

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 18-06-2019  
No. 2019-17587 (Ontw)  
No. 2019-17588 (Raad)**

**Onderwerp:** aanleveren stukken inzake RV 15-2019 en inspreken op 18 juni

Geachte Raadsgriffie,

In navolging van ons gesprek hedenochtend stuur ik u de twee losse documenten die als separate bijlage bijgevoegd moeten worden bij de raadsstukken in het kader van RV 15-2019. Dus niet zoals nu in een samengevoegd document.

Aanvullend verzoeken wij vanaf 17:00 uur 5 tot 10 minuten inspreektijd tijdens de raadsronde over het Landbouwbelang op 18 juni aanstaande. Wij geven er de voorkeur aan om als laatste van de insprekers aan beurt te komen.



# Landbouwbelang doorontwikkeling 2019

*normalisatie*

Versie 1.4

# Inhoudsopgave

<b>1. Ondertussen in de culturele vrijplaats</b>	<b>3</b>
<b>2. Normalisatie in 2019</b>	<b>3</b>
1. Bestuur	3
2. Jaap Draaisma	3
3. Financiën	3
<b>3. Begripsdefinitie</b>	<b>5</b>
1. Landbouwbelang	5
2. Locatie Landbouwbelang	5
<b>4. Reactie Landbouwbelang op Raadsvoorstel 15-2019</b>	<b>6</b>
1. Tendervoorwaarden prijs-kwaliteit van 50%-50% en bodemprijs 4 miljoen euro	6
2. Boekwaarde locatie Landbouwbelang bevroren op 6.5 miljoen euro	6
3. Vervolgkosten locatie Landbouwbelang bevroren op 675 duizend euro per jaar	6
4. Reserveren 1.35 miljoen euro voor renovatie Kunstfront en alternatief LBB	6
<b>5. Antwoorden op de overige vragen</b>	<b>7</b>
1. Hoe staat de Culturele Vrijplaats Landbouwbelang er op dit moment voor?	7
2. Wat is de potentie van het Landbouwbelang en is er een alternatief?	7
3. Wat is de boodschap aan de initiatieven die ook naar de locatie willen komen?	7
4. Hoe gaan jullie om met het begrip tijdelijkheid?	8
5. Noem concrete feiten over bezoekersaantallen en inhoud?	8
6. Wat zegt de nulmeting over het Landbouwbelang?	8
7. Hoe gaan jullie om met klachten van ondernemers?	9
8. Is er bereidheid om met de omgeving in gesprek te gaan?	9
9. Wat vindt het Landbouwbelang van de interesse door Zuyd?	9
10. Welke kant moet de gemeente op met de ontwikkeling van haar vastgoed?	9
11. Wat vindt het Landbouwbelang van de Cultuurvisie 2020 - 2028?	10
12. Wat vinden wij van de prijs-kwaliteit voorwaarden van de aanbesteding?	10
13. Wat vindt het Landbouwbelang van de € 1,- optie?	10
14. Hoe denkt het Landbouwbelang het geld bij elkaar te krijgen?	11
<b>8 Versiebeheer</b>	<b>11</b>

## 1. Ondertussen in de culturele vrijplaats

In de zomer en najaar van 2018 hebben de gebruikers van de Culturele Vrijplaats Landbouwbelang formeel de intentie vastgelegd om zich gezamenlijk in te zetten ten einde het hele initiatief te behouden op de huidige locatie aan de Biesenwal 3 en de Maasmolendijk 24. De intentie is ook om de Kleifabriek op Biesenwal 1 en het eventueel het huis aan de Maasmolenweg 26 te herontwikkelen samen met nieuwe partijen.

In de afgelopen maanden is druk gewerkt om het Landbouwbelang opnieuw onder de aandacht te brengen van het stadsbestuur, de gemeenteraad en de media. Het overleg met de gemeente over handhaving brandveiligheid en gebruik gebouw is inmiddels hervat maar een officiële stellingname van het stadsbestuur op ons visiestuk is er nog niet. Ondertussen is de aandacht van het gemeentebestuur voor het Landbouwbelang opgeschort en dat levert tijd op om intern de zaken beter op orde te zetten.

