinden van een, door beide partijen gewenste, zakelijk leider.

Uit de financiële controle is gebleken dat de Muziekgieterij als gevolg van de verhuizing naar de Timmerfabriek met bijbehorende kosten en door beperkingen in het huidige pand, een negatief eigen vermogen van € 78.000 opgebouwd per einde boekjaar 2013.

In intensieve samenwerking met de Muziekgieterij is hun exploitatiebegroting de afgelopen maanden met financiële experts van de gemeente stevig getoetst en afgestemd op de planontwikkeling en oplevermomenten zoals deze haalbaar geacht worden. Tevens zijn afspraken gemaakt over op te brengen huur en zijn reserveringen voor onderhoud en vervanging van specifieke bedrijfsinrichting opgenomen. Voor wat betreft de personeelskosten is meer aansluiting gezocht bij een poppodium van deze omvang, hoewel het stichtingsbestuur bewust kiest voor een taakstelling in deze om de druk op de exploitatie te verlagen.

Uit de meerjarenbegroting voor 2014-2018 blijkt dat de Muziekgieterij in de aanloopjaren exploitatietekorten verwacht als gevolg van de verbouwingswerkzaamheden van € 280.000. In 2017 (bij ingebruikname van de grote club) wordt een positief exploitatieresultaat verwacht, rekening houdend met een ingroei huur. Vanaf 2018 wordt een marktconforme huur in rekening gebracht en kan de Muziekgieterij bij een gelijkblijvende subsidie kostendekkend geëxploiteerd worden.

#### *Externe toets bedrijfsplan en begroting*

De begroting en het bedrijfsplan zijn ook getoetst door een extern deskundige. Deze omschrijft het bedrijfsplan en begroting als realistisch en haalbaar, ook afgezet tegen landelijke cijfers van vergelijkbare podia. Als voorwaarde om de financiële planning te behalen wordt de noodzaak de financiële positie van de Muziekgieterij en dan in het bijzonder aangaande de aanloopjaren op een neutraal niveau te brengen opgemerkt. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Om een solide bedrijfsvoering en programmering van de Muziekgieterij en het plangebied te bewerkstelligen is het noodzakelijk de Muziekgieterij met een gezonde financiële exploitatie te laten starten. In de financiële paragraaf worden voorstellen gedaan hoe om te gaan met verwachte aanloopverliezen.

#### *Management en bestuursstructuur*

Inmiddels is een nieuw bestuur voor de Muziekgieterij gevormd waarmee intensief overleg heeft plaatsgevonden in het uitwerken van bovengenoemde actiepunten. Daarnaast is sinds aanvang 2014 een zakelijk leider in dienst van de Muziekgieterij. Deze bedrijfsvoerder heeft ruime ervaring in het culturele werkveld en is in overleg met de artistiek directeur van de Muziekgieterij aangesteld.

#### **Ad D Tijdelijk beheer en exploitatietekorten tot en met 2017**

Aangezien de Timmerfabriek al gedeeltelijk verhuurd is en blijft is tijdelijk beheer tot aan gehele ingebruikname (in 2017) noodzakelijk. Tevens zijn er kosten te verwachten in ad hoc onderhouds- en/of beheerszaken. Het tijdelijk beheer is tot 2017 uitbesteed, vanaf 2017 wordt het object volledig in de reguliere gemeentelijke vastgoedorganisatie opgenomen.



Uit de vastgoed-exploitatieberekening (zie paragraaf 7) blijkt dat de aanloopjaren nog met tekorten afgesloten worden. Daarbij is rekening gehouden met slechts een half jaar huuropbrengst van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek. Het is immers niet aannemelijk dat een nieuwe verhuring direct aansluitend aan het vertrek van de Muziekgieterij plaats kan vinden. Vanaf 2018 wordt de vastgoedexploitatie licht positief rekening houdend met een taakstellende huuropbrengst van het zuidelijk deel van € 100.000 en de vastgestelde jaarlijkse bijdrage van cultuur voor de exploitatie van het pand (raadstuk mei 2012).

## 6. Duurzaamheid en gezondheid

In het ontwerp van de verbouwing en nadrukkelijk in de uitwerking van de nieuwbouw wordt binnen de beschikbare budgetten ingezet op een zo duurzaam mogelijk uitwerking van de plannen.

## 7. Personeel

Niet van toepassing

## 8. Informatie en automatisering

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor I&A, d.w.z er zijn géén gevolgen voor de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware in onze organisatie, de bestaande bedrijfsprocessen of de huidige ICT infrastructuur.

## 9. (Duurzame) aanbestedingen

De aanbestedingsregels zijn onverkort van toepassing.

## 10. IBOR beheersparagraaf

Het binnengebied is openbare ruimte. Het ontwerp en het beheer ervan zijn met de betreffende vakdisciplines besproken en er zijn binnen de vastgoedexploitatie middelen voor gereserveerd. Hoe het beheer en onderhoud exact vormgegeven wordt, is nog onderwerp van verdere uitwerking met Stadsbeheer en de gebruikers.

## 11. Financiën

### Investering

Uitgangspunten investeringsraming:

- In investeringsraming is rekening gehouden met een post risico/onvoorzien.
- Het plan bevindt zich voor wat betreft Lumière qua investering in de bestekfase.
- De overige onderdelen van de Timmerfabriek bevinden zich qua investering op voorlopig (hooguit op definitief) ontwerp niveau.

