

Verslag vergadering raadsronde Raadzaal d.d. 19 juni 2019

Verslag: mevrouw Sijses (Notuleerservice Nederland)

Landbouwbelang (voortzetting geschorste raadsronde 18/6)

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Janssen
College: wethouder Krabbedam
Griffie: de heer Jutten (secretaris)
Fractiewoordvoerders: de dames Van de Wouw (VVD) en Heine (CDA) en de heren Barendse (D66), Geurts (PVV), Van Thor (SAB), Smeets (PVM), Bronckers (50PLUS), Lurvink (MOED), Mermi (SPM) en Passenier (GroenLinks)
Ambtenaren: de heer Bartholomee

De **voorzitter** heropent de vergadering en vermeldt dat voor de schorsing al een aantal fracties het woord hebben gevoerd, een drietal fracties, te weten de PVV, PvdA en D66, krijgen vanavond nog het woord.

Vervolg eerste termijn

De **PVV** (Geurts) heeft vragen over de verhouding prijs-kwaliteit van 50-50. Een prijs is in een getal te vatten en getallen kunnen tegen elkaar afgewogen worden. Bij cultuur is dat echter veel moeilijker. Als prijs en kwaliteit tegenover elkaar gesteld gaan worden wil de PVV weten welke definitie van cultuur gehanteerd gaat worden. Waar wordt de kwaliteit op getoetst en is daar voor de marktpartijen een duidelijk definitie voor. Indien daar geen duidelijke definitie voor is is de vraag wat er van de marktpartijen die mee willen doen aan de tender wordt verwacht.

Verder is de PVV gewoon benieuwd hoe dit tegenover elkaar wordt afgewogen. Ook hoort men graag de uitleg van de wethouder over de voortzetting van de tender.

Wellicht heeft iemand die echt wil gaan investeren in het gebied een andere visie dan de raadsleden. De fractie vraagt zich af of de wethouder hier ideeën over heeft en zo ja of hij die met de raad wil delen.

D66 (Barendse) denkt dat het goed is om middels een tender beweging te krijgen in de ontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Daarbij moeten de belangen van de broedplaats versus de harde euro's goed tegen elkaar afgewogen worden. D66 staat positief tegenover het collegevoorstel. Maar betreffende de weging moet eerst duidelijk zijn hoe de culturele of inhoudelijke aspecten worden afgewogen tegenover de euro's. Het is appels en peren met elkaar vergelijken. Er moet heel goed duidelijk zijn hoe de vergelijking gemaakt wordt en daarna kan pas besloten worden of de weging anders moet, bijvoorbeeld 60-40 of 70-30.

Verder is de mening van D66 op dit punt nog niet in beton gegoten. De fractie luistert graag naar wat andere partijen in de vorm van amendement zullen gaan aandragen en zal die serieus gaan bekijken en afwegen.

De **voorzitter** constateert dat er geen woordvoerder van de PvdA aanwezig is en geeft vervolgens het woord aan wethouder Krabbedam.

Wethouder Krabbedam heeft geconstateerd dat er veel vragen zijn over hoe het zit met de 50%-50% verdeling, met het beoordelen van de kwaliteit en hoe de puntentelling gedaan moet worden op het moment dat aan de € 4mln is voldaan maar er misschien meer of minder geboden wordt en hoe zich dat dan verhoudt. Hij gaat als eerste in op die onderwerpen.

Naast de twee tendervoorwaarden die nu voorliggen wordt het overige nog nader uitgewerkt. Het gaat voor de helft over kwaliteit en voor de andere helft over financiën. Voor de kwaliteit heeft de raad aanknopingspunten gegeven in de visie die is vastgesteld in 2013 genaamd 'Het antwoord van de Sphinx'. Deze visie is vertaald naar randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie en die zijn vervolgens in 2017 vastgesteld. Dat document is onderdeel van de stukken van deze vergadering. Met de vastgestelde randvoorwaarden is geen duiding gegeven naar de functies, er wordt geen concrete invulling als bijvoorbeeld sportfunctie, culturele functie of winkels gespecificeerd. Dat staat dus open. Maar meer in algemene zin zijn er in 'Het antwoord van de Sphinx' met sfeertekeningen wel toekomstbeelden geschetst voor de locatie. Deze zijn ook opgenomen in het raadsstuk 51 dat in 2017 is vastgesteld. Er wordt gesproken over een bijzondere sfeer en beleving, publieksaantrekkelijk op

maaiveld, nieuwe doelgroepen, oprekken binnenstad naar het noorden, interessant programma voor publiek, verbetering van de (inter)nationale positie, vergroting van werkgelegenheid, verlening verblijfstoerisme, multifunctionaliteit, meedoen aan gebiedsmanagement of branding van het gebied en tenslotte budgetneutraal. Dat zijn de voorwaarden die in 2017 door de raad zijn vastgesteld. Aanvullend waren er nog randvoorwaarden over de Maas en hoog water, peilen, bouwhoogtes en dergelijke. In het onderdeel kwaliteit kunnen punten behaald worden aan de hand van bovengenoemde aspecten. Als men bij wijze van spreken op alle onderdelen 10 punten scoort dan heeft men 50 punten. Dat vormt de ene helft. De andere helft wordt financieel weergegeven en het geheel van die twee tellingen zorgt voor een totaalscore. De partij die de hoogste score haalt wint. De wethouder vindt dat een compleet, zuiver proces.

