



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake cultuur op A1
locaties

DATUM
19 september 2019
Verz.: 23-09-2019

BIJLAGEN
1. Art. 47 vragen LPM 13
juni 2019
2. Raadsvoorstel15-2019
inzake
Landbouwbelang
3. Verslag
raadsvergadering 25-
6-2019
4. RIB beantwoording
toezeggingen
informatieronde
Landbouwbelang

BEHANDELD DOOR
Marjolein Gijsselaers/Jan Bessems

TELEFOONNUMMER
043 350 7128 / 350 5461

ONZE REFERENTIE
2019.17630

E-MAILADRES
Marjolein.Gijsselaers@maastricht.nl
Jan.Bessems@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

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 het met ons eens dat geld voor cultuur juist niet aan dure panden moet opgaan, maar hoofdzakelijk aan de cultuurruiting? Heeft u daar een verdeelsleutel voor?

Antwoord 1:

De gemeente subsidieert cultuurorganisaties op basis van inhoudelijke plannen, niet op basis van huisvestingslasten. Om cultuur mogelijk te maken is ook adequate huisvesting noodzakelijk. Een algemene verdeelsleutel huisvesting-overige kosten is niet te maken omdat de huisvestingsbehoefte per instelling verschilt.

Het pand Batterijstraat 48

Vraag 2:

Wat is de commerciële waarde van het pand en welke huurprijs zou het jaarlijks moeten opbrengen en hoeveel gaat het pand onder beheer van SAM (die het beheert) opbrengen?

Antwoord 2:

Zoals ook aangegeven in de beantwoording "art. 47 vragen RvO inzake overzicht OZB-tarieven gesubsidieerde cultuur-/sport-/verenigingen/instellingen" van 13 juni 2019 zijn waarden van niet-woningen niet openbaar (zie ook Bijlage 1, gemarkeerde tekst).

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
19 september 2019

Deze kennen meestal een relatie met de huurwaarden en het verstrekken hiervan kan het economische en financiële belang van de gemeente schaden. Dit geldt eveneens voor het verstrekken van informatie over huurbedragen.

Bij de verhuring aan SAM is er sprake van een kostprijs dekkende huur. Alle huurbedragen worden volgens dezelfde systematiek berekend. Deze systematiek betreft de kostprijsberekening van het pand en is conform het vigerende beleidskader, de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, waaraan alle huurcontracten worden getoetst. Het vrijgeven van huurbedragen kan de positie van de gemeente schaden, indien er nieuwe onderhandelingen plaats dienen te vinden met toekomstige huurders en/of kopers. De bedragen kunnen uiteraard wel 1 op 1 met mevrouw Nuyts vertrouwelijk gedeeld worden, hiertoe wordt ze van harte uitgenodigd. Ook uitleg over het berekenen van het kostprijsmodel of eventueel markthuurlaast wordt graag aan haar gegeven.

Vraag 3:

Hoeveel bedraagt de WOZ-belasting per jaar, wie betaalt deze of scheldt de gemeente deze kwijt?

Antwoord 3:

Voor beantwoording van deze vraag verwijzen we naar Bijlage 1 (gemarkeerde tekst) de beantwoording "art. 47 vragen RvO inzake overzicht OZB-tarieven gesubsidieerde cultuur-/sport-/verenigingen/instellingen" van 13 juni 2019. De WOZ- belasting eigenaars deel wordt in de huur verwerkt en niet kwijtgescholden.

Vraag 4:

De volgende instellingen worden erin gehuisvest: Tout Maastricht, Fashion Clash, Doc Fest, Nederlandse Dansdagen, SOAP, Stephen Shropshire. Welke activiteiten ontplooiën zij, waardoor ze in zo'n A1 locatiepand zijn? Kunnen ze hun activiteiten ook op een locatie die geen A1 locatie is, uitvoeren? en waar zaten ze voorheen?

Antwoord 4:

De activiteiten van de genoemde instellingen zijn van groot belang voor de culturele infrastructuur in Maastricht. Het beschikbaar komen van het pand Batterijstraat bleek een prima mogelijkheid om een aantal cultuurorganisaties, die allen al langer op zoek waren naar huisvesting, gezamenlijk te huisvesten. Daardoor ontstaat meerwaarde voor wat betreft inhoudelijke en organisatorische samenwerking.

| Organisatie | Activiteit | Huisvesting voorheen |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Tout Maastricht | Cultuurparticipatieprojecten. | Hoofdwacht, Vrijthof. |
| Fashionclash | Mode | Lab-gebouw Belvédère. |
| Docfest | Documentaire filmfestival | Brandweerkazerne. |
| Nederlandse Dansdagen | Dansfestival | Amsterdam |
| SOAP | Artistiek/ruimtelijke projecten | Ainsi |
| Stephan Shropshire | Danser/choreograaf | - |

Vraag 5:

Breng in kaart de subsidie per hierboven vermelde instelling en de hoogte van de huur die zij gaan betalen. Plus de verhouding aanwending deel subsidie aan huur/cultuur.

Antwoord 5:

Ten aanzien van de huurbedragen verwijzen we naar Bijlage 1 (gemarkeerde tekst) de beantwoording "art. 47 vragen RvO inzake overzicht OZB-tarieven gesubsidieerde cultuur-/sport-/verenigingen/instellingen" van 13 juni 2019.



DATUM
19 september 2019

De subsidiebedragen voor wat betreft de gemeentelijke subsidies zijn:

| Organisatie | Subsidie (peil 2019) |
|------------------------|-------------------------|
| Tout Maastricht | geen |
| Fashionclash | € 21.344,-- |
| Docfest | € 26.681,-- |
| Nederlandse .Dansdagen | € 85.377,-- |
| SOAP | geen |
| Stephan Shropshire | geen |

Vraag 6:

Legt de gemeente toe op dit pand? Neem in de berekening mee de subsidiebedragen die de gemeente aan deze instellingen betaalt, omdat daar waarschijnlijk de huur van wordt betaald.

Antwoord 6:

Het pand is kostprijs dekkend verhuurd conform het vigerende beleidskader, de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid.

Vraag 7:

Welk bedrag betaalt de gemeente jaarlijks aan SAM en voor welk bedrag heeft u het pand nog opgeknapt?

Antwoord 7:

Er heeft geen opknapbeurt plaatsgevonden van het pand maar slechts het gebruikelijke mutatieonderhoud bij wisseling van huurders. De jaarlijkse gemeentelijke bijdrage aan SAM bedraagt in 2019: € 101.204,--.

Het pand van Ainsi.

Vraag 8:

Voor hoeveel miljoen heeft de gemeente het pand destijds opgeknapt en hoeveel subsidie van provincie/Rijk zit daar ook in?

Antwoord 8:

Het pand is niet door de Gemeente Maastricht opgeknapt maar door de eigenaar, Stichting Boei. De totale kosten bedroegen ruim 3,4 miljoen. De gemeente heeft een éénmalige bijdrage verleend van € 950.000,--; de Provincie Limburg betaalde € 850.000,--. Het resterende bedrag is door Boei zelf opgebracht.

Vraag 9:

Hoe is de constructie met Boei die het verhuurt aan culturele instellingen? Is Boei nu financieel helemaal zelfstandig of krijgt Boei nog geld van de gemeente toegestopt?

Antwoord 9:

Boei verhuurt zelf alle ruimtes van AINSI aan culturele instellingen en bedrijven. Boei is een zelfstandige organisatie en ontvangt geen bijdragen van de gemeente.



DATUM
19 september 2019

Vraag 10:

Indien de gemeente het pand heeft verkocht aan Boei: wat was de verkoopprijs dan?

Antwoord 10:

In de raamovereenkomst tussen ENCI BV en de Gemeente Maastricht werd het gebouw voor 1 symbolische euro overgedragen aan de gemeente en vervolgens onder dezelfde voorwaarden overgedragen aan Boei.

Vraag 11:

Hoeveel bedraagt de WOZ-belasting per jaar, wie betaalt deze of scheldt de gemeente deze kwijt? Het laatste is in de beginjaren gebeurd (ca € 28.000).

Antwoord 11:

Ten aanzien van de WOZ-belasting verwijzen we naar antwoord vraag 2. De WOZ-belasting wordt niet kwijtgescholden.

Het pand van het Landbouwbelang

Vraag 12:

Hoeveel bedraagt de WOZ-belasting per jaar, wie betaalt deze of scheldt de gemeente deze kwijt?

Antwoord 12:

Ten aanzien van de WOZ-belasting verwijzen we naar antwoord vraag 2. De WOZ-belasting wordt door de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. betaald aan de gemeente.

Vraag 13:

Ons vastgoed beleid heeft als regel: kostendekkende huur. Wat zou dit pand aan huur moeten opbrengen?

Antwoord 13:

Het verhuren van het Landbouwbelang in de huidige staat is niet realistisch; er kan slechts sprake zijn van leegstandsbeheer.

Vraag 14:

Stel dit pand zou commercieel verkocht worden- zonder de bestemming cultuur- hoeveel zou het dan kunnen opbrengen?

Antwoord 14:

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het raadsvoorstel 15-2019 behandeld in de raadsvergadering van 25 juni 2019 en het raadsbesluit van 25 juni 2019 (Bijlage 2, geel gearceerde tekst).

Het pand Capucijnenstraat 98 Marres

Vraag 15:

Wat is de commerciële waarde van het pand en welke huurprijs zou het jaarlijks commercieel moeten opbrengen, zonder de bestemming cultuur.

Antwoord 15:

Zie antwoord vraag 2.



DATUM
19 september 2019

Vraag 16:

Hoeveel bedraagt de huur? Wat bedraagt de WOZ-belasting per jaar, wie betaalt deze of scheldt de gemeente deze kwijt?

Antwoord 16:

Zie antwoord vraag 2. De WOZ-belasting wordt integraal verwerkt in de huurprijs en wordt dus door de huurders betaald.

Vraag 17:

Marres krijgt ca 2,2 ton aan subsidie naast rijkssubsidie van 5 ton en provinciale subsidie wellicht en geld van sponsors. Ze is gehuisvest in een veel te groot pand, maar wilde daar niet uit vertrekken. Nu verhuurt zij een deel van het pand aan een restaurant. Is dat een commerciële huur en hoeveel bedraagt deze? Is er sprake van concurrentievervalsing door een te lage huur of juist niet? Wordt deze inkomstenbron huur uit restaurant door de fiscus belast aan Marres of aan de gemeente? Wie betaalt het deel WOZ-belasting van het gedeelte waar het restaurant in zit?

Antwoord 17:

Het restaurant betreft een aan Marres gekoppelde voorziening die positief bijdraagt aan het voortbestaan van Marres. De horecafaciliteit is ondersteunend en ondergeschikt aan de activiteiten van Marres. Er wordt door Marres onderverhuurd tegen een commerciële huurprijs waardoor er ook geen sprake is van concurrentievervalsing. Net zoals bij andere vastgoedverhuringen is de WOZ-belasting integraal verwerkt in de huurprijs en wordt dus door de huurders betaald. Marres is verder zelf verantwoordelijk voor de onderhuurovereenkomst en alle verplichtingen die daar bij horen.

Vraag 18:

Hoe kunt u deze gang van zaken verkopen aan andere cultuurinstellingen / amateurkunst / harmonieën en fanfares die geen huisvesting hadden. Zij konden niet zeggen dat ze niet wilden verhuizen. Die liet u uit gebouwen vertrekken en dan konden ze het zelf uitzoeken. Deze hadden beter het te grote pand kunnen delen dan dat er een restaurant in gevestigd mocht worden. Gaat u in op de verschillende benadering door het college t.o.v. verschillende cultuurtakken.

Antwoord 18:

Het Restaurant in Mares draagt wezenlijk bij aan de functie van Marres, het bevorderen van ontmoetingen tussen kunstenaars en publiek. Subsidiering van amateurkunsten (harmonieën, fanfares, koren, toneelgroepen) vindt plaats op basis van de subsidieregeling 'Regeling Amateurkunsten 2015 Gemeente Maastricht'. Daarbij gelden andere behoeften, bedragen en uitgangspunten dan bij (rijks gesubsidieerde) professionele instellingen. De gemeente is overigens niet verantwoordelijk voor huisvesting van professionele instellingen en ook niet voor amateurkunstorganisaties. Organisaties dienen dit zelf te regelen met behulp van subsidies die zij ontvangen voor hun inhoudelijk bijdrage aan het cultuurbeleid van de stad. Voor alle cultuurorganisaties is de gemeente, voor zover mogelijk, behulpzaam bij het vinden van huisvesting.

Het kunstfront

Het kunstfront wordt voor 1,35 mln. opgeknapt. De huur moet ongeveer € 100.000 per jaar opbrengen. Regel van ons vastgoedbeleid luidt: kostendekkende verhuur. Maar of de gemeente dit gebouw aan cultuurinstellingen kan verhuren die deze huur kunnen betalen is nog maar de vraag. Dat zie u dan wel, als het gebouw is opgeknapt. Toch blijft er de bestemming cultuur opzitten. Met als gevolg dat er leegstand wordt gecreëerd. Het pand zou ook commercieel kunnen worden



DATUM
19 september 2019

verkocht of verhuurd, maar zover is het college nog niet. Ook wordt het opknappen niet in de verhuurprijs doorgerekend.

Aanvankelijk wilde het college de 1,35 mln. niet bij de boekwaarde optellen terwijl de regel van het kostendekkende huurbeleid dat vereist. De meerderheid van de Raad heeft daar een stokje voor gestoken. Zij wilde niet dat de onrendabele top verder werd belast omdat het college zoveel geld in A1 locaties voor cultuur wilt steken, terwijl deze tak nooit kostendekkende huur kan betalen.

Vraag 19:

Nu de opknapbeurt van 1,35 mln. wel bij de boekwaarde wordt opgeteld, hoeveel bedraagt dan de jaarlijkse huur van het Kunstfront?

Antwoord 19:

Voor de beantwoording van deze vraag over de jaarlijkse huur wordt verwezen naar de antwoorden die de portefeuillehouder tijdens de raadsvergadering aan vragensteller heeft gegeven op dezelfde vraag (Bijlage 3, geel gearceerde tekst).

Vraag 20:

Hoeveel geld is voorheen geïnvesteerd in het Kunstfront?

Antwoord 20:

In het Kunstfront is in de afgelopen jaren niet geïnvesteerd.

Vraag 21:

Hoeveel ruimten worden er gecreëerd en wat is de maandelijkse huur?

Antwoord 21:

Het totale pand met een oppervlakte van afgerond 1200 m² wordt gerenoveerd. De kostendekkende huur per maand bedraagt € 8.335,=.

Vraag 22:

Hoe wordt het bedrag van 1,35 mln. aangewend (wat wordt er precies gerenoveerd?)

Antwoord 22:

Voor de beantwoording van deze vraag over de aanwending van het bedrag van € 1,35 mio voor renovatie Kunstfront wordt verwezen naar de brief van de portefeuillehouder d.d. 6 juni 2019, bijlage 4 (Bijlage 4, geel gearceerde tekst).

Vraag 23:

Hoeveel zal de WOZ-belasting gaan bedragen na de opknapbeurt en wie gaat deze betalen?

Antwoord 23:

Deze vraag over de hoogte van de WOZ-belasting kan pas worden beantwoord na herbestemming van het object op basis van taxatie door Bsgw.

Vraag 24:

Zeer waarschijnlijk kunnen de culturele instellingen deze huur niet betalen, als dat zo is aan wie gaat u dan verhuren of is dit gewoon tactiek om deze tak van cultuur op een A1 locatie te huisvesten en het tekort toch ten laste van de onrendabele top te laten komen?



DATUM
19 september 2019

Antwoord 24:

We verwijzen u hiervoor naar het raadsbesluit d.d. 25 juni 2019 waarin de verhuring verder is toegelicht (Bijlage 2, geel gearceerde tekst).

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
Namens dezen,

Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality,

John Aarts

Wethouder Organisatie, Sociale Zaken, Ouderenbeleid en Cultuur,

Jim M. Janssen.

Vragen ex art. 47 RvO



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

| | | |
|--|--------------------------------------|-----------------|
| ONDERWERP | DATUM | BIJLAGEN |
| Vragen ex art. 47 RvO inzake overzicht OZB-tarieven gesubsidieerde cultuur-/sport-/verenigingen/instellingen | 13 juni 2019 Verzonden 13-06-2019 | -- |
| BEHANDELD DOOR | TELEFOONNUMMER | ONZE REFERENTIE |
| JPJM (John) Wolters, LNCM (Linda) Peeters, RJF (Renzo) Stel | 043 350 4255 | 2019-08235 |
| E-MAILADRES | FAXNUMMER | UW REFERENTIE |
| John.Wolters@maastricht.nl | 043 - 350 4230 | --- |

Geachte mevrouw Nuyts,

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

*"In het verleden zijn we geconfronteerd met het feit dat de gemeente de OZB-aanslag van ca €20.000 OZB van het Ainsigebouw voor haar rekening nam, omdat de exploitant niet had verwacht OZB te moeten betalen. Omdat we geen inzicht hierin hebben, ontvangen we graag een overzicht van de opgelegde OZB bedragen aan bovenstaande categorieën en aan wie u kwijtschelding verleent of een korting geeft.
T.a.v. de leegstand van gemeentelijke gebouwen met een bovenvermelde bestemmingen hebben we ook geen inzicht in de kosten.
Onze vragen over de laatste 8 jaar luiden m.b.t. bovenvermelde categorieën:"*

Vraag 1:

Kunt u in een tabel aangeven: de naam van de subsidieontvanger – hoogte subsidie – hoogte huur – hoogte OZB – kwijtschelding – korting plus motivatie en of de subsidieontvanger deze ruimte volledig gebruikt voor haar bestemming?

Antwoord 1:

In onderstaande tabel zijn de beschikbare gegevens weergegeven. Om de vraag in te kaderen heeft er een selectie plaatsgevonden op panden met een maatschappelijke functie, specifiek bestemd voor cultuuroepleinden èn waar er sprake is van een subsidie. Voor deze panden wordt vervolgens voor 8 jaar lang het subsidiebedrag aangegeven. Alle subsidies boven de € 5.000,- moeten worden verantwoord, de betreffende inhoudelijke beleidsmedewerker beoordeelt en vordert (indien nodig) terug. Er hebben betreffende de jaren 2011 tot en met 2017 geen terugvorderingen plaatsgevonden. De subsidies 2018 zijn nog niet definitief vastgesteld.

De OZB-gebruikersaanslag- en huurbedragen worden niet vermeld. Met behulp van de OZB-bedragen kunnen de WOZ-waarden worden herleid. Het betreft in deze gevallen niet-woningen en de WOZ-waarden daarvan zijn niet openbaar. WOZ-waarden van bedrijfspanden hebben meestal een relatie met huurwaarden. Het verstrekken van huurbedragen kan het economische en financiële belang van de gemeente schaden.



DATUM
13 juni 2019

Alle huurbedragen worden volgens dezelfde systematiek berekend. Deze systematiek betreft de kostprijsberekening van het pand en is conform het vigerende beleidskader, de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, waaraan alle huurcontracten worden getoetst. Bij verhuur in de commerciële sfeer moeten de opbrengsten marktconform en tenminste kostendekkend zijn. Huurprijzen worden dan door middel van een taxatie bepaald. Het vrijgeven van huurbedragen kan de positie van de gemeente schaden, indien er nieuwe onderhandelingen plaats dienen te vinden met toekomstige huurders en/of kopers. De bedragen kunnen uiteraard wel 1 op 1 met mevrouw Nuyts vertrouwelijk gedeeld worden, hiertoe wordt ze van harte uitgenodigd. Ook uitleg over het berekenen van het kostprijsmodel of eventueel markthuurlaast wordt graag aan haar gegeven.

| Organisatie | Adres | Subsidiebedrag | | | | | | | |
|--|---------------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
| Koninklijke harmoniezaal Ster van Maastricht | Bredestraat 19 | 6.924 | 8.566 | 7.679 | 8.777 | 10.452 | 7.618 | 8.682 | 5.545 |
| Toneelgroep Maastricht | Plein 1992 15 | 158.738 | 156.238 | 154.998 | 153.463 | 153.463 | 101.000 | 101.000 | 101.000 |
| Stichting Ateliers Maastricht | Mariabastion 50 | 99.806 | 98.234 | 97.455 | 96.490 | 96.490 | 94.830 | 87.830 | 87.830 |
| Stichting Ateliers Maastricht | Sint Josephstraat 7 | 99.806 | 98.234 | 97.455 | 96.490 | 96.490 | 94.830 | 87.830 | 87.830 |
| Stichting Opera Zuid | Malpertuispln 60 | 79.725 | 78.469 | 77.847 | 77.076 | 77.076 | 75.000 | 75.750 | 75.750 |
| VVV Maastricht | Kleine Staat 1 | 884.476 | 870.547 | 863.638 | 885.087 | 842.450 | 827.961 | 815.569 | 813.721 |
| Muziekgieterij | Bankastr 3 | 373.891 | 368.003 | 365.082 | 361.467 | 356.125 | 350.000 | 350.000 | 325.000 |
| Lumiere Cinema | Bassin 88 | 145.125 | 142.839 | 141.706 | 140.303 | 140.303 | 137.890 | 137.892 | 169.551 |
| Bureau Europa | Boschstraat 9 | 163.627 | 161.051 | 159.772 | 208.252 | 206.552 | 203.000 | 203.000 | 203.000 |

Vraag 2:

Kunt u ons een overzicht geven van de leegstandskosten die drukken op de cultuur- en sportbegroting?

Antwoord 2:

Betreffende cultuur zijn de kosten van leegstand nagenoeg nihil, omdat alle betreffende gebouwen - met uitzondering van Bankastraat 3, waar sprake is van tijdelijke beheerskosten - aan culturele instellingen zijn verhuurd of in gebruik zijn gegeven. Daarmee zijn de kosten van het vastgoed afgedekt. Betreffende sport is er geen sprake van leegstandskosten, omdat alle betreffende accommodaties in gebruik zijn of verhuurd worden. De niet meer gebruikte accommodaties zijn verkocht en veroorzaken daardoor geen leegstandskosten.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM
13 juni 2019

Vraag 3:

Kunt u ons een overzicht geven van de verbouwingkosten van de gebouwen met sport - en culturele bestemming?

Antwoord 3:

Onderstaande opgave betreffen alle majeure verbouwingkosten (dus niet herbestemmingen en ook niet klein/dagelijks onderhoud) van de panden in eigendom, welke tot uitdrukking komen op programma/taakveld 5 Sport, Cultuur en recreatie (voorheen programma 7 Sport en programma 8 Kunst en cultuur).

| Adres | Instelling | Investering - begroot | Investering - gerealiseerd tot dusver |
|-------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Avenue Ceramique | Centre Ceramique | € 9.500.000 | € 0 |
| Herbenusstraat 89 | Kumulus | € 442.000 | € 0 |
| Vrijthof 47 | Theater aan het Vrijthof | € 6.383.000 | € 4.237.000 |

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality,

John Aarts

Vragen ex art. 47 RvO



| | |
|-----------------------|---|
| Raadsvergadering | 25 juni 2019 |
| Volgnummer | 15-2019 |
| Onderwerp | Landbouwbelang |
| Programmanummer | 10 Stadsontwikkeling |
| Registratienummer | 2019-02153 |
| Collegevergadering | 7 mei 2019 |
| Portefeuillehouder | Wethouder Krabbendam |
| Organisatieonderdeel | BO Programma's en Strategie GEMM Bartholomé |
| Behandelend ambtenaar | Telefoonnummer: 043-350 4601 Guid.bartholomee@maastricht.nl |
| Bijlagen | Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Raadsnota 51-2017 incl. geamendeerd besluit Bijlage 3 Raadsnota 59-2018 Bijlage 4 Initiatief vrijplaats Bijlage 5 Enkele (theoretische) scenario's |

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Inleiding

Bij raadsnota van 51-2017 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' (bijlage 2) d.d. 27 juni 2017 zijn de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang vastgesteld en het proces om te komen tot toewijzing en verkoop geaccordeerd. Via amendement heeft u ons opdracht gegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om de activiteiten van de culturele vrijplaats bij de herontwikkeling een plek te geven. Ook werd gevraagd om de zoektocht naar een alternatief onderkomen voor de vrijplaats te intensiveren. Met dit raadsvoorstel leggen wij de resultaten voor betreffende de uitvoering van dit geamendeerde raadsbesluit.



Consultatie van de markt

Op basis van het geamendeerde raadsbesluit heeft een eerste marktconsultatie plaatsgevonden. Er is sprake van weinig diepgang in de ideeën van de markt. Niet helder is in hoeverre deze realiteitsgehalte hebben. Op basis daarvan kan ons inziens geen weloverwogen afweging noch een besluit worden genomen over de herontwikkeling. Uit de consultatie blijkt verder dat het niet mogelijk is om de vrijplaats als geheel dan wel activiteiten daarvan in zijn huidige vorm en omvang en zonder verdere voorwaarden een-op-een in te passen bij de herontwikkeling.