Binnen de budgetten zijn voor het zuidelijk deel van de Timmerfabriek nog beperkte middelen gereserveerd om basisvoorzieningen als sanitair en logistieke verbeteringen te realiseren. Andere





investeringen (dus specifiek voor een huurder) worden ofwel door de huurder bekostigd of worden kostendekkend via de huur in rekening gebracht.

#### Dekking

Door herschikking van bestaande budgetten van het plangebied en de eerder vastgestelde middelen voor het poppodium (restant voorbereidingskrediet poppodium Begroting 2013 € 420.000=, Begroting 2014 € 900.000 en Kaderbrief 2014 € 3 miljoen) is het mogelijk om het aangepaste plan met een volwaardige popvoorziening te realiseren. Daarnaast is het noodzakelijk een gedeelte van de exploitatiemiddelen jaarschijf 2014 in te zetten ter dekking van extra kosten voor inrichting en afwerking en P.R.-kosten.

Er worden momenteel nog gesprekken gevoerd om externe subsidiemogelijkheden aan te wenden om daarmee de claim op het MJIP te verlagen.

<b>Projectkosten</b>	<b>Collegenota 2014.0241 feb '14</b>	<b>Aangepast plan</b>
<b>Origineel plan cf raadsbesluit mei 2012</b>		
- Aankoopkosten	€ 6.750.000	
- Bouwkosten (incl bouwrijp maken, rentekosten, ontwikkelkosten en risico's)	€ 16.050.000	
Upgraden huisvesting Muziekgieterij in Timmerfabriek	€ 1.320.000	
<b>Aangepast plan:</b> functies raadsbesluit mei 2012 en grote popvoorziening		
- Aankoopkosten		€ 6.750.000
- Bouwkosten (incl bouwrijp maken, rentekosten, ontwikkelkosten, risico's, inrichting en PR)		€ 20.920.000
<b>Totaal (exclusief btw)</b>	<b>€ 24.120.000</b>	<b>€ 27.670.000</b>
<b>Dekking</b>		
Raadsnota mei 2012	€ 21.700.000	€ 21.700.000
Restant voorbereidingskrediet poppodium Begroting 2013 en aanvullende middelen begroting 2014	€ 1.320.000	€ 1.320.000
Aanvullende EFRO-middelen	€ 500.000	€ 500.000
Extra activering vastgoed	€ 600.000	€ 600.000
Kaderbrief 2014 tbv grote popvoorziening		€ 3.000.000
Exploitiemiddelen Timmerfabriek jaarschijf 2014 (gedeeltelijk)		€ 550.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 24.120.000</b>	<b>€ 27.670.000</b>

#### Exploitatie

De vastgoedexploitatie van het pand is doorgerekend naar aanleiding van het nu voorliggende plan. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De vastgoedexploitatie is voor de onderdelen planmatig onderhoud, klein en mutatie onderhoud, onderhoud installaties, onderhoud bouwkundige installaties, onderhoud lift en openbare ruimte gebaseerd op benchmarkgegevens.



- De exploitatie is gebaseerd op de verschillende planfasen waarin de diverse bouwplannen zich bevinden. Zodra alle bouwplannen het niveau van definitief ontwerp hebben bereikt kan de berekening van de exploitatiekosten specifieker op die planniveaus worden gemaakt.
- In de exploitatieraming is evenals de investering van de verschillende plandelen, een post onvoorzien opgenomen, conform de aanbevelingen van de Rekenkamer inzake risicobeheer grote projecten.
- De vastgoedexploitatie is doorgerekend op basis van getaxeerde huurbedragen voor Lumière. De huur van de Muziekgieterij is vanaf 2018 gebaseerd op benchmarkgegevens van de Vereniging voor Nederlandse Poppodia en Festivals. De marktconformiteit van de huur van Bureau Europa moet nog extern gevalideerd worden. Voor de expositieruimte is een m<sup>2</sup>-huurprijs bepaald en conform de eerder met de Raad gedeelde uitgangspunten wordt hier ingezet op een taakstellende huuropbrengst voor het zuidelijk deel van de Timmerfabriek.

### Vastgoed exploitatie 2016 – 2021

Overzicht baten en lasten van	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Opbrengsten:</b>						
Huuropbrengst c.a.	€ 625.926	€ 731.884	€ 771.431	€ 790.717	€ 810.485	€ 830.747
Taakstellende huur Timmerfabriek Zuid c.a.	€ 0	€ 51.380	€ 105.329	€ 107.962	€ 110.661	€ 113.428
Bijdrage cultuurbegroting	€ 596.008	€ 610.909	€ 626.181	€ 641.836	€ 657.882	€ 674.329
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 1.221.935</b>	<b>€ 1.394.172</b>	<b>€ 1.502.941</b>	<b>€ 1.540.515</b>	<b>€ 1.579.028</b>	<b>€ 1.618.503</b>
<b>Lasten:</b>						
- Gebouwkosten (excl huurderiving)	€ 903.672	€ 1.037.732	€ 1.063.675	€ 1.090.267	€ 1.117.524	€ 1.145.462
- kapitaallasten (bouw)	€ 14.439	€ 19.311	€ 19.311	€ 19.311	€ 19.311	€ 19.311
- kapitaallasten (gebouw-installaties)	€ 188.193	€ 275.573	€ 275.573	€ 275.573	€ 275.573	€ 275.573
- kapitaallasten (techniek+losse inrichting)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
- kapitaallasten trap en openbare ruimte	€ 3.688,57	€ 3.688,57	€ 3.688,57	€ 3.688,57	€ 3.688,57	€ 3.688,57
- onvoorzien/risico	€ 70.909	€ 83.360	€ 85.444	€ 87.580	€ 89.770	€ 92.014
- rente grond	€ 45.159	€ 52.829	€ 52.829	€ 52.829	€ 52.829	€ 52.829
<b>Totale lasten</b>	<b>€ 1.226.061</b>	<b>€ 1.472.493</b>	<b>€ 1.500.520</b>	<b>€ 1.529.248</b>	<b>€ 1.558.695</b>	<b>€ 1.588.877</b>
<b>Resultaat</b>	<b>€ -4.126</b>	<b>€ -78.321</b>	<b>€ 2.421</b>	<b>€ 11.266</b>	<b>€ 20.333</b>	<b>€ 29.626</b>