Het is best een moeilijke tender om vanuit die sfeertekening en vrij abstracte randvoorwaarden te komen tot smart geformuleerde randvoorwaarden waaraan initiatieven kunnen worden getoetst. Dat is ook de reden waarom de Brink Groep uit Rotterdam is ingeschakeld om te adviseren. De Brink Groep gaat in samenwerking met Maastricht deze voorwaarden smart formuleren zodat de plannen daar aan getoetst kunnen worden. Het is nu dus nog niet te zeggen welke concrete functies onder het kopje kwaliteit het hoogst zullen scoren. Het gaat puur om de invulling die die functies met zich meebrengen en dan maakt het niet uit of het iets cultureels of sportiefs is, als het maar al die tien aspecten die eerder zijn vastgesteld, bedient.

De randvoorwaarde budgetneutraal betekent dat de boekwaarde leidend is voor de tender. Als er ingestemd wordt met de grex dan wordt de boekwaarde bevroren op € 6,5mln. Een minimum voorwaarde om mee te doen met de tender is dan dus die € 6,5mln. Het college heeft zich afgevraagd of dat nog wel voldoende ruimte overlaat om over de kwaliteit te praten. In theorie kan het dan zo zijn dat als een partij zo'n bedrag mee kan brengen die verder heel weinig punten hoeft te scoren op kwaliteit om toch te kunnen winnen. Terwijl de inhoudelijke invulling op deze unieke plek een heel belangrijk aspect is en slechts éénmaal goed gedaan kan worden. Het heeft meerwaarde voor de toekomst van de stad. Om die reden stelt het college voor om een minimumprijs te hanteren van € 4mln en niet de budget neutrale situatie van € 6,5mln. Er kan geen garantie gegeven worden dat de minimumprijs gehaald wordt, er kan ook meer uit komen, dat is op dit moment niet bekend. Met de minimumprijs van € 4mln wordt afgeweken van de randvoorwaarde dat de ontwikkeling budgetneutraal moet zijn maar in de ogen van het college wordt hiermee wel ruimte gelaten voor de inhoudelijke invulling.

Betreffende de 50-50 verdeling lijkt het het college redelijk om in de afweging tussen geld en kwaliteit een gelijk speelveld voor de factor geld en de inhoud van de plannen te hanteren.

In antwoord op de vraag hoe dat dan in z'n werk gaat geeft de wethouder een voorbeeld. Stel dat er 100 punten gescoord kunnen worden, 50 punten maximaal voor de factor geld en 50 punten maximaal op de inhoud van de plannen. Er komen partijen die respectievelijk € 4mln, € 5mln en € 7mln bieden. Degene die het hoogste bod doet krijgt 50 punten. Voor de partijen die minder bieden, maar wel meer dan de minimale € 4mln, wordt de puntentelling aan het maximale bod gerelateerd.

Vervolgens worden de plannen getoetst op kwaliteit aan de hand van de randvoorwaarden. Deze worden smart geformuleerd waarbij wordt aangegeven hoeveel punten er per randvoorwaarde gescoord kunnen worden. Naast de tien reeds geformuleerde randvoorwaarden wordt ook nog gebouwen en gemeentelijke monumentaliteit als elfde randvoorwaarde meegenomen. Deze elf punten worden in een bepaalde verhouding tot een maximale score per deelonderwerp gebracht zodat een deelnemer aan de tender reeds aan de voorkant duidelijk heeft hoeveel punten er met bepaalde inhoudelijke aspecten gescoord kunnen worden.

Per interruptie stellen een aantal fracties vragen.

PVM (Smeets) vraagt of een partij die € 3,5mln biedt niet mag meedoen aan de tender.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat als het voorstel wordt aangenomen dit inderdaad het geval is.

D66 (Barendse) vraagt of het zo is dat bij meerdere biedingen het hoogste bod 50 punten scoort en het laagste, minimum bod 0 punten krijgt.

Wethouder Krabbedam kan daar geen antwoord op geven, dat moet nog nader uitgewerkt worden in samenwerking met de Brink Groep. Dit zal wel van te voren duidelijk worden neergelegd in de tendervoorwaarden zodat deelnemers kunnen zien waar het op uitkomt.

D66 (Barendse) merkt op dat het enorm veel uitmaakt of een minimum bod tot een redelijk aantal punten leidt of niet. Anders betekent het dat de hoogste bidder eigenlijk gegarandeerd wint.