Vervolg

Als vervolg voorziet uw raadsbesluit van 27 juni 2017 in een tenderprocedure. De voorbereiding daarvan is gestart. Daarmee bieden wij alle potentiële partijen de ruimte voor (nieuwe) ideeën om de herontwikkelingspotenties voor deze plek beter voor het voetlicht te brengen. In hoofdstuk 2.4 vragen wij uw aandacht voor de wijze waarop wij een tweetal belangrijke voorwaarden zijnde verhouding prijs-kwaliteit en bodemprijs in de tender willen betrekken. Bij de voorbereiding van de tender zijn wij geconfronteerd met een tweetal initiatieven en met een mogelijk relevante ontwikkeling. In de hoofdstukken 4.2, 4.3 en 4.4 treft u deze aan. Wij willen dit graag met u delen vooraleer wij het tenderproces daadwerkelijk starten.

Alternatieve locatie

Conform amendement en met inachtneming van de langjarige gedoogde situatie ter plekke van het Landbouwbelang is er eveneens gekeken naar mogelijke alternatieve locaties voor de culturele vrijplaats. Daarvoor lijkt het pand Kunstfront in het Radiumgebied bij het Frontenpark het meest geschikt. Voor de renovatie van het Kunstfront hebben wij het bedrag van afgerond € 1.350.000,= geraamd inclusief rente en indexering en exclusief btw. Dit bedrag is voorlopig in de grex Belvédère 2019 ten laste van de onrendabele top gebracht in afwachting van uw besluit over de definitieve bestemming van het Kunstfront en de dekking van deze investering.

Beslispunten

1. De tendervoorwaarden accorderen zijnde:
 - 1.1 de verhouding prijs-kwaliteit vaststellen 50%-50% en
 - 1.2 een bodemprijs vaststellen van € 4 mio.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van de grex Belvédère 2013 besloot uw raad tot een doorstart van de gebiedsontwikkeling Belvédère. In eerste instantie is onze prioriteit uitgegaan naar projecten als Noorderbrugtracé, Sphinx, Lindenkruis et cetera. Met het aantrekken van de markt kon vanaf 2016 de aandacht meer worden gericht op de locatie Landbouwbelang.

In raadsstuk 51-2017 d.d. 27 juni 2017 (bijlage 2, bladzijden 13, 14 en 15) hebben wij de randvoorwaarden voor de invulling van de locatie alsmede de procesaanpak ter vaststelling aan u voorgelegd. Daarop volgde geamendeerde besluitvorming met de vraag van uw raad om aandacht voor de culturele vrijplaats in het verdere proces.

In het raadsstuk grex Belvédère 59-2018 d.d. 3 juli 2018 hebben wij u meegenomen in de resultaten van het uitgevoerde geamendeerde raadsbesluit van juni 2017 tot dat moment en daarbij aangegeven dat er voor de jaarwisseling een apart raadsvoorstel zou volgen over de aanpak van de locatie Landbouwbelang.

In de raadsinformatiebrief van 11 december 2018 hebben wij toegezegd dat wij u in januari 2019 dit raadsvoorstel zouden aanreiken. Het raadsvoorstel dat voorligt, voorziet in deze toezegging.

Conform uw besluit van 27 juni 2017 bereiden wij thans een tenderprocedure voor.

In het lopende proces zijn wij geconfronteerd met twee initiatieven. Verder wordt op dit moment de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid uitgevoerd. Voordat wij de tenderprocedure starten, willen wij dit graag met u delen. In hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel komt een en ander terug. Vanwege de betrachte zorgvuldigheid heeft de voorbereiding van voorliggend raadsvoorstel meer tijd gekost dan was voorzien. Wij vragen uw begrip hiervoor.

Het is een gegeven dat er door de politieke partijen verschillend wordt aangekeken tegen inhoud en proces als gaat over de aanpak van de locatie Landbouwbelang en de positie van de vrijplaats daarbij. Wij menen er goed aan te doen om hierna wat uitgebreider in te gaan op enkele thema's zodat u het raadsvoorstel in de juiste context kunt plaatsen.

1.2 Bevoegdheden

In het kader van uw besluit van 2017 aangaande procedure toewijzing en verkoop willen wij graag het volgende onder uw aandacht brengen voordat wij de tender starten. Het gaat daarbij over uw positie bij het proces.



De financiële verordening

In de financiële verordening van de gemeente ligt vast dat het college niet beslist over de verkoop van onroerend goed > € 1 mio (ervan uitgaande dat het Landbouwbelang minimaal € 1 mio opbrengt) tenzij het onroerend goed deel uitmaakt van een door de raad vastgestelde grondexploitatie. Het onroerend goed maakt deel uit van de grex Belvédère die door u is vastgesteld en vanuit deze situatie kan het college over verkoop beslissen.

Artikel 169 Gemeentewet

Ingevolgde artikel 169, lid 4 Gemeentewet geeft het college de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheid (rechtshandeling onroerend goed) indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen of bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dat gebeurt dan via een zogenaamd peilingvoorstel. Krachtens artikel 169 Gemeentewet achten wij ons gehouden tot een peilingvoorstel voordat wij het Landbouwbelang verkopen.

Bestemmingsplan en betrokkenheid bij majeure ontwikkelingen

Bovendien is er altijd sprake van raadsbetrokkenheid in het kader van de bestemmingsplanaanpassing als gevolg van het herontwikkelingstraject. En tot slot ligt daar de afspraak dat wij u sowieso betrekken bij majeure ontwikkelingen waar wij de aanpak van de locatie Landbouwbelang onder scharen. Dat is ook nogmaals bevestigd in het raadsvoorstel van juni 2017.

De vraag is hoe nu te handelen tegen de achtergrond van het voorgaande daar waar het gaat over het voorbereiden en starten van de tenderprocedure. Voorop zij gesteld dat uw raad in principe alle besluiten rondom de aanpak van de locatie Landbouwbelang aan zich kan houden. Voor wat betreft het tenderproces gaat het daarbij over het omwerken van de randvoorwaarden die eerder op hoog abstractieniveau door uw raad zijn vastgesteld naar tendervoorwaarden. Tendervoorwaarden worden smart geformuleerd waarbij een onderlinge weging wordt bepaald zodat deelnemers aan de tender weten waar zij aan toe zijn en waaraan zij naar objectieve maatstaven worden getoetst.

Ingevolge raadsbesluit van juni 2017 worden tendervoorwaarden zoals ook te doen gebruikelijk door ons college opgesteld. Op basis daarvan zal dan tot toewijzing van de locatie aan een marktpartij



worden overgegaan. En dan volgt ingevolge artikel 169 Gemeentewet het peilingvoorstel naar uw raad en het bestemmingsplan.

In dit proces is het belangrijk te onderkennen dat mocht uw raad achteraf via peilingvoorstel dan wel bestemmingsplan de wens hebben om te sturen op het resultaat en daarbij feitelijk de tendervoorwaarden ter discussie wil stellen, dan ontstaat er een risicovolle, schadeplichtige situatie jegens de deelnemers aan de tender. Vanuit deze situatie en met inachtneming van uw besluit van juni 2017 inzake opstelling van tendervoorwaarden door ons college hebben wij in hoofdstuk 2.4 van voorliggend raadsvoorstel twee belangrijke tendervoorwaarden zijnde de verhouding prijs-kwaliteit en bodemprijs nader uitgewerkt en die leggen wij graag vooraf ter accordering aan u voor.

1.3 Context

1.3.1 Aankoop locatie 2003

Bij akte van 6 oktober 2003 heeft de gemeente Maastricht de (voormalige) fabrieksgebouwen, vrijstaande woonhuizen, kade, silo's, trafohuisje, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden aan de Biesenwal 1 en 3 en Maasmolendijk 24 en 26 verworven van Sappi Maastricht B.V., groot 11.500 m². Het object werd aangeduid als 'Landbouwbelang' voor het zuidelijk deel en 'Kleifabriek' voor het noordelijk deel. Hierna wordt in het raadsvoorstel voor het hele complex de benaming 'Landbouwbelang' gehanteerd.

De locatie werd gekocht om her te ontwikkelen. Bij de aankoop gold een programma dat medio jaren negentig door het toenmalig college was vastgesteld toen Sappi verkoop in overweging nam. Op basis van dat programma werd de koopsom vastgesteld. Het programma was:

uitgaansgelegenheden, ruimte voor ontspanning, kantoren, winkels, ateliers, een hotel, parkeerplaatsen en dergelijke. Conform de eis van Sappi werd wonen als mogelijk programmapunt uitgesloten via kettingbeding in de verkoop ter voorkoming van ongewenste vermenging van functies met risico's op overlast en klachten (wonen op het Landbouwbelang versus de bedrijfsactiviteiten van papierfabriek ernaast). De koopsom bedroeg € 7.460.619,= op basis van een verondersteld programma. Bij de aankoop is vastgelegd dat indien dat programma naar boven bijgesteld zou worden, dan moet er bijbetaald worden. Ten tijde van de aankoop was een deel van de gebouwen 'gekraakt'. In de notariële akte is bepaald dat het ontruimingsrisico voor rekening van de koper-gemeente Maastricht komt. Ten tijde van de oprichting van Belvédère WOM B.V. (WOM) werd de locatie Landbouwbelang samen met een aantal andere objecten conform raadsbesluit 102-2006 als



onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère overgedragen aan de WOM. Bij de overdracht aan de WOM is het ontruimingsrisico overgegaan naar de WOM.

1.3.2 Grex Belvédère 2013 - 2018

1.3.2.1 Reservelocatie 2013 - 2014

In het kader van de doorstart van de gebiedsontwikkeling in 2013 werd door uw raad een nieuw planconcept voor Belvédère vastgesteld in het zogenaamde ambitiedocument herijking programma Belvédère (raadsbesluit 5-2013). Dit ambitiedocument kreeg een vertaling in de vorm van het boekwerkje 'Het Antwoord van de Sphinx'. Daarin werd voor het Landbouwbelang opgenomen dat er een bijzonder en in relatie tot de stad complementair programma moest komen. Termen als bijzondere sfeer en beleving, multifunctioneel, publieksaantrekkelijk op het maaiveld en nieuwe doelgroepen werden genoemd. De locatie zou vooralsnog gereserveerd worden om programma's naar Maastricht te halen die anders niet zouden komen. Ook vanwege het uitblijven van de markt vraag en de prioriteit naar andere projecten binnen Belvédère werd de locatie (nog) niet actief in de markt gezet. In de opeenvolgende jaarlijkse grexen Belvédère die door uw raad zijn vastgesteld, is voor deze locatie een budgettair neutrale herontwikkeling aangehouden waarbij is aangegeven dat dit principe steeds verder onder druk komt te staan vanwege jaarlijks oplopende boekwaarde. Vanaf 2019 en de jaren daarna zijn in de grex de inkomsten als gevolg van verkoop van de locatie geraamd. Op basis van de huidige planning is dat niet haalbaar.

1.3.2.2 Toenemende marktinteresse 2015 - 2016

Gaandeweg eindigde de crisis, steeg de belangstelling vanuit de markt en kwamen diverse projecten binnen Belvédère in uitvoering. En mede onder druk van oplopende boekwaarde, het uitblijven van een haalbare, bijzondere functie waarvoor de plek in eerste instantie was gereserveerd en discussies over veiligheid kwam de herontwikkeling hoger op de agenda. Bij de grex 2016 werd besloten voor een aanpak vanuit een driedelige insteek:

1. Intensivering van contacten met potentiële marktpartijen die zich spontaan hebben aangemeld.
2. Voorbereiding sloop van onveilige en ontsierende delen van het complex.
3. Het veilig, tijdelijk voortzetten van de huidige situatie met betrekking tot de gebruikers in combinatie met het faciliteren van de activiteiten naar een alternatieve plek in het kader van het



broedplaatsenbeleid. Er werden brandveiligheidsmaatregelen genomen in goed overleg met de gebruikers om de bovenverdiepingen minder intensief te gebruiken voor bijeenkomsten en slaapplekken.

1.3.2.3 Randvoorwaarden voor herontwikkeling en proces rondom toewijzing 2017

Met de raadsnota 51-2017 zijn de randvoorwaarden voor de invulling van de locatie en het proces rondom toewijzing en verkoop door uw raad vastgesteld (zie bijlage 2). De vastgestelde randvoorwaarden zijn onder andere afkomstig uit het door u eerder vastgestelde ambitiesdocument als bedoeld onder hoofdstuk 1.3.2. Deze liggen in het verlengde van de oorspronkelijke randvoorwaarden medio jaren negentig. Voor wat betreft het proces rondom toewijzing en verkoop is conform raadsbesluit 51-2017 besloten dat eerst overleg zou worden gevoerd met enkele marktpartijen die zich tot op dat moment spontaan hadden gemeld. Als dat niet tot succes zou leiden, dan zou er worden getenderd.

Door uw raad werd daarbij aandacht gevraagd voor de positie van de culturele vrijplaats. Op initiatief van de heer Van der Gugten van de fractie van GroenLinks werd door de fracties van GroenLinks, PvdA, D66 en SP een amendement ingediend dat in meerderheid door de raad werd aangenomen (met uitzondering van de fracties van het CDA, PVM, VVD en LPM). Met dat geamendeerde raadsbesluit (bijlage 2) kregen wij de opdracht om te onderzoeken of het mogelijk is om activiteiten van de culturele vrijplaats te incorporeren in de herontwikkeling en om de zoektocht naar een alternatief onderkomen voor de vrijplaats te intensiveren.

1.3.2.4 Resultaten uitvoering geamendeerde raadsbesluit 2018

Bij de raadsnota 59-2018 grex Belvédère 2018 (bijlage 3, bladzijden 23 tot en met 27) hebben wij u geïnformeerd over de resultaten die er op dat moment voorlagen van het uitgevoerde geamendeerde raadsbesluit van juni 2017. Met name is daarbij verslag gedaan van de bevindingen van Maastricht-LAB. Maastricht-LAB geeft aan dat de geconsulteerde marktpartijen weliswaar in principe en onder voorwaarden mogelijkheden zien om elementen van de vrijplaats te incorporeren, maar geen der partijen acht het mogelijk om de huidige situatie een-op-een te handhaven. In de raadsnota staat verder dat gelet op deze situatie de zoektocht naar een alternatief hoger op de agenda zal komen waarbij het Radiumgebied het meest logisch lijkt.



1.3.3 Inventarisatie huidige situatie vrijplaats

In het kader van de uitvoering van de raadsopdracht heeft Maastricht-LAB geïnventariseerd welke activiteiten plaatsvinden in het Landbouwbelang en hoe men is georganiseerd. Voor het verkrijgen van een goed totaalbeeld treft u deze informatie onderstaand aan.

Voor het Landbouwbelang is de Stichting 06 opgericht, ingeschreven sinds 7 maart 2006 bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14088628. De geregistreerde activiteit is als volgt beschreven: '*Vriendenkringen op gebied van cultuur, fanclubs en overige kunstbevordering. Het creëren van nieuwe visies op maatschappelijk, cultureel en/of kunstzinnig gebied*'.

Er vinden tal van activiteiten plaats zoals:

De Doorgeefwinkel: de winkel ligt op de begane grond aan de kade, bestaat ongeveer acht jaar en is elke donderdag en laatste zondag van de maand geopend van 11.00 tot 16.00 uur. De winkel telt 8 vrijwilligers. Volgens opgave bezoeken circa 1.200 klanten de winkel maandelijks. De winkel heeft ten doel bewustwording creëren en een alternatief bieden voor de wegwerp-economie. Iedereen kan tijdens openingsuren gratis bruikbare spullen brengen en mag maximaal 5 stuks per bezoek meenemen.

De Foodbank: bevindt zich op de begane grond (ingang aan de voorzijde) en is elke vrijdag van 15.00 uur tot 'eind' geopend. Om 15.00 uur gaan de bezoekers samen met de initiatiefnemers naar de markt om de niet verkochte groenten op te halen. Samen wordt er gekookt en kunnen mensen van buitenaf gratis (vrije gave) een drie-gangen-veganistisch-diner komen eten. Dranken wordt verkocht door de mensen van het Landbouwbelang. Volgens opgave komen circa 130 personen wekelijks eten bij de Foodbank.

Het Keldertje: één keer per week op donderdag van 20.00 tot 02.00 uur is er een bar met muziek. In de kelder bevindt zich eveneens een gastenkamer met een aantal stapelbedden voor gasten/artiesten.

Evenementen: 12 keer per jaar worden deze georganiseerd met per keer maximaal 500 bezoekers. Dat maximum wordt volgens opgave regelmatig gehaald.

Verder wonen in het complex circa 14 personen waarvan 12 in de gebouwen zuidzijde en 2 in de overige gebouwen. Enkele personen wonen er langdurig.

2. Gewenste situatie - De herontwikkeling.

2.1 Marktconsultatie



In het kader van de uitvoering van uw geamendeerde raadsbesluit van juni 2017 is er met een aantal marktpartijen gesproken over hun ideeën. Maastricht-LAB is bij dit proces betrokken op de door u in het amendement aangegeven onderdelen. De gesprekken hebben plaatsgevonden met marktpartijen die zich ten tijde van de raadsnota 2017 spontaan hadden aangemeld. Na 2017 hebben zich overigens meer marktpartijen spontaan gemeld voor de locatie en die hebben wij conform het bepaalde in raadsnota 51-2017 in de wachtstand geplaatst.

2.2 Eerste ideeën

Op basis van het geamendeerde raadsbesluit zijn marktpartijen geconsulteerd. Zij hebben eerste ideeën geschetst voor de locatie, variërend van hotelvormen, retail, wonen inclusief bijzondere woonzorgconcepten tot combinaties van foodproductie en retail. Deze verkeren nog in een zeer pril stadium en zijn weinig concreet. Er is in meer en mindere mate sprake van reguliere programma's en er kan nog niets worden gezegd over de financiële haalbaarheid. Er is met andere woorden sprake van beperkte diepgang en niet helder is in hoeverre deze ideeën realiteitsgehalte hebben. Wij zijn van mening dat daardoor geen weloverwogen afweging kan plaatsvinden noch een besluit kan worden genomen over de herontwikkeling op basis van de geconsulteerde marktpartijen. Uit de consultatie blijkt verder dat het niet mogelijk is om de culturele vrijplaats als geheel dan wel activiteiten daarvan in zijn huidige vorm en omvang en zonder verdere voorwaarden een-op-een in te passen bij de herontwikkeling. Het raadsbesluit d.d. 27 juni 2017 geeft aan hoe nu verder te handelen, namelijk dat er getenderd moet worden.

2.3 Vervolg-tenderen

Als de consultatieronde met de marktpartijen niet succesvol is, voorziet uw raadsbesluit van 27 juni 2017 in een tenderprocedure. Wij zijn met de voorbereiding daarvan gestart. Bij de tenderprocedure wordt een object via een openbare verkoopprocedure op de markt gezet. Partijen worden op basis van vooraf vastgestelde tendervoorwaarden uitgedaagd om in concurrentie de herontwikkelingspotenties van de aangeboden locatie in beeld te brengen. Er wordt een afwegingsprocedure toegepast op een aantal relevante thema's waarbij niet alleen de prijs maar ook de kwaliteit van de aangeboden plannen worden afgewogen; de verhouding prijs/kwaliteit wordt vooraf bepaald, zo ook de verhouding tussen de relevante thema's bij het onderdeel kwaliteit. Via een dialoog tussen de kandidaat-kopers en de selectiecommissie die onderdeel is van het tenderproces kan in gezamenlijkheid gestuurd worden op het beste resultaat. Op deze manier wordt



de markt -die zich de laatste tijd bovendien in positieve zin heeft ontwikkeld- maximaal uitgedaagd om met creatieve en haalbare plannen te komen voor de locatie. Bij deze aanpak wordt de markt in zijn volle breedte uitgenodigd inclusief de partijen die zich eerder spontaan hadden gemeld en waarmee al gesproken werd en de partijen die in de wachtstand zijn gezet. Zo'n tenderprocedure werd al eerder gehanteerd onder andere bij de verkoop van het voormalige City Centrum, Capucijnenstraat 43-45.

2.4 Tendervoorwaarden

Prijs-kwaliteit en bodemprijs

In hoofdstuk 1.2 van voorliggend raadsvoorstel hebben wij aangegeven dat zouden terugkomen op twee belangrijke tendervoorwaarden. De prijsstelling als onderdeel van de tendervoorwaarden vormt een specifiek aandachtspunt met name vanwege het besluit van uw raad dat de herontwikkeling budgettair neutraal dient te verlopen. Met een oplopende boekwaarde (nu € 6,5 mio) en stijgende jaarlijkse kosten (zie hoofdstuk 5) wordt budgettaire neutraliteit voor ons college een bijzonder lastige opgave. Wij zijn van mening dat deze financiële opgave een dermate grote druk legt op de kwalitatieve-programmatische opgave dat wij ons in alle redelijkheid afvragen in hoeverre dat daarmee ruimte blijft voor afwegingen. Alhoewel uw raad eerder de sloop van het complex niet heeft uitgesloten, zouden wij bijvoorbeeld via deze prijs-kwaliteitverhouding ook ruimte kunnen houden voor dialoogdiscussies met potentiële geïnteresseerden over eventueel behoud van interessante onderdelen van het complex voor ons nageslacht. Temeer deze zijn aangewezen als kenmerkend en dominant gemeentelijke monumenten.

Wij stellen u daarom voor om in het kader van de tendervoorwaarden de verhouding tussen prijs en kwaliteit op 50%-50% te stellen. Om toch richting te geven aan de verkoopwaarde stellen wij u voor om daarbij een bodemprijs van € 4 mio te hanteren.

Met dit voorstel kunnen wij geen enkele garantie geven dat uw eerdere voorwaarde voor budgettaire ontwikkeling haalbaar is, het wordt ook niet uitgesloten dat iemand meer biedt dan € 4 mio.

Ons voorstel geeft ons wel ruimte die wij nodig achten om tot een juiste afweging tussen geld en kwaliteit te komen. Ingeval deze bodemprijs onverhoopt niet haalbaar mocht zijn, zullen wij met uw raad tot een algehele heroverweging komen met betrekking tot toekomst van de locatie Landbouwbelang. Het opstellen van tendervoorwaarden en hun onderlinge waardering is een specifieke bezigheid. Wij zullen daarbij externe deskundigheid betrekken.



3. Argumenten.

Niet van toepassing.

4. Alternatieven.

In het hoofdstuk alternatieven willen wij graag ingaan op:

- de mogelijke alternatieve locatie voor activiteiten van de vrijplaats;
- de initiatieven met betrekking tot het kunstvakonderwijs en het handhaven en uitbreiden van de huidige activiteiten op de locatie Landbouwbelang en de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid;
- enkele (theoretische) scenario's.

4.1 *Alternatieve locatie voor activiteiten van de vrijplaats*

4.1.1 *De opgave*

Er is conform uw geamendeerde besluit 2017 gezocht naar alternatieve locaties voor de vrijplaats. Dit is overigens ook een gebruikelijke stap als wordt gesproken over het beëindigen van langjarige gedoogde situaties waar hier sprake van is. Wij hebben daarbij onder meer gekeken naar een geschikt planologisch regime, de eigendomssituatie, beschikbaarheid, afstand tot stadscentrum, mogelijke winsituaties in relatie tot reeds gevestigde functies-partijen en dergelijke. Ook is bekeken of de vrijplaats als geheel of de aparte onderdelen naar verschillende plekken kunnen worden verplaatst. Dat is gedaan omdat de laatste tijd minder sprake lijkt te zijn van een eenheid en de onderdelen binnen de vrijplaats lossen van elkaar lijken te functioneren. Wij weten niet of dat zo is gegroeid door de tijdgeest of door de vaker wijzigende samenstelling van de gebruikers. Ongetwijfeld zullen ook de herontwikkelingsdiscussies en de onzekere toekomst daar mede debet aan zijn.

4.1.2 *Radiumgebied in het Frontenpark*

Het Radiumgebied in het Frontenpark lijkt als alternatief voor de activiteiten van de vrijplaats het meest logisch omdat dit gebied conceptueel is bedoeld voor de creatieve industrie in casu voor culturele, (re)creatieve ambachtelijkheid in de meer bedrijfsmatige sfeer. De plek ligt op loopafstand van het stadscentrum en wordt via aantrekkelijke routes steeds beter bereikbaar. Met name de combinaties die mogelijk zouden zijn met andere partijen en activiteiten (LAB-gebouw, de stadswide en de groene Gashouder) maakt dat deze plek kan uitgroeien tot een interessante ontwikkeling van voldoende omvang, trekkracht en levensvatbaarheid. Ingevolge het ter plekke geldende bestemmingsplan zijn deze activiteiten deels al toegestaan. Voor het onderdeel 'wonen'



kan dan verwezen worden naar de reguliere woningmarkt. Het spreekt vanzelf dat de huidige bewoners via een zorgvuldig proces daar naartoe begeleid zullen worden.

4.1.3 Het pand Kunstfront (voormalig hoofdkantoor Radium en Vredestein)

In dit gebied bevindt zich het pand Kunstfront dat in principe beschikbaar zou zijn voor activiteiten van de vrijplaats. Het pand ligt op de hoek van de Cabergerweg en Lage Frontweg en is in eigendom van de WOM, groot 1.150 m². De boekwaarde bedraagt € 200.000,=. Het pand is in afwachting van de definitieve bestemming tijdelijk in gebruik bij de Stichting Mandril Maastricht en de Stichting Cultuurfront Europa in afwachting van de definitieve bestemming. Met de raadsinformatiebrief van 16 november 2018 hebben wij uw raad geïnformeerd over de voorgenomen renovatie van het Kunstfront. Daartoe zijn de tijdelijke gebruiksovereenkomsten opgezegd.