De vastgoedexploitatie heeft, rekening houdend met de jaarlijkse cultuurbijdrage in de exploitatie (raadsbesluit mei 2012) in de aanloopjaren nog tekorten. Dit wordt vooral veroorzaakt door een huurkorting aan de Muziekgieterij en een lagere (taakstellende) opbrengst van het zuidelijk deel, omdat deze ruimte fysiek niet het gehele jaar 2017 beschikbaar kan zijn. Vanaf 2018 is de vastgoedexploitatie uitgaande van een taakstellende huuropbrengst van € 100.000 voor het zuidelijk deel van het pand en de jaarlijkse exploitatiebijdrage van cultuur vanaf 2018 sluitend.

#### EFRO

Op basis van ambtelijke gesprekken met uitvoeringsinstantie OP-Zuid heeft de inhoudelijke wijziging van het project geen gevolgen voor de toegekende EFRO-subsidie. De formele projectwijziging wordt op korte termijn officieel ingediend bij OP-Zuid, de projectverlenging tot 31 december 2015 is al aangevraagd.

De realisatie van de grote club voor de Muziekgieterij blijft buiten de formele scope van de subsidie omdat het een uitbreiding van het project is waarvoor ook aanvullende middelen beschikbaar worden



gesteld. De scopewijziging wordt wel vermeld bij het wijzigingsverzoek om aan te tonen dat de inhoudelijke doelstellingen van het project in ruime mate behaald worden zonder dat daarvoor aanspraak gemaakt wordt op extra EFRO-middelen.

Aan de subsidie is als voorwaarde gekoppeld dat het project per 31 december 2015 opgeleverd moet zijn. De bouwkundige oplevering en de betaling van de facturen van de planonderdelen waarop de subsidie betrekking heeft vindt volgens de huidige planning binnen de gestelde randvoorwaarden plaats.

#### Subsidie Nota Ruimte

Zoals reeds eerder is besloten wordt in de dekking voorzien voor een bedrag van € 7,2 mio via aanwending van de Rijkssubsidie in het kader van het budget Ruimte. Deze subsidie is destijds bij wijze van voorschot verstrekt en kan nu -met deze aanwending- definitief worden geformaliseerd. Het restant subsidiebedrag zijnde € 2,8 mio blijft gereserveerd en zal worden aangewend in het kader van het cascoherstel van de Eiffel.

Op basis van ambtelijke gesprekken met het ministerie heeft de inhoudelijke wijziging van het project geen gevolgen voor de toegekende subsidie Nota Ruimte. De formele herzieningsaanvraag wordt op korte termijn officieel ingediend bij het ministerie.

#### Dekking aanloopverliezen

De Muziekgieterij heeft al veel overlast ondervonden van haar suboptimale huisvesting en zal dat in de toekomst als gevolg van de verbouwingswerkzaamheden nog steviger ondervinden. Zo kan er niet volledig geprogrammeerd worden en zal er veel stofoverlast zijn. De Muziekgieterij zal dus inkomsten mislopen terwijl er tegelijkertijd wel extra kosten zijn om de aanwezige programmering door te kunnen laten gaan. Om hierin te compenseren wordt voorgesteld om in de aanloopjaren een huurkorting van in totaal € 360.000 voor de Muziekgieterij toe te passen. De verdere uitwerking hiervan wordt ook in het licht van hun liquiditeit bezien.

De dekking hiervoor kan gevonden binnen de jaarlijks gereserveerde exploitatiebijdrage Timmerfabriek van 2014 en 2015. Nu de exploitatie van het pand nog niet operationeel is, kunnen deze middelen aangewend om binnen de doelstelling van de middelen de transitieperiode 2014 tot en met 2017 goed door te komen.

#### Staatssteunaspecten

Van staatssteun is geen sprake indien er een marktconforme huurprijs wordt gehanteerd. In het geval van filmhuis Lumière is daarin voorzien. De verhuring van de exporuimten gebeurt ook tegen een nog vast te stellen marktconforme huurprijs. Indien de gemeente voorwaarden aan de verhuur van die ruimten gaat stellen zal bij tussenkomst van een stichting of exploitant de aanbestedingsregels gevolgd worden in de keuze voor die exploitant. Daarmee is daar ook geen sprake van staatssteun. De verhuring aan Bureau Europa moet nog extern gevalideerd, maar ook hier is marktconformiteit het uitgangspunt. De huur voor de Muziekgieterij is gebaseerd op benchmarkgegevens van de Vereniging van Nederlandse Poppodia en Festivals waarmee ook daar sprake is van marktconformiteit.