Wethouder Krabbedam spreekt dit tegen. Als de hoogste bidder 0 punten op kwaliteit scoort dan hoeft dat niet zo te zijn. Maar hij vindt het lastig om daar een uitspraak over te doen en vraagt of men ervan

uit wil gaan dat het op een goede manier wordt gerelateerd. De Brink Groep heeft vaker met dit bijltje gehakt en weet wat te doen gebruikelijk is bij dit soort tenders.

Het **CDA** (Heine) gaat door op de opmerking van D66 en vraagt zich af of het niet logischer is om een link te maken tussen kwaliteit en prijs. Dat eerst kwaliteit beoordeeld wordt en er vervolgens een wegingsmechaniek in werking treedt voor wat betreft de geboden prijs.

MOED (Lurvink) vraagt of dit nu niet precies de reden is waarom er overwogen moet worden om naar een nadere verhouding dan 50-50 te gaan.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat er voor 50-50 is gekozen omdat het financiële aspect gelijkwaardig moet zijn aan de kwaliteitsaspecten. Verder is het puur techniek hoe de financiën worden gewaardeerd. Daar is de Brink Groep voor ingeschakeld. De wethouder zal het signaal dat nu afgegeven wordt, dat het wel zuur is als een minimaal bod van € 4mln 0 punten zou scoren, meenemen in het gesprek over de systematiek met de Brink Groep.

De **SPM** (Mermi) pleit hierop voor een eerlijkere verdeling van de 50-50 percentages. Om wellicht niet alleen een minimaal bedrag maar ook een maximaal bedrag vast te stellen. Dat lijkt de fractie een goede aanvulling voor de financiële kant.

PVM (Smeets) merkt op dat er nog veel vragen zijn en als op 25 juni, bij behandeling in de raadsvergadering, niet duidelijk is wat de 50-50 regeling precies inhoudt er een groot probleem ontstaat. PVM is absoluut geen voorstander van uitstel maar het raadsstuk moet wel duidelijk zijn, anders is het moeilijk om erover te beslissen.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat het feit dat nog niet alles duidelijk is inherent is aan het proces dat bij een tender hoort. De tendervoorwaarden moeten nog uitgewerkt worden en dat is een taak van het college. Dit zal gedaan worden in samenwerking met een deskundige. Dat is belangrijk omdat de tender een onafhankelijk proces moet zijn, zo zuiver mogelijk, losgekoppeld van persoonlijke ideeën. Uiteindelijk is een tender ook een vorm van aanbesteding die niet beïnvloed moet worden vanwege politieke doeleinden of anderszins. Dat is ook de reden dat het onverstandig is om raadsleden of wethouders zitting te laten nemen in de tendercommissie. Dan ontstaat het risico dat er achteraf kritiek geuit kan worden dat het proces is beïnvloed. Voor de tender ingaat moeten de spelregels duidelijk zijn, dat staat buiten kijf. Uiteindelijk moeten de punten zo zuiver mogelijk geteld kunnen worden zodat het mooiste, beste initiatief op die plek verkregen kan worden om de herontwikkeling plaats te laten vinden. De wethouder benadrukt dat getracht wordt om de tender zo zuiver mogelijk te houden.

De **PVV** (Geurts) heeft begrip voor de argumenten van de wethouder maar vraagt zich aanvullend wel af wat er gebeurt als de tender eenmaal is gestart en er blijkt dat een aspect van de kwaliteit door geen van de biedende partijen wordt gehaald. Is het mogelijk om dat aspect te schrappen en als dat zo is komt het dan terug in de raad?

Het college moet toch een idee hebben over hoe wordt omgegaan met de voorwaarden, stel dat ze allemaal wel of niet gehaald worden, hoe de voorwaarden in relatie staan tot elkaar.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat de 11 genoemde punten die samen de kwaliteitsonderdelen vormen door de raad zijn vastgesteld. Als een partij die heeft ingeschreven niet voldoet aan één van die onderdelen dan ontvangt die partij de punten die aan dat onderdeel zijn toegekend niet en worden dus in mindering gebracht op de maximaal te behalen punten. De tendercommissie gaat, op het moment dat de enveloppen worden geopend, de score langs van alle smartpunten en dat levert de uiteindelijke totaalscore op. Dat wordt per inschrijver gedaan en vervolgens worden de scores vergeleken.

Als gaandeweg het proces duidelijk wordt dat niemand aan één specifiek punt heeft voldaan wordt dat er niet uitgehaald maar wil dat gewoon zeggen dat niemand op dat punt scoort. Maar het is wel de bedoeling dat partijen hun best doen om op zoveel mogelijk punten te scoren want dat is het beste voor de inhoudelijke invulling van de locatie. De partij die een volledige score haalt op de kwaliteitspunten maakt met een 50-50 regeling een bijzonder goede kans. Terwijl dit met bijvoorbeeld een 80-20 regeling veel minder zou zijn.

PVM (Smeets) zegt dat in het raadsvoorstel de 50-50 regeling in de beslispunten is opgenomen. Er kan niet alleen over het getal beslist worden, ook de invulling van de regeling moet duidelijk zijn. Anders had het beter een totaal collegebesluit kunnen zijn.