Het gebouw Kunstfront biedt mogelijkheden voor de verplaatsing van de vrijplaats. Uiteraard aangepast naar de maat, schaal en randvoorwaarden van die plek. Eventueel kan er worden uitgebreid door bijvoorbeeld het bijplaatsen van units en er kunnen zoals aangegeven combinaties worden gemaakt met andere plekken en functies in het gebied. Mocht de locatie en/of het gebouw voor een van de activiteiten van de vrijplaats toch minder geschikt blijken, dan kunnen voor die activiteiten broedplaatslocaties in de stad en de Samenwerkende Ateliers Maastricht wellicht een uitkomst bieden.

Voor de renovatie van het Kunstfront ligt een raming voor van ongeveer € 1.350.000,= inclusief rente en indexering en exclusief btw. Op basis daarvan hebben wij een eerste exploitatieberekening gemaakt die enig zicht geeft op een rendabele investering mits wij potentiële gegadigden voor dit pand kunnen werven via de vrije markt. Ingeval uw raad besluit het Kunstfront aan te wijzen als alternatief voor activiteiten van de vrijplaats en/of voor activiteiten van de huidige gebruikers schrijft de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid een bijdrage voor vanuit een of meerdere gemeentelijke beleidssectoren om tot een rendabele exploitatie te komen. Zoals in de raadsinformatiebrief van 16 november 2018 is aangegeven, is de keuze daarbij aan u. In hoofdstuk 5 Financiën komen wij nog hierop terug.

4.2 Initiatief kunstvakonderwijs

Recentelijk heeft Zuyd Hogeschool aangegeven dat zij interesse heeft om op de locatie Landbouwbelang een toekomstbestendige huisvesting van het kunstvakonderwijs te centraliseren in orde van grootte van 22.000 m² BVO. Zuyd Hogeschool gaf aan dat deze locatie haar specifieke



voorkeur heeft vanwege de sfeer en beleving in het Sphinxkwartier waarbij er synergiemogelijkheden worden gezien met bijvoorbeeld Muziekgieterij en Lumière Cinema. Volgens Zuyd Hogeschool zou deze beoogde ontwikkeling kansen bieden voor andere (bredere) vormen van samenwerking zoals het medegebruik van faciliteiten door Philharmonie Zuidnederland. En er werd aangegeven dat “het huidige concept van de ‘culturele broedplaats’ in het Landbouwbelaang heel goed verenigbaar is met de kunstopleidingen”.

Zuyd Hogeschool heeft haar plannen tijdens een gesprek met ons college toegelicht. Ingevolge raadsnota 51-2017 worden initiatieven in de wachtstand geplaatst in afwachting van het resultaat van de consultatie van de initiatieven die zich eerder spontaan hebben gemeld. Daarna worden alle initiatieven uitgenodigd om mee te doen aan de tender. Op grond van bovenstaande hebben wij Zuyd Hogeschool uitgenodigd om mee te doen aan de tender. Dat biedt de mogelijkheid aan Zuyd Hogeschool om haar plannen verder uit te werken en in te dienen. Zuyd Hogeschool heeft aangegeven dat zij niet daaraan zal deelnemen.

4.3 Initiatief handhaven en uitbreiden huidige activiteiten op locatie Landbouwbelaang

In de afgelopen periode heeft uiteraard overleg plaatsgevonden met de mensen van de vrijplaats. Deze hebben inmiddels uit eigener beweging het initiatief genomen met een idee om de locatie Landbouwbelaang in zijn geheel als culturele vrijplaats-broedplaats verder uit te bouwen samen met andere partijen. Dit ‘herontwikkelingsperspectief’ werd eind 2018 ingediend (bijlage 4). Dit perspectief schetst een onderzoek samen met een aantal andere creatieve partijen in de stad naar de ontwikkeling van een grote creatieve en culturele vrijplaats-broedplaats in het Landbouwbelaang. Ook deze ideeën verkeren in een pril stadium. Zoals hiervoor bij het initiatief Zuyd Hogeschool al aangegeven, zal initiatiefnemer op grond van het raadstuk 51-2017 worden uitgenodigd om mee te doen aan de tenderprocedure. De uitnodiging aan de vrijplaats om daaraan mee te doen, sluit naar onze mening aan op de suggestie “right to challenge” waar de fractie van de PvdA in haar vragen ex artikel 47 RvO d.d. 22 maart 2019 op doelt.

4.4 Haalbaarheidsstudie Sappi Zuid

Zoals in hoofdstuk 1.3.1 beschreven, is het complex Landbouwbelaang gekocht van Sappi waarbij programma-indicaties zijn gegeven en is bepaald dat bijbetaling aan Sappi de orde is in het geval het definitieve bouwprogramma groter is dan destijds aangenomen. Tevens heeft Sappi middels kettingsbeding laten vastleggen dat woningbouw op de locatie Landbouwbelaang niet is toegestaan. Bij



de grex Belvédère 2018 heeft uw raad besloten tot het doen van een haalbaarheidsstudie naar de mogelijke verwerving van Sappi Zuid. In het kader van deze haalbaarheidsstudie wordt momenteel ook gekeken naar de voorwaarden die destijds in 2003 bij de aankoop zijn gesteld met betrekking tot het Landbouwbelang. De situatie rondom de bedrijfsvoering bij Sappi is sinds 2003 namelijk fors gewijzigd. Bovendien is ook de milieuwet- en regelgeving sinds die tijd aangepast. De vraag is in hoeverre de voorwaarden van destijds vanuit die situatie nu nog steeds relevant zijn. Wat daarbij altijd meespeelt, is het beleid binnen het concern om risico's op overlast en klachten zoveel als mogelijk te voorkomen in relatie tot naastgelegen, gevoelige functies, ook al zou daar vanuit de huidige wet- en regelgeving niet meteen aanleiding toe hoeven te zijn. Vooralnog is niet in te schatten wat een en ander zou kunnen betekenen in relatie tot aanvullende mogelijkheden voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang. Het haalbaarheidsonderzoek wordt na de zomer afgerond en dan aan uw raad voorgelegd. Als wij rekening houden met uw opdracht tot het opstarten van de tenderprocedure voor locatie Landbouwbelang houdt dat in dat mogelijke effecten vanuit het haalbaarheidsonderzoek Sappi Zuid niet kunnen worden meegenomen in de vaststelling van de tendervoorwaarden.

4.5 Enkele (theoretische) scenario's

Uw raad stelt regelmatig de vraag om meerdere scenario's voor te leggen. Alhoewel de keuze voor herontwikkeling bij het Landbouwbelang door uw raad al is gemaakt, hebben wij gemeend dat het toch nog goed zou zijn om voor u enkele scenario's op hoofdlijnen te schetsen met mogelijke financiële consequenties. Daarmee wordt dan het beeld rondom de voorgenomen herontwikkeling van de locatie voor u nog verder gecompleteerd. Deze scenario's bewegen zich binnen het spectrum variërend van de huidige status quo handhaven bij het Landbouwbelang als ene uiterste tot opheffing van de vrijplaats en herontwikkelen van de locatie als andere uiterste. U treft deze scenario's aan in bijlage 5. Bij de in beeld gebrachte financiële consequenties is overigens nog geen rekening gehouden met de definitieve koopsom op basis van het uiteindelijke programma dat op de locatie wordt gerealiseerd.

5. Financiën.

5.1 Landbouwbelang

De situatie met betrekking tot de steeds stijgende boekwaarde van het Landbouwbelang in verband met de jaarlijkse rentebijdrage en de spanning die dat oplevert met de gestelde voorwaarde van



een budgettair neutrale ontwikkeling is vaker gemeld. In de grex zijn eerder aannames gemaakt rondom de herontwikkeling en deze aannames moeten op basis van de actualiteit worden bijgesteld. Vanwege uw eerdere besluit aangaande budgettaire planontwikkeling hebben wij tot op heden de rentekosten op dit project bijgeschreven. Daardoor steeg de boekwaarde elk jaar met 4%. Wij zijn van mening dat het moment daar is om ons af te vragen of wij daarmee de voorgenomen planontwikkeling niet nog meer belasten ergo of daarmee de programmatische druk niet te ver oploopt. Daar komt bij dat niet meer kan worden volstaan met het ophogen van de boekwaarde zijnde € 6,5 mio met slechts de jaarlijkse rentelast van 4%. In de eerdere planning met betrekking tot het herontwikkelingstraject was namelijk in de grex opgenomen dat de verkoopopbrengst van de locatie gefaseerd ontvangen zou worden in de jaren 2019 tot en met 2021. Met de huidige planning is dat niet haalbaar en komen deze inkomsten niet binnen. Wij hebben nu aangenomen dat de uitgifte in één keer zal plaatsvinden in 2021. Dat betekent dat de opbrengsten later binnenkomen. De kosten van bouwrijp maken schuiven eveneens naar achteren, echter per saldo ontstaat er een nadelig effect op de rentekosten. Het totale nadelige effect aan rentekosten bedraagt € 540.000,=. In de raadsinformatiebrief van 1 november 2018 hebben wij voor tijdelijk beheer (minimaal onderhoud, belastingen, verzekeringen, afvalverwijdering en beheer) het bedrag van € 18.500,= aanhouden. Als gevolg van langere looptijden zal dit bedrag opgehoogd moeten worden met € 15.000,=. Bovendien kunnen wij als gevolg van de ontstane situatie niet langer volstaan met dit zeer beperkte beheer en onderhoud. Nu de huidige situatie langer gehandhaafd blijft, moeten wij ons voorbereiden op aanvullende kosten. Concreet wordt bekeken in hoeverre de provisorische afscherming aan de zuidgevel van het complex nog voldoet. Ook wordt bekeken hoe lang de dakranden en geveldoorvoeren, regenwaterpijpen en dergelijke in de huidige staat gehandhaafd kunnen blijven. Ter uitsluiting van risico's voorzien wij voor de komende twee jaren een beperkte investering voor een bedrag van € 50.000,= per jaar. Tot slot moeten de apparaatskosten met € 20.000,= naar boven bijgesteld worden vanwege langere doorlooptijden. Alles bij elkaar leidt dit tot een kostenpost 2019 van € 675.000,=. Vanuit het door uw raad gestelde uitgangspunt budgettair neutrale ontwikkeling zou dat automatisch moeten leiden tot eenzelfde ophoging van de opbrengsten. Zoals aangegeven, achten wij dat niet langer redelijk en haalbaar. Vandaar dat wij voorstellen om de boekwaarde te bevriezen op € 6,5 mio en de kostenpost 2019 ad € 675.000,= en volgende kosten ten laste te brengen van de onrendabele top van de grex Belvédère. Daarmee wordt dan afgestapt van de voorwaarde van een budgettair neutrale ontwikkeling. Om zicht en grip te houden op de totale kosten van de locatie worden boekwaarde en alle kosten die ten laste



worden gebracht van de onrendabele top van de grex vanaf 2019 jaarlijks in de grex inzichtelijk gehouden. In het verlengde van hetgeen hiervoor is gesteld, hebben wij het raadsvoorstel "Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief vaststelling grex 2019" opgesteld. Dat raadsvoorstel is gelijktijdig geagendeerd voor uw raad.

5.2 Kunstfront

In hoofdstuk 4.1 is de situatie met betrekking tot het Kunstfront aangegeven. Het bedrag van € 1.350.000,- is voorlopig ten laste van de onrendabele top van de grex gebracht in afwachting van uw besluit omtrent bestemming en gebruik. Als op grond van beleid vanuit een of meerdere sectoren de keuze gemaakt wordt voor invulling van het Kunstfront voor activiteiten van de vrijplaats en/of activiteiten van de huidige gebruikers zal er sprake zijn van een (on)rendabele investering en dat brengt een additionele gemeentelijke financiële inspanning met zich mee. Op dit moment is daarin niet voorzien. Als het pand na renovatie vrij in de markt kan worden gezet, is er wel enig zicht op een rendabele exploitatie.

6. Vervolg.

Conform raadsbesluit van 27 juni 2017 zullen wij de tenderprocedure verder voorbereiden en starten. Relevante partijen worden hiervan op de hoogte gebracht. Ook zal de renovatie van het Kunstfront ter hand worden genomen. Afhankelijk van uw besluit om het Kunstfront ter beschikking te stellen voor activiteiten van de vrijplaats en/of de huidige gebruiker zullen zij daarbij betrokken worden.

7. Participatie.

Uw raad zullen wij bij het vervolg betrekken via een peilingvoorstel en in het kader van de uitoefening van uw wettelijke taken. Het contact met de mensen van de culturele vrijplaats zal nog verder worden geïntensiveerd. De geconsulteerde marktpartijen en de marktpartijen in de wachtstand zijn en worden afzonderlijk geïnformeerd over het vervolgproces. Ook de huidige gebruikers van het Kunstfront op de Radiumlocatie worden betrokken bij de verdere planvorming over de alternatieve locatie.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.7 mei 2019, organisatieonderdeel BO
Programma's en Strategie, no. 2019-02153;

BESLUIT:

1. De tendervoorwaarden accorderen zijnde:
 - 1.1 de verhouding prijs-kwaliteit vaststellen 50%-50% en
 - 1.2 een bodemprijs vaststellen van € 4 mio.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 juni 2019.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit



Besluit d.d. 25 juni 2019:

Amendement GroenLinks inzake Tendervoorwaarden Landbouwbelang

Voor het amendement stemmen 11 raadsleden: Dhr. Barendse (D66), mw. Demas (D66), dhr. Van der Gugten (GroenLinks), mw. Hermens (GroenLinks), dhr. Janssen (GroenLinks), mw. Korsten (GroenLinks), dhr. Mertens (D66), dhr. Passenier (GroenLinks), dhr. Pulles (SP), mw. Schut (SP), dhr. Wijnands (D66).

Tegen het amendement stemmen 22 raadsleden: Dhr. Betsch (PVV), dhr. Boelen (SPM), dhr. Van Est (50PLUS), mw. Fokke (PvdA), dhr. Garnier (PVM), dhr. Geurts (PVV), dhr. Gorren (SAB), mw. Habets (SPM), mw. Van Ham (PvdA), mw. Van der Heijden-Schaaf (CDA), dhr. Janssen (CDA), dhr. Limpens (VVD), mw. Van Loo (CDA), dhr. Lurvink (M:OED), mw. Meese (PVM), dhr. Mermi (SPM), mw. Nuyts (LPM), dhr. Peeters (CDA), dhr. Severijns (VVD), dhr. Smeets (PVM), dhr. Steijns (SPM), dhr. Willems (SPM), mw. Van de Wouw-Simons (VVD).

Het amendement is verworpen.

Amendement SAB inzake Bodemprijs tender vaststellen op boekwaarde

Voor het amendement stemmen 9 raadsleden: Dhr. Van Est (50PLUS), dhr. Garnier (PVM), dhr. Gorren (SAB), dhr. Limpens (VVD), mw. Meese (PVM), mw. Nuyts (LPM), dhr. Severijns (VVD), dhr. Smeets (PVM), mw. Van de Wouw-Simons (VVD).

Tegen het amendement stemmen 24 raadsleden: Dhr. Barendse (D66), dhr. Betsch (PVV), dhr. Boelen (SPM), mw. Demas (D66), mw. Fokke (PvdA), dhr. Geurts (PVV), dhr. Van der Gugten (GroenLinks), mw. Habets (SPM), mw. Van Ham (PvdA), mw. Van der Heijden-Schaaf (CDA), mw. Hermens (GroenLinks), dhr. Janssen (CDA), dhr. Janssen (GroenLinks), mw. Korsten (GroenLinks), mw. Van Loo (CDA), dhr. Lurvink (M:OED), dhr. Mermi (SPM), dhr. Mertens (D66), dhr. Passenier (GroenLinks), dhr. Peeters (CDA), dhr. Pulles (SP), mw. Schut (SP), dhr. Steijns (SPM), dhr. Wijnands (D66), dhr. Willems (SPM),

Het amendement is verworpen.

Raadsvoorstel

Voor het raadsvoorstel stemmen 30 raadsleden: Dhr. Barendse (D66), dhr. Betsch (PVV), dhr. Boelen (SPM), mw. Demas (D66), dhr. Van Est (50PLUS), mw. Fokke (PvdA), dhr. Geurts (PVV), dhr. Gorren (SAB), dhr. Van der Gugten (GroenLinks), mw. Habets (SPM), mw. Van Ham (PvdA), mw. Van der Heijden-Schaaf (CDA), mw. Hermens (GroenLinks), dhr. Janssen (CDA), dhr. Janssen (GroenLinks), mw. Korsten (GroenLinks), dhr. Limpens (VVD), mw. Van Loo (CDA), dhr. Mermi (SPM), dhr. Mertens (D66), mw. Nuyts (LPM), dhr. Passenier (GroenLinks), dhr. Peeters (CDA), dhr. Pulles (SP), mw. Schut (SP), dhr. Severijns (VVD), dhr. Steijns (SPM), dhr. Wijnands (D66), dhr. Willems (SPM), mw. Van de Wouw-Simons (VVD).

Tegen het raadsvoorstel stemmen 4 raadsleden: Dhr. Garnier (PVM), dhr. Lurvink (M:OED), mw. Meese (PVM), dhr. Smeets (PVM).

Het raadsvoorstel is aangenomen.

**Raadsvergadering
Dinsdag 25 juni 2019, 17.00 uur**

Te behandelen zaken:

- 1. Opening, mededelingen en vaststellen van de agenda**
- 2. Verslagen**
- 3. Ingekomen stukken**
- 4. Addendum Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek**
- 5. Gunningsvoorstel accountantsdiensten 2019 t/m 2022**
- 6. Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019 – 2024**
- 7. Landbouwbelang**
- 8. Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2019**
- 9. Motie GroenLinks inzake Beleid culturele broed- en vrijplaatsen**
- 10. Vaststellen verslag besloten gedeelte 11 juni 2019 inzake Informatie Ontwikkeling kenniscentra**
- 11. Besloten gedeelte: Kandidaatstelling Eurovision Song Contest 2020**
- 12. Besloten gedeelte: Beslissing op bezwaar**

Aanwezig: mevrouw Penn-te Strake (burgemeester), mevrouw J. Goossens (griffier) en 34 leden van de raad. Mevrouw Maassen, mevrouw Slangen, de heer Pas, de heer Gunther en de heer Brüll zijn afgemeld. Wethouder Aarts, wethouder De Graaf en de heer J. Janssen komen later.

Verslaglegging: mevrouw Y.T.M. Sinsel



1. Opening, mededelingen en vaststellen van de agenda

De voorzitter opent de vergadering om 17.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Er is een bericht van verhindering ontvangen van mevrouw Maassen, mevrouw Slangen, de heer Pas, de heer Gunther en de heer Brüll. Wethouder Aarts, wethouder De Graaf en de heer J. Janssen komen later.

In ons midden bevindt zich een pasgeboren vader! Raadslid Menno Janssen moeten wij vandaag net als zijn vrouw en dochter flink in de bloemetjes zetten.

Applaus

Verder is er een jarige onder ons. De heer Jo Smeets is jarig. Proficiat.

Applaus

De voorzitter deelt mee dat een amendement is aangekondigd bij agendapunt 7 over Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019 – 2024 door de VVD en door GroenLinks. Verder zijn er twee amendementen aangekondigd bij het agendapunt Landbouwbelang. Het amendement over de tendervoorwaarden is van GroenLinks. Het amendement over de bodemprijs is van de SAB. Dan is er een amendement aangekondigd bij raadsvoorstel Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief Grex. Bij dit voorstel zijn ook moties aangekondigd, namelijk door de Sociaal Actieve Burgerpartij betreffende AINSI en door M:OED over de tijdelijke verplaatsing van het Kunstfront. Daarnaast is er nog een motie vreemd aan de orde van de dag ingediend door GroenLinks met als onderwerp beleid Culturele broed- en vrijplaatsen.

GroenLinks (Passenier) licht toe dat de motie eigenlijk behoort bij agendapunt 7, het Landbouwbelang. Maar omdat in de discussie rondom het Landbouwbelang ook steeds die sociale culturele onderwerpen werden behandeld en het eigenlijk meer gaat over de Grex en het verplaatsen van het Landbouwbelang, is GroenLinks akkoord gegaan dat het een motie vreemd aan de orde van de dag is. Dit moet echter wel worden gezien in het licht van agendapunt 7.

De **PvdA** (Fokke) stelt voor om het Landbouwbelang van de agenda te halen en te wachten op de Cultuurvisie. Dat is immers best logisch.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) steunt het PvdA voorstel van harte.

De **VVD** (Severijns) wijst dit voorstel af. De VVD wil het Landbouwbelang vandaag behandelen. Het heeft al lang genoeg op de agenda gestaan.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) wijst dit ook af.

D66 (Barendse), de **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren), het **CDA** (Peeters) en de **Seniorenpartij Maastricht** (Steijns) vinden dat het Landbouwbelang vandaag behandeld kan worden.

De voorzitter vraagt per handopsteking wie het voorstel steunt. De voorzitter stelt vast dat het Landbouwbelang vandaag wordt behandeld.

De agenda wordt aldus vastgesteld.

2. Verslagen

De voorzitter deelt mee dat de besluitenlijsten en verslagen van de raadsavonden van 11 juni 2019 voorliggen. De verslagen en besluitenlijsten van deze raadsavond worden aldus vastgesteld.

3. Ingekomen stukken

De voorzitter stelt vast dat er geen opmerkingen zijn over de lijst van ingekomen stukken van de periode 10 juni 2019 tot en met 21 juni 2019 en de overzichten van de openstaande en afgedane moties en toezeggingen. De lijsten worden aldus vastgesteld.

4. Addendum Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek

De voorzitter deelt mee dat ten behoeve van levensloopbestendige sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters en senioren de mogelijkheden om te bouwen worden uitgebreid. Althans dat is het voorstel waardoor de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gewijzigd. De voorzitter neemt aan dat het voorstel met hamerslag kan worden vastgesteld. Aldus wordt besloten.



5. Gunningsvoorstel accountantsdiensten 2019 t/m 2022

De voorzitter deelt mee dat de accountant de rechtmatigheid van de uitgaven van de gemeente controleert. Deze dienst moest opnieuw aanbesteed worden omdat het huidige contract afloopt. De inkoopstrategie is door de gemeenteraad op 26 februari 2019 vastgesteld. Een raadslid, de heer Van Est, en een burgerlid, mevrouw Heine, hebben samen met de concerncontroller en een aanbestedingsadviseur de offerte beoordeeld. Het voorstel luidt om aan Deloitte – de huidige accountant – te gunnen. De commissie Begroting en Verantwoording adviseert in te stemmen met het voorstel. Gezien het tijdsbestek waarbinnen over de gunning moet worden besloten, is dit voorstel niet in een ronde behandeld. De voorzitter stelt vast dat de raad akkoord gaat. Aldus wordt besloten.

6. Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019 – 2024

De voorzitter deelt mee dat de woonprogrammering voor studentenhuysvesting voor de periode 2019 – 2024 vastgesteld dient te worden. De vraag naar en het aanbod van studentenhuysvesting is sterk in ontwikkeling. Met dit raadsvoorstel wordt een impuls gegeven aan de studentenhuysvesting. De nadruk ligt daarbij op grootschalige huysvesting in onder andere Randwyck. Daarnaast wordt voorgesteld het totale quotum voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming niet te wijzigen. Tevens wordt voorgesteld het college de bevoegdheid te geven om niet benutte quota te gebruiken voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbestemming in een ander kalenderjaar.

Er zijn twee amendementen ingediend. De meest vergaande is het amendement van GroenLinks en de Liberale Partij Maastricht. Na de toelichting op dit amendement wordt het woord gegeven aan de VVD voor een toelichting op het tweede amendement. Daarna krijgen beide fracties nog een termijn waarin ze kunnen reageren op de amendementen, want de voorstellen zijn al uitgebreid besproken in de diverse rondes.

De Liberale Partij Maastricht (Nuyts) licht het amendement toe. Er zijn twee zaken heel belangrijk; de leefbaarheid en het niet verder onttrekken van woningen voor gezinnen en starters. De studentenhuysvesting moet van een goede kwaliteit zijn en betaalbaar. Het amendement van de Liberale Partij Maastricht is al in de raadsonte aan de orde gekomen. Kort daarop kwam GroenLinks met een amendement van dezelfde strekking. Deze amendementen zijn samengevoegd. De strekking van het amendement is dat de oplossing gezocht moet worden in grootschalige huysvesting en dat men met meerdere grote projecten tegelijkertijd aan de slag moet gaan. Verder moet de 40-40-40 regeling in stand blijven en de niet gehaalde quota moeten niet worden overgeheveld. Ten slotte moet de diversiteit in bewoning gegarandeerd worden. De LPM en GroenLinks hebben hiervoor steun gekregen van de PvdA, het CDA, de SP, de Sociaal Actieve Burgerpartij, Groep Gunther en de Seniorenpartij Maastricht. De LPM en GroenLinks zijn heel blij dat hiervoor een meerderheid is gevonden.