Ondertussen zijn er ook ontwikkelingen gaande binnen de muren van het Landbouwbelang. Er stroomt weer een positieve energie door het Landbouwbelang. De bonte mix van vrijwilligers, bewoners en sleutelvrienden hebben in de afgelopen weken en maanden veel gezamenlijk werk verricht. Er is goed opgeruimd en de grote hal is leeg. De initiatieven zijn volop actief en de programmering van het Keldertje en de Concertzaal loopt al vol. Het Landhuis wordt met een nieuwe groep vrijwilligers opnieuw leven ingeblazen. Met het voorjaar en de zomer voor de boeg ontstaat er weer een nieuwe impuls die alleen maar goed is.

## 2. Normalisatie in 2019

De gemeenschap van initiatieven, vrijwilligers, atelierhouders, sleutelvrienden en bewoners hebben in de afgelopen jaren en tot nu toe op eigen kracht de locatie op een levendige manier gerund zonder nagenoeg geen subsidies. Sinds 2006 is Stichting 06 de officiële juridische vertegenwoordiger van de culturele vrijplaats en haar vele initiatieven.

### 1. Bestuur

Het bestuur van Stichting 06 bestaat momenteel uit drie bestuursleden en moet verder worden uitgebreid om de doorontwikkeling voortvarend vorm te geven. Na de zomer zullen nieuwe kandidaten kunnen aantreden buiten de bewonersgroep.

### 2. Jaap Draaisma

Het bestuur van Stichting 06 heeft Jaap Draaisma de opdracht gegeven om het bestuur te ondersteunen bij de doorontwikkeling van de Culturele Vrijplaats. Jaap was kernlid en voormalig directeur van [Urban Resort](#). Deze organisatie stond aan de wieg van het leegstandsbeheer van 18 broedplaatsen in Amsterdam. De referenties van Jaap Draaisma zijn te lezen in een [document](#) op de website van Urban Resort.

Hij start in juni met fase 1 van de voorbereiding op de aanbesteding. Hij zal elke week één dag per week adviseren en begeleiden bij de doorontwikkeling. Voor het einde van het jaar moet duidelijk zijn wat de implicaties zijn van het vastgoed op noord en zuid voor de doorontwikkeling.

### 3. Financiën

Sinds 2017 is de financiële administratie van de stichting in handen van een extern administratiekantoor waardoor een veel beter inzicht tot stand is gekomen in de financiële handel en wandel van de vrijplaats.

De consumptieprijzen zijn vanaf 1 januari aangepast en ondertussen is de discussie gestart over huurverhoging en compensatie voor werkzaamheden voor de gemeenschap. Door de nieuwe werkwijze voor de afhandeling van kasstromen en declaraties maar ook door de nauwgezette administratie van de drankconsumptie zijn we nu beter in staat om vooruit te zien naar 2020 en verder. Dat is hoopvol en tegelijkertijd een ingewikkelde uitdaging.

De doelstelling van Stichting 06 verplicht ons om alle opbrengsten terug te laten stromen naar de stichting, de vrijwilligersorganisatie. In de praktijk doen we dat met veel enthousiasme en creativiteit waardoor we netjes binnen de regelgeving blijven als stichting en als ANBI stichting op de lange termijn.

Alles gewoon volgens het boekje. Maar met het vooruitzicht dat er meer activiteiten komen in het Landbouwbelang zal die grens zeker overschreden worden. Stichting 06 beschouwd 2019 als een overgangsjaar waarin de interne administratieve processen verder worden verbeterd zodat in 2020 overgegaan kan worden naar het verrekenen van BTW met de belastingdienst. Daarmee is de volgende grote stap aangekondigd in het normaliseringsproces van het Landbouwbelang.