De **SPM** (Mermi) brengt nogmaals zijn voorstel om ook een maximum bedrag aan de regeling te koppelen onder de aandacht.

GroenLinks (Passenier) is van mening dat met de 50-50 regeling een gelijk speelveld wordt gegeven aan de prijs en kwaliteit. Hiermee worden de kaders gesteld. De uitwerking van de definitie moet niet in de raad gebeuren. Waarbij wel meegegeven kan worden om bijvoorbeeld een 60-40 regeling te overwegen waarbij 60 voor de kwaliteit is zodat ook minder vermogende projectontwikkelaars een kans geboden wordt.

De **VVD** (Van de Wouw) vraagt hoe het gaat met het toekennen van de punten. Stel dat het hoogste bod € 6mln is, dan krijgt dat bod de 50 punten. Maar krijgt het minimale bod van € 4mln dan 0 punten of bijvoorbeeld 38 punten?

MOED (Lurvink) pleit ervoor om het voorstel even terug te nemen totdat het college meer inzicht heeft in de kwaliteitscriteria. Het gaat om een hoogwaardig kwaliteitsproject, het is van belang dat de raad weet waarover daadwerkelijk gestemd gaat worden.

PVM (Smeets) reageert op GroenLinks. Hoe kan er nu gevraagd worden om 60-40 als niet bekend is wat de 60 of 40 inhoudt?

GroenLinks (Passenier) stelt dat het duidelijk is dat als er voor 50-50 gekozen wordt er gekozen wordt voor een gelijk speelveld tussen prijs en kwaliteit. Op het moment dat er gekozen wordt voor een 60-40 regeling dan is er een prioritering voor dat wat 60 is. Dat zijn de kaders die de raad moet vaststellen, de techniek is verder niet van belang.

Het **CDA** (Heine) vult aan dat in het sociaal domein ook veel tenders zijn. Daar werkt de raad die tenders ook niet verder uit.

PVM (Smeets) is daar van op de hoogte maar in dit geval is de raad niet op de hoogte wat voor gevolgen de regeling kan hebben. Het is van belang om te weten hoe de regeling functioneert, het gaat om een heel groot bedrag, er moet ook aan de financiën van de stad gedacht worden.

MOED (Lurvink) komt nogmaals terug op het pleidooi om het voorstel even terug te nemen. Er zijn in deze vergadering een aantal interessante ideeën naar voren gebracht. Dit voorstel houdt een cruciale vraag in wat voor gezicht aan de stad gegeven wordt. Daarom heeft de raad het recht om iets nadrukkelijker te vragen naar inhoud en invulling. Hij begrijpt het proces maar de raad moet als stadsbestuur wel een bepaalde leiding geven.

Wethouder Krabbedam wijst erop dat de inhoudelijke kaders voor dit voorstel reeds in 2017 door de raad zijn vastgesteld. Op het gebied van inhoud, hoe punten zijn te behalen, hoe die verhouding tot de verschillende onderdelen exact zal zijn is nadere techniek en dat wordt zuiver gedaan met behulp van de Brink Groep. Het is een bevoegdheid van het college om tendervoorwaarden vast te stellen. De wijziging op de boekwaarde van € 6,5mln naar € 4mln is echter een afwijking op het oorspronkelijke besluit dus dat moet aan de raad voorgelegd worden, maar ook de verhouding financiën – kwaliteit is dusdanig kaderstellend dat het college zich verplicht voelt om dat aan de raad voor te leggen. Invulling van de nadere techniek behoort niet tot de rol van de raad. Vooral ook omdat als de raad bijvoorbeeld mee gaat bepalen hoe de puntenverdeling moet worden, er een bepaalde inmenging bij de tender ontstaat die aan de achterkant kan leiden tot grote problemen en procedures. Dit is omdat een verliezende partij van de tender kan gaan zeggen dat er is beïnvloed, of dat er onmogelijke eisen zijn gesteld.

Het is wel een kader stellende rol voor de raad om eventueel een maximale prijs vast te stellen. Het college ontraadt dit echter omdat dit de competitie tussen marktpartijen beïnvloedt.

D66 (Barendse) stelt een verduidelijkende vraag over de instelling van een maximum prijs aan de SPM. Is het idee dat er niet tot een maximum prijs geboden mag worden maar dat er na een bepaalde prijs niet nog meer punten toegekend worden. Stel dat de grens op € 8mln gezet wordt dan wordt bij dat bod de maximale 50 punten toegekend maar als een andere partij € 9mln biedt dan worden daar geen extra punten aan toegekend.

De **SPM** (Mermi) bevestigt dat dit inderdaad het idee is. Dit is maakt voor de partijen die willen inschrijven duidelijker of ze kans maken met een bepaald bod. Als er geen maximum bedrag gesteld wordt is het moeilijk om percentages in kaart te brengen.