Amendement LPM, GroenLinks inzake Woonprogrammering studentenhuysvesting 2019 – 2024

Besluit:

- *beslispunt 1 als volgt te wijzigen: in bijlage 2 (Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht 2019 – 2024, versie 24-02-2019) de huidige verhouding 40-40-40 voor elk van de genoemde categorieën te handhaven. De verdere inhoud van bijlage 2 aan te passen conform deze wijziging. En deze vervolgens op de voorgeschreven wettelijke wijze bekend te maken,*
- *beslispunt 2 als volgt te wijzigen: “Met de vaststelling het uitbreidingsprogramma studentenhuysvesting aan te passen zoals in bijgevoegde geamendeerde woonprogrammering is opgenomen”,*
- *beslispunt 3 en 4 te laten vervallen,*
- *een nieuw beslispunt toe te voegen: Het college op te dragen de tegenvallende resultaten bij het omzetten van kantoor- en bedrijfspanden/locaties nader te analyseren en o.b.v. die analyse stimulerende maatregelen te nemen en de raad daar eind 2019 nader over te informeren.*

De VVD (Van de Wouw) dankt burgerlid Nicky Beckers die met veel passie en inzet dit dossier heeft getrokken. In het raadsvoorstel ligt de nadruk op de realisatie van grootschalige studentenhuysvesting. De VVD is hierop zeker niet tegen, maar de vraag is wel in hoeverre de grootschalige studentenhuysvesting wordt gerealiseerd. Daarom vraagt de VVD aan het college om jaarlijks een inventarisatie te maken van de plannen en dan weet men hoe de situatie met betrekking tot grootschalige huysvesting zich ontwikkelt. Mocht blijken dat de gestelde aantallen van grootschalige studentenhuysvesting niet worden gehaald, dan wil de VVD het college meer ruimte bieden voor toevoeging van kleinschalige studentenhuysvesting. Dit is verwoord in het amendement dat samen met D66 en de Partij voor de Vrijheid wordt ingediend.

Amendement VVD Grootschalige studentenhuysvesting



Besluit:

De volgende beslispunten toe te voegen:

- 7. Jaarlijks een inventarisatie te maken van de plannen voor grootschalige studentenhuisvesting en deze te delen met de raad.*
- 8. Het college de bevoegdheid te geven eenheden die middels grootschalige huisvesting geprogrammeerd zijn in de Woonprogrammering Studentenhuysvesting 2019-2024, toe te voegen aan de programmering voor kleinschalige huisvesting, indien uit die inventarisatie blijkt dat de beoogde toe te voegen eenheden middels grootschalige projecten niet gerealiseerd zullen worden.*

Eerste termijn

Het **CDA** (Van der Heijden) is blij dat er duidelijkheid komt in dit dossier en alle facetten van de woonprogrammering. Eerder dit jaar is het facet bestemmingsplan vastgesteld en dit is een logische volgende stap. Het CDA is voorstander van het vasthouden aan de 40-40-40 regeling en de verscherpte inzet op de grootschalige campusachtige bewoningen, om zo de balans in de buurten weer op een gelijkwaardig niveau te brengen. Dit brengt rust in dit dossier. Het CDA dient het amendement van GroenLinks en de LPM mee in. Verder is het CDA tegen het amendement van de VVD.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Boelen) vindt dat Maastricht een gastvrije stad voor studenten moet zijn. Daarbij hoort ook een kwalitatieve goede en betaalbare studentenhuysvesting. Het raadsvoorstel geeft een impuls aan de verdere ontwikkeling van de studentenhuysvesting. De nadruk ligt hierbij op de grootschalige campusachtige huysvesting. Betaalbaarheid is een centraal thema. Het college is aan zet om de hiervoor ontwikkelde richtbedragen te hanteren bij de beoordeling van plannen voor grootschalige studentenhuysvesting. De SPM kan zich vinden in het ontwikkelen en het realiseren van grootschalige huysvesting met een betaalbaar prijsniveau voor studenten. Er blijft wel aandacht nodig voor een goede balans in de buurten, waar men samen moet kunnen wonen, werken en leven. De fractie is daarom voorstander om het jaarlijkse quotum van 120 voor splitsen, omzetten en kleinschalige herbesteding ongewijzigd te laten zonder dat de onderverdeling 40-40-40 aangepast wordt. Tevens is de SPM van mening dat de onbenutte quota van een jaar ook niet worden toegevoegd aan de quota van een later jaar. Het actief stimuleren van het herbesteden van gebouwen en locaties verdient de voorkeur. Een goede monitoring van de ontwikkeling van de woonprogrammering studentenhuysvesting is noodzakelijk om tijdig te blijven anticiperen. Het is dan ook aan te raden om de resultaten van deze monitoring ten minste eenmaal per jaar met de raad te delen.

De fractie heeft ook het amendement van GroenLinks en de LPM mee ingediend. Verder sluit het amendement van de VVD niet aan bij de visie van de Seniorenpartij Maastricht. Wel kan beslispunt 7 opgenomen worden in de voorgestelde monitoring. De fractie zal het amendement niet steunen.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt het duidelijk dat de prioriteit wordt gelegd bij het daadwerkelijk realiseren van aantallen betaalbare kamers. De meeste fracties maken ook de analyse dat het noodzakelijk is om grotere projecten onder handen te nemen en dat het sleutelen aan het zorgvuldige pakket aan maatregelen om de leefbaarheid in de buurten overeind te houden niet de weg is om de grotere aantallen te realiseren. Kleinschalige veranderingen van 40-40-40 naar 50-50-20 zullen ook op geen enkele manier grotere aantallen realiseren. Dit zal echter het vertrouwen van mensen in de maatregelen in de waagschaal stellen. GroenLinks vindt dat de intensivering van de grootschalige en vooral betaalbare studentenhuysvesting meer aandacht moet krijgen. GroenLinks vindt het belangrijk om zich te beraden op instrumenten, om ervoor te zorgen dat er een behoorlijke hoeveelheid betaalbare kamers wordt gerealiseerd. Daarmee neemt men ook feitelijk de druk op de stad weg. GroenLinks roept het college op om te intensiveren op de grote projecten en daarop ook kwalitatief te sturen. GroenLinks steunt daarom het amendement van de VVD niet. Dit amendement staat diametraal tegenover het amendement van GroenLinks. Verder is niemand tegen monitoring. Daarom kan GroenLinks de oproep van de Seniorenpartij overnemen.

De **PvdA** (Van Ham) heeft het amendement van GroenLinks en de LPM mee ingediend en sluit ook aan bij het betoog van de Seniorenpartij en GroenLinks over de monitoring. De PvdA is het daarnaast volslagen oneens met het tweede punt uit het amendement van de VVD.

De **VVD** (Van de Wouw) is voor een aanpassing van de 40-40-40 naar de 50-50-20 regeling. In de categorie van monumentale panden ziet men immers dat de aantallen niet worden gehaald. Het is jammer dat deze ruimte niet wordt benut. Ook wordt in het amendement aangegeven om beslispunt 3 te laten vervallen. De VVD is juist een voorstander van beslispunt 3, want hiermee biedt men het college enigszins flexibiliteit om niet gerealiseerde studentenhuysvesting volgens het quotum alsnog in andere jaren te realiseren. De VVD stemt daarom tegen het amendement van GroenLinks en de LPM.



D66 (Wijnands) is geen voorstander van een quotum. Het college heeft in het raadsvoorstel ook serieus aandacht voor het voorkomen van mogelijke tekorten in de studentenhuisvesting voor de komende jaren. D66 zal voor het raadsvoorstel stemmen. Het amendement van GroenLinks en de LPM valt terug op het bestaande quotum en daarom kan D66 dit niet steunen. Verder dient D66 het amendement van de VVD mee in. D66 staat hier geheel achter.

De **SP** (Schut) is een groot voorstander van het handhaven van de 40-40-40 regeling. De SP vindt het buitengewoon belangrijk dat de studenten ook in Maastricht goed gehuisvest worden. Indien men dit optelt, komt men uit op het amendement van GroenLinks en de LPM. De SP dient dit amendement ook mee in. De SP kan het amendement van de VVD niet steunen omdat hetgeen niet gerealiseerd wordt aan het quotum van 40-40-40 wordt toegevoegd. Daarmee verruimt men het quotum enorm en dat wil de SP niet. De leefbaarheid van de stad moet goed geborgd worden. Bij een oprekking van de regeling komt de leefbaarheid van de stad juist onder druk te staan. De SP gaat dus voor de grootschalige studentenhuysvesting en handhaving van de 40-40-40 regeling.

De **Partij Veilig Maastricht** (Smeets) steunt het amendement van de VVD niet. De fractie steunt wel het amendement van GroenLinks en de LPM. PVM vindt het heel erg belangrijk dat de wethouder kijkt naar het woongenot in de buurten en vooral bij de tijdelijke grootschalige huisvesting van 25+ appartementen.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) leest dit raadsvoorstel als een versoepeling van de 40-40-40 regeling. De fractie betreurt dat er niet tegemoet wordt gekomen aan de kern van het probleem. Deze verdeling is een reactief instrument. Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch juicht de plannen rondom grootschalige studentenhuysvesting toe. Vandaar zal M:OED voor het VVD amendement stemmen. Mocht dit amendement geen meerderheid krijgen, zal M:OED ook principieel tegen het raadsvoorstel stemmen. Uiteraard stemt M:OED tegen het amendement van GroenLinks en de LPM.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) was altijd voor de 50-50-20 regeling. De fractie vindt dat aangaande de monumentale panden hiermee anders omgegaan moet worden. De 40-40-40 regeling zal niet zo uitpakken zoals de vele supporters daarvan beogen. De PVV is dan ook tegen het amendement van GroenLinks en de LPM. Verder heeft de PVV het amendement van de VVD en D66 mee ingediend.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) heeft het amendement van GroenLinks en de LPM mee ingediend. De SAB zal dit dan ook steunen. De fractie vraagt wel nog aandacht bij de wethouder voor een goede handhaving in die wijken. Het leefgenot is belangrijk. Verder kan de fractie het amendement van de VVD helaas niet steunen.

50PLUS (Van Est) vindt het duidelijk dat de leefbaarheid nog verder onder druk komt te staan en kan daarom het raadsvoorstel niet steunen. De fractie wil in plaats van de postzegelaanpak van de studentenhuysvesting naar een visie gaan, ook op Airbnb en hotels. Het amendement van GroenLinks en de LPM probeert de problematiek te verzachten. De fractie heeft dit niet mee ingediend omdat men nog verder moet gaan om de leefbaarheid in de buurten te verbeteren.

In het amendement van de VVD schuilt het gevaar dat de leefbaarheid verder onder druk komt te staan. Helaas stond in het amendement ook niet dat het om oudere huysvesting gaat. 50PLUS is gevoelig voor de wijze woorden van de wethouder en kan dit amendement daarom niet steunen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt dat grootschalige projecten ook de leefbaarheid kunnen bevorderen. Het liefste zou de fractie zien dat het straatquotum voor de gehele stad geldt en dat de leefbaarheidstoets werd ingevoerd, maar helaas kan men in dit dossier maar kleine stapjes maken. Het amendement van GroenLinks en de LPM ontkracht de bestaande regeling niet, maar geeft wel aan dat het accent op de grootschalige huysvesting moet komen te liggen. De LPM heeft een jaar geleden gewezen op de mogelijkheid om Overmaze als campus in te richten. Dat zou kunnen betekenen dat in Limmel meer huizen voor gezinnen en starters vrijkomen. Daarnaast was dit ook een kans om veel studenten op een unieke locatie te huysvesten. Het college gaat nu aan de slag met Randwyck en de fractie is blij hiermee. De fractie vraagt om tegelijkertijd meer grote projecten te ontwikkelen en aandacht aan de betaalbaarheid te besteden. De fractie hoort nu alleen maar dat huren boven 700 euro worden gevraagd. Niet iedere student kan dit betalen. De LPM vraagt een reactie van de wethouder over de betaalbaarheid als een projectontwikkelaar zich aanbiedt.

Wethouder Heijnen heeft dit raadsvoorstel over grootschalige projecten ingediend en in de marge ook goed naar die 40-40-40 regeling gekeken. De wethouder heeft echter ook nog wat extra's aan de raad gevraagd. Er waren fracties die in de raadsronde wat problemen hadden met de 50-50-20 regeling en in plaats van het raadsvoorstel terug te trekken, komt er nu een amendement. Door het amendement kan men



de snelheid in het proces behouden en de wethouder dankt de raad hiervoor. Verder heeft het college met reden het voorstel rondom de 50-50-20 regeling ingebracht. Er ligt een flinke opgave. Er moeten 2.900 eenheden bijgebouwd worden voor 2024. Een deel daarvan wil de wethouder toevoegen door grootschalige huisvesting en een deel wordt met kleinschaligheid opgelost met een maximum van 120. Het college respecteert deze afspraak over het maximum. Dat aantal mag niet overschreden worden. Er waren echter wat problemen met de invulling in bepaalde categorieën. Het college vroeg daarom om flexibiliteit. De wethouder heeft goed naar de raad geluisterd. De raad wil toch vasthouden aan de 40-40-40 regeling en daarom geeft de wethouder nu een winstwaarschuwing af. Het zou niet goed zijn als men elk jaar achter de feiten aan blijft lopen. Verder komt er nog de evaluatie van de woonprogrammering in 2020. De wethouder vindt dat een goed moment om weer goed naar de 40-40-40 regeling en de grootschalige projecten te kijken.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) geeft per interruptie aan de wethouder mee om vaart te zetten achter die grote projecten. De raad kan dit aan de wethouder meegeven. De raad kan de wethouder dus ook waarschuwen.

Wethouder Heijnen begrijpt dit. Het raadsvoorstel gaat met name over de inzet op grootschalige huisvesting, maar de 40-40-40 regeling is er ook om deels aan panden een nieuwe bestemming te geven, zoals bij de categorie monumenten. De grootschalige huisvesting is ook een belangrijk deel van het raadsvoorstel.

Het amendement van de VVD wil het college meer ruimte geven, maar het college hecht er wel aan om de afspraken over de 120 in totaal te respecteren. Verder heeft de raad ook interesse voor de jaarlijkse inventarisatie. De wethouder merkt op dat plannen soms wat langer kunnen lopen en dan kan men plots een groot aantal realiseren. De wethouder zal ook altijd proactief communiceren over nieuwe initiatieven. Bij zorgen over de aantallen wil de wethouder ook met de raad opnieuw aan tafel. De wethouder vindt 2020 ook een natuurlijk evaluatiemoment. Verder komt de oproep van het CDA en de Seniorenpartij Maastricht over de leefbaarheid duidelijk binnen bij het college. Het raadsvoorstel is een combinatie van kleinschalige eenheden toevoegen en inzetten op grootschaligheid. De wethouder hoopt op een mooie balans in de leefbaarheid in de buurten. Bij de grootschalige huisvesting wordt ook nadrukkelijk gezocht naar de mix. In antwoord op GroenLinks hoopt de wethouder dat het raadsvoorstel aan de intensivering van de grote projecten een goede bijdrage levert. Dit heeft de volle aandacht van het stadsbestuur en de ambtelijke organisatie. Er meldt zich ook al een aantal partijen en dat is een goed teken aan de wand.

In antwoord op de vragen over de betaalbaarheid geeft de wethouder aan dat het college dit uiteraard ook heel belangrijk vindt. In het verleden is meerdere malen geprobeerd om de betaalbaarheid als voorwaarde te stellen. Soms worden projecten echter twee keer doorverkocht en wordt dit in de huurprijs van de kamers doorberekend. Een optie is om aan de woningcorporaties hierin een rol te geven. Zij geven nu aan dat zij bereid zijn om mee te denken. De wethouder hoopt van harte dat de corporaties die handschoen oppakken. Verder zal het college ook blijven nadenken over andere oplossingen ten aanzien van de betaalbaarheid. Dit staat ook in de prestatieafspraken en wordt ook breed gedragen in meerdere woonvormen. Daarnaast stelt de wethouder voor om ook eerder te monitoren – niet slechts één keer per jaar – mocht daartoe aanleiding bestaan. De wethouder hoopt dat de raad hiermee instemt.

Verder dankt de wethouder de VVD voor de bijval ten aanzien van het raadsvoorstel. Daarnaast denkt de wethouder ook dat D66 goed naar de collega's heeft geluisterd. Verder begrijpt de wethouder het signaal van Partij Veilig Maastricht over het woongenot in buurten en zij zal hier zeker rekening mee houden. De grote aantallen worden nu op een aantal andere plaatsen in de stad gerealiseerd en zullen ook leiden tot een betere spreiding. Verder ligt de focus inderdaad op de grootschaligheid, zoals M:OED vaststelt. Verder is de afweging natuurlijk geheel aan M:OED.

In antwoord op de vraag van de SAB naar handhaving in de wijken, legt de wethouder uit dat wethouder Jongen het programma studentenstad in zijn portefeuille heeft. Daarin wordt gekeken hoe men de samenhang tussen studenten en de medebewoners kan stimuleren. Daarnaast zit handhaving in de portefeuille van de burgemeester.

In antwoord op 50PLUS geeft de wethouder aan dat deze afweging aan de fractie is. Verder vindt de fractie het signaal van de Liberale Partij Maastricht duidelijk. De wethouder legt uit dat waarschijnlijk niet alle eenheden in één klap worden gerealiseerd in Randwyck. Er zal dus gekeken worden naar verschillende mogelijkheden en daarvan heeft de raad ook in meerderheid gezegd actief hierbij betrokken te willen blijven. De wethouder zal de raad dus hierover ook actief informeren (*toezegging*). De wethouder hoopt ook van harte dat samen met de corporaties de betaalbaarheid meer kan worden gegarandeerd. Mocht dit niet lukken, zal de wethouder naar andere mogelijkheden op zoek gaan.

De voorzitter sluit de beraadslaging en brengt het amendement van GroenLinks en de LPM in stemming.



Amendement GroenLinks en LPM. Stemming: 22 stemmen voor en 10 stemmen tegen. Het amendement is aangenomen. Aldus besloten. (*Mevrouw Habets was te laat met stemmen*).

De voorzitter brengt het amendement van de VVD in stemming.

Amendement VVD. Stemming: 10 stemmen voor en 23 stemmen tegen. Het amendement is verworpen.

D66 (Wijnands) vraagt om een korte schorsing.

GroenLinks (Korsten) wijst op het verschil in aantallen bij de stemmingen.

De voorzitter stelt vast dat mevrouw Habets niet heeft gestemd. De voorzitter schorst de vergadering vijf minuten.

Schorsing 17.48 – 17.49 uur

De voorzitter heropent de vergadering.

D66 (Wijnands) wil een stemverklaring afleggen. D66 zal tegen het geamendeerde raadsvoorstel stemmen. D66 is voor grootschalige huisvesting, maar instemmen met het raadsvoorstel betekent feitelijk ook dat D66 akkoord gaat met het quotum. D66 vindt dat geen optie.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) sluit aan bij de opvatting van D66.

De **VVD** (Van de Wouw) vindt het ook belangrijk dat er studentenkamers bijkomen, maar niet met deze beperkingen. Daarom stemt de VVD tegen het geamendeerde raadsvoorstel.

Het **CDA** (Van der Heijden) merkt op dat niet iedereen terug is in de zaal.

De voorzitter antwoordt dat de vijf minuten wel voorbij zijn.

De voorzitter brengt het geamendeerde raadsvoorstel in stemming.

Stemming: 22 stemmen voor en 11 stemmen tegen. Het geamendeerde raadsvoorstel is aangenomen. Aldus besloten.

7. Landbouwbelang

De voorzitter deelt mee dat over de herontwikkeling van Landbouwbelang een marktconsultatie heeft plaatsgevonden. Deze heeft niet geleid tot een goed idee. Conform het raadsbesluit van juni 2017 moet nu de tenderprocedure opgestart worden. Het college wil daarvoor eerst twee zaken onder de aandacht brengen en stelt voor de prijs-kwaliteitverhouding vast te stellen op 50%-50% en een bodemprijs van 4 miljoen euro te hanteren. Het raadsvoorstel over de tender Landbouwbelang is gewijzigd na de raadsronde. De beslispunten zijn aangepast zodat niet twee keer, namelijk bij dit agendapunt en het agendapunt over de Grex, hetzelfde besluit zou worden genomen.

Er zijn twee amendementen ingediend. Het eerste gaat over de tendervoorwaarden en is van GroenLinks. Het tweede amendement gaat over het verhogen van de bodemprijs naar 6,5 miljoen euro en is van de Sociaal Actieve Burgerpartij. De voorzitter geeft het woord eerst aan GroenLinks en dan aan de Sociaal Actieve Burgerpartij om de amendementen toe te lichten.

GroenLinks (Van der Gugten) merkt op dat de raad op 27 juni 2017 een besluit over de Grex heeft genomen inclusief een amendering. De raad heeft toen vastgesteld dat de activiteiten van het Landbouwbelang een waardevol puzzelstukje vormen in het Maastrichtse culturele landschap. Verder is op een aantal momenten duidelijk gemaakt wat de stad wil bij het Belvédère terrein. GroenLinks verwijst naar het amendement en vindt dat nu – twee jaar later – het ingezette beleid en deze keuzes voortgezet moeten worden. De Grex is een financieel instrument en moet worden gebruikt om dingen mogelijk te maken, maar het financiële instrument van een Grex mag niet het enige doel worden. Bij het uitschrijven van een tender kan een gemeente heel veel sturing geven aan wat wordt bereikt en dat wil zeggen dat de raad wel degelijk kaderstellend een aantal zaken aan de tendervoorwaarden kan meegeven. GroenLinks wil graag de prijs-kwaliteitverhouding wijzigen in 60%-40%. Daarnaast mag het verschil tussen de scores van de eerste en tweede financiële aanbieder niet zo groot zijn dat dit niet meer overbrugd kan worden met inhoudelijke punten. Er moet sprake zijn van een balans tussen de waardering van de financiële en de waardering van de inhoudelijke onderdelen. De bedoeling is dat de stad een bepaalde ontwikkeling wil zien waarbij de onderdelen op het gebied van stedelijke cultuur samenhangen en elkaar versterken. Er moet dus geen exclusieve focus zijn op rentabiliteit, het behalen van winst en het voorkomen van eventuele verliezen. De



gemeente heeft bij grond en gebouwen immers altijd te maken (gehad) met het nemen van verlies en soms het incasseren van winsten. De bedoeling is dat er een bepaalde toekomst voor de stad wordt gerealiseerd. GroenLinks beveelt het amendement dan ook van harte aan.

Amendement GroenLinks inzake Tendervoorwaarden Landbouwbelang

Besluit:

de beslispunten als volgt te wijzigen:

- *bij beslispunt 1.1 de kwaliteit-prijs verhouding te wijzigen in 60% kwaliteit en 40% prijs,*
- *beslispunt 1.3 toe te voegen:*
 - *bij de te scoren onderdelen in de categorie kwaliteit een duidelijke relatie te leggen met, en inhoud te geven aan, de ontwikkeldoelen van het gehele gebied en daarmee de samenhang te bevorderen,*
- *beslispunt 1.4 toe te voegen:*
 - *Bij de ranking binnen de categorie financiën de verschillen in te scoren punten qua fijnmazigheid in balans dienen te zijn met die binnen de categorie inhoudelijke kwaliteit.*

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) wil ook graag een toekomst aan de stad geven. Vandaar ook dit amendement. De fractie dient dit amendement in omdat de boekwaarde van het Landbouwbelang wordt verlaagd met 2,5 miljoen euro en daarmee wordt de onrendabele top verhoogd. Daarmee wordt de toekomst van de stad voor de nieuwe generatie raadsleden op het spel gezet, want op het einde van de jaren waarop afbetaald moet worden, resteert een hoog bedrag dat meteen terugbetaald moet worden. De SAB wil dit absoluut niet en dient daarom dit amendement in.

Amendement Sociaal Actieve Burgerpartij inzake Bodemprijs tender vaststellen op boekwaarde

Besluit:

beslispunt 1.2 als volgt te wijzigen:

- *de bodemprijs voor de tender conform boekwaarde op € 6.5 miljoen vast te stellen.*

Eerste termijn

Het **CDA** (Peeters) is voor de herontwikkeling van het gebied rondom het Landbouwbelang. Het CDA spreekt dit ook al een aantal jaren uit. Dit raadsvoorstel is een stap voorwaarts bij de herontwikkeling van het gebied. Het CDA heeft in de rondes al aangegeven in te zullen stemmen met het raadsvoorstel. Het amendement vraagt om een aanpassing van de tender. Het CDA zal daartegen stemmen. Verder begrijpt het CDA de intentie van de SAB. Het CDA vraagt dan ook aan de wethouder waarom juist wel voor 4 miljoen euro moet worden gekozen en niet voor een verhoging van de bodemprijs. De verliezen die de gemeente moet nemen, vormen in ieder geval wel een zorgpunt.

Wethouder De Graaf komt binnen om 18.01 uur

De **Seniorenpartij Maastricht** (Mermi) vindt de beslispunten van het raadsvoorstel heel duidelijk. De fractie gaat hiermee akkoord en zal daarom beide amendementen niet steunen.