### 3. Begripsdefinitie

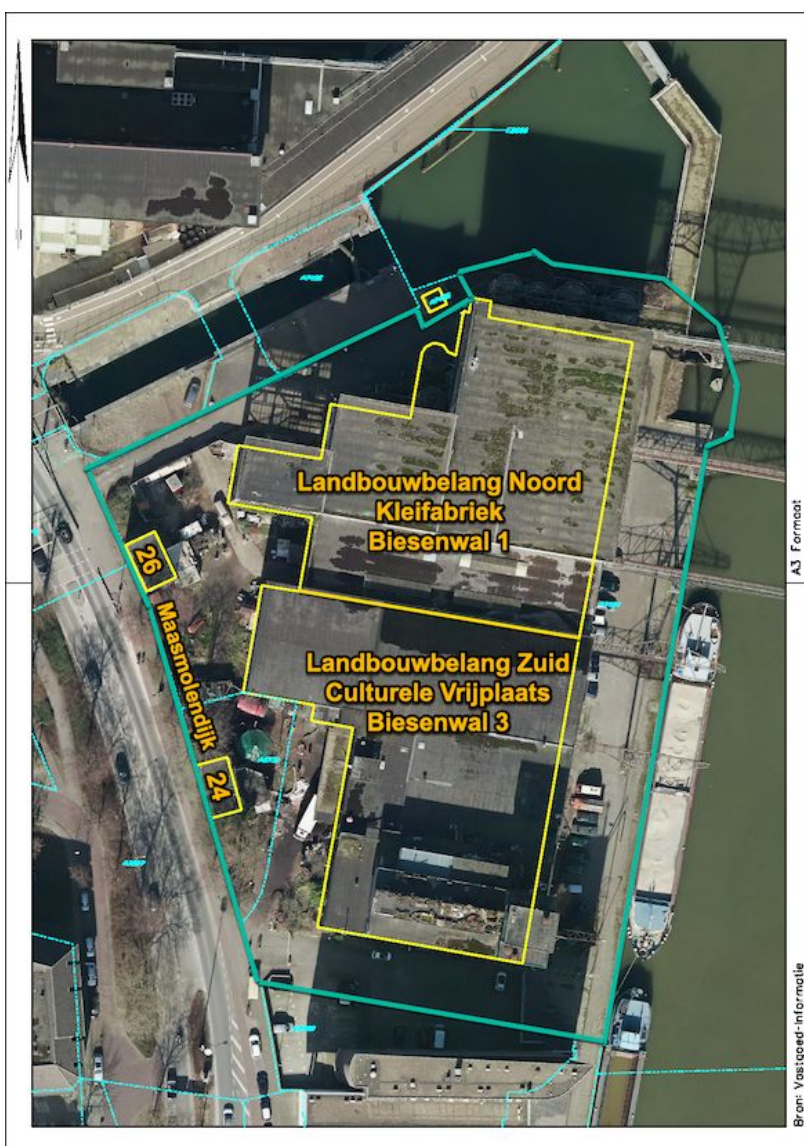
Het is belangrijk om de begrippen “Landbouwbelang” en “Locatie Landbouwbelang” goed uit elkaar te houden.

#### 1. Landbouwbelang

De Culturele Vrijplaats Landbouwbelang (LBB, Landbouwbelang) gebruikt uitsluitend Maasmolendijk 24 (Landhuis) en Biesenwal 3 (Landbouwbelang). De Kleifabriek op nummer 1 en het Blauwe Huis op nummer 26 zijn dus de burenen van het Landbouwbelang.

#### 2. Locatie Landbouwbelang

Met aanduiding “locatie Landbouwbelang” worden de huizen aan de Maasmolendijk 24 en 26 en de grote gebouwen noord en zuid, respectievelijk Biesenwal 1 en 3, bedoeld. Dat is dus de hele locatie en die bedraagt 11.500 m<sup>2</sup>. De kadastrale luchtfoto van de locatie geeft met de gele lijnen het bouwoppervlakte weer. De dikke groene lijn daaromheen geeft ongeveer de omvang van de gehele locatie Landbouwbelang weer.