#### Fiscale aspecten.

Over de fiscale aspecten zijn we momenteel in vergeworderd overleg met de Belastingdienst. De BTW op de investering is terugvorderbaar indien de huurders voor tenminste 90% btw-belaste activiteiten verrichten danwel dat er een huurovereenkomst met een bepaalde mate van dienstverlening door de verhuurder met de huurder wordt overeengekomen. In de financiële



opstelling zijn wij uitgegaan van volledige verrekening. Ook bij de verhuring van het zuidelijk deel van het pand wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met het 90% criterium.

#### Risico's

Een dergelijk project waarin specifieke functionaliteiten worden gehuisvest in gebouwen van (Rijks)monumentale waarde, een plek die gedeeltelijk in een bouwkundig zeer slechte staat verkeert en waar archeologische vondsten te verwachten zijn heeft logischerwijs een fors risicoprofiel. Dergelijke projecten in financiële zin risicovrij maken levert onmogelijke opgaven op.

Als belangrijkste risico's worden gesignaleerd:

#### Algemene risico's

- De bereikbaarheid van het plangebied als gevolg van de grote infraprojecten in de omgeving (tram en verlegging Noorderbrug)
- Tijd: indien zich grote onvoorziene zaken voordoen in de bouwwerkzaamheden die forse vertragingen opleveren, dan kan dat gevolgen hebben voor subsidies. Vooralsnog wordt de planning ambitieus doch haalbaar geacht en komen subsidies dus niet in het gedrang.

Bouwtechnische risico's zoals;

- Andere funderingsgrondslag als gevolg van bodemstabiliteit
- Andere aansluiting op de warmte- en koudeleidingen
- Extra onderzoekskosten bij archeologische vondsten

Exploitatierisico's

- De contra expertise van het bedrijfsplan en begroting van Muziekgieterij heeft kanttekeningen en aanbevelingen opgeleverd. (zie bijlage)
- De programmering en taakstellende huur van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek
- Algemeen verhuurrisico dat een huurder ophoudt te bestaan voordat het contract uitgediend is
- Professionalisering van partijen. Grotere voorzieningen vereisen een andere slag- en bestuurskracht van de betreffende organisaties.

#### *Dekking / beheersing risico's*

In zowel de investeringsopgave als de exploitatiebegroting is, in lijn met het advies van de Rekenkamer, een post onvoorzien en risicoreservering opgenomen passend bij de uitwerking waarin de verschillende planonderdelen zich bevinden.

Ten aanzien van vastgoedexploitatierisico's zijn de huurinkomsten gedurende de looptijd van de huurovereenkomsten gegarandeerd door bijdragen van Cultuur. Mocht één van de huurders onverhoopt niet bijven voortbestaan, dan kan de vrijval aan subsidiemiddelen ingezet ter dekking van de misgelopen huurinkomsten. Voor de professionalisering van partijen zijn middelen opgenomen.

Om risico's zoveel mogelijk te verkleinen danwel op tijd het hoofd te bieden wordt op de verschillende onderdelen van het project stevig gestuurd. Zo wordt de bouw aangestuurd door een bouwkundig projectleider die ervaring heeft met dergelijke projecten en vindt er intensief overleg plaats met de Muziekgieterij over hun professionalisering en exploitatie, mede in relatie tot het rapport van de contra expertise.



## 12. Voorstel

1. Te komen tot realisatie van het plangebied Timmerfabriek waarin plek voor een grote popvoorziening voor de Muziekgieterij, filmhuis Lumière, Bureau Europa en een nog nader te bepalen invulling voor het resterende deel van het pand.
2. De invulling van het resterend deel te bezien in de context van de ontwikkeling van het Sphinxkwartier. Verhuringen gebeuren tegen een taakstellende huuropbrengst en mogen geen belemmeringen voor huidige huurders opwerpen.
3. De jaarlijks gereserveerde bijdragen (jaarschijven 2014 en 2015) voor de exploitatie van de Timmerfabriek te reserveren voor o.a. aanloopverliezen, transitie, inrichting en professionalisering van (de participanten van) het plangebied Timmerfabriek.
4. Het totaalbedrag van € 27,7 miljoen te voteren.

## 13. Vervolg / Planning

De bouwactiviteiten hebben de volgende planning:

Lumière bouwactiviteiten	Oktober '14 – november '15
Lumière inrichting	Oktober '15 – februari '16
Verbouwing Timmerfabriek voor Muziekgieterij en Bureau Europa	Januari '15- december '15
Herinrichting voorterrein (sleephelling)	3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> kwartaal 2015
Aanleg binnenterrein	3 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> kwartaal 2015
Nieuwbouw grote club Muziekgieterij	Oplevering uiterlijk december '16
Herinrichting vml Ossekop	Einde 2016

Naast een planning voor het gebied Timmerfabriek wordt ook afstemming gezocht in de bouwplanningen van andere projecten in het Sphinxkwartier.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

Raadsvoorstel



VOLGNUMMER  
97-2014

#### **14. Communicatie richting raad**

In het najaar 2014 wordt in de Timmerfabriek een informatieve commissiebijeenkomst georganiseerd waar de plannen worden toegelicht en vaste huurders zich kunnen presenteren.