GroenLinks (Van der Gugten) licht toe dat beslispunt 1.4 (*bij de ranking binnen de categorie financiën de verschillen in te scoren punten qua fijnmazigheid in balans dienen te zijn met die binnen de categorie inhoudelijke kwaliteit*) toegevoegd moet worden, omdat binnen de categorie inhoud veel criteria bedacht kunnen worden met relatief veel kleine scores die opgeteld worden. Bij de categorie financiën zal dat juist een groot scoreverschil kunnen zijn. Daarmee kan men met veel inhoudelijke punten niet meer winnen. Het is belangrijk dat er een balans is.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) merkt per interruptie op dat dit ook andersom zo kan zijn. Het is niet goed om nu al aanpassingen van de 50%-50% verhouding te doen. Daarmee is het niet meer even belangrijk. De fractie vindt dat er een eerlijk speelveld moet zijn.

GroenLinks (Van der Gugten) legt uit dat een eerlijk speelveld geduid moet worden op basis van inhoudelijke argumenten. Een 50%-50% verhouding zegt niets over de inhoud. Het gaat echter om een juiste weging van de inhoudelijke argumenten. Een heel faire situatie zal daarom 60%-40% zijn.

De **VVD** (Van de Wouw) vindt per interruptie dat GroenLinks erg op de details ingaat. GroenLinks gaf eerder eerder aan kaders te willen stellen. Is het niet beter om de details aan het college over te laten in samenwerking met de expert die men daarvoor wil inhuren?



GroenLinks (Van der Gugten) legt uit dat de financiële wegingen enigszins in balans moeten zijn met de inhoudelijke wegingen, zonder de criteria te benoemen. Dat is het kader. Het inderdaad wel meer detail dan zonder het amendement. De raad zou dat ook moeten mogen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie aan GroenLinks hoe de kwaliteit wordt gewogen. De fractie vindt dat de gemeente het hoogste bod moet aannemen. Vijftien jaar gratis wonen betekent ook dat vijftien jaar lang de belastingbetaler hiervoor heeft moeten opdraaien.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt een visie op de verdere ontwikkeling van de stad heel belangrijk. Het kan niet zo zijn dat het alleen gaat om zo veel mogelijk geld verdienen. Daarmee degradeert de gemeente zich tot een projectontwikkelaar. GroenLinks hoopt van harte dat de raad ook inhoudelijke verlangens heeft. Verder is ook al eerder bepaald wat de gemeente met dit stadsdeel wil: meer ruwe randjes, meer experiment, meer tijdelijkheid.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie hoe aan ondernemers wordt uitgelegd dat het grote gebouw tegen een dergelijke lage huur wordt verhuurd als men die kwaliteit niet goed weet te duiden.

GroenLinks (Van der Gugten) legt uit dat het gebouw niet verhuurd wordt. Het raadsvoorstel stelt voor om een bodemprijs van 4 miljoen euro te hanteren en dat is nog altijd een behoorlijk bedrag. Verder geeft het raadsvoorstel samen met het amendement algemene randvoorwaarden mee aan een inhoudelijk deskundig team dat de inhoud van de tender formuleert. Men kan dan op grond van criteria punten scoren. Op basis van een kwalitatieve argumentatie kan men dan bepalen of iemand de tender wint. Daarmee wordt dus wel degelijk iets gezegd over de kwaliteit in algemene zin, dus kaderstellend.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt dat onvoldoende.

D66 (Barendse) vindt de afweging tussen financiële en inhoudelijke belangen heel moeilijk. D66 vindt het daarom ook goed dat dit met een tender in de markt wordt gezet. D66 gaat mee in de argumenten van GroenLinks. D66 vindt de kwaliteit ook belangrijker dan alleen het financiële deel. D66 steunt dan ook het amendement van GroenLinks. Verder heeft de fractie twijfels over het amendement van de SAB. Meer geld 'vangen', kan immers ook betekenen dat de tender mislukt. D66 neigt dan ook ernaar om het amendement niet te steunen.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) stelt per interruptie vast dat D66 het dus niet erg vindt dat de onrendabele top zal stijgen. Daarmee zullen de opvolgers in de raad in een keer een fors bedrag moeten gaan betalen, waardoor de burger van Maastricht nog meer wordt geraakt.

D66 (Barendse) heeft geen glazen bol en hoopt dat uit de tender een zo hoog mogelijk bedrag rolt. D66 wil echter niet dat de tender mislukt.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) stelt vast dat D66 de tender ook vastlegt op een minimumprijs van 4 miljoen euro. Dat is dus eigenlijk precies hetzelfde.

D66 (Barendse) antwoordt bevestigend. De fractie gaat ervan uit dat het college en de ambtenaren een goede reden hebben om de bodemprijs op 4 miljoen euro vast te leggen en niet nog lager.

De **PvdA** (Fokke) stelt vast dat het vandaag een historische dag is voor het Landbouwbelang. De PvdA heeft gedeeltelijk begrip voor het amendement van GroenLinks, want het is inderdaad heel belangrijk om rafelranden in de stad te hebben. Dat was ook de reden waarom de PvdA heeft gevraagd om de behandeling van het raadsvoorstel uit te stellen. Want hoe kan men het over een Cultuurvisie hebben en daarvoor eigenlijk al het Landbouwbelang bespreken? Het is jammer dat het zo is gelopen. Verder worstelt de PvdA toch met het amendement van GroenLinks. Misschien was het twee jaar geleden toch niet een zodanige historische dag als men vindt dat het Landbouwbelang moet blijven waar het Landbouwbelang is. Misschien had men dan het Right to Challenge moeten gunnen? Dat heeft men echter niet gedaan. De PvdA kan echter goed knopen tellen en stelt vast dat het Right to Challenge het ook nu niet zal halen. De PvdA zal het amendement van GroenLinks niet steunen. Waarom zou men die verdeling aanpassen als men weet dat er bureaus zijn die heel goed kunnen omgaan met die verdeling? Die bureaus verdienen hieraan grof geld. De PvdA denkt dus niet dat de 60%-40% verdeling en het amendement helpen. De PvdA weet heel goed hoe de wereld in elkaar zit.

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt per interruptie aan de PvdA om te kijken naar het belang van de stad Maastricht. Het is belangrijk dat voor dit deel van de stad een degelijke toekomst wordt ontwikkeld. Waar in dat verhaal het Landbouwbelang precies terecht komt is vraag twee. Moet aan dit gebied niet een goede en consistente start worden gegeven?

De **PvdA** (Fokke) antwoordt bevestigend. De PvdA vindt echter dat dit niet via een tender of een aanbesteding moet worden gedaan. Dat is het verkeerde middel. De PvdA zal daarom niet zeggen dat die rafelrand wordt gehanteerd als men voor de 60%-40% verdeling kiest. De PvdA gelooft daar niet in, hoewel de fractie de onderlegger wel deelt. De PvdA zal het amendement daarom niet steunen.



GroenLinks (Van der Gugten) vindt dat het amendement aan de tender meer kaderstellende randvoorwaarden meegeeft. Dat staat ook los van de positie van het Landbouwbelang daarin. GroenLinks vraagt wat de PvdA daarvan vindt.

De **PvdA** (Fokke) begrijpt de inhoud van het amendement. Dit amendement voegt echter niets toe. Deze tenderprocedure zal ook niet toevoegen hetgeen GroenLinks wil. Verder deelt de PvdA ook de mening van GroenLinks over de genoemde passages. Het liefst had de PvdA echter uitstel gewild. Als men echter tegen het raadsvoorstel stemt, staat iedereen met lege handen. De tender biedt nog de mogelijkheid om van het Landbouwbelang iets moois te maken en de PvdA hoopt van harte dat het die rafelrand wordt. De PvdA is echter wel sceptisch.

GroenLinks (Van der Gugten) merkt op dat de raad in grote meerderheid twee jaar geleden besloten heeft over de procedure, waarbij een tender ook uiteindelijk aan de orde was. Een tender binnen betere kaders zou de PvdA dus ook moeten aanspreken.

De **PvdA** (Fokke) stelt vast dat GroenLinks uitgaat van de vooronderstelling dat het amendement beter is dan hetgeen voorligt. De PvdA vindt het Right to Challenge echter veel beter dan een tenderprocedure als men het gebied echt op een bepaalde manier wil ontwikkelen. Verder is het ook de grootste onzin dat deze tender een Right to Challenge zou zijn. Een Right to Challenge is heel iets anders dan een tenderprocedure.

De **SP** (Schut) vraagt per interruptie hoe de PvdA een meer kwalitatieve ontwikkeling van het terrein wil bewerkstelligen. Het amendement van GroenLinks en de SP zorgt er in ieder geval voor dat er iets meer kwaliteit wordt meegewogen in de gebiedsontwikkeling.

De **PvdA** (Fokke) vindt dat nog maar de vraag. Het is immers maar de vraag of wat op papier mooi klinkt, in de praktijk ook zo werkt. Met de kennis van nu zou men eerst de Cultuurvisie moeten vaststellen en echt keuzes maken. Daarvoor kiest de raad echter niet. Daarnaast zou men moeten kiezen voor het Right to Challenge indien men kiest voor de rafelranden.

De **SP** (Schut) vraagt waarom de PvdA geen inhoudelijk voorstel heeft gedaan.

De **PvdA** (Fokke) heeft dit ook al uitgelegd. Er is immers niemand die de PvdA steunt en daarom dient de PvdA het amendement Right to Challenge niet in. De PvdA doet niet aan politiek voor de Bühne. Uiteindelijk zal de PvdA het raadsvoorstel steunen, omdat partijen anders helemaal met lege handen komen te staan. Verder heeft de PvdA alle begrip voor de financiële zorgen en argumenten van de SAB. Maar als het college 4 miljoen euro een redelijke bodemprijs vindt, gaat de PvdA ervan uit dat de stad daarmee niet failliet zal gaan. De PvdA kan daarmee prima leven en zal daarom niet instemmen met het amendement van de SAB.

De **VVD** (Van de Wouw) heeft gemengde gevoelens. De VVD is enerzijds blij dat er eindelijk een raadsvoorstel ligt voor de ontwikkeling van het Landbouwbelang. Anderzijds had de VVD het liefste gezien dat het gebouw al veel eerder was verkocht voor een marktconforme prijs. De VVD is in het kader van de Grex geen voorstander van het laten oplopen van de onrendabele top en steunt daarom het amendement van de SAB. De VVD steunt het amendement van GroenLinks en de SP niet. De VVD is geen voorstander van het aanpassen van de prijs-kwaliteitverhouding. Ook houdt de tender voldoende rekening met de voorwaarden die zijn gesteld voor de ontwikkeling van het gebied. De nadere invulling van punt 1.3 is dus overbodig. De VVD roept de wethouder op om het tenderproject voortvarend op te pakken. De VVD vindt het belangrijk dat nu concrete stappen worden gezet in het belang van het Sphinxkwartier en in het belang van de entree van het Bassin vanaf de waterkant. Veel mensen in Maastricht vragen zich af wanneer nu eindelijk iets wordt gedaan. De huidige situatie steekt schril af tegen de rest van de ontwikkelingen in dit gebied.

De **SP** (Schut) heeft het amendement samen met GroenLinks ingediend. De SP dankt GroenLinks voor de uitstekende uitleg. De SP staat hier 100% achter. Kwaliteit en visie gaan altijd boven geld. Geld speelt echter wel een rol en in de 60%-40% verhouding is het geld nog altijd goed vertegenwoordigd.

De SP kan het amendement van de SAB niet steunen. Ook hier geldt dat kwaliteit boven geld gaat. Dit kan men nu immers niet afwegen. De SP heeft ook geen glazen bol.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) is altijd heel duidelijk geweest over het Landbouwbelang. PVM wilde het pand al een paar jaar geleden tegen een marktconforme prijs verkopen. PVM staat hier nog steeds achter en zal daarom het amendement van de Sociaal Actieve Burgerpartij steunen. Daarin zijn 6,5 miljoen euro immers vastgelegd. Verder zal PVM het amendement van GroenLinks niet steunen. Dan kan men immers net zo goed alles met grote kortingen verkopen.



Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) wil zich nu richten tot de Maastrichtenaren die geen Nederlands spreken en wil daarom nu spreken in het Engels.

De **SP** (Pulles) merkt op dat in het reglement van orde staat dat het debat in het Nederlands moet worden gevoerd.

De voorzitter antwoordt dat dit in het reglement van orde niet expliciet is beschreven. De voorzitter wil echter opzoeken of dit in de wet staat.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) sluit zich aan bij de woorden van de SP.

De **PvdA** (Fokke) legt uit dat in de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat vergaderingen in het Nederlands of in het Fries moeten plaatsvinden. De PvdA heeft echter ook begrip voor de gevoelens van M:OED.

De voorzitter deelt de mening van de PvdA. Als het conform de wet niet kan, dan kan het niet.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) wil toch graag in het Engels spreken. Een feit is immers dat de tweede taal van Maastricht Engels is. M:OED wil graag haar electoraat adresseren in hun taal.

De voorzitter legt uit dat dit niet kan op grond van de wet. De voorzitter vraagt aan M:OED om door te gaan in het Nederlands.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) betreurt dat zo moeilijk wordt gedaan over een taal. Verder vindt de fractie dat daardoor juist onbegrip ontstaat. De fractie dankt de culturele vrijplaats Landbouwbelang voor de grote toegevoegde waarde voor Maastricht, de samenhang die zij creëren en de diversiteit waaraan zij bijdragen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) maakt per interruptie hiertegen ernstig bezwaar. M:OED geeft hiermee aan dat Maastricht een intolerante stad zou zijn. Maastricht is een welkome stad voor iedereen. M:OED heeft de raad ook al beticht van monocultuur. De LPM maakt daartegen ook ernstig bezwaar.

De voorzitter legt uit dat men alleen een vraag mag stellen.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) vraagt per interruptie aan M:OED naar de definitie van een culturele vrijplaats.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) legt uit dat een culturele vrijplaats een regelluwe zone is waar ruimte wordt geboden aan experimentele ideeën en culture ondernemers.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) vraagt per interruptie of dit niet eerst gespecificeerd moet worden voordat men dit gebruikt in de bijdrages. Deelt M:OED dit gevoel?

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) dankt. Dit is een terechte opmerking. De fractie vindt dat het vooral gaat om een plek waar een vrije geest heerst. De fractie vindt dat begrip ook heel erg onduidelijk.

De voorzitter vraagt om te reageren op de amendementen.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) zal tegen het raadsvoorstel stemmen. Dit raadsvoorstel is een resultaat van een politiek compromis en men is niet gedreven door visie. Een integraal perspectief moet het kader zijn voor dit gebouw, zodat een synergie kan ontstaan met de ontwikkeling van het Sappi-gebouw. Verder zal de consequentie van deze keuze ook een impact hebben op het culturele landschap van Maastricht en dit kan niet als ook niet eerder een Cultuurvisie en een broedplaatsbeleid is vastgesteld. De fractie zal daarom ook tegen de twee amendementen stemmen. Verder vraagt M:OED of een quote mag.

De voorzitter antwoordt dat een korte quote mag als reactie op het amendement (*lacht*).

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) besluit met een Engelse quote van Steve Jobs.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) stelt vast dat het gaat om de toekomst van het Landbouwbelang. De PVV is een voorstander van de tender, omdat deze plek Maastricht opdeelt in een gepolariseerde discussie over prijs en kwaliteit. De PVV geeft GroenLinks een compliment voor het amendement. Het amendement is heel helder. De fractie kan dit amendement echter niet steunen vanwege de 60%-40% verhouding. Dit eindigt immers in een semantische discussie over percentages en getallen. De wethouder heeft ook al eerder duidelijk gemaakt waarom wordt gekozen voor de 50%-50% verhouding.

Ten aanzien van het amendement van SAB was de fractie aanvankelijk voor een bodemprijs van 6,5 miljoen euro. De fractie ziet echter nu ook de problemen die dit voor de tender met zich meebrengt. Het is ook niet te zeggen dat een tender van 4 miljoen euro niet kan eindigen op 6,6 miljoen euro. De fractie wacht nu eerst het antwoord van de wethouder in dezen af. Daarmee zal waarschijnlijk ook duidelijk worden waarom de PVV hiermee niet kan instemmen.



De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) is blij dat na al die jaren een einde komt aan het gedoogbeleid. De SAB is geen tegenstander van broedplaatsen en rafelranden in Maastricht, maar niet tegen elke prijs en ook niet op elke plek. Die plek zal de gemeenteraad bepalen. Wethouder Krabbendam heeft eerder aangegeven dat de prijs naar 4 miljoen euro wordt teruggebracht, om ook andere kleine ontwikkelaars een kans te geven. Tegelijkertijd zou de wethouder echter ook ingaan op een bod van 5, 6 of 10 miljoen euro. Het amendement van de SAB is bewust gekozen om de onrendabele top niet te laten stijgen. Dit antwoord van de wethouder lijkt dan ook op een gezochte escape om die 4 miljoen euro te hanteren en om tegelijkertijd ook akkoord te gaan met een hoger bod. De SAB weet ook dat er ontwikkelaars zullen komen die meer dan 4 miljoen euro gaan bieden, maar de fractie wil gewoon eerlijk zijn. Verder is het amendement samen met de LPM en PVM ingediend. De SAB dankt voor de steun.

50PLUS (Van Est) heeft soms onvoldoende tijd om zich goed te kunnen voorbereiden. 50PLUS heeft dit in het fractievoorzittersoverleg ook aangegeven. Er waren bijvoorbeeld geen verslagen van de raadsronde van afgelopen week beschikbaar. Een band af luisteren is ook vaak niet efficiënt. Daarnaast dankt de fractie de wethouder voor het aanpassen van het raadsvoorstel in verband met de verwevenheid met de Grex en de beslispunten. Verder zegt een 50%-50% prijs-kwaliteitverhouding niets over de onderliggende beoordelingen die verwerkt worden in die 50%-50%. In het amendement van GroenLinks staat goed vermeld dat er een fijnmazige balans dient te zijn. Indien men niet het onderliggende verhaal kent, is men aan de goden – lees wethouder – overgeleverd. Hoe komt die kwaliteit tot stand? Welke argumenten worden gebruikt? Welke subjectieve deskundigheid speelt hierbij een rol? Kan de wethouder nog een keer terugkomen naar de raad met de definitieve tenderbeoordelingen? Bij het amendement van de SAB loopt men het risico dat er geen inschrijvingen op deze tender zullen zijn. Misschien zullen er ook geen inschrijvingen tussen de 4 en 6,5 miljoen euro zijn. De fractie vraagt om een getrapte beoordeling te gebruiken. De eerste prioriteit hebben de inschrijvingen die boven de boekwaarde van 6,5 miljoen euro liggen. Daarna kunnen de lagere inschrijvingen worden bekeken. 50PLUS vraagt de wethouder om een reactie.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) stelt vast dat niemand tegen broedplaatsen is. De LPM is alleen tegen een broedplaats op deze locatie. Verder zijn de financiële kaders niet aanvaardbaar. Verder is het jammer dat een raadsvoorstel over vastgoed wordt vermengd met cultuur, het zoeken naar huisvesting en het opknappen van het Kunstfront. De fractie had dit liever in aparte raadsvoorstellen gezien. De fractie is blij dat afscheid wordt genomen van de steen des aanstoots. Het gebouw moet commercieel worden verkocht tegen de hoogste prijs. Het gebouw is vijftien jaar gratis bewoond, wat betaald is door de belastingbetaler. Het gebouw had immers ook vijftien jaar geleden verkocht kunnen worden en dan was geen verlies geleden.

De **SP** (Schut) vraagt per interruptie of het gebouw gewoon aan de hoogste bidder moet worden verkocht zonder enige visie en dat wat dan ook aldaar ontwikkeld moet worden.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) antwoordt bevestigend. De gemeente heeft ook eerder al tenders uitgeschreven die finaal zijn mislukt. Bij het Citycentrum ging het ook om een veel lager bedrag. Het zal dan ook niet lukken; een tender die gekoppeld is aan cultuur, want cultuur kost geld. Het is beter dat een gebouw commercieel wordt verkocht en dan kan het gebouw bijvoorbeeld gebruikt worden voor huisvesting. De SP zal ook niet tegen huisvesting zijn.

De **SP** (Schut) vraagt per interruptie waarom de LPM geen visie heeft op het Landbouwbelang.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) heeft overal een visie op. De fractie is ook voor broedplaatsen, maar niet op A1-locaties. Het zou goed zijn als het gebouw wordt verkocht. Ook zou het mooi zijn als daar mooie appartementen komen, tegen een betaalbare prijs, of een campus.

De fractie stelt vast dat niets is geleerd van de tender van het Citycentrum en de Bankastudio's. De LPM steunt het amendement van de SAB. Verder kan de fractie helaas niet instemmen met het amendement van GroenLinks vanwege de verschoven verhoudingen.

De voorzitter schorst de vergadering voor de dinerpauze.

Schorsing 18.53 – 19.36 uur

De voorzitter heropent de vergadering en geeft het woord aan wethouder Krabbendam.

Wethouder Krabbendam zal zich alleen beperken tot de amendementen. Ten aanzien van het amendement van GroenLinks legt de wethouder uit dat hij in de raadsronde al heeft aangekondigd dat het college de 50%-50% prijs-kwaliteitverhouding niet voor niets zo voorstelt als kader. Financiën en inhoud dienen gelijkwaardig te zijn in de puntentelling van de tender. De wethouder ontraadt dus het amendement



van GroenLinks. Verder vindt de wethouder het tweede beslispunt van het amendement een open deur. Uiteraard gebeurt dat en daarvoor is geen amendement nodig. Verder adviseert de wethouder ook om niet in te stemmen met het derde beslispunt, omdat dit een verdieping van de kaders is. Het college vraagt om 50%-50% als kader vast te stellen en dat betekent een gelijkwaardigheid van de financiële en de inhoudelijke componenten. Dat wil zeggen dat in de uitwerking daarvan daarmee rekening moet worden gehouden. Dat is uiteindelijk ook het uitgangspunt.

Ten aanzien van de constatering en overwegingen van het amendement merkt de wethouder op dat door het zodanig benoemen van een specifieke partij de tendervoorwaarden gewijzigd worden. De indruk ontstaat althans en de wethouder wil hiervoor zeker waken. Dit kan immers door andere deelnemers van de tender aangevochten worden. Men moet niet op die manier een tender proberen te beïnvloeden als men wil dat een partij een faire kans krijgt.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vraagt per interruptie waarom de wethouder dan de boekwaarde verlaagt. Daarmee wordt een bepaalde partij immers een kans geboden om ook in te stappen.

Wethouder Krabbendam zal dit bij het amendement van de SAB toelichten.

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt waar de wethouder in het amendement heeft gelezen dat de huidige bewoners van het Landbouwbelang bevoordeeld worden. Waar staat dit in het amendement?

Wethouder Krabbendam legt uit dat in bullet 2 de culturele vrijplaats wordt benoemd. Losstaand is daarmee niets mis, maar omdat in het amendement ook over de tendervoorwaarden wordt gesproken, is er een link tussen het een en het ander. Als de culturele vrijplaats van het Landbouwbelang de tender wint, zou een andere deelnemer dit kunnen aanvechten en dat is heel risicovol. Daarmee wint niemand. De wethouder vindt het bijzonder onwijs om dit zo in een amendement op te nemen.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt het niet raar om die mensen in het amendement te vermelden.

GroenLinks begrijpt echter dat dit in de tender zelf lastig kan zijn. GroenLinks vindt dat daarmee niet wordt voorgesorteerd op een bepaalde groepering.

Wethouder Krabbendam legt uit dat daarmee op zijn minst de schijn wordt gewekt. De wethouder wil dat de tender aan iedereen een faire kans biedt.

De **SP** (Schut) vraagt per interruptie of de wethouder het amendement wel steunt als dit uit de constatering wordt verwijderd.

Wethouder Krabbendam legt nogmaals uit dat hij dit al heeft uitgelegd. De wethouder ontraadt dit ook.

Ten aanzien van het amendement van de SAB legt de wethouder uit dat het voorstel van het college niet voor niets aldus wordt gedaan. De reden waarom 4 miljoen euro wordt voorgesteld staat uitgelegd in bijlage 1 van het raadsvoorstel. Dit heeft te maken met de potentiële opbrengst en de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie. Het is dus een optel- en aftreksom. Dat heeft niets te maken met het 'ten gunste van een specifieke partij' dat doen. Dit heeft ook te maken met het maken van een programma dat past binnen het Antwoord van de Sphinx. De wethouder heeft dit alles in de raadsronde ook al uitgebreid toegelicht. De conclusie was ook dat het raadsvoorstel rijp was voor behandeling. De wethouder ontraadt het amendement dan ook om die reden.

Tweede termijn

GroenLinks (Van der Gugten) wil graag nog ingaan op de prijs-kwaliteitverhouding. Men ziet bij alle tenders waarbij de gemeente Maastricht betrokken is een enorm brede waaier aan verhoudingen tussen inhoud en geld. Dat kan zover gaan als 80%-20%. Die verhouding is dus een sturingsinstrument en 50%-50% biedt niet aan iedereen een faire kans. GroenLinks vindt het niet raar om bij die afweging het financiële verhaal minder gewicht te geven. Niemand is echter ervoor om plannen door te zetten met heel veel verliezen.