## **4. Reactie Landbouwbelang op Raadsvoorstel 15-2019**

Dit is de reactie van het Landbouwbelang op het voorgestelde raadsbesluit van het College aan de Gemeenteraad.

### **1. Tendervoorwaarden prijs-kwaliteit van 50%-50% en bodemprijs 4 miljoen euro**

Het Landbouwbelang stelt een prijs-kwaliteit verhouding voor van 40%-60% en een bodemprijs van 2 miljoen. Dan kunnen we voor het zuidelijk deel van de locatie Landbouwbelang de zaken rond krijgen.

De tender omvat de hele locatie en we vinden dat dit ook ter discussie mag worden gesteld. De noordelijke locatie is in feite het blok aan het been van elke ontwikkelaar, daar moeten wij ook hard voor knokken om dit rendabel te krijgen. Het afsplitsen van dit vastgoed opent een hele nieuwe discussie en valt buiten het bestek van dit antwoord.

### **2. Boekwaarde locatie Landbouwbelang bevroren op 6.5 miljoen euro**

Dat had uw raad ook al eerder over kunnen beslissen. Dat had de prijs van de locatie Landbouwbelang niet zo hoog opgedreven.

Mogelijk was het grondstuk opgeknipt in noord en zuid en waren andere 'grex constructies' mogelijk geweest.

### **3. Vervolgkosten locatie Landbouwbelang bevroren op 675 duizend euro per jaar**

Hoe deze kosten precies zijn opgebouwd is voor het Landbouwbelang niet duidelijk. De kosten zijn niet transparant en geven een verkeerd beeld van de daadwerkelijke kosten.

Jaarlijks kost het Landbouwbelang de gemeente een kleine 20 duizend euro aan klein onderhoud zoals kleine reparaties en de brandbeveiliging. Daarbij wil de gemeente ook een oplossing voor het groene doek realiseren aan de zuidzijde van het pand. Het Landbouwbelang vindt deze ingreep ook noodzakelijk en adviseert de Raad om in te stemmen met dit onderhoud.

Deze kosten hoeven niet gemaakt te worden als de locatie de status krijgt van permanente Culturele Vrijplaats Landbouwbelang. Dan kan het initiatief meteen aan de slag om investeerders te interesseren voor de locatie.

De huidige status van tijdelijkheid is in de ogen van het Landbouwbelang de oorzaak van het probleem dat alle ontwikkeling in de weg staat. Een locatie van dergelijke omvang vereist grote investeringen en die zijn alleen te verantwoorden bij een lange termijn verwachting.

### **4. Reserveren 1.35 miljoen euro voor renovatie Kunstfront en alternatief LBB**

Het Landbouwbelang vindt dat deze vastgoedtransactie niet thuishoort in Raadsvoorstel 15-2019. Het aanhouden als alternatieve locatie voor de initiatieven van het Landbouwbelang vinden wij niet opportuun omdat de plek voorbehouden is aan de huidige gebruikers van het Kunstfront.

De inpassing van het Landbouwbelang kan dan wel theoretisch 'perfect' passen in de gebiedsplan ontwikkeling van het LAB-Gebouw, de "Zuider Gasfabriek" en de "Cokes Fabriek" op het Radium terrein, maar dat impliceert niet dat iedereen daar op de goede plek is en gelukkig van wordt. De eerste stappen van een verkenning door de planontwikkelaars van de gemeente, zijn hier nog niet begonnen.

De renovatiekosten voor het Kunstfront zullen er voor zorgen dat daarna een marktconforme huur gevraagd zal moeten worden van de (huidige) gebruikers. De initiatieven kunnen eventueel de gemeente verzoeken om een subsidie. Die subsidie converteert dan weer naar huuropbrengsten voor de gemeente, zeg maar afdeling Vastgoed.