**Raadsvoorstel**



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

97-2014

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 11 september 2014, organisatieonderdeel BO-Ontwikkeling **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, no.201434820-;

gehoord de commissie Breed Welzijn

### BESLUIT:

- 1 Te komen tot realisatie van het plangebied Timmerfabriek waarin plek voor een grote popvoorziening voor de Muziekgieterij, filmhuis Lumière, Bureau Europa en een nog nader te bepalen invulling voor het resterende deel van het pand.
- 2 De invulling van het resterend deel te bezien in de context van de ontwikkeling van het Sphinxkwartier. Verhuringen gebeuren tegen een taakstellende huuropbrengst en mogen geen belemmeringen voor huidige huurders opwerpen.
- 3 De jaarlijks gereserveerde bijdragen (jaarschijven 2014 en 2015) voor de exploitatie van de Timmerfabriek te reserveren voor o.a. aanloopverliezen, transitie, inrichting en professionalisering van (de participanten van) het plangebied Timmerfabriek.
- 4 Het totaalbedrag van € 27,7 miljoen te voteren.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 14 oktober 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit



VOLGNUMMER  
97-2014

**15. Communicatie richting college.**

Op 16 september wordt het concept raadsvoorstel toegelicht in de persbriefing. Deze vindt plaats in de Timmerfabriek.

**Raadsbesluit**





**Cor Schlösser**  
Consultancy

**RAPPORTAGE**  
**BEDRIJFSPLAN EN**  
**MEERJARENBEGROTING**

**MUZIEKGIETERIJ**  
**MAASTRICHT**  
**2014 – 2018**

---

## **Inhoudsopgave**

<b>Opdracht</b>	<b>3</b>
<b>Aanpak onderzoek</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Beoordeling bedrijfsplan</b>	<b>5</b>
<b>Beoordeling meerjarenbegroting 2014 – 2018</b>	<b>7</b>
<b>Conclusies</b>	<b>10</b>
<b>Aanbevelingen</b>	<b>11</b>

## **Opdracht**

Doel van het onderzoek is de kwaliteit van de exploitatierekening Muziekgieterij 2014 – 2018 te beoordelen en op basis daarvan te adviseren of deze conform de geldende en algemeen aanvaarde uitgangspunten/ervaringsgegevens bij de ontwikkeling van poppodia en cultuurhuizen acceptabel is, dan wel wijziging behoeft om tot een verhoogde kwaliteit te komen.

Het gaat daarbij om het beoordelen van de methode van berekenen en de daarbij gehanteerde aannames (zijn deze realistisch op onderdelen als bezoekersprognoses, programmering, externe verhuur, aantallen fte, etc.?) met de bedoeling om meer zekerheid te bieden aan zowel de opdrachtgevers (gemeente Maastricht) als het bestuur van de Muziekgieterij over de juiste voorspelling in deze exploitatierekening en dat deze geen aanmerkelijke verborgen risico's bevat.

U beoordeelt aan de hand van uw ervaring met het ontwikkelen van poppodia en cultuurhuizen elders in het land en met het beoordelen en verbeteren van commercieel rendement bij culturele organisaties, die vergelijkbaar zijn met poppodium de Muziekgieterij.

U beoordeelt bij elke last en bate in deze exploitatierekening de vraag

- of de berekening daarvan logisch volgt uit de achterliggende aannames en berekeningen
- of de verschillende posten onderling consistent zijn berekend
- In hoeverre de rekening risico's bevat op een relatief aanmerkelijk nadeliger uitkomst
- In hoeverre redelijkerwijs mag worden vertrouwd op de degelijkheid van de achterliggende aannames en berekeningen.

Voor het geheel van de kosten- en opbrengstenposten is de vraag aan de orde of deze aannames voldoende betrouwbaar zijn voor gemeente en bestuur Muziekgieterij om te besluiten tot vervolgstappen.

Wanneer u vanuit uw eigen ervaring op het gebied van de ontwikkeling van poppodia en cultuurhuizen, trends of ontwikkelingen signaleert, die in deze exploitatierekening niet zijn meegenomen, maar wel van belang kunnen zijn voor haar betrouwbaarheid en degelijkheid, dan signaleert u deze tekortkoming in uw rapport.

## **Aanpak onderzoek**

Het bedrijfsplan is inhoudelijk beoordeeld op de taakstelling en de manier waarop men die wil uitvoeren. Daarbij is gekeken naar vergelijkbare podia in vergelijkbare steden in Nederland.

Bij de financiële en zakelijke aspecten van het bedrijfsplan en de meerjarenbegroting zijn alle inkomsten en kosten beoordeeld op zichzelf en op de manier waarop de prognoses hiervan tot stand gekomen zijn. Er is gekeken naar de kengetallen die gehanteerd zijn en naar de systematiek erachter. Daarbij is gebruik gemaakt van bestaande financiële informatie van andere podia in Nederland.

## Inleiding

Gedurende een lange periode was Maastricht de enige stad in Nederland van die omvang en importantie die geen poppodium kende. In een grijs verleden inmiddels, waren er de Bergmans Sociëteit en Combi, maar die kenden geen voortzetting. Door de komst van de Muziekgieterij in het L1 gebouw een aantal jaren geleden kwam aan deze periode een einde.

De meeste van de 52 podia die nu lid zijn van de VNPF (Vereniging van Nederlandse Podia en Festivals) zijn in de jaren 70 en 80 ontstaan, soms vanuit jongerencentra of studentenverenigingen, en altijd vanuit individuen die vanuit de tijdgeest aan de slag gingen om een podium te realiseren, waar in die tijd vaak ook veel andere activiteiten, zoals film, theater en sociaal-politieke evenementen een plaats vonden. Deze podia vonden altijd een plek in gebouwen die door deze invulling een nieuwe bestemming kregen, voormalige scholen, kerken en fabrieken.