Wethouder Krabbedam begrijpt de argumenten maar stelt dat als het maximum op € 8mln gezet wordt en daarbij aangegeven wordt dat een hoger bod wel mag maar niet meetelt voor de puntentelling dat niemand dan meer dan € 8mln gaat bieden. Bij een tender is de bedoeling dat je zoveel mogelijk punten binnenhaalt, dat is de competitie, zo kun je de tender winnen. Aangeven dat hoger bieden dan een bepaald bedrag niet nodig is vindt de wethouder raar.

De wethouder begrijpt de interesse naar de werking van de puntenverdeling voor het financiële deel maar uiteindelijk zal het zo zijn dat het hoogste bod het maximale aantal punten zal krijgen. De biedingen die lager zijn zullen zich vervolgens verhouden tot het maximale aantal punten. Het kan zijn dat een bod dat heel dicht op het maximale bod zit bijna net zoveel punten haalt maar een bod dat er verder vanaf zit minder punten krijgt. En voor wat betreft de grootste hamvraag, hoeveel punten krijgt het minimum bod van € 4mln, dat vindt de wethouder een interessante vraag. Het lijkt hem logisch dat dat in de buurt van de 0 punten zit. Maar het kan ook zo zijn dat er alleen maar biedingen van € 4mln komen en dan heeft iedereen 50 punten.

GroenLinks (Passenier) stelt per interruptie vast dat de wethouder nu toch weer ingaat op de techniek die nog niet is vastgelegd en nog verder onderzocht moet worden. Daarmee wordt de raad weer verleid om een inschatting te krijgen van wat het nu betekent. Hij stelt voor om de techniek echt los te laten en ervan uit te gaan dat als er voor 50-50 wordt gekozen er een evenwichtig speelveld ontstaat.

MOED (Lurvink) stelt voor om de prijs als criterium te laten vallen, om slechts een bodemprijs in te stellen om mee te kunnen doen aan de tender en vervolgens op zoek te gaan naar de economisch toegevoegde waarde voor de stad. Dus 100% beoordelen op inhoud.

De **VVD** (Van de Wouw) reageert hierop dat dit niet volgens gemaakte afspraken is en de VVD er een voorstander van is om het financiële aspect mee te nemen.

De **PVV** (Geurts) is van mening dat het idee van MOED, het 100% focussen op inhoud geen verandering met zich meebrengt ten opzichte van de 50-50 regeling want er gelden dan nog steeds dezelfde voorwaarden. Verder vraagt hij naar de definitie van een culturele broedplaats want die inhoud is hem niet duidelijk.

De **voorzitter** stelt dat de vraag over de broedplaats op dit moment niet aan de orde is en om die reden niet beantwoord hoeft te worden. Hij geeft het woord aan de wethouder.

Wethouder Krabbedam vult hierop aan dat die vraag gaat over het broedplaatsenbeleid, dat hoort thuis in de portefeuille van wethouder Heijnen.

De wethouder vervolgt hierop zijn beantwoording. Economische meerwaarde is een aspect dat terugkomt in de kwaliteitspunten. Bijvoorbeeld het vergroten van werkgelegenheid, verlenging van verblijfstoerisme en verbetering van de (inter)nationale positie. Dat zijn dingen die op een bepaalde manier een economische waarde voor de stad uitdrukken. Dat deze punten belangrijker zouden zijn dan het geld is een opvatting die leidt tot de conclusie dat de verhouding anders moet zijn dan 50-50, maar dat is niet wat het college voorstelt. Het voorstel is 50-50, simpelweg omdat er dan een gelijk speelveld ontstaat. Deze verhouding is niet gebruikelijk voor de herontwikkeling van een bepaald gebouw op een bepaalde plek, vaak speelt financiën een grotere rol. In dit geval wordt voorgesteld om daarvan af te wijken om inhoud ook een rol te geven. Uit alle voorstellen vanuit de raad om de verhoudingen anders te maken dan 50-50 concludeert de wethouder dat de raad zeer uiteenlopend over dit onderwerp denkt. Het college heeft geprobeerd om een voorstel te maken dat een compromis is tussen al deze standpunten. Mocht er een amendement ingediend worden om het voorstel van €4mln en 50-50 te veranderen dan zal het college dit amendement ontraden. Het is echter aan de raad om hierover te discussiëren en uiteindelijk te beslissen.

Op de vraag of Sappi Zuid invloed heeft op de tender antwoordt de wethouder dat de studie die rondom Sappi Zuid wordt gedaan inhoudelijk geen invloed heeft. Wel is het zo dat er destijds bij de overname van de locatie Landbouwbelaag door Sappi enkele randvoorwaarden zijn meegegeven voor wat betreft mogelijkheden van bepaalde functies in het gebouw. Dat is terug te vinden in de stukken. Het kan zijn dat die voorwaarden gaan veranderen. De studie over Sappi Zuid wordt verwacht in september/oktober, dezelfde periode dat de Brink Groep bezig is om de tendervoorwaarden vast te stellen. Dat wil zeggen als bekend is wat er uit de studie komt dit, indien daar bepaalde uitkomsten zijn, nog meegenomen kan worden in de tendervoorwaarden. De wethouder benadrukt dat het in deze puur gaat om de beperkingen die Sappi eerder heeft opgelegd voor de locatie Landbouwbelaag en die dan wellicht breder kunnen.

