



## Samenvatting

Het college biedt de rapportage gebiedsontwikkeling Belvédère 2019 ter vaststelling aan de raad aan. De gebiedsontwikkeling verloopt naar wens; een groot aantal projecten zijn of komen in uitvoering en verlopen per saldo nagenoeg budgettair neutraal. De onrendabele top van de grondexploitatie stijgt dit jaar wel met afgerond € 2 mio. Dat komt omdat voor het Landbouwbelang wordt voorgesteld om de boekwaarde te bevriezen op € 6,5 mio. Volgende kosten (voor 2019: € 675.000,=) worden ten laste gebracht van de grondexploitatie zodat de herontwikkeling niet verder wordt belast.

Ook wordt voorgesteld om € 1.350.000,= beschikbaar te stellen voor de renovatie van het pand Kunstfront en dit bedrag voorlopig ten laste van de grondexploitatie te brengen in afwachting van het besluit van de raad rondom bestemming inclusief mogelijke herhuisvesting van activiteiten uit het Landbouwbelang en/of van de huidige gebruikers. De resultaten van de haalbaarheidsstudies rondom Sappi Zuid, Mondi Maastricht en de Gasfabriek volgen na de zomer.

## Beslispunten

1. Accorderen van bijgaand concept raadsvoorstel.
2. De portefeuillehouder mandateren om de tekst van het concept raadsvoorstel te vervolmaken.
3. De wethouders Krabbendam en Aarts mandateren om in hun hoedanigheid van aandeelhouder van WOM in AvA-verband tot uitvoering van besluiten over te gaan, onder voorbehoud van vaststelling door de raad van het raadsvoorstel inclusief de grex 2019 waarna de directie van WOM de uitvoering van de besluiten en het raadsvoorstel inclusief grex wederom ter hand neemt.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 mei 2019:

Conform.



## 1. Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel inzake de stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère en actualisatie grex 2019. Met dit jaarlijkse raadsvoorstel geeft u invulling aan de afspraak met de raad over jaarlijkse rapportage, actualisatie en een vooruitblik.

## 2. Context

Met dit raadsvoorstel wordt de raad in de positie gebracht om vroegtijdig mee te denken over majeure ontwikkelingen en financiële consequenties. Daarbij wordt de geactualiseerde grex ter vaststelling aangeboden. Deze biedt daarna het budgettaire kader voor uw college voor het rechtmatig kunnen doen van uitgaven. Bij deze aanpak hoort ook de informele raadssessie die voor dit jaar is gepland op zaterdag 1 juni 2019. Met de rapportage die voorligt gaan we inmiddels voor de zevende op rij na de doorstart van het Belvédèreproject in 2013 naar de raad. Het raadsstuk volgt een herkenbaar stramien waarbij de raad kan terugkijken wat er is gebeurd met eerder genomen besluiten, uitvoerig wordt geïnformeerd over voortgang en er wordt vooruit gekeken.

## 3. Gewenste situatie

Terugkijken wordt in het raadsvoorstel het beeld geschetst dat veel projecten binnen het Belvédèregebied in voorbereiding zijn of komen binnen de planning. Daar waar bij sommige projecten sprake is van tegenvallers worden deze bij andere projecten weer goedge maakt. Per saldo zijn er nauwelijks effecten voor de grex. De resultaten van de haalbaarheidsstudies rondom Sappi Zuid, Mondi Maastricht en de Gasfabriek komen na de zomer terug.

Belangrijkste thema's in de grex 2019 hebben een relatie met het Landbouwbelang (bevrozen boekwaarde, toekomstige kosten inzichtelijk houden en ten laste brengen van de onrendabele top (voor 2019: € 675.000,=). Daarin komen ook de investeringen in het pand Kunstfront (€ 1.350.000,=) terug, voorlopig ten laste van de onrendabele top in afwachting van de visie van de raad met betrekking tot de bestemming van dit pand. Ook wordt verwezen naar de Kadernota Grond en Vastgoedbeleid die voorschrijft dat als er om beleidsmatige redenen wordt besloten om een pand beschikbaar te stellen voor doelgroepen dan voorziet beleidssector in additionele financiering als dat nodig mocht zijn. Voor wat betreft het Landbouwbelang en het Kunstfront wordt verwezen naar het separate collegevoorstel en raadsvoorstel. In het raadsvoorstel is nog een keer expliciet de relatie aangegeven tussen de dekking van de onrendabele top en het financiële vangnet van € 2,3 mio vanuit het MJIP vanaf 2016.

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.



## 5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

## 6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

## 7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

## 8. Financiën

### *Onrendabele top*

Zoals aangegeven stijgt de onrendabele top met afgerond € 2 mio ten opzichte van de grex 2018 mio en komt daarmee uit op € 45 mio exclusief de rentevoordelen in orde van grootte van € 20 mio tot € 25 mio. Deze stijging wordt met name veroorzaakt doordat de kosten van het Landbouwbelaan 2019, groot € 675.000,= en de investeringen in het Kunstfront van € 1.350.000,= voorlopig ten laste van de onrendabele top zijn gebracht in afwachting van nadere raadsbesluiten. Tegenover deze onrendabele top heeft de raad het vangnet vanuit het MJIP gesteld.

De raad is steeds voorgehouden dat het een illusie is te veronderstellen dat de grex aan het einde van de looptijd in 2023 met resultaat nul of positief kan worden afgesloten. Dat komt door de forse opgaven die deel uitmaken van de gebiedsontwikkeling op een veelheid van beleidsvelden zoals milieukundig, cultureel en industrieel (erfgoed), sociaal, landschappelijk, mobiliteit, economisch, ecologisch, veiligheid et cetera. Immers: het startmoment van de gebiedsontwikkeling was de revitalisatie van het meest verouderde bedrijventerrein van Maastricht (bron: inventarisatierapport fase 1 Stad en Milieu). Het door de raad vastgestelde vangnet van € 2,3 mio per jaar vanaf 2016 vanuit het MJIP zorgt er uiteindelijk voor dat als de planperiode eindigt en de grex sluit er een bedrag staat tegenover het grexresultaat. De omvang van deze achtervang is afhankelijk van het grexverloop. Met de raad is afgesproken dat jaarlijks (in juni-juli) de stand van zaken wordt geschetst met een actualisatie van de grex zodat de planontwikkeling kan worden gemonitord, waar nodig kan worden bijgestuurd en besluiten over vervolprojecten-activiteiten die in het verlengde liggen van eerdere besluiten expliciet genomen kunnen worden.

Met projecten als gasfabriek en gashouder, Sappi Zuid, Mondi Maastricht, de ondergrondse parkeerplaats Sphinx Noord in combinatie met woningbouw en woningbouw op parkeerterrein Cabergerweg-Frontenpark komt zicht op het eindbeeld van de gebiedsontwikkeling. Al deze projecten zijn de komende jaren nog van invloed op de grex en vragen nog om besluitvorming.



## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

De raad is en wordt intensief betrokken bij de grex en bij de diverse deelontwikkelingen. Dat gebeurt jaarlijks via de grex, tussendoor bij majeure ontwikkelingen en in het kader van de uitoefening van de formele rol door de raad. De gebiedsontwikkeling is een organisch proces dat binnen alle deelgebieden continu in interactie met de aanwezige gebruikers, bewoners en belanghebbenden wordt opgepakt.

## **11. Voorstel**

1. Accorderen van bijgaand concept raadsvoorstel.
2. De portefeuillehouder mandateren om de tekst van het concept raadsvoorstel te vervolmaken.
3. De wethouders Krabbendam en Aarts mandateren om in hun hoedanigheid van aandeelhouder van WOM in AvA-verband tot uitvoering van besluiten over te gaan, onder voorbehoud van vaststelling door de raad van het raadsvoorstel inclusief de grex 2019 waarna de directie van WOM de uitvoering van de besluiten en het raadsvoorstel inclusief grex wederom ter hand neemt.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Zie concept raadsvoorstel.