Wethouder Aarts komt binnen om 19.47 uur

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt aan de wethouder wat de consequenties zijn als het raadsvoorstel het niet haalt.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat de raad zich dan moet beraden wat de raad met die plek wil. De raad heeft immers bij de Grex in 2017 daarover een besluit genomen. Het niet instemmen met dit raadsvoorstel zou contrair daaraan zijn. Dat is echter een volstrekt theoretische discussie.

De **voorzitter** sluit de beraadslaging en brengt het amendement van GroenLinks in stemming.

Stemming: 11 stemmen voor en 22 stemmen tegen. Het amendement is verworpen.

De **voorzitter** brengt vervolgens het amendement van de SAB in stemming.



Stemming: 9 stemmen voor en 24 stemmen tegen. Het amendement is verworpen.

De heer Janssen komt binnen om 19.50 uur

De voorzitter stelt vast dat een aantal partijen een stemverklaring wil afgeven.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) zal tegen het raadsvoorstel stemmen, omdat het bedrag onder de 6,5 miljoen euro ligt.

De **VVD** (Van de Wouw) zal voor het raadsvoorstel stemmen, omdat het belangrijk is dat nu eindelijk stappen worden gezet in de ontwikkeling van die locatie.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) zal tegen het raadsvoorstel stemmen vanwege het gebrek aan een integraal inzicht op het broedplaatsenbeleid en een culturele visie.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) zal toch voor het raadsvoorstel stemmen, omdat het belangrijk is dat dit gebied wordt ontwikkeld.

De **SP** (Schut) zal ook voor stemmen, maar wel met pijn in het hart.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) zal ook voor stemmen, omdat van start moet worden gegaan met dit complex.

De voorzitter brengt het raadsvoorstel in stemming. Stemming: 30 stemmen voor en 4 stemmen tegen. Het raadsvoorstel is aangenomen. Aldus besloten.

8. Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2019

De voorzitter deelt mee dat middels het raadsvoorstel het college verantwoording aflegt over de aanpak van de gebiedsontwikkeling in het afgelopen jaar. Verder wordt vooruitgekeken naar de voornemens en plannen voor de komende jaren met een financiële prognose. Tot slot wordt het financiële kader vastgelegd waarbinnen het college uitgaven kan doen in het kader van de gebiedsontwikkeling.

Door de VVD is een amendement ingediend. Verder is ook een motie ingediend door de Sociaal Actieve Burgerpartij en een motie door Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch. De voorzitter geeft het woord eerst aan de VVD om het amendement toe te lichten.

De **VVD** (Van de Wouw) is tevreden met de ontwikkelingen binnen de Grex, maar maakt zich wel zorgen over de onrendabele top en een eventuele rentestijging in de toekomst. De VVD vindt het belangrijk om de onrendabele top zo laag mogelijk te houden. Verder wil de VVD bij de renovatie van het Kunstfront ook niet nu al het verlies nemen door de renovatiekosten bij de onrendabele top onder te brengen. Dat is ook niet conform het eigen beleid, de kadernota Grond- en vastgoedbeleid. Daarom wordt samen met het CDA, de Seniorenpartij Maastricht, de Partij voor de Vrijheid, de Sociaal Actieve Burgerpartij en de Liberale Partij Maastricht een amendement ingediend.

Amendement VVD inzake Kunstfront en onrendabele top

Besluit:

De beslispunten als volgt te wijzigen:

- *beslispunt 3 te vervangen door de volgende tekst: "Het bedrag van €1.350.000,- exclusief btw en inclusief rente beschikbaar te stellen voor de renovatie van het Kunstfront en dit bedrag te activeren in de boekwaarde van het "Kunstfront" in verband met kostendekkende verhuur."*

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) dankt de SP voor de fijne samenwerking bij deze motie. De motie gaat over tijdelijke huisvesting voor de activiteiten van de Mandril en het Cultuurfront Europa. Deze populaire activiteiten hebben een onmisbare toegevoegde waarde voor de stad. Het stadsbestuur moet daarom de burger tegemoetkomen. De fractie erkent ook de gevaren die deze laagdrempelige initiatieven moeten weerstaan gezien de tijdelijkheid van de huisvesting. De fractie roept verschillende organisaties op om ondersteuning te zoeken bij de gemeente, met name in het kader van het toekomstige broedplaatsenbeleid, om zich te hervormen tot een nieuwe organisatie met aandacht voor een permanente structuur en huisvesting. De motie roept het college op om een tijdelijke locatie aan te bieden, waarvoor een vergelijkbare gebruikersovereenkomst kan worden vastgesteld met de huidige gebruiker. Dit is geen resultaatverplichting. Dit vraagt om een harde intentieverplichting.

Motie M:OED inzake tijdelijke verplaatsing

Besluit:

verzoekt het college van burgemeester en wethouders:



- *de continuïteit van alle activiteiten van de huidige gebruikers van het Kunstfront, met name stichting Cultuurfront Europa en stichting Mandril Maastricht, te waarborgen door hen toe te staan om tot de aanvang van de verbouwing te verblijven op de huidige locatie,*
- *per direct onderzoek te verrichten binnen gemeentelijk vastgoed naar een tijdelijke alternatieve maar vergelijkbare locatie voor deze activiteiten in Maastricht, in overleg met de huidige gebruikers, en waar mogelijk met deze gebruikers een nieuwe gebruikersovereenkomst af te sluiten voor de nieuwe tijdelijke locatie.*

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vraagt welke wethouder dit onderwerp in zijn portefeuille heeft. Dit gaat over de planontwikkeling Belvédère inclusief de Grex. Is dat wethouder Krabbendam? Uiteindelijk gaf wethouder Heijnen aan de vragen te zullen beantwoorden over de economische broedplaatsen. Dit betoog sluit aan bij het betoog van de Sociaal Actieve Burgerpartij over het Landbouwbelang. Worden deze renovatiekosten weer in het afvalputje van de onrendabele top gestopt of wordt het anders geregeld? De SAB wil graag de onrendabele top afwaarderen en stelt daarom voor alle partijen – Landbouwbelang, Mandril, Cultuurfront Europa – te verhuizen naar het AINSI-gebouw of het gebouw ernaast. Dat betekent dat alles wordt ondergebracht zonder enige vertraging. In 2006-2007 is immers ook gezamenlijk door de provincie Limburg, de gemeente Maastricht en Interreg Europa 4 miljoen euro in het AINSI-gebouw geïnvesteerd als broedplaats.

Motie SAB inzake Planontwikkeling Belvédère incl. actualisatie GREX 2019

Besluit:

- *te onderzoeken of Mandril, Cultuurfonds Europa en het Landbouwbelang kunnen landen in het AINSI-gebouw,*
- *om het pand Kunstfront als tender in de markt te zetten zoals ook gebeurt met het Landbouwbelang,*
- *met het bedrag dat geboden wordt voor het Kunstfront de onrendabele top van de Grex te verlagen die door de afwaardering van het terrein Landbouwbelang weer opgelopen is,*
- *voor 2020 aan de herontwikkeling van het gebied Landbouwbelang te beginnen.*

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt per interruptie wie de eigenaar is van het AINSI-gebouw. Heeft de Sociaal Actieve Burgerpartij inzicht in de procedure die hiervoor gevolgd moet worden? Hoeveel zeggenschap heeft de gemeente hierover?

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) antwoordt dat dit BOEi is. De gemeente Maastricht heeft meer dan 1 miljoen euro in het AINSI-gebouw geïnvesteerd. En dan zou de gemeente hierover niets meer te zeggen hebben? Het zou heel vreemd zijn als het college destijds daar geen rekening mee gehouden zou hebben.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt dat het om de werkelijke verhoudingen nu gaat. Het is maar zeer de vraag hoe realistisch deze droom is als iemand anders daarover gaat.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) legt uit dat de motie aan de wethouder vraagt om de mogelijkheden te onderzoeken. Het hoeft ook niet per se in het AINSI-gebouw. Er liggen loodsden genoeg vrij.

De **SP** (Schut) vraagt per interruptie of de betrokken partijen überhaupt in het AINSI-gebouw willen zitten.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vindt dat eerst onderzocht moet worden of er plaats is en daarna kan men met de betrokken partijen in gesprek gaan. De fractie weet ook zeker dat de betrokken partijen blij zijn als ze daar kunnen landen.

D66 (Barendse) vraagt per interruptie of de fractie een tender beoogt of liever het gebouw commercieel wil verkopen.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) wil over het Kunstfront iets te zeggen hebben. Er moet iets komen wat uitstraling heeft naar de stad. Dat gebouw is de kroon op het Belvédèregebied.

De **SP** (Schut) zou het handig vinden om te weten indien de betrokken partijen – Landbouwbelang, Mandril, Cultuurfront Europa – überhaupt verplaatst willen worden.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) heeft dit zeker niet gevraagd. Het zou mooi zijn als die partijen blij zijn met zo'n mooie plek in Maastricht.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) vraagt per interruptie of de SAB bekend is met het ambtiedocument het Antwoord van de Sphinx. Wat is de mening van de SAB over de visie op dit specifieke gebouw? Het debat over de bestemming is dus al gevoerd. Moet die gehele visie worden herzien?



De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) antwoordt dat hij dit stuk niet diepgaand heeft bestudeerd. Het plan moet niet herzien worden, maar dit kan wel worden bijgesteld. De fractie vraagt wanneer het ambtiedocument is geschreven.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) antwoordt dat dit in 2013 is opgesteld.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vindt dat een verandering van inzicht dan mogelijk is.

Eerste termijn

Het **CDA** (Peeters) is het eens met velen aangaande het Landbouwbelang. Men moet opletten met de hoogte van de onrendabele top en het prijskaartje dat daaraan vast hangt. Het CDA heeft daarom het amendement van de VVD mee ingediend. Het Kunstfront moet immers opgeknapt worden. Dit is een beeldbepalend gebouw. De boekwaarde moet worden ingeboekt en daarna moet naar de verdere invulling worden gekeken.

Verder zal het CDA de motie van de SP en M:OED niet steunen omdat de contracten al zijn opgezegd. Een nieuwe constructie zal ook vragen oproepen bij verenigingen die zich ook daarop zullen gaan beroepen. Ten aanzien van de motie van de SAB stelt de fractie vast dat daarin heel veel staat beschreven. Het valt op dat al een duiding aan de bestemming van het pand wordt gegeven door te komen met een tender. Het CDA wil dat liever anders doen. Wat vindt het college van bullet 1? Mogelijk kunnen daarin wel al stappen worden gezet, maar de gemeente moet zich niet vastzetten met toezeggingen.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) herinnert zich – per interruptie – dat het CDA graag verenigingen wil ondersteunen en subsidiëren. In hoeverre worden nu appels en peren vergeleken? De situatie in het Kunstfront is immers heel vergelijkbaar met die van verenigingen. Het enige grote verschil is dat de activiteiten bij het Kunstfront groeiende zijn, terwijl de meeste verenigingen helaas krimpen. Het **CDA** (Peeters) vindt dat M:OED hiermee tekortdoet aan alle cultuuruitingen. Het CDA vindt juist dat alle cultuuruitingen elkaar verstevigen. Het CDA draagt ook de cultuuruitingen bij het Kunstfront een warm hart toe. Het CDA wil graag dat nieuwe gebruikersovereenkomsten voor iedereen moeten gelden. Het is niet goed om dit via een motie te doen.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) merkt op dat in de motie het woord 'vergelijkbare gebruikersovereenkomst' wordt gebruikt. Dat vergt juist een bepaalde flexibiliteit om de initiatieven een kans te geven om zich te hervormen en zich te institutionaliseren, zodat zij wel in het kader van het beleid passen.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vraagt of het CDA weet dat alle amateurverenigingen huur betalen voor panden. Betaalt het Landbouwbelang huur?

Het **CDA** (Peeters) antwoordt dat amateurverenigingen huur betalen. Sommige stichtingen overwegen daarom ook om een pand te kopen. Verder heeft het CDA vernomen dat de huidige gebruikers van het Landbouwbelang een redelijk lage huur betalen. Misschien kan het college deze vraag beantwoorden?

De **Seniorenpartij Maastricht** (Willems) heeft het amendement samen met de VVD ingediend. Verder wacht de fractie het antwoord van de wethouder over de motie van de SAB af. Verder gaat de planontwikkeling helaas te ver.

GroenLinks (Van der Gugten) merkt op dat het amendement van de VVD de investering wil koppelen aan een structureel hogere huuropbrengst waarmee de speelruimte wordt verkleind. GroenLinks kan daarom het amendement niet steunen.

De **VVD** (Van de Wouw) vraagt per interruptie aan GroenLinks om een zuiver debat te voeren over de werkelijke totale kosten, zodat eerlijke informatie wordt verstrekt. De VVD wil niet dat er al 1,35 miljoen euro op een onrendabele top zit.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt een debat over de werkelijke totale kosten ingewikkeld, omdat het bijna onmogelijk is om alle kosten inzichtelijk te krijgen.

De **VVD** (Van de Wouw) vraagt per interruptie aan GroenLinks om in te gaan op de 1,35 miljoen euro.

GroenLinks (Van der Gugten) antwoordt dat dit bedrag van het college komt. Verder is het inderdaad juist dat dit geld ergens vandaan moet komen. De conclusie van de VVD betekent echter dat de speelruimte over bestemmingen van dat pand wordt verkleind. GroenLinks wil niet dat bij elke beslissing alleen de financiën leidend moeten zijn. Daarnaast moet het geld wel kaders stellen.

De **Liberaal Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie of alleen voor cultuur geen marktconforme huur hoeft te worden betaald.

GroenLinks (Van der Gugten) antwoordt dat de LPM de zaak versimpelt. Men moet soms op zoek gaan naar oplossingen voor functies die men ook graag wil en die zelf een kostendekkende huur kunnen betalen.



De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt of ook aan ondernemers die het water tot aan de lippen reikt steun moet worden geboden.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt een commerciële ondernemer een heel andere groep. De overheid moet een keus maken en bekijken of men een groep faciliteert die geen commerciële huur kan betalen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt dat GroenLinks een lijn trekt tussen cultuur en andere ondernemers.

GroenLinks (Van der Gugten) vindt dat de LPM een geheel ander perspectief op broed- en vrijplaatsen heeft. De stad zal in de discussie die na de zomer gevoerd wordt hierin keuzes moeten maken.

Ten aanzien van de motie van de SAB vindt GroenLinks dat mogelijkheden ten aanzien van het AINSI-gebouw onderzoeken altijd interessant is. GroenLinks is benieuwd naar de reactie van de wethouder. Verder deelt GroenLinks de mening van het CDA dat het nog veel te vroeg is om over een tenderbesluit na te denken. De gemeente heeft een heel duidelijke visie op dit gebied en daarom is het verstandig om in het perspectief van die visie erover na te denken hoe de gebouwen daarin een plek kan worden gegeven. Na die opknopbeurt moet serieus worden bekeken welke functies in dat gebouw weer kunnen landen. Daarnaast vindt GroenLinks de motie van M:OED een positieve poging om de huidige gebruikers van het Kunstfront meer grond onder de voeten te geven. GroenLinks kan die inspanningsverplichting ondersteunen. Dat zijn immers belangrijke aspecten van het Maastrichtse culturele leven.

D66 (Barendse) begrijpt de gedachtegang van de VVD en vraagt het college om een reactie. Verder zal D66 niet voor de motie van de SAB stemmen vanwege de eigendomsverhoudingen en omdat niet duidelijk is wat de betrokken partijen precies willen. Ook zal D66 de motie van M:OED niet steunen vanwege de precedentwerking. De motie is nogal verstrekkend.

De **PvdA** (Fokke) wacht het antwoord van het college af ten aanzien van het amendement van de VVD. De PvdA dacht ook dat het college altijd ging voor de kostendekkendheid van tarieven. De PvdA kan zich echter ook voorstellen dat het voor partijen onbetaalbaar wordt als de rekening wordt teruggelegd. Ten aanzien van de motie van de SAB vindt de fractie de voorgestelde volgorde niet juist. Dit zal niet gaan werken, tenzij het college kan aangeven waarom de motie heel goed is.

Verder klinkt de motie van M:OED heel erg sympathiek. In het verleden is er ook veel gedoe geweest bij verhuizingen en stond het gebouw in de Boschstraat bijvoorbeeld heel lang leeg. Het laatste beslispunt van de motie is echter heel vergaand. De PvdA vindt dat het gemeentebestuur heel erg haar best moet doen, maar dit gaat heel ver. De PvdA vraagt om de motie aan te passen.

GroenLinks (Van der Gugten) stelt per interruptie vast dat de huidige gebruikersovereenkomst goed opzegbaar is. Die overeenkomst is immers opgezegd. Het laatste beslispunt van de motie hoeft dus geen onaanvaardbare situatie op te leveren.

De **PvdA** (Fokke) ziet het probleem niet. Het zou mooi zijn als het tegen dezelfde voorwaarden kan, maar beslispunt 3 gaat gewoon net iets te ver. De PvdA vindt de motie echter wel sympathiek.

De **VVD** (Van de Wouw) vraagt – ten aanzien van de motie van M:OED – in hoeverre het überhaupt realistisch is om gebruikers daar heel lang te laten zitten. Wat zijn de gevolgen van opzegging? Zijn de gebruikers hiermee gebaat?

Ten aanzien van de motie van de SAB vindt de fractie het nadenken over het gebied rondom AINSI zeker interessant, maar een tender gaat echt te ver. De VVD zal daarom tegen de motie stemmen.

De **SP** (Schut) vraagt aan de wethouder – ten aanzien van het amendement van de VVD – waarom voor deze variant is gekozen. De SP heeft in het amendement vooral moeite met de kostendekkende verhuur. Dit beperkt mogelijk de invulling van verhuur aan gebruikers, tenzij te zijner tijd de mogelijkheid bestaat om daarvan af te wijken.

De **VVD** (Van de Wouw) stelt vast dat dit beleid gewoon is vastgesteld in de kadernota Grond- en vastgoedbeleid. Hoe kijkt de SP daartegenaan? Moet men daarvan afwijken?

De **SP** (Schut) vraagt daarom aan de wethouder waarom van dit beleid wordt afgeweken. Deze vraag is ook door D66 gesteld. De SP wacht het antwoord af. Het schuurt op het moment dat gesproken wordt over aan wie dit gebouw wordt verhuurd. De SP wacht ook hierop het antwoord van de wethouder af.

Ten aanzien van de motie van de SAB blijkt uit de interrupties dat het niet duidelijk is of de genoemde organisaties überhaupt interesse hebben voor AINSI. Het zou echter prima zijn als dit een oplossing kan zijn. Daarnaast kan de SP het absoluut niet eens zijn met de andere onderdelen van het besluit. De SP zal daarom de motie niet steunen.



De SP heeft de motie over de tijdelijke verplaatsing van het Kunstfront mee ingediend, omdat de SP graag wil dat deze organisaties behouden blijven voor de stad. Verder vindt de SP ook niet alle organisaties 'gelijkwaardig'. De vraag is wat het de gemeente waard is om deze organisaties elders in de stad te huisvesten.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt per interruptie uitleg over de afweging die de SP maakt. Is dit belangrijker dan een fanfare die loten verkoopt omdat het pand opgeknapt moet worden?

De **SP** (Schut) vindt dat casussen afwijken. De SP wil graag per casus bekijken wat gedaan kan worden.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vindt dit wel een heel algemene opmerking. Hoe weegt de SP dit?

De **SP** (Schut) stelt de vraag aan het college of het college samen met de organisaties – Kunstfront, Cultuurfront Europa en Mandril – wil kijken naar een andere locatie, omdat dit moeilijk is. Meer wordt niet gevraagd. De gemeente heeft immers beter inzicht in het vastgoed in Maastricht.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) stelt vast dat in de motie wordt gevraagd om eenzelfde soort locatie, het liefste in de binnenstad. Dat is nogal wat. Veel verenigingen zouden indertijd blij zijn met een dergelijk voorstel.

De **SP** (Schut) kan niets met indertijd. Nu ligt dit voorstel voor.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vraagt – per interruptie – aan de SP wie wel en wie niet gratis ergens mag zitten.

De **SP** (Schut) legt uit dat in de motie 'vergelijkbaar' staat en niet 'gratis'. De vormgeving van vergelijkbaar hangt ook af van de situatie en het pand. Het Landbouwbelang staat ook niet in de motie.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) stelt vast dat de SP vindt dat de huidige partijen van het Landbouwbelang een bijdrage leveren aan het pand met een marktconforme huurprijs. Of betalen ze minder?

De **SP** (Schut) legt uit dat in de motie staat; 'de huidige gebruikers van het Kunstfront-gebouw'. Daar woont het Landbouwbelang toch niet?

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) antwoordt dat het Landbouwbelang nu ook in een broedplaats zit.

De **SP** (Schut) legt uit dat het Landbouwbelang niet in de motie staat. Daar gaat de motie ook niet over. In het dictum van het besluit wordt dit ook niet genoemd. De SP wil het Landbouwbelang dan ook gevoegelijk uit dit gesprek houden.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vindt dat gemakkelijk. Dat is een prima reactie.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) wijst per interruptie op de amateurclubs die loten moeten verkopen om een andere huisvesting te kunnen betalen. De SP draagt een bepaald gedeelte van de cultuur dus een warmer hart toe dan de amateurkunsten. De SP wil deze groep namelijk gratis of bijna om niet huisvesting verschaffen.

De **SP** (Schut) legt uit dat het nu gaat over een andere locatie voor de huidige gebruikers van het Kunstfront. De SP heeft ook geen idee hoe dit in het verleden is gegaan. De LPM stelt ook bijna dezelfde vraag als de SAB. Het antwoord blijft hetzelfde.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) legt uit dat de SP gewoon geen antwoord geeft. Waarom geeft de SP geen antwoord?

De voorzitter stopt deze discussie.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt per interruptie aan de SP wat Mandril en het Kunstfront momenteel betalen. In de motie wordt immers gevraagd om een nieuwe gebruikersovereenkomst af te sluiten met vergelijkbare voorwaarden. De fractie stelt vast dat dit dus ook heel weinig kan zijn.

De **SP** (Schut) antwoordt ontkennend. De SP vindt het veel waard om de huidige gebruikers – Mandril en Cultuurfront Europa – voor Maastricht te behouden. De SP is dus bereid om daarover een motie in te dienen.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt of de SP ook vindt dat dit gratis mag zijn. Verder vindt de SP de verenigingen die wel de jackpot moeten betalen een niet vergelijkbare situatie.

De **SP** (Schut) antwoordt dat vanavond de verenigingen niet op de agenda staan. Dit kan te zijner tijd in de raad worden besproken. Het zou ook goed zijn als M:OED en de SP in een schorsing kijken naar het derde beslispunt, omdat nu duidelijk is dat dit moeilijker ligt. Het is wel belangrijk om de insteek van de motie in de gaten te houden.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt aan de SP om ook naar bullet 2 te kijken. Tijdelijk kan immers ook tien jaar zijn.

De **PvdA** (Fokke) wil per interruptie ook ervan uitgaan dat een motie enigszins financieel verantwoord moet zijn. Het is raar dat de SP een motie indient met een beslispunt waarin eigenlijk staat 'we doen het gratis'.

De PvdA verwacht van de SP wel dat er keuzes worden gemaakt. Het derde beslispunt is buitengewoon



onhandig. Bij een financieel verantwoord beleid kan men dit niet dragen. De SP moet daarin gewoon eerlijk zijn.

De **SP** (Schut) legt nogmaals uit dat het gaat om vergelijkbare voorwaarden.

De **PvdA** (Fokke) vindt dat de SP daarmee appels met peren vergelijkt. De PvdA verwacht van de SP meer onderbouwing van dit derde beslispunt.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie wat Mandril betaalt op het Kunstfront. Dat pand wordt nu opgeknapt voor 1,35 miljoen euro. De fractie betwijfelt namelijk dat Mandril huur betaalt. Vindt de SP dit acceptabel voor de belastingbetaler?

De **SP** (Schut) antwoordt dat de motie gaat over de tijdelijke huisvesting en niet over de toekomst. De LPM loopt dus heel ver op het proces vooruit. De motie vraagt alleen om assistentie bij de tijdelijke huisvesting, zodat de organisaties weer kunnen landen in Maastricht.

De voorzitter rondt de discussie af.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) is tegen de motie van M:OED en de SP. Daarnaast heeft de fractie de motie van de Sociaal Actieve Burgerpartij mee ingediend. PVM gaat hiermee akkoord. Ten aanzien van het amendement is de fractie blij om te horen dat het bij de boekwaarde gedaan wordt. Helaas had de fractie dit bij het volgende punt ook graag gezien. De fractie gaat akkoord.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) licht allereerst toe dat een vrijplaats en een broedplaats een experimentele ruimte is. Dat is een bakermat waar individuele initiatieven, toekomstige verenigingen of stichtingen een eerste bodem krijgen. Het gaat niet om één organisatie, maar om de duizenden die daaruit voortvloeien en dat is de reden waarom het zo belangrijk is om aan deze initiatieven tegemoet te komen. Is zo'n symbolische handreiking zo veel gevraagd?