Midden jaren 90 kwam er een beweging op gang om deze gebouwen drastisch aan te passen of, meestal, te vervangen door nieuwbouw. Dit werd enerzijds veroorzaakt door de verscherping van de maatregelen tegen geluidsoverlast, begin jaren 90 en ook doordat gemeentebesturen ervan overtuigd raakten dat dit soort podia naast al bestaande theaters en concertgebouwen een goede rol vervulden binnen de gemeenschap, en dat vooral voor de groep jongeren tussen 18 en 30.

Er is zelfs een voorbeeld, in de gemeente Amstelveen, waar de wethouder cultuur ruim 10 jaar geleden van mening was dat er een poppodium moest komen op het centrale plein van de stad, waar de stadsschouwburg gerenoveerd en het hele plein vernieuwd werd. Bij gebrek aan lokaal initiatief zijn er via advertenties belangstellenden verzameld waaruit een bestuur gevormd is die samen met de gemeente het poppodium P60 gerealiseerd hebben.

Door de verhuizing van de Muziekgieterij naar het tijdelijke onderkomen in het Timmerfabriekcomplex en met name met de huidige plannen voor een poppodium met twee zalen en bijbehorende faciliteiten onder de titel Muziekgieterij 2.0 maakt het huidige stadsbestuur van Maastricht een forse inhaalslag.

Met de ontwikkelingsplannen voor het hele gebied waar de Timmerfabriek zich bevindt kan Maastricht een grote stap te zetten naar een omgeving waar eigentijdse cultuur samen met kunstenaars, jongeren en creatieve ondernemers een bruisende toevoeging aan de stad kunnen gaan vormen.

Een instelling als de Muziekgieterij nieuwe stijl past daar perfect in wat betreft inhoud en bezoekerspotentieel.

## **Beoordeling bedrijfsplan**

### **Algemeen:**

De Missie en Visie, zeg maar, de rol die de Muziekgieterij voor zichzelf in Maastricht in de regio ziet weggelegd en de wijze waarop men daar uitvoering aan denkt te geven zijn goed verwoord. Kort en bondig en zonder luchtflitseriej.

Wat goed te merken is, is dat de opstellers in de afgelopen jaren ervaring opgedaan hebben met het opzetten en runnen van de voorloper van de huidige en toekomstige Muziekgieterij en dat ook ervaring uit het land gebruikt is om de rol van de nieuwe, grote Muziekgieterij in Maastricht te definiëren.

Wat belangrijk is, is dat men breed wil programmeren voor een divers publiek, maar ook experiment en productie wil ondersteunen en ook een ontmoetingsplek voor lokale muzikanten wil zijn.

Als enige, veelzijdige poppodium met twee zalen in Maastricht en wijde omgeving heeft men ook deze verantwoordelijkheid en zou een beperking qua muzieksoorten en publiek onverstandig zijn, zowel wat betreft de plek in de samenleving als wel de mogelijkheid tot succesvolle exploitatie.

In de wijde omgeving is er geen podium dat de rol vervult die de Muziekgieterij wil gaan vervullen. Daarom is er terecht de verwachting dat met het grote zaal programma bezoekers uit een groter gebied aangetrokken kunnen worden, tot in België en Duitsland.

### **De presentatiefunctie:**

De invulling met grote en kleine en lokale optredens, clubavonden, externe programmering en verhuur aan derden voor binnen de opzet en doelstelling passende programma's en evenementen is een veel gevolgd recept om zowel de artistieke functie en de publieksfunctie te realiseren en een sluitende exploitatie, naast het gemeentelijk subsidie te realiseren.

De gehanteerde aantallen en de groei daarin lijken realistisch en wat betreft de aantallen concerten voor 2017 en 2018, als de nieuwe zalen in gebruik zijn, zelfs aan de voorzichtige kant.

Dat is verstandig, want overspannen verwachtingen van toekomstige exploitatie om begrotingen af te dekken zijn doorgaans een groot risico.

### **De personele organisatie:**

Een belangrijk punt voor de toekomst van de Muziekgieterij is de personele organisatie. De plannen op dit punt en de invulling van het organogram wijzen in de goede richting. De geleidelijke toename van de activiteiten en de fasegewijze opening van de Muziekgieterij 2.0 bieden de kans om het altijd moeilijke proces van het opzetten en/of vergroten van een professionele organisatie in goede banen te leiden. Het feit dat het directieteam nu al uit twee personen bestaat is daarbij van groot belang. Er liggen namelijk drie taken, het runnen van de huidige Muziekgieterij, het ontwikkelen en begeleiden van de bouw van de 2.0 versie en het opzetten van een professionele organisatie.

Dat de directeur en de zakelijk leider samen verantwoordelijk zijn voor het realiseren van de doelstellingen is duidelijk, maar het is verstandig om de formele eindverantwoordelijkheid naar het bestuur bij één persoon te leggen, de directeur. Dit om onduidelijkheid bij frictiesituaties over wie waarvoor verantwoordelijk is tussen beide directieleden uit te sluiten.

#### De huisvesting 2.0:

Het conceptplan met twee zalen en alle andere gewenste en noodzakelijke ruimtes ziet er doordacht uit. Het feit dat er een grote en een kleine zaal gepland worden geeft de mogelijkheid om breed en veelzijdig te programmeren. Overigens hebben vrijwel alle poppodia die sinds 1995 gebouwd of verbouwd zijn dit principe toegepast.

Het conceptplan voorziet in alle publieksfuncties die horen bij een poppodium en ook de rest van de infrastructuur zoals kantoren en werkruimtes lijkt compleet. Het artistieke concept legt het zwaartepunt bij programmering waar een zaal met een capaciteit van 800 bij past. Enige rek in de plannen qua capaciteit, waardoor het ook mogelijk wordt om evenementen en concerten voor meer bezoekers te laten plaatsvinden is verstandig. Het geeft de mogelijkheid om breder te programmeren, kan het artistieke profiel aanvullen, meer verschillende soorten bezoekers aantrekken en heeft een positieve uitwerking op de exploitatie mogelijkheden.

## Beoordeling meerjarenbegroting 2014-2018

### Algemeen:

De eerste drie jaren laten een geleidelijke en beperkte ontwikkeling zien wat betreft de toename van de activiteiten en de omzet. Omdat de realiteit van 2014 hier het startpunt is mag de betrouwbaarheid van de cijfers 2014-2016 als hoog ingeschat worden. Op het moment dat de nieuwe zalen achter elkaar in gebruik genomen worden veranderd er natuurlijk veel, zowel bij de lasten als de baten.

Om de betrouwbaarheid van de prognoses voor 2017 en 2018 zo hoog mogelijk te krijgen is het van belang dat met de juiste kengetallen gewerkt wordt en dat de cijfermatige aannames onderling kloppen.

Dat is de leidraad geweest bij het doornemen van de meerjarenbegroting, waarbij de meeste aandacht besteed is aan de laatste twee jaar.

### De exploitatierekening:

#### **BATEN**

##### Subsidies

*Gemeente Maastricht:*

€ 350.000 jaarlijks gedurende de hele periode (gegeven)

*Programma subsidies:*

oplopend van €18.750 in 2015 naar €33.750 in 2017 en 2018. De directie schat de kans op deze bijdragen hoog in. Het gaat om relatief beperkte bedragen, maar belangrijker, de zgn. Projectprogrammering vindt alleen maar plaats als deze middelen inderdaad beschikbaar komen; invloed op exploitatie gering.

##### Sponsors en bijdragen

*Sponsors:*

van €10.000 in 2014 tot €15.000 in 2018 – aannemelijk

*Omzetbonus:*

gekoppeld aan geschatte omzetten – aannemelijk

*Fondsen:*

van €10.000 in 2014 tot €20.000 in 2018 – beperkte bedragen en doorgaans besteed aan projecten die anders niet plaatsvinden of met minder middelen; invloed op exploitatie is gering.

## Diversen

### *Entree:*

ervan uitgaande dat de prognose entree inkomsten voor 2014 van €110.731 gerelateerd zijn aan de werkelijke inkomsten van het eerste halve jaar zijn de prognoses t/m 2016 aannemelijk te noemen. Het rekenmodel om tot de bijdrage per productie te komen is gebaseerd op ervaringscijfers tot nu toe.

Het feit dat een lager bedrag dan gemiddeld in de Nederlandse podia gehanteerd wordt voor drankomzet per persoon draagt bij aan de haalbaarheid.

Voor 2017 en 2018 is natuurlijk het toenemende bezoekersaantal na in gebruik name van de nieuwe kleine en de grote zaal verantwoordelijk voor de sterke stijging van de entree inkomsten. De rekenmethode die gehanteerd wordt is consequent en dat betekent dat ten aanzien van de betrouwbaarheid van de cijfers vooral gekeken moet worden naar de toename in programma's en bezoekers. Belangrijkste vraag is dan of deze toenames redelijkerwijs verwacht mogen worden. Wat betreft de aantallen concerten en bezoekers daarvoor lijkt dat inderdaad het geval. De gehanteerde aantallen zijn bijvoorbeeld lager dan in al bestaande podia in min of meer vergelijkbare steden. Kortom, dit onderdeel is aannemelijk.

Wat betreft de clubavonden en externe verhuur wordt de inschatting gemaakt dat in Maastricht gezien het feit dat er nu weinig aanbod is voor jongeren en studenten een bovengemiddeld aandeel gerealiseerd kan worden van de entree inkomsten via deze weg.

Wat opvalt is de grote stijging aan entree inkomsten in 2018 ten opzichte van het jaar ervoor. Dit wordt veroorzaakt door drie factoren: meer activiteiten, meer bezoekers en stijgende entreprijzen, vanwege bekendere bands.

Ook is het zo dat 2017 als aanloopjaar in de nieuwe behuizing conservatief ingeschat is. De aannemelijkheid van de begrote inkomsten voor 2018 wordt ook bevestigd door het feit dat vergelijkbare podia met twee zalen van dezelfde capaciteit een aanzienlijk hogere totaalomzet hebben dan voor de Muziekgieterij in 2018 begroot wordt.

### *Drankomzet en garderobe:*

De begrote inkomsten voor garderobe en horeca zijn realistisch ten opzichte van de bezoekersaantallen, waarbij de garderobe inkomsten voor 2018 zo te zien per ongeluk wat te laag ingeschat zijn.

### *Doorbelaste projecten:*

De inkomsten uit zgn. doorbelaste projecten lijken realistisch gezien de capaciteitsvergroting vanaf 2017 en de kennelijke behoefte bij externe partijen in Maastricht. De inkomsten van de

### *Productiefunctie verhuur:*

Productiefunctie verhuur zijn nauwelijks meer dan de kosten, wat aannemelijk is.



## **LASTEN**

### **Algemene kosten**

#### *Huisvesting:*

hier vindt een geleidelijke opbouw van de kosten plaats die gebaseerd is op de huidige praktijk en ervaringscijfers. Prognoses zijn aannemelijk.

