



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van GL  
de heer H. Passenier

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake Caracola

DATUM  
1 augustus 2018  
Verz.: 2 augustus 2018

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
(Ghislaine) In de Braek

TELEFOONNUMMER  
06 – 46 15 08 51

ONZE REFERENTIE  
2018.21760

E-MAILADRES  
ghislaine.in.de.braek@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte heer Passenier,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

### Vraag 1:

Bent u het met ons eens dat Caracola een van de weinige broedplaatsen is die zich de afgelopen jaren in Maastricht heeft ontwikkeld?

### Antwoord 1:

*De gemeente Maastricht en Caracola hebben in het verleden een tijdelijke huurovereenkomst gesloten (looptijd: tot en met 30 juni 2018). Caracola heeft destijds de mogelijkheid gekregen zich te ontwikkelen tot een culturele broedplaats. In de doelomschrijving in art. 1 van de huurovereenkomst is vermeld dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als culturele broedplaats voor muzikanten en kunstenaars als wel het organiseren van workshops, optredens en tentoonstellingen.*

*Gedurende het jaar 2017 heeft Stichting Caracola bij de gemeente aangegeven dat er binnen de stichting problemen waren. Er waren op dat moment weinig activiteiten en Caracola gaf aan dat het anders moest. Drie van de vier zittende bestuurleden trokken zich kort na elkaar terug. Op dat moment was er een aspirant-bestuurslid in beeld. Deze persoon gaf aan een andere koers te willen varen. Hij heeft uiteindelijk een volwaardig (nieuw) bestuur weten te formeren. Het nieuwe Caracola wilde zich gaan richten op het creëren van een kenniscentrum. Echter, het plan was onvoldoende concreet. In het handelsregister van de Kamer van Koophandel staat overigens bij Caracola onder 'Activiteiten': 'Beheer van onroerend goed – Beheren en ontwikkelen van leegstand van onroerende zaken'. Kortom, het nieuwe Caracola had niet meer de ambitie zich te ontwikkelen tot een culturele broedplaats.*

### Vraag 2:

Bent u het met ons eens dat Het broedplaatsenbeleid alleen uitgevoerd kan worden als er lage huurtarieven worden gevraagd (zie ook motie broedplaatsen beleid van Groenlinks dd 23 febr 2016)?

### Antwoord 2:

*De onderliggende (eerste) overeenkomst met Caracola gaf alle mogelijkheden voor het bewust ontwikkelen van de plek. Er is destijds gekozen voor:*

*a. een drempeluur van € 275 per maand;*



DATUM  
1 augustus 2018

- b. een omzetafhankelijke component van 15%;
- c. een inspanningsverplichting van het Maastricht-LAB om Caracola te begeleiden en haar ruimtes te gebruiken. Het Maastricht-LAB heeft naast het gebruiken van de vergaderfaciliteiten gedurende de jaren, in de maanden januari t/m juni 2018 4 flexplekken gehuurd in de zogenaamde coworkingspace.

*Caracola diende vaak als referentieproject en bezoeksplek voor tal van workshops en bijeenkomsten met externen, zoals Zuyd Hogeschool, UM, Provincie Limburg etc. De financiële tegemoetkoming in de vorm van een omzetafhankelijke huur en lage drempelhuur is belangrijk maar garandeert geen succesvolle ontwikkeling.*

**Vraag 3:**

Heeft u overwogen een lagere huurprijs te vragen voor de komende 3 jaar, ook omdat leegstand onwenselijk is en de ontwikkeling van de broedplaats noodzakelijk? Zo nee, waarom niet.

**Antwoord 3:**

*Caracola gaf aan een zelfstandige organisatie te willen zijn. Zij heeft aangegeven de nieuwe huurprijs een reële prijs te vinden. Caracola gaf echter aan dit niet te kunnen betalen. Bij de berekening van de nieuwe huurprijs is uitvoering gegeven aan hetgeen is bepaald in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012. Op basis hiervan moet minimaal de kostprijsdekkende huur gevraagd worden. Zoals reeds aangegeven in de raadsinformatiebrief d.d. 6 juli 2018, is dit de reden dat de huurprijs hoger was dan voorheen. Voorheen werd de huur van Caracola deels gesubsidieerd door de zogenaamde Wijkaanpak. Middels deze bijdrage door de Wijkaanpak was uiteindelijk toch sprake van een kostprijsdekkende huur. Bedoeling was dat door een 3-jarige financiële ondersteuning vanuit de Wijkaanpak, Caracola kon uitgroeien tot een zelfstandige organisatie: een organisatie die niet meer afhankelijk zou zijn van gemeentelijke financiële ondersteuning. Daarbij komt dat in de voormalige kostprijsberekening de component 'onderhoud' niet was opgenomen. Er was afgesproken dat er alleen calamiteitenonderhoud door de eigenaar werd uitgevoerd. De kosten voor dit onderhoud werden door Wijkaanpak bekostigd. Overigens wordt er nu geen subsidie door Beleid en Ontwikkeling (Sociaal) aan Caracola verstrekt.*

**Vraag 4:**

Op welke wijze heeft u in uw ontwikkelde broedplaatsenbeleid nu zorg gedragen voor financieringsmogelijkheden (garantstellingen bv), zorgen voor een lagere huur tegen een afgebakende periode, een faciliterende rol van de gemeente?

**Antwoord 4:**

*Binnen het 'onderzoeksjaar' Broedplaatsenbeleid (tot eind 2018) wordt er een aantal varianten onderzocht. Naast deze financieringsvarianten wordt er ook actueel onderzocht of het pand François de Veyestraat 7-9, geschikt is voor een synergie van mensen, plek en functies. Een betaalbaar (gemeentelijk) pand waarbinnen een broedplaats gecreëerd zou kunnen worden mits er voldoende animo is in de markt. In onze evaluatie later dit jaar zullen wij de uitkomst van deze onderzoeken met uw raad delen.*

**Vraag 5:**

Bent u van mening voor de verdere ontwikkeling van Caracola als broedplaats, ook op een eventuele andere locatie, dat de gemeente mede de verantwoordelijk is voor het zoeken naar een nieuwe locatie als vestiging van Caracola als broedplaats?



DATUM  
1 augustus 2018

**Antwoord 5:**

*Caracola heeft niet aangegeven zich te willen ontwikkelen tot broedplaats. Door Sociaal (Beleid en Ontwikkeling) is aangegeven mee te willen denken met het nieuwe plan (ontwikkelen tot kenniscentrum). Op dit aanbod heeft Caracola niet gereageerd. Het enige dat Caracola heeft aangegeven is het pand te gaan verlaten.*

*Het Maastricht-LAB zal als kwartiermaker voor elke broedplaats klaar staan om mee te denken en te doen, ook voor Caracola. Met de onderhuurders van Caracola zijn wij inmiddels in gesprek voor het vinden van een andere plek.*

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,  
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Gert-Jan Krabbendam.

Vragen ex art. 47 RvO