



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fracties van CDA en D66  
Mevrouw G. Heine en de heer T.R. Gardien

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake leegstaande gedeelte Timmerfabriek	5 juni 2024 Verz. 5 juni 2024	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
HJPM (Hans) Cratsborn	043 350 4772	2024.01274
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Hans.Cratsborn@maastricht.nl	--	--

Geachte mevrouw Heine en heer Gardien,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fracties gesteld hebben.

## Vraag 1:

Wat is de stand van zaken voor de invulling van het resterende gedeelte van de Timmerfabriek?

### Antwoord 1:

*Bij raadsinformatiebrief van 17 oktober 2023*

*([https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/bestuursdocument/action=showdoc/gd=00222028200a228802a22288b54d6849/RIB - Verhuring Timmerfabriek Zuid.pdf](https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/bestuursdocument/action=showdoc/gd=00222028200a228802a22288b54d6849/RIB_-_Verhuring_Timmerfabriek_Zuid.pdf)) bent u geïnformeerd over het feit dat de door Blender aangevraagde omgevingsvergunning, na technische en inhoudelijke beoordeling, is geweigerd, en dit als gevolg heeft gehad dat de huurovereenkomst met Blender is ontbonden.*

*In het antwoord van 10 november 2023 op schriftelijke vragen van SPM*

*([https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/question/action=showanswer/gd=a0220208a88aaa2002a208aab76f7090/antwoord\\_voor\\_SPM\\_Verhuring Timmerfabriek Zuid.pdf](https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/question/action=showanswer/gd=a0220208a88aaa2002a208aab76f7090/antwoord_voor_SPM_Verhuring_Timmerfabriek_Zuid.pdf)) is aangegeven dat de gemeente zal overgaan tot een evaluatie van het verhuurtraject van Timmerfabriek Zuid, na afwikkeling van het publiekrechtelijke (weigeren omgevingsvergunning) en het privaatrechtelijke (ontbinden huurovereenkomst) traject met Blender.*

*Op dit moment wordt gewerkt aan een evaluatie inzake het verhuurproces van Timmerfabriek Zuid. Naar verwachting zal de evaluatie rond de zomer van 2024 afgerond zijn. Op basis van de bevindingen uit de evaluatie zal een in te zetten vervolgproces voor de invulling van Timmerfabriek Zuid nader worden uitgewerkt.*

## Vraag 2:

Is de gemeente voornemens een nieuwe tender uit te schrijven? Zo ja, waarom?

### Antwoord 2:

*Dat valt nu nog niet te zeggen. Zoals in antwoord 1 aangegeven, zal op basis van de evaluatie vorm worden gegeven aan het vervolgtraject voor invulling van Timmerfabriek Zuid.*

## Vraag 3:

Deelt u onze mening dat dat een uitzichtloze weg is om te bewandelen gezien het de vorige keer al zeer lastig was een partij te vinden die aan de eisen voldeed en meerdere partijen alsnog afhaakten?

Schriftelijke vragen



DATUM  
5 juni 2024

**Antwoord 3:**

*Gedurende het proces tot omgevingsvergunning is duidelijk geworden dat zowel pand als omgeving hun specifieke eigenschappen hebben, die een invulling complex maken. Conform raadsbesluit bij prébegroting 2021 (d.d.10-09-2020) is de opdracht geweest om Timmerfabriek Zuid commercieel te verhuren, passend binnen het concept en het gebouw. Timmerfabriek Zuid werd dan ook "as is" te huur aangeboden. Dit betrof zowel het pand alsook de culturele hoofdbestemming, 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 getoonde interesse en de inschrijvingen bevestigden dat de markt een invulling onder de gestelde voorwaarden mogelijk achtte en dat het gehanteerde huurprijsniveau op dat moment betaalbaar werd geacht. Gedurende het traject van de verhuring heeft zich echter een aantal problemen gemanifesteerd, waardoor de invulling een moeilijke opgave werd. Steeds is geprobeerd om hiervoor -in nauw overleg met alle betrokkenen- oplossingen te realiseren.*

*Uit de evaluatie van het verhuurproces zullen conclusies en aanbevelingen worden opgesteld voor het vervolg in het verhuurproces. Op dat moment zullen wij u kunnen meedelen of wij uw mening van een uitzichtloze weg al dan niet delen.*

**Vraag 4:**

Deelt u onze mening dat een marktconforme prijs hanteren en een culturele invulling eisen niet samengaan? Moet de raad hiervoor een nieuw besluit nemen zodat dit gewijzigd kan worden?

**Antwoord 4:**

*In de evaluatie wordt ook de combinatie van culturele invulling en marktconforme prijs beoordeeld, maar vooruitlopend daarop lijkt het er wel op dat u hierin mogelijk gelijk heeft.*

*Uw Raad heeft, zoals gezegd, bij de pré-begroting 2021 het besluit genomen om Timmerfabriek commercieel te verhuren. Bij de selectie van huurders is dan ook gekeken naar partijen met een profiel dat zou passen binnen dit gebouw en bij de reeds in het pand gevestigde culturele huurders. Als uit de evaluatie blijkt dat commerciële verhuring met inachtneming van de huidige bestemming niet mogelijk is, zal uw Raad een nieuw besluit dienen te nemen.*

**Vraag 5:**

Welke voorkeur heeft het college? Een culturele invulling tegen een lager tarief, of ook deels horeca en retail toestaan en een marktconforme prijs hanteren?

