



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SPM
de heer J.M.A.F. Steijns

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake verhuring
Timmerfabriek Zuid
BEHANDELD DOOR
HJPM (Hans) Cratsborn

DATUM
10 november 2023
Verz. 10 november 2023
TELEFOONNUMMER
043 350 4772

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2023.04346

E-MAILADRES
Hans.Cratsborn@maastricht.nl

FAXNUMMER
--

UW REFERENTIE
--

Geachte heer Steijns,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Kunt u aangeven welke financiële gevolgen het niet doorgaan van Blender heeft voor de gemeente?

Antwoord 1:

Het niet doorgaan van Blender heeft op korte termijn geen extra financiële gevolgen. Timmerfabriek Zuid is "as is" te huur aangeboden en, onder de opschortende voorwaarde van een verleende omgevingsvergunning, ook aan Blender verhuurd. De financiële investeringen die nodig waren voor de vergunningaanvraag en voor de mogelijke vestiging van Blender in de Timmerfabriek zijn dan ook voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dat is ook zo vastgelegd in de huurovereenkomst. In de procedure is rekening gehouden met het gegeven dat tijd nodig was om een initiatief ingepast te krijgen in Timmerfabriek Zuid en er gedurende die periode geen huuropbrengsten waren. De huurovereenkomst is gesloten onder de voorwaarde dat er een onherroepelijke omgevingsvergunning in januari 2024 verkregen dient te zijn. Pas nadat definitief is gebleken dat de omgevingsvergunning niet is verleend en er daardoor geen verhuring tot stand is gekomen zal dit mogelijk financiële gevolgen t.a.v. langere leegstand voor de gemeente hebben. De verhuring gaat uit van een huurvrije periode van 3 maanden en zou na een ingroeiperiode 200.000 euro excl. BTW. per jaar opleveren.

Vraag 2:

Kunt u aangeven in hoeverre de complexiteit van de Timmerfabriek Zuid (waaronder de open ruimtes die gedeeld moeten worden met de Muziekgieterij en de gezamenlijke technische installaties o.a. de brandmeldinstallatie en energievoorzieningen) van invloed is op de betaalbaarheid voor een eventuele huurder?

Antwoord 2:

Vanaf het begin van het proces was er duidelijkheid over de opgave op het gebied van installaties en delen van ruimtes en was het juist de opgave voor de marktpartij om hiermee om te gaan en invulling aan te geven. Timmerfabriek Zuid is, zoals gezegd, "as is" te huur aangeboden. Dit betreft zowel het pand alsook de bestemming, wat duidelijk werd gecommuniceerd aan toekomstige potentiële huurders. De externe verhuurmakelaar heeft ook in de prijsbepaling met deze factoren en de complexiteit rekening gehouden. De potentiële huurders hebben bijgevolg ingeschreven onder deze



DATUM
10 november 2023

voorwaarden. De getoonde interesse en de inschrijvingen bevestigden dat het gehanteerde huurprijsniveau betaalbaar werd geacht door de markt. De complexiteit bij deze verhuring zit in diverse factoren. Enkele voorbeelden hiervan zijn de coronacrisis waardoor de 1^e potentiële huurder zich terugtrok. Blender werd geconfronteerd met enorme prijsstijgingen qua energie (factor 10) en de netcongestie. Dit maakte dat bepaalde technische oplossingen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van meerdere professionele keukens in minder mate mogelijk bleken gedurende het proces. Om de businesscase sluitend te maken was ook een minimaal aantal bezoekers vereist en dit heeft weer gevolgen voor o.a. geluid en brandveiligheid. Uit de evaluatie zal blijken wat nog meer een rol heeft gespeeld.

Vraag 3:

3. Kunt u aangeven in hoeverre de vereiste om cultuur als uitgangspunt te nemen (zoals in het ambitiedocument uitgewerkt voor deze locatie) en het besluit van de gemeenteraad om Timmerfabriek Zuid tegen commercieel tarief te verhuren, in combinatie een bottleneck vormen?

Antwoord 3:

De Timmerfabriek is ontwikkeld met als specifieke functie die van culturele dynamo in het Belvédère gebied. Zo is de Timmerfabriek omschreven en gepositioneerd in het Ambitiedocument Belvédère uit 2012. De ambitie voor de Timmerfabriek was en is om hier een stevige en kwalitatieve culturele impuls voor de stad neer te zetten. Op basis hiervan is de hoofdbestemming cultuur aan deze locatie toegekend. De Timmerfabriek heeft een sterke culturele functie in het gebied. Bij de behoordeling van de invulling voor Timmerfabriek Zuid speelt de hoofdbestemming cultuur bijgevolg een belangrijke rol. De opdracht om het pand commercieel te verhuren is tijdens de prébegroting 2021 door de Raad aan het college verstrekt. Bij het openbaar aanbieden van de verhuur is met deze uitgangspunten rekening gehouden. Inmiddels zijn de marktomstandigheden gedurende dit verhuurproces wel fors gewijzigd, o.a. de coronacrisis en de energiecrisis, waardoor het sluitend krijgen van een businesscase voor een commerciële invulling complex is geworden.

Vraag 4:

4. Binnen welke termijn denkt u de evaluatie af te ronden over hoe het verloop van het traject en op welke wijze u de gemeenteraad hierbij denkt te gaan betrekken?

Antwoord 4:

Alvorens we kunnen overgaan tot een evaluatie, dienen wij het traject met Blender zorgvuldig af te ronden. Dit zowel vanuit de publiekrechtelijke (weigeren omgevingsvergunning) als de privaatrechtelijke (afwickelen huurovereenkomst) rol van de gemeente. Naar verwachting is dit proces in de eerste helft van 2024 afgerond en dit heeft vooral te maken met geldende termijnen vanuit de Algemene wet bestuursrecht alsmede de afspraken in de huurovereenkomst. Aansluitend zal dan met spoed de evaluatie worden opgepakt en afgerond.

Wij zullen uw Raad via een raadsinformatiebrief informeren over de evaluatie en het vervolg van dit verhuurtraject.



DATUM
10 november 2023

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

en,

Hoogachtend,

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

Schriftelijke vragen