Verder hebben de Mandril en het Kunstfront in feite de gemeente niets gekost, omdat er anders gewoon leegstand zou zijn, met alle problemen van dien. Nu wordt tenminste gezorgd voor cultuur en creatie en dat toekomstige ideeën aldaar worden ontwikkeld. Maastricht is ook niet alleen maar vergane glorie.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt per interruptie uitleg over vergane glorie.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) licht toe dat Maastricht een rijke stad is, vol met traditie en cultuur, maar dat de grootste potentie van Maastricht in haar toekomst ligt en niet in het verleden. Die potenties moet men verwelkomen, benutten en bevorderen.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt of die voorwaarden dan niet ook voor iedereen moeten gelden. Dus ook voor de fanfares en de sportclubs. Sportclubs zijn immers ook heel goed voor de maatschappij.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) licht toe dat er een verschil is tussen een broedplaats en een sportclub. In de Mandril is bijvoorbeeld ruimte voor yoga en in het Landbouwbelang is een dojo. Dat zijn initiatieven die individueel starten en die in de toekomst zelfvoorzienend kunnen zijn.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) legt uit dat een dojo op een andere locatie de jackpot betaalt.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) antwoordt dat in het Landbouwbelang de enige plek was waar men laido kon beoefenen. Dat is een niche sport met een filosofische toegevoegde waarde en niet commercieel genoeg. Daarom past dit niet in het commerciële aanbod. Bovendien staat het pand anders gewoon leeg.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie nogmaals uitleg over de opvatting van M:OED over de vergane glorie van Maastricht. M:OED beledigt daarmee de stad en de Maastrichtenaren. Wat doen alle toeristen en studenten dan in Maastricht?

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) vindt dat de LPM de woorden van M:OED mis interpreteert. De LPM doet dat met opzet. M:OED wil daarom dit gesprek niet voortzetten. Als de LPM echter met consistente vragen komt, zal de fractie daarop consistent antwoorden.

De voorzitter sluit deze discussie.

De **VVD** (Van de Wouw) merkt per interruptie op dat er ook veel ondernemers in Maastricht zijn die ook yoga ontplooiën en die zelf hun broek ophouden.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) vraagt aan de VVD hoeveel voedselbanken in de binnenstad van Maastricht bestaan.

De **VVD** (Van de Wouw) vindt dit niet ter zake. De VVD merkt op dat tot een paar jaar geleden geen broedplaatsen in het beleid werden genoemd. Nu er concrete deadlines zijn, is het opeens een hot issue om de broedplaatsen in beleid te vatten.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) proeft de weerstand. Dat is heel goed. Het college vindt dat er ruimte is voor cocreatie en samenwerking, en de fractie wacht dan ook op de reactie van het



college. Eventueel zal de fractie dan een schorsing vragen. Misschien kan de woordkeuze van de motie nog worden verbeterd? Dat kan immers ook te wijten zijn aan een gebrek aan ervaring.

De **PvdA** (Fokke) vindt respect in de raad heel erg belangrijk. Het is niet prettig dat M:OED in haar bijdrage sommige mensen raakt. De PvdA heeft hiermee moeite.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) biedt zijn excuses aan mocht hij iemand hebben beledigd. De fractie probeert alleen maar om een ingewikkeld concept met de raad te delen. Het is heel belangrijk om bepaalde puntjes op de i te zetten.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) heeft het amendement van de VVD mee ingediend. De VVD heeft het amendement voldoende uitgelegd. Verder kan de fractie de motie van de SAB niet steunen. De AINSI is immers geen gebouw van de gemeente, dus daarover kan de fractie niet dezelfde mening vormen als bij de tender van het Landbouwbelang. Verder is een tender hiervoor ook niet de juiste actie en zeker niet op zo'n korte termijn. Zodra de uitwerking van de tender van het Landbouwbelang duidelijk wordt, kan de Partij voor de Vrijheid hierover misschien wel nadenken. Nu is het echter nog te vroeg. Verder vraagt de fractie of de motie van M:OED nog wordt aangepast. Zodra dit duidelijk is, komt de fractie wellicht in de tweede termijn nog daarop terug.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) wil graag duidelijk, transparant en vooral eerlijk zijn voor de bewoners van het Landbouwbelang, het Kunstfront, het Cultuurfonds Europa en de Mandril. De fractie ziet deze gebruikers het liefste op een andere plek landen. De fractie heeft namelijk andere ideeën over een gebouw op een A1-locatie. Verder dankt de fractie de mede-indieners van de motie; Partij Veilig Maastricht en 50PLUS. De fractie is voor het amendement van de VVD en tegen de motie van M:OED. Verder is de fractie ook voor het raadsvoorstel.

50PLUS (Van Est) vindt dat de besluitvormingsprocessen en -trajecten duidelijk, transparant, beïnvloedbaar, meetbaar en navolgbaar moeten zijn en blijven. De fractie vraagt zich af in hoeverre de mensen na deze discussie dit nog kunnen volgen. Soms moet voor activiteiten een afweging worden gemaakt of de gemeente hiervoor iets ter beschikking stelt of niet. De fractie vindt dat het amendement van de VVD voor hand ligt. Het kiezen voor de boekwaarde doet niets af om op een later moment wel of niet te kiezen voor de inzet van financieel rendabele partijen. De fractie wacht het antwoord van de wethouder in dezen eerst af.

Verder heeft de fractie de motie van de SAB mee ingediend. De SAB heeft dit ook al prima verwoord. Mocht de motie van M:OED en de SP worden aangepast, zal de fractie dit straks bekijken.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt aan de wethouder hoeveel huur Mandril betaalt. Dat is voor iedereen van wezenlijk belang. Verder is het niet zuiver om de vastgoedontwikkeling te mengen met de discussie over de huidige huurders. De raad had apart over de vastgoedontwikkeling moeten beraadslagen en daarna pas over de invulling van dit gebied. Cultuur kost immers geld. Het gaat hierbij om A1-locaties. Broedplaatsen en cultuur moeten zich vestigen op betaalbare locaties. Bij het vastgoed moet men ook al de komende stappen alvast weten. De wethouder kan nu al weten of de Mandril of andere kunst-uitoefenaars aldaar gehuisvest kunnen worden en dan weet men ook welke investeringen men moet doen. Dat is ook eerlijker naar de raad toe. De wethouder zet nu eigenlijk de raad tegen elkaar op, terwijl de raad voor een reëel vastgoedbeleid is. Verder is de Meicirculaire ook niet zo positief en dat moet de gemeente ook allemaal verhapstukken. De fractie vindt dus dat men eerlijker met elkaar moet omgaan. Het college moet met een reëel vastgoedbeleid komen, zodat de raad niet voor dergelijke keuzes wordt gesteld. De fractie zou de motie van de SAB zeker steunen als dit bij AINSI had gekund.

Verder vindt de LPM de motie van M:OED en de SP heel erg imperatief. Het is verstrekkend en niet vrijblijvend. De motie wil namelijk dat de nieuwe gebruikersovereenkomst en de huisvesting gewaarborgd moeten worden. Daarmee zegt men dat de gemeente voor iedereen die gratis of om niet in een pand zit voor nieuwe huisvesting moet zorgen. De fractie vindt echter dat als men geen geld heeft, men ook geen keuze heeft.

De **SP** (Schut) heeft aan de SAB alleen gevraagd of zij wist wat de Mandril wil. De SP heeft niet gezegd dat de gebruikers niet naar de AINSI willen verhuizen.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) heeft dit anders begrepen. Het is ook onbegrijpelijk dat de SP die vraag stelt. De fractie steunt verder het amendement van de VVD. De onrendabele top mag niet verder groeien. De fractie wil een heel zuiver vastgoedbeleid, zodat de gemeente niet in de problemen komt.

Wethouder Krabbendam stelt vast dat het amendement van de VVD voorziet in een aanpassing van het raadsvoorstel. De wethouder legt uit dat in het amendement op de Grex in 2017 door de raad werd gevraagd om een alternatieve locatie voor de culturele vrijplaats het Landbouwbelang. Die beoogde locatie



is het Kunstfront. 'Vergelijkbaar' wil ook zeggen dat men dan naar de huidige voorwaarden kijkt van het Landbouwbelang. Momenteel wordt daarvoor geen dermate huur betaald die zou passen bij een hogere boekwaarde van het Kunstfront, dan dat die nu is. **De boekwaarde van het Kunstfront bedraagt 200.000 euro en als men dit naar 1,55 miljoen euro brengt, komt een kostendekkende huur neer op ongeveer 70 tot 80 euro per vierkante meter. Dat komt dan neer op een kleine 100.000 euro huur per jaar. Verder past het amendement wel bij de systematiek die de gemeente normaal gesproken altijd toepast. Daarnaast heeft de raad ook het Antwoord van de Sphinx vastgesteld voor wat op de plek van het Kunstfront wordt beoogd en dat betekent dat die gebruikers uit hoofde van de aard van de activiteiten dit niet kunnen betalen.**

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie hoeveel ruimtes voor 100.000 euro huur worden gerealiseerd.

Wethouder Krabbendam legt uit dat het aantal ruimtes een nadere invulling is, maar dat is niet per definitie relevant voor de huurprijs per vierkante meter. De prijs per vierkante meter is ongeveer 70 tot 80 euro.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt de indeling wel relevant.

Wethouder Krabbendam is helder geweest in zijn uitleg. Zolang het Antwoord van de Sphinx geldt, moet het college zich aan dit beleid voor Belvédère houden. De raad moet zich ook goed realiseren dat de gemeente, de raad of het college bij een verhoogde boekwaarde een stap moet zetten om mogelijk te maken dat mensen die kostendekkende huur niet hoeven te betalen. Omdat het amendement aansluit bij de gemeentelijke systematiek, kan de wethouder alleen maar positief adviseren over het amendement.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt naar de gemiddelde huurprijs van het Kunstfront. Desgevraagd legt **wethouder Krabbendam** uit dat de huidige leegstands situatie met een boekwaarde van 200.000 euro niet is te vergelijken met de situatie na de verbouwing. Momenteel wordt daar geen huur betaald, maar leegstand kost ook geld. Een gebouw takelt dan immers verder af. Het is dus goed voor het gebouw dat het gebruikt wordt. In een tijdelijke situatie gaat men daarmee ook anders om dan in een definitieve situatie. Bij een definitieve situatie moet men zich verhouden tot het vastgoedbeleid en aan de handhaving van de boekwaarde een kostendekkende huur vragen. De raad is inderdaad aan zet en doet dit door het amendement in te dienen en daarover te stemmen.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) vraagt per interruptie of er asbest in de kozijnen van het gebouw Kunstfront zit. Het kan dus geen kwaad voor de gebruikers?

Wethouder Krabbendam antwoordt bevestigend. Het kan geen kwaad voor de gebruikers.

De **SP** (Schut) stelt per interruptie vast dat in het huidige vastgoedbeleid dus kostendekkend wordt verhuurd. Zijn er mogelijkheden om daarvan te zijner tijd nog af te wijken?

Wethouder Krabbendam antwoordt bevestigend. Als de raad instemt met het niet geamendeerde raadsvoorstel, kijkt de raad in dit specifieke raadsvoorstel af van het huidige vastgoedbeleid in het licht van het amendement dat de raad eerder heeft aangenomen. Bij een volgende Grex zou de boekwaarde kunnen worden verlaagd. Daarnaast kan de onrendabele top dan worden verhoogd. De raad zou dat kunnen doen, maar dat ligt nu niet voor.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie of het wenselijk is om een dergelijk ad hoc vastgoedbeleid te voeren. Zegt het Rijk daarover ook iets?

Wethouder Krabbendam antwoordt dat in het verleden de boekwaarde van het Landbouwbelang ook omlaag is bijgesteld. Dat geldt voor meerdere locaties, in verband met de crisis. Verder is het niet aan de wethouder om te beoordelen of dat wenselijk is. De raad stelt immers de kaders.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) bedoelt dit als het gebouw is opgeknapt. Dit is willekeurig beleid.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt per interruptie of de boekwaarde ook verhoogd kan worden.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat er een grondslag moet zijn voor een verhoging van de boekwaarde. Dat kan niet zomaar.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) merkt op dat achteraf altijd iets aangepast kan worden als voor het amendement wordt gestemd. Dat geldt echter niet voor het raadsvoorstel. Is dat juist?

Wethouder Krabbendam antwoordt bevestigend.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vindt dat het amendement daarom moet worden gesteund.

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt per interruptie wat het beheer van een pand per vierkante meter bij Maximus kost. Ten aanzien van de discussie merkt GroenLinks op dat verenigingen en stichtingen ook gewoon subsidies krijgen. Dat betekent dat daar ook een financiële keuze wordt gemaakt.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat dit laatste inderdaad gebeurt. Dat heeft te maken met vakinhoudelijke overwegingen. De Timmerfabriek krijgt bijvoorbeeld een subsidie om een kostendekkende



huur te kunnen betalen. Daarom zegt de wethouder ook dat het amendement past in de systematiek. Men moet echter ook weten dat dit wel enige verwachtingen wekt.

Verder is de wethouder niet op de hoogte van wat het beheer bij Maximus kost. Deze vraag wordt zo dadelijk nog beantwoord.

De Liberale Partij Maastricht (Nuyts) vraagt per interruptie of dit een precedentwerking oplevert. Moet die regel van het vastgoedbeleid worden veranderd?

Wethouder Krabbendam zal geen betoog houden over het vastgoedbeleid. Dat kan beter in een andere setting met een andere wethouder worden gedaan. Dat is immers momenteel niet aan de orde.

De Liberale Partij Maastricht (Nuyts) vraagt hoe het zit met de controlerende taak van de raad.

De voorzitter deelt mee dat de wethouder een antwoord heeft gegeven.

Wethouder Krabbendam stelt vast dat al enige discussie is geweest over de besluitpunten van de motie van M:OED. Ten aanzien van het eerste beslispunt merkt de wethouder op dat de verwachting is dat de verbouwing per december 2019 begint en op dat moment moeten de gebruikers zeker uit het gebouw zijn. Hierover moeten goede afspraken met de gebruikers worden gemaakt en onder die voorwaarde kan het college daarmee instemmen.

Het **CDA** (Peeters) vraagt per interruptie of ook gekeken is wat dit voor toekomstige gevallen kan betekenen. Het CDA wil immers geen verwachtingen scheppen voor andere gevallen waar ook contracten worden opgezegd.

Wethouder Krabbendam vindt dit een lastige vraag. Iedere situatie moet op zichzelf worden bekeken. Zorgvuldigheid, onderling overleg en wederzijds vertrouwen zijn altijd het belangrijkste. De glasharde voorwaarde is het moment van de start van de verbouwing.

Het **CDA** (Peeters) hoopt dat dit in de praktijk uiteindelijk ook zo wordt uitgevoerd. Soebatten hierover is niet goed voor het vertrouwen in de politiek.

Wethouder Krabbendam is het daarmee eens. De wethouder laat wel in het midden of dit tot een nieuwe of een verlengde gebruikersovereenkomst moet leiden.

Verder is het tweede punt van de motie over de – nabijheid – binnenstad van Maastricht een lastig punt. De wethouder heeft zicht op het vastgoed binnen de WOM Belvédère, maar de wethouder heeft geen zicht op het vastgoed in de stad. De wethouder weet ook niet of er überhaupt leegstaand vastgoed is in de binnenstad. De wethouder vraagt daarom aan M:OED of dit een glasharde voorwaarde is. De wethouder kan wel altijd daarnaar kijken. Verder heeft de PvdA dit punt ook heel goed onder woorden gebracht. Daarnaast is het ook aan de gebruikers of men echt naar een andere locatie wil. Het hangt dus niet alleen van de gemeente af of dit succesvol is. De wethouder vraagt om nog eens goed naar de formulering te kijken.

Verder is de motie van de SAB een iets ander verhaal. Men zou eigenlijk daarvoor een amendement verwachten. Het AINSI-gebouw is inderdaad niet van de gemeente. BOEi zal ook een huur vragen op het moment dat de gemeente vraagt of bepaalde instellingen zich daar mogen vestigen. Wie betaalt die huur? De motie dekt dit niet af. De wethouder vindt dat lastig. Verder is een tender bij het Kunstfront ook niet aan de orde. Het college beoogt immers niet het Kunstfront te verkopen. Ook worden zaken in de motie gekoppeld die niet gekoppeld moeten worden. Er is in zoverre ook geen opbrengst omdat het pand niet wordt verkocht. Verder is punt 4 volstrekt tegenstrijdig met het besluit dat de raad zojuist heeft genomen over de tender inzake het Landbouwbelang. Dit gaat echt niet voor 2020 lukken. De wethouder ontraadt dus deze motie van de SAB.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) vraagt naar aanleiding van de uitleg van de wethouder om een schorsing van tien minuten.

De voorzitter zal de vergadering tien minuten schorsen.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) herinnert aan een eerdere schorsing bij een motie die maar vijf minuten mocht duren.

De voorzitter antwoordt dat de raad bepaalt en schorst de vergadering tot 21.50 uur.

Schorsing 21.38 – 21.50 uur

De voorzitter heropent de vergadering.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) deelt mee dat het dictum van de motie wordt gewijzigd. Dit is in overleg met de SP gedaan. Beslispunt 3 en beslispunt 2 zijn nu aangepast.

Tweede termijn



Het **CDA** (Peeters) vindt dit nog steeds riskant. Het CDA vraagt naar de waarborgen.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Willems) wacht op de reactie van de wethouder. Het blijft een moeilijke materie.

GroenLinks (Van der Gugten) kan leven met deze wijziging, zeker als daarmee het draagvlak in de raad wordt vergroot. De essentie is dat de huidige gebruikers grond onder de voeten houden op wat voor een manier dan ook. Dit is prima geformuleerd.

D66 (Barendse) vindt dat dit overeenkomt met wat de wethouder al heeft toegezegd. D66 wacht nog even de reactie van de wethouder af.

De **PvdA** (Fokke) stelt vast dat alle pijnpunten eruit zijn en de fractie hoopt op een breed draagvlak in de raad. De fractie ziet vooralsnog geen juridische risico's.

De **VVD** (Van de Wouw) wil ten aanzien van de datum waken voor het scheppen van verwachtingen. Het is goed om eerder in te zetten om mensen naar een alternatieve locatie te verhuizen. Verder heeft Partij Veilig Maastricht een prima verhelderende vraag gesteld over het amendement van de VVD. Daaruit blijkt dat het amendement omkeerbaar is, maar het raadsvoorstel niet. De VVD vindt het belangrijk om de discussie zuiver en transparant te houden door de renovatiekosten te activeren in de boekwaarde, zodat men bij de definitieve invulling van het Kunstfront een beslissing neemt over het totaal. Als er dan een voorstel ligt over een invulling die niet kostendekkend is, is er ook een discussie over de voorwaarden en binnen welk budget dit valt.

De **SP** (Schut) is ook heel benieuwd naar het draagvlak in de raad nu de motie is aangepast. De SP hoopt dat het in deze vorm nu lukt. De SP zal uit voorzichtigheid tegen het amendement van de VVD stemmen. De SP begrijpt de redenering van de wethouder, maar de fractie wil het liefste aansluiten bij het raadsbesluit uit 2017.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) stelt vast dat beslispoint 2 niet is veranderd. Daarvan had de fractie gezegd dat hiernaar ook gekeken moet worden. PVM zal dan ook tegen de motie stemmen.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) zal vanwege de paradox tussen visie en uitvoering bij de bestemming van het gebied tegen het amendement van de VVD stemmen. Ten aanzien van de motie van de SAB deelt de fractie de mening over de conflicterende belangen bij BOEi.

De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) en de **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) wachten op het antwoord van de wethouder over de aanpassing.

50PLUS (Van Est) deelt de opvatting van Partij Veilig Maastricht over beslispoint 2. Verder wacht de fractie ook nog op het antwoord van de wethouder,

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) steunt het amendement van de VVD. In het amendement van M:OED staat nog steeds het woord 'waarborgen'. Vanwege de precedentwerking zal de LPM tegen stemmen.

Wethouder Krabbendam zal nu ingaan op de aangepaste motie. De aanpassing is prima. De glasharde voorwaarde is dat de gebruikers op die datum eruit moeten. Ten aanzien van bullet 2 is kijken binnen het gemeentelijk vastgoed altijd mogelijk, maar het moet wel volstrekt helder zijn dat het geen resultaatsverplichting is. Het is ook niet zo dat in Maastricht veel panden zijn waarvoor geen huur of gebruikersgeld betaald hoeft te worden. Voor deze motie is dus wel een budget nodig en de wethouder heeft dit nu niet inzichtelijk. Er wordt dus een situatie gecreëerd waarbij op grond van de rest van het beleid wel enige vergoeding gevraagd moet worden. De raad moet zich dit wel realiseren. Dit is het gevolg van de uitwerking van de motie.

De **SP** (Schut) bedoelt dit ook precies met de nieuwe tekst van de motie. Dit biedt ruimte voor een andere constructie.

Wethouder Krabbendam hoort dat gratis dus geen harde voorwaarde is. Er moet dus een vergoeding gevraagd kunnen worden. De wethouder ziet nu M:OED (Lurvink) en de SP (Schut) beiden ja knikken. Wethouder Krabbendam kijkt ook even naar wethouder Aarts. Daarmee nemen de bezwaren tegen deze motie ook zienderogen af.



Wethouder Aarts heeft de tekst van de motie maar heel kort gezien en begrijpt daaruit dat een nieuwe overeenkomst tot stand moet komen bij een gepaste huisvesting. Dit kan men echter niet bij voorbaat toezeggen. Men weet immers niet of dat nieuwe pand er is. Verder is het leegstandsbeheer van de gemeente Maastricht uitbesteed en aanbesteed aan Maximus. Maximus heeft ook het recht om dat leegstandsbeheer te doen. De wethouder maakt dus bezwaar.

Wethouder Krabbendam kan dus hierin geen resultaat garanderen en de wethouder doet ook geen toezegging. Er is echter wel een bereidheid om te kijken. Dat is geen gemakkelijke opgave en het is ook niet zeker of dit tot een resultaat leidt. De gebruikersovereenkomst dient ook altijd gebaseerd te zijn op het huidige beleid van de gemeente. Als dat een locatie is waarvoor een vergoeding gevraagd wordt, zal dat altijd een onderdeel zijn van die nieuwe gebruikersovereenkomst voor die locatie. De wethouder ziet wederom de SP (Schut) knikken. Dit is ook in lijn met hetgeen wethouder Aarts zojuist heeft toegevoegd.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) leest dit als een resultaatsverbintenis, omdat er nog steeds 'waarborgen' staat. Wat gebeurt er als Maximus niets kan vinden?

Wethouder Krabbendam antwoordt dat bij de interpretatie van de motie leidend is wat de indieners daarover zeggen. Zij geven ook duidelijk aan dat het geen resultaatsverplichting is. De wethouder heeft dit nu vastgesteld en dit staat nu ook in de notulen. Niemand zal het college dus daarop gaan aanspreken. Daarnaast begrijpt de wethouder niet op welke locaties de LPM doelt. Als het over het Kunstfront gaat moeten de gebruikers voor de verbouwing – liefst een week van tevoren – eruit. Dat wordt ook afgesproken en men zal zich daaraan ook houden. Ten aanzien van een andere locatie geldt dat de gemeente in gesprek moet gaan met Maximus om te bekijken of Maximus bereid is om dit te faciliteren. Men moet zich ook goed realiseren dat dit niet gratis zal zijn. Het college zal bekijken wat er mogelijk is op basis van die kaders.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vraagt per interruptie wat er gebeurt als geen geschikte locatie wordt gevonden. De gebruikers zullen dan gewoon in het Kunstfront blijven zitten.

Wethouder Krabbendam heeft hierop al vier keer geantwoord.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) merkt op dat bullet 2 heel duidelijk is. Daar staat dat de gemeente een vergelijkbare locatie moet vinden en daarvan zegt de wethouder dat dit niet kan.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat het niet de binnenstad hoeft te zijn. Dat staat ook niet meer in het amendement. De discussie ging over de vraag wat vergelijkbaar is. Verder is het ook vaak zo dat moties een bepaalde interpretatie behoeven. Daarover is uitputtend gesproken.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) citeert bullet 2. Die is heel duidelijk.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat de raad vaker vraagt aan het college om een onderzoek te verrichten. Een onderzoek behelst ook niet per definitie een resultaat. Bovendien heeft de wethouder de indieners al vaker zien knikken en horen bevestigen dat het niet om een resultaat, maar om een inspanning gaat. Dat is wat telt in dezen.

50PLUS (Van Est) vraagt wat de wethouder gaat doen als de motie wordt aangenomen. Was de wethouder dit niet al eerder van plan?

Wethouder Krabbendam heeft geen moeite met de oproep. Waarschijnlijk zou het college ook hetzelfde al hebben gedaan. De wethouder bespeurt wel een grote behoefte bij de raad om hierover in het algemeen te spreken. Het gaat echter niet om de persoonlijke opvatting van de wethouder.

