



Samenvatting

Op 24 januari 2014 heeft het college ingestemd met de overname van de Timmerfabriek door de gemeente Maastricht van de WOM Belvedere. Door de aankoop werd uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 29 mei 2012 waarin de raad besloot tot de realisatie van de 1^e fase Timmerfabriek.

Met het raadsbesluit van 28 oktober 2014 is ingestemd met een alternatief plan voor de Timmerfabriek: de situatie van filmhuis Lumiere en Bureau Europa blijft ongewijzigd, de Muziekgieterij wordt gesitueerd aan de noordzijde van de Timmerfabriek, in het remise deel en in een nieuwbouw deel, de zuidzijde van de Timmerfabriek nog onbestemd.

De realisatie van het plangebied vindt gefaseerd plaats. Vanaf 15 oktober 2016 zal Stichting Filmtheater Lumiere het object Bassin 88 huren voor een huurperiode van 20 jaar. De huurprijs bedraagt € 223.132,-- per jaar excl. btw (prijspeil 2016). De verhuring en de voorwaarden waaronder zijn conform bovengenoemde raadsbesluiten.

Beslispunten

Beslispunten voor het college:

1. Akkoord te gaan met de verhuring van Bassin 88 aan Stichting Filmtheater Lumiere. Het gehuurde zal gebruikt worden als filmhuis met de ondergeschikte functies horeca en kantoor.
2. Akkoord te gaan met een huurprijs ad € 223.132,-- per jaar excl. btw (prijspeil 2016).

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 september 2016:
Conform**



1. Aanleiding

Op 24 januari 2014 heeft het college ingestemd met de overname van de Timmerfabriek door de gemeente Maastricht van de WOM Belvedere.

Door de aankoop werd uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 29 mei 2012 waarin de raad besloot tot de realisatie van de 1^e fase Timmerfabriek.

Middels het raadsbesluit van 28 oktober 2014 is ingestemd met een alternatief plan voor de Timmerfabriek: de situatie van filmhuis Lumiere en Bureau Europa blijft ongewijzigd, de Muziekgieterij wordt gesitueerd aan de noordzijde van de Timmerfabriek, in het remise deel en in een nieuwbouw deel, de zuidzijde van de Timmerfabriek nog onbestemd.

De realisatie van het plangebied vindt gefaseerd plaats. Vanaf 15 oktober 2016 zal Stichting Filmtheater Lumiere het object Bassin 88 huren voor een huurperiode van 20 jaar. De huurprijs bedraagt € 223.132,-- per jaar excl. btw. Dit is een marktconforme huurprijs. De verhuring en de voorwaarden waaronder zijn conform bovengenoemde raadsbesluiten en de wet Markt en Overheid.

Filmhuis Lumiere huurt tot 1 oktober 2016 het pand Bogaardenstraat 40B. Dit pand komt vrij van huur wanneer Lumiere haar intrek neemt in de Timmerfabriek.

Conform de mandaatlijst Gemeente Maastricht (februari 2012, gewijzigd in juli 2015) is het college bevoegd tot het nemen van een principebesluit tot verhuur aan een externe partij bij huurbedragen boven € 120.000,-- per jaar (Mandaatlijst B&O 132).

2. Context

In het raadstuk van 18 januari 2013, Ambitiedocument Herijking programma Belvédère, is aangegeven de Timmerfabriek te laten fungeren als culturele dynamo, door er gaandeweg steeds meer culturele functies te laten landen.

De verhuring van Stichting Filmtheater Lumiere past binnen deze ambitie.

Middels het raadsbesluit van 28 oktober 2014 is ingestemd met een alternatief plan voor de Timmerfabriek: de situatie van filmhuis Lumiere en Bureau Europa blijft ongewijzigd, de Muziekgieterij wordt gesitueerd aan de noordzijde van de Timmerfabriek, in het remise deel en in een nieuwbouw deel, de zuidzijde van de Timmerfabriek is nog onbestemd.



Het vigerende bestemmingsplan is culturele doeleinden met ondergeschikte horeca en kantoren. Filmtheater Lumière heeft, in lijn met het medio 2015 door het College besproken thema aangaande (para-)commercialiteit van horeca-activiteiten van culturele instellingen in het Timmerfabriek plangebied en aansluitend op het nieuwe horecabeleid (mei 2016), een verzoek om functiewijziging aangevraagd betreffende de horeca-activiteiten. Deze is momenteel nog in behandeling. De uitkomst daarvan heeft geen gevolgen voor de huurovereenkomst.

3. Gewenste situatie

Stichting Filmtheater Lumière wordt gehuisvest in de gebouwen beter bekend als de rijksmonumentale Elektriciteitscentrale, het Hennebique-gebouw en de Ketelhuizen. Dit betreft deels verbouw en deels nieuwbouw. Hierin is plek voor zes filmzalen, kantoorruimten en bijbehorende horeca. Filmtheater Lumière zal tevens ruimten onderverhuren om plek te bieden aan filmproductiebedrijven.

Partijen zijn voornemens om aangaande facilitair beheer gezamenlijk afspraken te maken om daarmee efficiencyvoordelen te behalen.

Met de vaste gebruikers van de Timmerfabriek worden beheerafspraken gemaakt. Beoogd is om hiervoor een beheerorganisatie op te richten waar de huurders/gebruikers van het complex aan deelnemen en een vergoeding voor afdragen. Deze beheerorganisatie zal dan ook een aantal gezamenlijke facilitaire zaken oppakken.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Het voorterrein van de Timmerfabriek is in de zomer 2016 aangepast en dient onder andere als entree naar Filmtheater Lumière. Filmtheater Lumière zal onder dezelfde condities als de andere ondernemers in het Bassin een terras gaan voeren op de kade gelegen voor het gehuurde.

Het looppad vanuit het Bassin naar het Frontenpark wordt in een later stadium van het project Timmerfabriek uitgevoerd.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.



7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

-

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De Raad heeft diverse besluiten aangaande de Timmerfabriek genomen en is middels diverse raadsinformatiebrieven en werkbezoeken geïnformeerd over de stand van zaken.

11. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. Akkoord te gaan met de verhuring van Bassin 88 aan Stichting Filmtheater Lumiere. Het gehuurde zal gebruikt worden als filmhuis met de ondergeschikte functies horeca en kantoor.
2. Akkoord te gaan met een huurprijs ad € 223.132,-- per jaar excl. btw (prijspeil 2016)

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het vervolgtraject zal het formaliseren van de verhuring zijn, zoals het ondertekenen van de huurovereenkomst.