De wethouder werpt termen als 'creatieve boekhouding' zoals die gebruikt zijn door de vraagstellers verre van hem. Daar is geen sprake van. De €650.000 is uitgewerkt, er is aan MOED vertrouwelijke inzage aangeboden. De wethouder raadt aan daar gebruik van te maken.

Er hoeft niet op de cultuurvisie gewacht te worden omdat de cultuurvisie niet leidend is voor de herontwikkeling van Landbouwbelaag zegt de wethouder. Parallel aan de herontwikkeling van Landbouwbelaag speelt een andere discussie. Dat is een vraag die al eerder is opgeworpen. Er zijn bepaalde initiatieven in de stad die zich zien als vrijplaats. Die initiatieven bieden meerwaarde voor de stad omdat ze een bepaald publieksbereik hebben zonder enige vorm van winst oogmerk. Dat leidt er toe dat zij niet in staat zijn, of er niet op gericht zijn om inkomsten te genereren op basis waarvan zij huur kunnen betalen. Het is een relevante discussie maar die hoort niet bij dit onderwerp thuis. De cultuurvisie kan iets uitmaken voor de vraag hoe de raad vindt dat met dergelijke initiatieven omgegaan dient te worden maar maakt niets uit voor hoe de plek her-ontwikkeld wordt. Ergens is het gerelateerd maar niet van elkaar afhankelijk, de wethouder adviseert om niet langer te wachten.

Het proces duurt al lang, de tijd die is genomen om het goed uit te werken en aan de raad voor te leggen was nodig. Maar de wethouder is van mening dat er nu niet meer gewacht moet worden op zaken waar niet persé op gewacht hoeft te worden. Onnodige vertraging leidt tot hogere kosten die uiteindelijk worden afgewenteld op de onrendabele top van de grex. Dat lijkt de wethouder zonde. Ook de mensen die in het Landbouwbelaag verkeren hebben recht op een besluit vindt hij. Zij verkeren al heel lang in onzekerheid of ze kunnen blijven of niet en hebben recht op duidelijkheid.

Per interruptie meldt de **SPM** (Mermi) even uit de vergadering te zijn geweest en vraagt naar de puntentelling van het financiële deel van de tender.

Wethouder Krabbedam meldt dat dit onderwerp tijdens de afwezigheid van de heer Mermi aan de orde is geweest en adviseert de band af te luisteren. En gaat verder met de beantwoording.

Op het feit dat de SP voorstander is van behoud van Landbouwbelang op die plek reageert de wethouder dat een dergelijk alternatief uitsluitend kan worden bereikt door middel van amendering van het raadsvoorstel. Dat is echter niet wat het college voorstelt en aanraadt. De wethouder heeft ook niet het gevoel, de discussie aanhorend, dat er een meerderheid is voor dit standpunt maar wacht de discussie in de raad met belangstelling af.

De **SP** (Vreken) heeft inderdaad de suggestie gedaan om het Landbouwbelang op de plek te behouden maar, na diverse belanghebbenden te hebben gehoord, wil de SP daar verder geen actie op ondernemen maar gewoon de tenderprocedure volgen. Wellicht wel met een mogelijkheid om nader naar de verhouding van prijs en kwaliteit te kijken. Maar dat zal verder in de raad worden voorgesteld.

Wethouder Krabbedam komt terug op de zorgen die de SP heeft over de alternatieve locatie voor voornamelijk het Kunstfront en Mandril. De wethouder is van mening dat dit onderwerp niet zozeer is gerelateerd aan de tender als wel aan de grex. Vanuit de grex bestaat de noodzaak om het gebouw te gaan opknappen en om die werkzaamheden uit te voeren moet het gebouw leeg zijn. Om die reden is het gebruikerscontract opgezegd. Het contract heeft bepaalde voorwaarden die zeggen dat de gebruikers in zo'n geval geen recht hebben op een vergoeding, er bestaat geen verplichting vanuit de gemeente. De wethouder begrijpt echter de zorg vanuit de raad dat dergelijke initiatieven wel ergens onderdak moeten kunnen hebben. Om die reden heeft hij de vraag uitgezet of er binnen de WOM iets vergelijkbaars aangeboden kan worden maar dat is niet het geval. De herontwikkeling komt namelijk dusdanig op stoom dat de meeste gebouwen een invulling aan het krijgen zijn. Uiteindelijk is het wel zo dat het Kunstfrontgebouw een functie moet hebben die past bij 'Het antwoord van de Sphinx' en er zitten een aantal aspecten in die ook genoemd zijn als tendervoorwaarden van het Landbouwbelang. De wethouder sluit niet uit dat tegen de tijd dat het verbouwd is het als alternatieve locatie voor de mensen van het Landbouwbelang kan dienen. Hij veronderstelt dat het niet onmogelijk is om die initiatieven daar gezamenlijk te huisvesten.