Initiatieven zoals de Mandril nemen geen subsidie aan omdat men onafhankelijk en autonoom wil zijn. Huren worden na afloop van een periode van leegstandsbeheer verhoogd naar het niveau dat ze onbetaalbaar zijn geworden. Alleen collectieven zijn in staat om huren voor grote panden op te brengen. Maar daarvoor moeten deze collectieven organisatiekracht ontwikkelen en dat ontbreekt vaak aan de start. Gentrificatie zorgt er vervolgens voor dat de initiatieven verplaatsen.

## **5. Antwoorden op de overige vragen**

Dit zijn de antwoorden op de vragen die tijdens de info- en stadsronde zijn gesteld.

### **1. Hoe staat de Culturele Vrijplaats Landbouwbelang er op dit moment voor?**

*De Culturele Vrijplaats is een gemeenschap van bewoners, sleutelvrienden, atelierhouders, vertegenwoordigers en vrijwillers. Deze groep bestaat uit ongeveer 50 mensen.*

*De bewonersgroep is weer een hechte groep geworden met veel nieuw elan en nieuwe energie. Een organisatiecoach heeft onlangs de begeleiding afgerond die tot deze ontwikkeling heeft bijgedragen. Nu moet de groep op eigen kracht vooruit.*

*De overige gebruikers van het Landbouwbelang zijn georganiseerd in het maandelijks overleg met de bijzondere naam "Frietjes". Dat vanwege het smakelijke voorgerecht waarmee elk overleg begint. Het Frietjes-overleg heeft een agenda vooroverleg en er worden notulen gemaakt van alle vergaderingen in het Nederlands en het Engels.*

*Er is een vaste werkgroep financiën en voor het organiseren van evenementen. De woordvoering is nagenoeg elke dag in de weer met zijn taak in het publieke domein. De vrijplaats zit weer in de lift en we zijn trots dat we dat zo goed doen.*

### **2. Wat is de potentie van het Landbouwbelang en is er een alternatief?**

*Landbouwbelang kan beschouwd worden als grassroots cultuur (uit)drager. In 18 jaar is veel know-how opgedaan over wat werkt en wat niet. En waar de behoeftes van de stad liggen op sociaal en cultureel gebied.*

*Wij willen voortbouwen op deze traditie want in de basis van het Landbouwbelang is goed, uniek en heeft bewezen dat het werkt. Een echt alternatief is er dan ook niet. LBB is een 'hotspot die het sociale en culturele evenwicht in de stad in stand houdt'*

*Door de sociale en culturele kaalslag in de afgelopen jaren is er al heel veel op het bordje van het Landbouwbelang terechtgekomen. Dat hebben we met veel energie opgepakt en gefaciliteerd (laagdrempeligheid, studenten etc.) en daarmee geven we al heel veel aan de stad terug, wat meestal in de discussie vergeten wordt.*

### **3. Wat is de boodschap aan de initiatieven die ook naar de locatie willen komen?**

*Het Landbouwbelang gebruikt op dit moment het zuidelijke gedeelte van de locatie. Dat deel wordt intensief gebruikt door de eigen gemeenschap. In de toekomst moeten hier vaste woon- en werkplekken komen.*



*Het noordelijk deel willen wij ontwikkelen met nieuwe partijen. Dat deel heeft een grotere oppervlakte en is een stuk hoger. Dit deel is origineel en vereist een alles omvattende aanpak.*

*Landbouwbelang is voornemens om hiervoor een hiervoor een coöperatie (vereniging) op te richten. Dat willen we samen doen met nieuwe partijen.*