De voorzitter sluit de beraadslaging en brengt het amendement van de VVD in stemming. Stemming: 26 stemmen voor en 8 stemmen tegen. Het amendement is aangenomen. Aldus besloten.

De voorzitter brengt de motie van de SAB in stemming. Stemming: 5 stemmen voor en 29 stemmen tegen. De motie is verworpen.

De voorzitter brengt de gewijzigde motie van M:OED in stemming. Stemming: 14 stemmen voor en 20 stemmen tegen. De motie is verworpen.

De voorzitter brengt het geamendeerde raadsvoorstel in stemming. Stemming: 33 stemmen voor en 1 stem tegen. Het geamendeerde raadsvoorstel is aangenomen. Aldus besloten.

9. Motie GroenLinks inzake Beleid culturele broed- en vrijplaatsen

De voorzitter deelt mee dat GroenLinks de motie Beleid culturele broed- en vrijplaatsen zal toelichten.



GroenLinks (Passenier) stelt vast dat er een enorme behoefte is in de raad om beleid over culturele broed- en vrijplaatsen te ontwikkelen. Waarom? Omdat in het verleden een broedplaatsenbeleid is gestart. Afgelopen januari werd duidelijk dat er alleen nog verder beleid wordt ontwikkeld rondom economische broedplaatsen. In de discussie van de afgelopen weken werd duidelijk dat er een enorme behoefte is vanuit de raad om culturele broed- en vrijplaatsen duidelijk te ondersteunen. De raad vindt het belangrijk dat er culturele broed- en vrijplaatsen in de stad zijn en dat zij een plek krijgen. Maastricht is een open stad voor iedereen. Verder hebben de culturele broed- en vrijplaatsen ook een economisch functie, in de zin dat mensen worden gehuisvest en gebonden aan Maastricht en dat daarmee een culturele diversiteit wordt bewerkstelligd.

Motie GroenLinks inzake beleid Culturele en sociale broed- en vrijplaatsen

Besluit:

Verzoekt het college:

- *beleid te formuleren waarin de culturele broed- en vrijplaatsen worden gedefinieerd,*
- *in dit beleid te formuleren binnen welke kaders de stad culturele broed- en vrijplaatsen faciliteert,*
- *dit te doen in samenhang met de ontwikkelde Maastrichtse visie op cultuur, die in oktober wordt aangeleverd,*
- *in dit beleid oplossingsmogelijkheden voor de vraagstukken rond huur, ruimte en aanwezigheid in de stad te formuleren,*
- *er voor te zorgen dat ruimte beschikbaar wordt gemaakt voor culturele en sociale broed- en vrijplaatsen,*
- *de raad hierover voor eind 2019 te informeren.*

Eerste termijn

Het **CDA** (Peeters) vraagt een reactie van het college op deze aangepaste variant.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Habets) vindt dat Maastricht als tweede cultuurstad van Nederland ook aandacht moet hebben voor culturele broed- en vrijplaatsen. Tijdens het eerste stadsgesprek over de nieuwe Cultuurvisie is ook volop over culturele broed- en vrijplaatsen gesproken. Het formuleren van beleid is dan ook zeer gewenst, ook mede gezien de discussies vanavond in de raad. Deze ontwikkeling dient ook samen te gaan met het ontwikkelen van de Maastrichtse Cultuurvisie. Uit het stadsgesprek blijkt ook dat de deelnemers het beschikbaar zijn van betaalbare ruimtes voor cultuuruitoefening zeer gewenst achten. De Seniorenpartij Maastricht dient deze motie dan ook mee in.

D66 (Wijnands) is ook positief over de aangepaste motie. D66 wacht nog op het antwoord van de wethouder.

De **PvdA** (Fokke) vraagt zich af wat deze motie toevoegt aan de Cultuurvisie. De PvdA vindt de motie een beetje overbodig. De PvdA is echter wel voor een visie en als de motie nodig is om het college in beweging te brengen, zal de fractie de motie steunen.

De **VVD** (Severijns) is het niet eens met alle constatering en vooral niet met bullet 4 om in dit beleid oplossingsmogelijkheden voor de vraagstukken rond huur, ruimte en aanwezigheid in de stad te formuleren. Dit is weer een opstap om de kostendekkendheid los te laten. De VVD is daarom tegen de motie.

De **SP** (Pulles) legt uit dat de motie vooral is bedoeld om discussies te vergemakkelijken door de concepten te definiëren en om het college inderdaad aan te sporen. Culturele broed- en vrijplaatsen zijn belangrijk voor deze stad, waar alle Maastrichtenaars toegankelijk cultuur kunnen beleven.

Partij Veilig Maastricht (Garnier) zal de motie helaas niet steunen. Er moeten kaders worden geformuleerd voor alle culturele organisaties en niet alleen voor de culturele broed- en vrijplaatsen, ook met betrekking tot het Landbouwbelang. Dit betekent echter niet dat de fractie de culturele broed- en vrijplaatsen onbelangrijk vindt. In de Cultuurvisie moeten alle kaders concreter worden benoemd. Het voelt voor nu nog een beetje als voor de fanfare uit te lopen.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) heeft zich in de laatste maanden in dit dossier rondom broed- en vrijplaatsen verdiept. Het is belangrijk om hieraan aandacht te geven, omdat het een teken van succes en maturiteit is als een individu creatief is. Dergelijke plekken in de stad zijn ook een afspiegeling van de maatschappij. De raad behartigt het sociale contract dat erop is gebaseerd dat vrijheid wordt opgegeven voor bepaalde rechten. Deze relatie moet uitgedragen worden en dat gebeurt aan de randjes van de stad en de maatschappij. Daarom behartigt M:OED de belangen van deze broedplaatsen en daarom zal de fractie deze motie steunen.



De **Partij voor de Vrijheid** (Geurts) is het oneens met deze motie. In de overweging staat dat de subculturen van deze plaatsen en gemeenschappen een belangrijk onderdeel zijn geworden van het Maastrichtse culturele en sociale landschap. Een subcultuur kan men echter niet limiteren tot een plek of een gemeenschap. Een subcultuur is een alomvattend iets dat bestaat in het menselijke en sociale leven. Verder staat in de motie ook dat deze subculturen een belangrijk onderdeel vormen van het sociale netwerk van studenten en mensen met een alternatieve levenswijze. De fractie merkt op dat subculturen ook bestaan onder mensen die geen student zijn en die geen alternatieve levenswijze hebben. Deze overweging is dus een beetje een farce.

Daarnaast staat in het eerste besluit dat beleid moet worden geformuleerd waarin de culturele broed- en vrijplaatsen worden gedefinieerd. De fractie vraagt al meer dan drie raads rondes hiernaar. Hulde. Verder is het lastig dat er geen definitie is van broed- en vrijplaatsen. De fractie dankt in ieder geval M:OED die vandaag geprobeerd heeft om dit duidelijk te maken. Hoe wil men oplossingen formuleren als broed- en vrijplaatsen niet gedefinieerd zijn? Verder vindt de PVV het idee van broed- en vrijplaatsen en zulke gemeenschappen goed, maar de overwegingen van de motie komen heel collectivistisch over. De PVV gelooft in het individu en dat dit individu dingen kan veranderen en bepalen voor zichzelf. Dit collectivisme houdt echter geen rekening met de definities van de woorden die worden gebruikt. De PVV zal dan ook niet instemmen met de motie.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) deelt de mening van de PvdA. Er zal nog een discussie over het cultuurvraagstuk worden gevoerd en op dat moment kan hierover worden gesproken. Verder staat in de voorlaatste bullet iets wat de fractie niet aanstaat: 'ervoor te zorgen dat ruimte beschikbaar wordt gemaakt voor culturele en sociale broed- en vrijplaatsen'. De gemeente kan dat niet beloven en daarom zal de SAB tegenstemmen.

50PLUS (Van Est) heeft moeite met broed- en vrijplaatsen. Dat zijn immers gewoon activiteiten. De gemeente zal die activiteiten moeten beoordelen. De fractie wacht de Cultuurvisie af en de raad zal dan oordelen welke activiteiten belangrijk zijn om wel of niet een bijdrage aan te leveren.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) vindt dat deze motie eigenlijk op het einde van de rit bij de ontwikkeling van de Cultuurvisie ingebracht moet worden. Verder bedankt de fractie de PVV voor het korte college. Daarnaast sluit de LPM zich aan bij de VVD, Partij Veilig Maastricht en de SAB qua invulling. De fractie wacht het antwoord van de wethouder af.

Wethouder Janssen legt uit dat het college dergelijke plekken belangrijk vindt, maar wel op basis van beleid en niet op basis van ad-hocoverwegingen. De wethouder is ook blij dat dit gekoppeld wordt aan de in het najaar te bespreken Cultuurvisie. Die visie zal zien op cultuur, cultuurbeleving en cultuurdeelname in de gehele stad en niet alleen op de rafelrandjes. De wethouder vindt het jammer om dit als zodanig te benoemen. De vraag is of dat altijd op rafelplekken moet of dat dit ook anders bezien kan worden. De fractie wil dit bij de Cultuurvisie bespreken. Dit moet ook bezien worden in relatie tot het Atelierbeleid, de stedelijke ontwikkeling, het vastgoedbeleid en de nagenoeg gereed zijnde Omgevingsvisie. De wethouder is ook recent geconfronteerd met situaties waarin het beleid juist een antwoord kan bieden. De wethouder kan zich ook vinden in de opmerking van de PvdA. Maar het kan ook nadrukkelijk in een opdracht aan het college. De wethouder wil die discussie nu niet aangaan, want het sop is de kool niet waard.

De **PvdA** (Fokke) vraagt per interruptie of de wethouder dit niet zelf kan verzinnen. Heeft de wethouder hiervoor echt een opdracht van de raad nodig? De PvdA vindt de vraag van 50PLUS heel erg goed.

Wethouder Janssen is recent ook een aantal keren geconfronteerd met juist deze vraag. De wethouder zoekt dan ook naar een antwoord, maar hij kan zich ook vinden in een opdracht van het college.

Verder worden de lokale – al dan niet – historische traditionele vormen en gezelschappen niet veronachtzaamd. Deze gezelschappen hebben ook de nadrukkelijke interesse van de wethouder. Het is dan ook niet zo dat het één zwaarder wordt gewogen dan het ander.

Het college kan met name positief adviseren over de eerste drie punten van de motie. In de laatste drie punten van het besluit wordt echter een claim gelegd. Het college is daarover dan ook wat terughoudend. De wethouder stelt voor om die drie laatste bullet points aan te passen;

- bezie in het beleid welke oplossingsmogelijkheden mogelijk zijn,
- bezie of het mogelijk is om ervoor te zorgen dat ruimte beschikbaar is.

Dat past ook bij de tweede bullet, waar gevraagd wordt om beleid te formuleren binnen welke kaders de stad culturele broed- en vrijplaatsen faciliteert. De wethouder kan dan positief adviseren over de motie.



De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) maakt – per interruptie – in het algemeen bezwaar dat moties of amendementen worden aangenomen waarbij van de tekst wordt afgeweken. De fractie vraagt om deze moties of amendementen te herschrijven. De LPM wil waken voor een complete chaos.

Wethouder Janssen vindt dit een punt van orde. Dit is aan de raad.

Ten aanzien van de laatste bullet heeft de wethouder moeite ermee als dit in een separaat beleid moet landen in plaats van in de Cultuurvisie. De wethouder is bang dat de ambtenaren worden overvraagd. De wethouder vraagt om hierop in de eerste helft van 2020 terug te komen. Het zou wellicht kunnen in de Cultuurvisie.

Tweede termijn

Het **CDA** (Peeters) vraagt aan de indieners van de motie om met name de bullets 4 en 5 aan te passen. Dit is inderdaad een stap verder dan eigenlijk in de eerste bullets wordt bedoeld.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Habets) wil dit samen met de indiener overleggen.

GroenLinks (Passenier) wil vooral kaders vaststellen. Dat moet binnen een afzienbare tijd gebeuren. De fractie wil best eind 2019 wijzigen. Indien men bij bullet 4 'of' toevoegt; 'of in dit beleid oplossingsmogelijkheden voor de vraagstukken rond huur, ruimte en aanwezigheid in de stad te formuleren'. Verder begrijpt GroenLinks dat 'ervoor zorgen' te richtinggevend is. Dat staat echter wel in het kader van het definiëren van beleid waarin ervoor gezorgd wordt dat ruimte beschikbaar kan worden gemaakt. GroenLinks vindt dat dit zo gelezen moet worden. Dat is dan nog steeds de intentie van de motie.

D66 (Wijnands) vraagt om de motie aan te passen.

De **PvdA** (Fokke) vindt de motie echt overbodig. De Cultuurvisie wordt nog vastgesteld en het is ook aan de stad om daarover een stadsgesprek te voeren. De PvdA mag ervan uitgaan dat deze zaken vanzelfsprekend daarin worden meegenomen. Waar heeft men het anders over?

De **VVD** (Severijns) deelt de mening van de PvdA.

De **SP** (Mermi) is indiener van de motie.

Partij Veilig Maastricht (Garnier) deelt de mening van de PvdA.

Maastricht: Open Eerlijk en Democratisch (Lurvink) staat open voor de aanpassingen voor cocreatie.

Partij voor de Vrijheid (Geurts) is stellig tegen de motie.

De **Sociaal Actieve Burgerpartij** (Gorren) deelt de mening van de PvdA.

50PLUS (Van Est) is het eens met de Liberale Partij Maastricht en de PvdA. De raad moet geen energie steken in overbodige moties.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) deelt de mening van 50PLUS.

De voorzitter vraagt of een schorsing nodig is.

GroenLinks (Passenier) stelt voor om de motie aan te houden. Misschien kan de wethouder een harde toezegging doen? GroenLinks zal de motie eventueel later weer indienen.

Wethouder Janssen zegt toe dit mee te nemen in de Cultuurvisie. Op basis daarvan kan men eventueel verder praten (toezegging).

De voorzitter stelt vast dat het agendapunt daarmee is afgerond.

10. Vaststellen verslag besloten gedeelte 11 juni 2019 inzake Informatie Ontwikkeling kenniscentra



De voorzitter deelt mee dat op 11 juni 2019 een besloten vergadering is geweest met als onderwerp ontwikkeling kenniscentra. Het verslag heeft ter inzage gelegen bij de griffie. Er zijn geen wijzigingsvoorstellen ingediend. Het verslag wordt aldus vastgesteld.

De voorzitter deelt vervolgens mee dat twee onderwerpen waarop geheimhouding rust nu aan de orde zijn. De titel van de onderwerpen zijn Kandidaatstelling Eurovision Song Contest 2020 en een beslissing op bezwaar. De voorzitter gaat ervan uit dat de raad instemt met het in beslotenheid vergaderen. Aldus wordt afgesproken.

De voorzitter sluit onder dankzegging het openbare gedeelte van de vergadering om 22.40 uur.





Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Leden gemeenteraad van Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP
Beantwoording toezeggingen informatieronde
Landbouwbelang d.d. 28 mei 2019

BEHANDELD DOOR
GEMM (Guid) Bartholomé

E-MAILADRES
Guid.Bartholomee@maastricht.nl

DATUM
6 juni 2019
Verzonden: 06-06-2019

DOORKIESNUMMER
043 - 350 4601

FAXNUMMER

BIJLAGEN
4

ONZE REFERENTIE
2019-15652

UW REFERENTIE

Geachte raadsleden,

Op dinsdag 28 mei 2019 zijn er door u tijdens de informatieronde vragen gesteld inzake Landbouwbelang en zijn door mij de volgende toezeggingen gedaan.

1. Meer informatie delen over de totstandkoming van het minimale bedrag van € 4 miljoen, genoemd in de tendervoorwaarden.
2. Verstrekken historisch financieel overzicht inzake de kosten die gemaakt zijn rondom het Landbouwbelang.
3. Schriftelijke beantwoording enkele openstaande vragen over juridische termijnen rondom de tender en aanvullende kosten over het samenstellen van bijvoorbeeld een beoordelingscommissie.
4. Aanleveren nadere specificatie van de benodigde € 1,35 miljoen voor de renovatie van het Kunstfront.

De beantwoording van deze toezeggingen treft u in de 4 bijlagen aan.
Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Bijlage 1

- Datum: 5 juni 2019
- Onderwerp: Toezegging met betrekking tot de totstandkoming van de bodemprijs van € 4 mio in het raadsvoorstel Landbouwbelang.
- Toelichting: Voor de bepaling van deze bodemprijs hebben wij een grondexploitatiemodel opgesteld. Bij dit grondexploitatiemodel hebben wij de voor de koper te verwachten kosten en de potentiële opbrengsten op basis van een denkbaar programma naast elkaar gelegd en gekeken wat er dan residueel zou overblijven als verkoopprijs. En deze verkoopprijs hebben wij als minimumprijs aangemerkt, zijnde de € 4 mio.

Cijfermatig betekent dit het volgende.

Voor wat betreft de voor de koper te verwachten kosten hebben wij gekeken naar de kosten voor bouwrijp maken van de locatie.

Daarvoor is een bedrag van afgerond € 5 mio aangehouden. Dit bedrag hebben wij aangehouden voor sloop, grondwerk en sanering, bouw- en woonrijp maken en kadewerkzaamheden.

Voor wat betreft de potentiële opbrengst hebben wij aansluiting gezocht bij een programma-indicatie die werd genoemd in de notariële akte van aankoop van de locatie Landbouwbelang door de gemeente in 2003. In ons raadsvoorstel Landbouwbelang dat nu voorligt, treft u daarover informatie aan (hoofdstuk 1.3.1, bladzijden 5 en 6).

Deze programma-indicatie ging uit van 250 hotelkamers, 8.000 m² BVO in het zuidelijk deel van de locatie, 1.850 m² BVO in het noordelijk deel bestemd voor een kantorenfunctie en 650 m² BVO in het noordelijk deel bestemd voor winkels en ateliers.

De potentiële grondopbrengstwaarde van deze programma-indicatie vertaald naar de huidige marktwaarden levert een opbrengspotentie op van afgerond € 9 mio.

Vanuit de residuele waardesystematiek hebben wij € 9 mio minus € 5 mio is € 4 mio aangehouden als verkoopprijs.

Vanwege de in voorbereiding zijnde tender is het niet wenselijk dat het cijfermateriaal gedetailleerder openbaar wordt gemaakt. Wij vragen uw begrip hiervoor. Mocht u kennis willen nemen van de gedetailleerde cijfers, dan zijn deze voor u uiteraard beschikbaar. U kunt dan een afspraak maken via guid.bartholomee@maastricht.nl en dan kunt u de cijfers onder geheimhouding inzien.

Bijlage 2 : HISTORISCH KOSTEN OVERZICHT LANDBOUWBELANG

| Jaar | Kostenpost | Omvang kosten* | Boekwaarde einde jaar |
|------|---|-----------------|-----------------------|
| 2006 | Aankoop door de BWOM van de Gemeente <u>oby</u> <u>taxatie door Meeus</u> incl. kosten 2006 | € 5.656.204,00 | ** € 5.656.204,00 |
| 2007 | kosten 2007 | € 366.057,38 | € 6.022.261,38 |
| 2008 | kosten 2008 | € 636.284,11 | € 6.658.545,49 |
| 2009 | kosten 2009 | € 439.227,10 | € 7.097.772,59 |
| 2010 | kosten 2010 | € 256.800,10 | € 7.354.572,69 |
| 2011 | kosten 2011 | € 141.216,74 | € 7.495.789,43 |
| 2012 | kosten 2012 | € 128.919,52 | € 7.624.708,95 |
| 2013 | afwaardering 2013 n.a.v. hertaxatie in het kader van stedelijke programmering incl. kosten 2013 | € -2.552.727,14 | € 5.071.981,81 |
| 2014 | kosten 2014 | € 84.278,69 | € 5.156.260,50 |
| 2015 | kosten 2015 | € 150.863,79 | € 5.307.124,29 |
| 2016 | kosten 2016 | € 239.323,56 | € 5.546.447,85 |
| 2017 | kosten 2017 | € 290.656,24 | € 5.837.104,09 |
| 2018 | kosten 2018 | € 667.821,01 | € 6.504.925,10 |

* Omvang kosten: het betreft naast de reeds eerder in de RIB van 1 november 2018 aangegeven jaarlijkse kosten van beheer van het complex van gemiddeld afgerond 19.000 euro, ook de jaarlijkse rentekosten (4% vanaf 2016) over de boekwaarde en de indexering. Ook het aankoopbedrag is inbegrepen. Bovendien omvat het de incidentele kostenposten zoals sloop, (asbest-) sanering en apparaatskosten, zoals weergegeven in de diverse raadsnota's inzake herijking grex. Tot slot zijn met name in de beginjaren voorbereidingskosten en overhead van de totale gebiedsontwikkeling ten laste gebracht van deelprojecten binnen Belvédère, waaronder ook het deelproject Landbouwbelaug. Deze kosten zijn eveneens meegenomen in de opgave van de omvang van de kosten.

** aankoop door de gemeente Maastricht in 2003 bedroeg zoals weergegeven in de raadsnota Landbouwbelaug € 7,4 mln.

Biilage 3

Datum: 5 juni 2019

Onderwerp: Toezegging met betrekking tot een toelichting over de tenderprocedure.

Onderstaand treft u een eerste overzicht op hoofdlijnen aan over de tenderprocedure. Dit overzicht is opgesteld op basis van eerste oriënterende gesprekken met een extern bureau. Daarmee krijgt u een indicatie van de doorlooptijd van de tenderprocedure. Onvoorziene omstandigheden kunnen ervoor zorgen dat het proces en het tijdpad verandert.

Zoals aangegeven tijdens de informatieronde zal dit overzicht dan waar nodig nog worden bijgesteld en uitgewerkt.

| | |
|------------------------|---|
| 25 juni 2019 | besluitvorming raad (belangrijkste tendervoorwaarden € 4 mio bodemprijs en verhouding prijs-/kwaliteit 50%-50%) |
| juli 2019 | overleg met extern bureau over tenderproces, kosten extern bureau, indicatie kosten totale tenderproces, offerte en opdracht. In de grex Landbouwbelang is via de post overige kosten ruim € 150.000,= beschikbaar. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de tenderkosten daaruit gedekt kunnen worden. |
| augustus-oktober 2019 | <ul style="list-style-type: none">- tenderproces uitschrijven- inventarisaties: wet- en regelgeving en beleid, Het Antwoord van de Sphinx, uitgangspunten en randvoorwaarden uit raadsvoorstel 51-2017- workshops over de kwalitatieve uitgangspunten- bemensing beoordelingscommissie, offertes, opdrachten |
| november-december 2019 | <ul style="list-style-type: none">- afwegingsmatrix opstellen rondom de kwalitatieve uitgangspunten- formuleringen competenties voor mogelijke inschrijvers |
| januari 2020 | selectieleidraad opstellen t.a.v. (competenties van) de aanbieders |
| februari-maart 2020 | collegebesluit m.b.t. <ul style="list-style-type: none">- vaststellen kwalitatieve uitgangspunten- vaststellen wegingsmatrix- vaststellen selectieleidraad- start tenderprocedure |
| april 2020 | publicatie van de selectieleidraad, aankondiging, start selectiefase |
| juni 2020 | aanmelding potentiële partijen |
| juli 2020 | selectie (3 tot 5 partijen), bevestiging deelname partijen |
| juli-oktober 2020 | start gunningprocedure, ontwikkeling plannen door geselecteerde partijen |
| november 2020 | indienen plannen |
| november-december 2020 | concurrentiegerichte dialoog |
| januari-februari 2021 | beoordeling inschrijving door beoordelingscommissie |
| maart 2021 | opstellen gunningsadvies t.b.v. college + contract voorbereiden |
| april-mei 2021 | peilingvoorstel raad |
| mei 2021 | definitieve gunning-contractvorming |
| juni-augustus 2021 | definitief ontwerp plan, voorbereiden anterieure overeenkomst |
| einde 2021 | start RO en vergunningenprocedures |

Biilage 4**Datum:** 5 juni 2019**Onderwerp:** Nadere specificatie benodigde € 1,35 miljoen voor de renovatie van het Kunstfront**Toelichting:** Investeringsraming Cascoherstel
prijspeil 2019:

| | | | |
|---|---|------------|----------------|
| Algemeen | € | 87.000,00 | |
| Sloopwerk | € | 109.000,00 | |
| Gevels | € | 228.000,00 | |
| Interieur | € | 200.000,00 | |
| Installaties | € | 333.000,00 | |
| Terrein | € | 26.000,00 | |
| Onvoorzien | € | 99.000,00 | |
| | | | € 1.082.000,00 |
| voorbereiding, begeleiding, verzekeringen e.d. | € | 86.000,00 | |
| leges | € | 32.000,00 | |
| | | | € 118.000,00 |
| totaal prijspeil 2019: | | | € 1.200.000,00 |
| inclusief index (2,5% per jaar) bij uitvoering in 2020 en 2021 (50:50) | | | € 1.250.000,00 |
| apparaatskosten gemeente voor de jaren 2019-2020-2021 | | | € 100.000,00 |
| Totaal incl. index, apparaatskosten, excl. Btw | | | € 1.350.000,00 |

Voor inzage in het gedetailleerde cijfermateriaal kunt u een afspraak maken via guid.bartholomee@maastricht.nl