Wel geeft hij daar nadrukkelijk bij aan dat volgens het vastgoedbeleid een marktconforme huur gevraagd moet gaan worden. Als de raad het belangrijk vindt dat bepaalde instellingen of activiteiten om die reden subsidie moeten ontvangen zullen deze kaders gesteld moeten worden. Dat wordt bij een aantal andere instellingen zonder winst oogmerk die men wel belangrijk vindt voor de stad ook gedaan. De wethouder geeft hiervan een aantal voorbeelden. Het is uiteindelijk aan de raad, niet in deze discussie maar bij een ander onderdeel van het beleid, de discussie te voeren hoe er met deze specifieke vrijplaatsen dient te worden omgegaan.

De **SP** (Vreken) spreekt nogmaals de bezorgdheid uit dat de activiteiten van zowel het Kunstfront als de Mandril na 1 november niet meer door kunnen gaan. De betrokken partijen geven ook aan dat als de activiteiten een paar maanden stil komen te liggen ze ten onder gaan. Om die reden vraagt hij dringend om toch gezamenlijk met de partijen die het betreft te kijken naar een tijdelijke oplossing. Er is een voornemen om over dit onderwerp tijdens behandeling van de grex een motie in te dienen.

Wethouder Krabbedam waardeert de bezorgdheid van de SP maar benadrukt dat de vragen niet relevant zijn voor de tender. Hij zegt dat er zeker zorgvuldig met de gebruikers wordt omgegaan. Het gebruikerscontract is 9 maanden van te voren opgezegd. Dat is een ruime opzegtermijn en dus veel tijd om naar een alternatieve locatie om te zien. De wethouder is bereid om in gesprek te gaan maar dat zal dan buiten de WOM Belvédère gaan. Hij kan echter niet garanderen dat er een alternatieve locatie beschikbaar komt.

MOED (Lurvink) zegt dat in het ambitiedocument staat dat er voor het Radiumgebouw een nieuwe bestemming wordt gezocht in de werelden van creatieve industrie en vrije kunsten. Hij vraagt wanneer de plannen voor dat pand worden besproken en of dit in de grex is opgenomen. Hij vraagt zich af of er nu verbouwd gaat worden voordat er een bestemming duidelijk is.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat deze discussie thuishoort bij het onderwerp grex dat afgelopen week is besproken. Hij geeft aan dat de her invulling van het gebouw na de verbouwing aan de orde komt en zal passen binnen de bestemming die de raad daar heeft gewenst zoals verwoord in de grex.

De vraag over de boekwaarde en of die oploopt door vertraging hoort ook thuis bij de grex. De wethouder is bereid deze vraag buiten de vergadering te beantwoorden.

Of er gegarandeerd kan worden dat het verlaten van het Landbouwbelang niet voor verdere vertraging zorgt vindt de wethouder lastig te beantwoorden. Als men lang in een bepaald gebouw zit bestaan er bepaalde rechten. Er kunnen geen garanties gegeven worden. De wethouder wil daar echter in de

openbaarheid niet verder over in detail treden omdat dit de positie van de gemeente kan schaden. Hij besluit dat er geen garanties gegeven kunnen worden.

Per interruptie zegt de **VVD** (Van de Wouw) dat ze zich met dit antwoord zorgen maakt over de toekomst. De ontwikkeling van de invulling van de culturele vrijplaats loopt keer op keer vertraging op, ze maakt zich daar zorgen over zeker ook omdat de wethouder geen garantie kan geven.

Wethouder Krabbedam begrijpt de zorgen maar feit is dat de raad in vorige settings de situatie heeft gedoogd zoals die bestond. Het gebouw is destijds overgenomen in gekraakte staat. Het is overigens wel zo dat het overleg met de gemeente harmonieus verloopt, de wethouder gaat uit van goede intenties. Er is op dit moment geen sprake van een getroebleerde verhouding, integendeel zelfs, wat dat betreft heeft de wethouder het vertrouwen dat men eruit komt. Maar garanderen kan hij het niet.

MOED (Lurvink) vraagt aan de VVD of zij bezwaar zouden hebben als de huidige gebruikers van Landbouwbelang de tender zouden winnen.

De **VVD** (Van de Wouw) antwoordt dat zij daar op dit moment niets van hoeft te vinden.

Wethouder Krabbedam vervolgt de beantwoording. Hoe de levensvatbaarheid van de winnaar wordt beoordeeld is onderdeel van de tendervoorwaarden. Er gaat zeker gecontroleerd worden of datgene wat geboden wordt ook daadwerkelijk geleverd kan worden. Dat is een voorwaarde.