#### *Kantoor en overige kosten:*

Hiervoor geldt hetzelfde als bij Huisvesting

#### *Personeelskosten:*

Een deel van de direct gerelateerde personeelskosten is ondergebracht bij de programmeringskosten. Het totaal is percentueel wat hoger dan gemiddeld voor een podium van deze omvang, maar dat komt wellicht door de conservatieve inkomsten prognoses.

#### *Overige algemene kosten:*

Geen commentaar

### **Producties**

#### *Programmeringskosten:*

De opbouw van deze kosten lijkt goed begroot, waarbij alle van toepassing zijnde kostenposten zijn meegenomen. De XXL, XL en L concerten, van groot naar middelgroot naar klein, laten op correcte wijze een verschuivende verhouding zien wat betreft de kosten /entree inkomsten verhouding..

#### *Publiciteit:*

Deze post lijkt wat aan de bescheiden kant. Daarentegen wordt de rol van social media nog steeds belangrijker op dit gebied, wat op den duur de uitgaven voor publiciteit kan beperken.

#### *Productiefunctie:*

geen commentaar, behalve zoals eerder vermeldt dat de kosten en opbrengsten dicht bij elkaar liggen.

#### *Bijzondere lasten:*

De zgn. ontwikkelingskosten van € 30.000 in 2014 en 2015 maken onderdeel uit van de verwachte negatieve resultaten over deze jaren. Het lijkt noodzakelijk dat de Gemeente Maastricht deze verwachte negatieve resultaten tot en met 2016, als die inderdaad werkelijkheid worden, voor zijn rekening neemt, om de realisatie van de plannen succesvol te laten verlopen.

## Conclusies

Het beeld over het Bedrijfsplan en de Meerjarenbegroting van de Muziekgieterij 2.0 is in grote lijnen positief. De aannames en prognoses lijken realistisch, de rekenmodellen zijn consistent toegepast en het geheel van kosten en opbrengsten lijkt haalbaar, ook afgezet tegen landelijke cijfers van vergelijkbare podia.

De regionale rol die de Muziekgieterij verwacht te spelen waarbij bezoekers onder andere ook uit België en Duitsland kunnen worden aangetrokken lijkt een serieuze optie.

De gecombineerde programmering van internationale, nationale en lokale bands, clubavonden, externe programmering en verhuur aan derden is een goed concept om zowel de artistieke als publieksfunctie te realiseren en draagt bij aan een sluitende exploitatie op termijn.

De opbouw van een professionele organisatie wordt terecht als een essentiële factor ervaren.

Het conceptplan met twee zalen en alle andere gewenste en noodzakelijke ruimtes lijkt vrij compleet. Het feit dat er een grote en een kleine zaal gepland worden geeft de mogelijkheid om breed en veelzijdig te programmeren.

Het vastgestelde subsidie van jaarlijks € 350.000,- voor de Muziekgieterij 2.0 is vergeleken met soortgelijke podia in Nederland niet ruim bemeten. Na saldering met de geplande huur rest er een bedrag van € 175.000,- als bijdrage aan exploitatie en programmering.

De geschatte entree en horeca inkomsten voor met name 2017 en 2018 zijn realistisch te noemen met name door de opbrengst van clubavonden en externe verhuur.

De exploitatiekosten voor huisvesting, kantoor en personeel lijken reëel.

De opbouw van de programmeringskosten is naar behoren begroot waarbij alle van toepassing zijnde kostenposten zijn meegenomen. Bij de grotere concerten mag een positief saldo verwacht worden. Bij de kleinere concerten wordt terecht een negatief saldo ingeschat.

De personeelskosten voor techniek, horeca en garderobe lijken haalbaar ervan uitgaande dat er voor een beperkt gedeelte met vrijwilligers gewerkt wordt.

## **Aanbevelingen**

De diverse functies die in het timmerfabriekcomplex ondergebracht worden, waaronder de Muziekgieterij zouden goed op elkaar afgestemd moeten worden, zodat er synergie zowel bij de programmering als bij de publieksonwikkeling kan plaatsvinden.

Naast het ontwikkelen van een duidelijk artistiek profiel voor de Muziekgieterij met de programmering in de kleine zaal en de grote zaal is het van belang om de flexibele capaciteit van de grote zaal ook te gebruiken voor een bredere programmering om zo ook uiteenlopende publieksgroepen te kunnen bereiken.

Het is aan te bevelen de directie, waarin de directeur en de zakelijk leider eigen taken en verantwoordelijkheden hebben, in de vorm van één persoon, de directeur, formeel verantwoordelijk te laten zijn naar het bestuur van de stichting. Dit om onduidelijkheid wie waarvoor verantwoordelijk is tussen beide directieleden uit te sluiten, in het geval van frictiesituaties

Compensatie van de aanloopverliezen over de periode 2013-2016 is technisch gezien een voorwaarde om de financiële planning voor deze periode en de jaren daarna te realiseren.

De hoogte van het exploitatiesubsidie van de Gemeente Maastricht zou in de toekomst opnieuw bekeken kunnen worden om de programmatische ontwikkelingsmogelijkheden van de Muziekgieterij te vergroten en om meer in de pas te lopen met het landelijk gemiddelde.

Amsterdam, 3 september 2014

Cor Schlösser  
Consultant

Cor Schlösser Consultancy  
Burmanstraat 15  
1091 SG Amsterdam

[corschlosser@me.com](mailto:corschlosser@me.com)