#### **4. Hoe gaan jullie om met het begrip tijdelijkheid?**

*De gebruikers van het Landbouwbelang hebben in 2018 allemaal een intentieverklaring ondertekend waarmee ze achter het plan van de doorontwikkeling op de huidige locatie zijn gaan staan. In de periode van twee jaar waarin de tender wordt voorbereid door de gemeente zal het Landbouwbelang zelf onderzoek doen naar diverse ontwikkelscenario's voor de locatie Landbouwbelang.*

*Tot het moment van de inschrijving op een mogelijke aanbesteding (tender) zal vanwege de tijdelijkheid niet veranderen. Het enige dat wij hierbij willen aanvullen is dat wij onze culturele en sociale activiteiten zullen intensiveren en doorgaan met een interne normalisatie en formalisering van de organisatieprocessen.*

#### **5. Noem concrete feiten over bezoekersaantallen en inhoud?**

*Wekelijks bezoeken meer dan 1000 personen het Landbouwbelang.*

*De vaste initiatieven zijn:*

- *Foodbank Maastricht (135)*
- *Concert Groep (125)*
- *Landhuis - The Treehouse Project (100)*
- *Stadsnomade (50)*
- *Board Games Club Maastricht (25)*
- *Doorgeefwinkel (150)*
- *Podium 't Keldertje (300)*
- *Poetry and Music Nights (35)*
- *Maastricht Goes Vegan (25)*

*Daarnaast zijn er maandelijks foto en filmshoots, expo's, evenementen, voorstellingen en werkoverleggen rondom evenementen. Hiervan worden geen aantallen bijgehouden omdat deze zeer verschillen.*

*Tijdens grote events zoals het WE-Festival komen in 7-8 dagen meer dan 10.000 mensen naar het Landbouwbelang.*

*Wekelijks ontvangen we aanvragen voor nieuwe initiatieven. Dat zijn er zoveel dat we sommige moeten teleurstellen. Daar vinden we later in het seizoen meestal een oplossing voor.*

*De Facebook pagina van het Landbouwbelang trekt per week 2.500 bezoekers en heeft meer dan 10.500 volgers. Dagelijks raadplegen meer dan 350 bezoekers de postings van evenementen en door promotionele acties bereiken we een structureel een publiek van vele tienduizenden mensen uit de regio.*

#### **6. Wat zegt de nulmeting over het Landbouwbelang?**

*Het Landbouwbelang is in de UM nulmeting uit 2017 en 2018 niet meegenomen. De reden daarvoor is dat het Landbouwbelang toen geen medewerking heeft verleend. Een opgave*

van (wisselende) initiatieven met gebruikersaantallen in relatie tot vierkante meters zou in onze ogen bij de gestelde vragen een onjuiste beeldvorming opleveren.

Tegenwoordig staan we hierin genuanceerder want iedereen kan beamen dat het Landbouwbelang groot is en dat we maar de helft van de locatie daadwerkelijk gebruiken. Het noordelijke deel mag niet in relatie gezien worden met de activiteiten van de vrijplaats. Dat het Landbouwbelang 11.500 m<sup>2</sup> in gebruik heeft klopt niet.

### **7. Hoe gaan jullie om met klachten van ondernemers?**

Het Landbouwbelang pakt klachten van de omgeving altijd meteen en serieus op. In de afgelopen 17 jaar is dat ook gebleken want er zijn nooit grote of langdurige conflictsituaties geweest.

De ondernemers van het Bassin klagen met name over de ingang van de sluis. De omgeving maakt deel uit van de noordelijke locatie. Dit gebied wordt beheerd door de gemeente en onlangs zijn daar de silo's verwijderd en een doorgang gerealiseerd om de kade ook vanaf de noordelijke zijde toegankelijk te maken.

Het Landbouwbelang werkt graag mee aan creatieve oplossingen: als een hoogwerker wordt geregeld, zorgen we voor de kunstenaars die iets moois maken. Zo snijdt het mes aan twee kanten en kunnen we het Bassin een mooie impuls geven.

### **8. Is er bereidheid om met de omgeving in gesprek te gaan?**

Ja. Het Landbouwbelang staat altijd open voor een gesprek. Niet alleen voor de buurt maar voor alle bewoners van de stad. Hiervoor kan men gebruik maken alle gangbare vormen van Sociale Media of gewoon contact opnemen met onze woordvoerders.

### **9. Wat vindt het Landbouwbelang van de interesse door Zuyd?**

Het Landbouwbelang vindt het vanzelfsprekend dat Zuyd interesse heeft voor de locatie. Daarom wil het Landbouwbelang verder in gesprek komen met de directie van Zuyd om te onderzoeken hoe een mogelijke organisatorische samenwerking tot stand kan komen.

Inmiddels spreekt het Landbouwbelang met faculteiten en studenten collectieven over een mogelijke samenwerking en programmering. De gesprekken zijn openhartig en van grote waarde voor de beeldvorming omtrent de mogelijkheden van de locatie.

Het Landbouwbelang zet al 17 jaar de deuren open voor de studenten van Zuyd, daar zal voorlopig ook niets in gaan veranderen.

### **10. Welke kant moet de gemeente op met de ontwikkeling van haar vastgoed?**

Laten we eerlijk zijn naar elkaar. De tender van 4 miljoen en een goede gebalanceerde inschrijving op prijs/kwaliteit, zijn nog geen absolute garantie dat de tender aan het Landbouwbelang gegund zal worden.

Er zal nog heel veel water door de Maas moeten stromen voordat de inschrijving gaat beginnen. In twee jaar zullen de kosten van de aanloop van de tender en de begrote lasten uit de grex tot misschien wel 2 miljoen euro oplopen. Die kosten maakt de gemeente om de bodemprijs van 4 miljoen op te halen. Met dat als uitgangspunt zal de partij met een hogere biedprijs een grotere kans van slagen hebben bij de tender.

Daarbij komt nog dat er marktpartijen zijn die reeds voorkennis hebben over de locatie en de afkeuring (maar ook instemming) over de plannen die tijdens de marktverkenning van het college, zijn ingebracht.

*Het Landbouwbelang heeft een achterstand op deze kennis en daarmee komen wij tot de conclusie dat er meer transparantie moet zijn over alle marktpartijen die mee hebben gedaan in de marktverkenning. Alleen dan kan een tender eerlijk beoordeeld worden.*

*Landbouwbelang is geen partij in de haalbaarheidsstudie Sappi Zuid maar wil wel daarover geïnformeerd worden. De ontwikkelingen aan de noordzijde van de locatie zijn cruciaal voor de doorontwikkeling.*

### **11. Wat vindt het Landbouwbelang van de Cultuurvisie 2020 - 2028?**

*Het Landbouwbelang vindt dat eerst de discussie over een Cultuurvisie voor Maastricht moet worden afgerond voordat de gemeente de infrastructuur die daarvoor wenselijk is op de markt gaat verkopen.*

*Op het moment organiseert onze gemeente stadsgesprekken over de Cultuurvisie en komen instituties op gang om met hun achterban of collectieven in gesprek te gaan over cultuur in Maastricht. Landbouwbelang doet mee in deze gesprekken en daar willen we ook graag met u in discussie gaan.*

### **12. Wat vinden wij van de prijs-kwaliteit voorwaarden van de aanbesteding?**

*Wij vragen ons af hoe een beoordeling van de prijs-kwaliteit verhouding tot stand komt. Welke normen worden hiervoor gehanteerd en wie zullen dit straks gaan beoordelen? En op welke manier zullen deze normen passen op de inhoudelijke beoordeling.*

*De gemeente geeft nu al aan dat ze daarmee geen ervaring heeft en een soortgelijke aanbesteding is nieuw voor Nederland. Het is maar de vraag of Maastricht hierin de juiste stappen zet en de resultaten boekt die men verwacht. Wie zal daarmee belast zijn en wat geeft ons de garantie dat bij het ontwerp van de aanbestedingsprocedure geen zaken worden overgeslagen?*

*De discussie rondom de Cultuurvisie moet nog gestart worden en op voorhand worden de kansen voor een infrastructuur geframed door een tenderprocedure. In feite is dat een onlogische volgorde.*

### **13. Wat vindt het Landbouwbelang van de € 1,- optie?**

*Op het moment dat de gemeenteraad er voor kiest om de locatie Landbouwbelang voor 1 euro over te doen aan stichting dan zou deze zich moeten vastleggen om een bijvoorbeeld een bedrag van 4 miljoen euro te investeren. Dit bedrag is relatief hoog als je dat zou kunnen vergelijken met kapitaalkrachtige ondernemingen elders in de stad. De stichting heeft geen kapitaal als onderpand en moet helemaal vanaf start beginnen met een financiering.*

*Desalniettemin kan dit voor alle partijen een goede oplossing zijn. De gemeente spaart het geld uit van de tender en de kosten uit de grex en kan meteen zijn rechten op de OZB verzilveren. De vrijplaats kan meteen aan de slag met de doorontwikkeling omdat de status van tijdelijkheid is weggenomen.*

*Ook is een constructie denkbaar waarbij de gemeente eigenaar blijft van de locatie, of delen ervan, en deze op basis van een langjarige erfpacht of bruikleen aanbiedt aan de vrijplaats of een nieuwe coöperatie die daarvoor opgericht moet worden.*

*In dit kader zien wij mogelijkheden voor een Right to Challenge om van de locatie een hotspot te maken die het sociale en culturele evenwicht terug brengt in de stad.*

#### 14. Hoe denkt het Landbouwbelang het geld bij elkaar te krijgen?

*Het Landbouwbelang denkt dat het niet veel moeite zal kosten om investeerders te vinden als blijkt dat de samenwerking serieus tot stand komt. Dat willen we bereiken door professionele adviseurs voor ons te laten werken. Bovendien heeft het Landbouwbelang toegang tot een groot netwerk van partijen die via ons een grotere kans maken op een participatie in de doorontwikkeling van de locatie in zijn geheel.*

*De financiële onderbouwing van onze plannen zullen we in dit antwoord niet geven maar het komt er in de praktijk op neer dat we door middel van cofinanciering de herontwikkeling willen financieren over een periode van 15 tot 30 jaar.*

*Dat denken wij onder andere mogelijk te maken door:*

- *Het oprichten van een coöperatie van leden*
- *Cofinanciering met stakeholders*
- *Geldleningen bij sociale banken en particuliere beleggers*
- *De uitgifte van aandelen*
- *Crowdfunding en overige donaties*
- *Fondswerving en participatie*

*In de plannen die nog verder moeten worden uitgewerkt zal het noodzakelijk zijn om gedifferentieerde huurprijzen te vragen. Een lage huur voor een prijs van 10-15 euro per m<sup>2</sup> per jaar voor initiatieven met het karakter sub-cultuur, een midden huur voor een prijs van 30-40 euro per m<sup>2</sup> per jaar voor de grote initiatieven die willen verhuizen naar de locatie, en het hogere huursegment vanaf 100 euro per m<sup>2</sup> per jaar voor unieke woon of werkruimte met een speciale 'bite'.*

*De huidige toestand van het industriële pand en het plan van eisen (PVE) zal duidelijk moeten maken wat de inzet moet worden van de gemeenschap. Wij hebben Jaap Draaisma gevraagd om ons hierbij te adviseren.*

## 8 Versiebeheer

Het document wordt zo nu en dan aangevuld met nieuwe informatie. Het is goed om te weten wat dat de laatste versie is.

Versie	Datum	Wijziging of toevoeging
1.0	16-03-19	Eerste opzet van het document
1.1	30-05-19	Eerste ontwerptekst
1.2	12-06-19	Afronding tekst
1.3	13-06-19	Gepubliceerde versie
1.4	14-06-19	Kleine tekstcorrecties