Er worden voorwaarden gesteld aan hoeveel publieke middelen er in worden gestoken. De boekwaarde is €6,5mln, de minimale prijs is €4mln. Als er geen hoger bod komt dan de €4mln dan gaat de €2,5mln naar de onrendabele top van de grex. Dat zijn publieke middelen maar wel beperkt tot het maximum van die €2,5mln. Als het gaat om kosten die er zijn voor het in stand houden van de huidige situatie is hoe langer de situatie duurt hoe meer die kosten toenemen.

Het aantal bezoekers dat jaarlijks naar de activiteiten toekomt ligt vele malen hoger dan het aantal bewoners. Dat vertolkt een maatschappelijke waarde die niet in geld is uit te drukken zegt de wethouder. In 17 jaar tijd heeft de gemeenteraad nooit de beslissing genomen om die activiteiten te stoppen, daaruit kun je concluderen dat een meerderheid van de raad altijd vond dat er een meerwaarde was.

Het aantal bezoekers is niet persoonlijk geteld zegt de wethouder maar er vinden regelmatig activiteiten plaats waar meer mensen komen dan dat er maximaal binnen mogen en zodoende buiten moeten wachten tot ze binnen mogen. Er zijn binnen de raad leden die regelmatig in het Landbouwbelang verkeren, indien men twijfelt aan het aantal bezoekers adviseert de wethouder om met elkaar in gesprek te gaan.

De wethouder vraagt iets meer toelichting op de vraag of het kan zijn dat als er op een bepaalde manier met Landbouwbelang wordt omgegaan dit een precedentwerking heeft voor Mandril en Kunstfront.

50PLUS (Bronckers) zegt het raadsvoorstel zo gelezen te hebben dat in basis Kunstfront geschikt is voor de activiteiten van het Landbouwbelang. Maar dat de gemeente ook actief op zoek is gegaan naar een eventuele locatie voor het Landbouwbelang. De fractie is van mening dat elke kunstvorm recht van bestaan heeft en zoals zij het lezen lijkt het alsof Landbouwbelang meer recht van bestaan heeft dan Mandril of het Kunstfront.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat er een alternatieve locatie voor het Landbouwbelang gezocht wordt vanwege een amendement dat de raad in 2017 heeft aangenomen wat specifiek was gericht op het Landbouwbelang. Dat amendement heeft het college gewoon uit te voeren. Dat betekent niet dat Mandril of Kunstfront geheel terzijde worden geschoven, maar in het amendement wordt specifiek het Landbouwbelang genoemd.

SAB (Van Thor) vraagt nog antwoord op de vraag uit de eerste termijn of er nagedacht is over het Enci gebouw als alternatieve plek voor de bewoners van het Landbouwbelang.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat in de zoektocht naar een alternatieve locatie is gekeken naar verschillende aspecten zoals beschikbaarheid en eigendomssituatie. Het Enci gebouw is niet in eigendom van de gemeente terwijl het Kunstfront gebouw na afloop van de tender in zekere zin beschikbaar is en eigendom van de gemeente. Bovendien past het bij de uitvoering van het aangenomen amendement.

De **VVD** (Van de Wouw) vraagt nog een reactie op haar opmerking dat het ondernemers en burgers steekt dat de culturele vrijplaats meer dingen mag en zich niet aan allerlei wet- en regelgeving hoeft te houden.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat dit niet een vraag is die gerelateerd is aan de tender. Er wordt hem om commentaar gevraagd op de situatie zoals die bestaat. Dat is een discussie op zich. Vragen over handhaving en veiligheid maken voor de tender en de tendervoorwaarden niet veel uit.

Het **CDA** (Heine) zegt dat in het stuk staat dat huidige bewoners worden begeleid naar de reguliere woningmarkt. Ze vraagt of dit traject al in gang is gezet.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat het gaat om mensen die omwille van hun non profit activiteiten meestal gericht zijn op de sociale woningmarkt. Ze moeten op dit moment het pand nog niet verlaten en zodoende heeft het nu nog geen zin om op zoek te gaan naar een alternatieve woonruimte. De discussie over Sappi Zuid kan hier overigens nog wel een rol in spelen.

Het **CDA** (Heine) vraagt of mensen wel vroegtijdig begeleid gaan worden.

Wethouder Krabbedam antwoordt dat het college deze zorgplicht zeker heeft.

De **voorzitter** inventariseert of er behoefte is aan een tweede termijn.

Dit is niet het geval. Wel kondigt **MOED** (Lurvink) een amendement aan inzake de tijdelijke locatie voor Kunstfront en stichting Cultuur Europa.

De **voorzitter** vraagt of men het onderwerp rijp vindt voor behandeling in de raadsvergadering van 25 juni aanstaande.

De **PVM** (Smeets) neemt het mee terug naar de fractie.

SAB (Van Thor) neemt het mee terug naar de fractie en kondigt een motie aan.

Hierna dankt de **voorzitter** alle aanwezigen en sluit de vergadering.

Maastricht, 2019

Jutten
Secretaris

Janssen
Voorzitter