**Antwoord 5:**

*Bij het bepalen van een voorkeur baseert het college zich mede op de evaluatie. De Timmerfabriek is ontwikkeld met als specifieke functie die van culturele dynamo in het Belvédère gebied (bron: "Het antwoord van de Sphinx. Ambitiedocument herijking programma Belvédère. 8 december 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 inmiddels een sterke culturele functie in en voor het gebied.*

**Vraag 6:**

Hoeveel huurinkomsten is de gemeente inmiddels misgelopen?

**Antwoord 6:**

*Zoals gezegd heeft uw Raad bij de prébegroting 2021 besloten tot commerciële verhuur van Timmerfabriek Zuid (november 2020). In de procedure is rekening gehouden met de nodige doorlooptijd voor het verhuurproces en de voor de periode vanaf 2021 gederfde huurinkomsten. Het*



DATUM  
5 juni 2024

betreft jaarlijks een bedrag van € 150.000, waardoor inmiddels € 600.000 aan huurinkomsten wordt gederfd.

**Vraag 7:**

Een ander specifiek probleem, dat een nieuwe invulling vinden lastig maakt, is de bovenruimte van het leegstaande gedeelte. In principe kunnen hier honderden mensen in terecht, maar omdat een nieuwe invulling de branduitgang moet 'delen' met de Muziekgieterij betekent dit dat hier slechts een handjevol mensen mogen zijn wanneer er iets in de Muziekgieterij gaande is. Dit maakt de bovenruimte voor een eventueel nieuwe huurder niet aantrekkelijk. Bent u bekend met dit probleem?

**Antwoord 7:**

*Ja. Timmerfabriek Zuid is, zoals gezegd, in de afgelopen verhuurprocedure "as is" te huur aangeboden. Dus inclusief de beperkingen van het gebouw op het gebied van de brandveiligheid en in relatie daarmee het totaal aantal bezoekers dat terecht kan in de Timmerfabriek. In de "as is"-staat kunnen op de bovenverdieping max. 100 bezoekers terecht. Dat was ook bekend bij de potentiële huurders. Indien meer bezoekers op de verdieping gewenst zijn, dient aan de hand van een concreet plan in overleg met de brandweer bezien te worden welke aanpassingen nodig zijn. Vanuit brandveiligheid benodigde aanpassingen aan Timmerfabriek Zuid komen voor rekening en risico van de nieuwe huurder.*

**Vraag 8:**

Is er een mogelijkheid dit probleem op te lossen? Kan de gemeente nog een branduitgang realiseren?

**Antwoord 8:**

*De gemeente kan ervoor kiezen om aanpassingen aan het gebouw te doen op het gebied van brandveiligheid of anderszins. Een dergelijke aanpassing is echter mede afhankelijk van het beoogde eindgebruik en daarom niet op voorhand al opgepakt. Tot nu toe is er niet voor gekozen om deze kosten te maken en is hier geen rekening mee gehouden in de exploitatie. Het onderzoeken van de mogelijkheden tot aanpassingen van het pand, zal onderdeel zijn van het gesprek met de raad n.a.v. de evaluatie. Deze biedt hier mogelijk ook een antwoord op.*

**Vraag 9:**

Hoe werkt het 'delen' van de branduitgang met de Muziekgieterij? Wie bepaalt de verdeling?

**Antwoord 9:**

*Op basis van de "as is" verhuring is het totaal aantal bezoekers dat terecht kan in de Timmerfabriek afgestemd met de Muziekgieterij als enige huurder van het betreffende deel van het gebouw en dus op de bedrijfsvoering van Muziekgieterij. Die laatste kan en mag niet in het gedrang komen door de komst van een nieuwe huurder. Bij de afhandeling van een benodigde omgevingsvergunning wordt de brandveiligheid als gevolg van de komst van een mogelijke nieuwe huurder beoordeeld door het bevoegde gezag. Zo ook een verdeling of toevoeging van het aantal bezoekers.*

"Er zijn in Maastricht meerdere evenementenorganisaties en andere initiatieven die feesten en evenementen organiseren en daarmee specifieke doelgroepen in Maastricht bedienen. Denk bv. aan Terra Nova Events. Veel van deze organisaties zijn op zoek naar betaalbare binnenruimten waar zij voor een redelijke prijs feesten en evenementen kunnen organiseren."



DATUM  
5 juni 2024

**Vraag 10:**

Is het een optie dat de gemeente de ruimte in de Timmerfabriek zelf gaat uitbaten via een beheerder en op die manier inkomsten genereert?

**Antwoord 10:**

*De vervolgstap rond de verhuring en het gebruik van Timmerfabriek Zuid wordt bepaald op basis van de evaluatie. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente zelf dergelijke voorziening uitbaat en de gemeentelijke organisatie is hier ook niet op toegerust.*

**Vraag 11:**

Deelt u onze mening dat er een plek moet komen voor dit soort organisaties gezien zij specifieke doelgroepen bedienen, denk aan starters en buitenlandse studenten? Zo ja, hoe denkt u hier invulling aan te geven? Gaat de aankomende nachtvisie hier iets mee doen?

**Antwoord 11:**

*Wij vinden het van belang dat we als gemeente oog hebben voor alle doelgroepen in onze stad. Op ambtelijk niveau zijn er met deze organisaties contacten en is er inzicht in de behoeften. Bij de verkenning van een nieuwe invulling voor Timmerfabriek Zuid zullen we de mogelijkheden breed verkennen en daarbij geen doelgroepen uitsluiten.*

*Ook bij het opstellen van de aankomende nachtvisie zal de behoefte van deze doelgroep worden meegenomen. Over de nachtvisie zal uw raad te zijner tijd separaat worden geïnformeerd.*

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Alain Garnier

Wethouder Sociale zaken, Gezondheid, Arbeidsmarktbeleid en Vastgoed

en

Hoogachtend,

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen