



Gemeente Maastricht



Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2018

Versie 15.05.2019 openbaar t.b.v. Gemeenteraad



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2018
is een productie van de teams Vastgoed en Projectmanagement

Voor meer informatie:

Arjan de Kruijf | Planeconoom Vastgoed

Beleid en Ontwikkeling | Gemeente Maastricht

T (043) 350 46 17 | **E** Arjan.de.Kruijf@maastricht.nl

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.gemeentemaastricht.nl



INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| Inhoudsopgave | 3 |
| Managementsamenvatting | 7 |
| 1. Inleiding | 12 |
| 1.1 Doelstelling MPG | 12 |
| 1.2 Aanpak MPG | 13 |
| 1.3 Leeswijzer | 15 |
| 2. Uitgangspunten en parameters..... | 17 |
| 2.1. Belangrijkste uitgangspunten | 17 |
| 2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie | 17 |
| 2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten | 21 |
| 2.3.1 Parameters Vastgoedportefeuille | 21 |
| 2.3.2 Parameters bouwprojecten | 22 |
| 2.3.3 Parameters overige projecten | 22 |
| 2.4 Relevant beleid..... | 23 |
| 2.5 Relevante ontwikkelingen..... | 23 |
| 2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016 | 23 |
| 2.5.2 Eigenbouwerschap | 24 |
| 2.5.3 Wijzigingen wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening | 25 |
| 2.5.4 Coalitieakkoord 2018 - 2022..... | 27 |
| 2.5.5 Nieuwe Omgevingswet..... | 28 |
| 2.5.6 Nieuwe Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid | 28 |
| 2.5.7 Marktontwikkelingen in de bouw..... | 28 |
| 3. Bouwgrond in exploitatie..... | 30 |
| 3.1 Inleiding | 30 |
| 3.2 Uitgangspunten | 30 |
| 3.3 Toelichting, resultaten en topisico's projecten | 31 |
| 3.3.1 Geusselt..... | 31 |
| 3.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus | 34 |
| 3.3.3 Beatrixhaven..... | 37 |
| 3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum..... | 41 |
| 3.3.5 Caberg – Malpertuis | 43 |
| 3.3.6 Malberg Herstructurering | 45 |
| 3.3.7 Mariaberg - Trichterveld | 47 |



| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.3.8 | Wittevrouwenveld – Essentterrein | 49 |
| 3.3.9 | Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie) | 51 |
| 3.3.10 | A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2 appartementen en overige objecten | 53 |
| 3.3.11 | Ambly - Hagerhof..... | 53 |
| 3.3.12 | Amblyerveld..... | 55 |
| 3.3.13 | Hoolhoes..... | 58 |
| 3.3.14 | Bedrijvenpark Maastricht - Zuid..... | 59 |
| 3.4 | Resultaten en conclusies | 62 |
| 3.4.1 | Resultaten..... | 62 |
| 4. | Grondexploitatiewetinitiatieven | 66 |
| 4.1 | Inleiding | 66 |
| 4.2 | Uitgangspunten | 66 |
| 4.3 | Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst..... | 67 |
| 4.3.1 | Kommelkwartier - Klevarie..... | 67 |
| 4.3.2 | Wolder – Hoeve Castermans | 68 |
| 4.3.3 | Campus hotel management school | 69 |
| 4.3.4 | Zorgcentrum Campagne..... | 70 |
| 4.3.5 | Resultaten..... | 71 |
| 4.4 | Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst..... | 71 |
| 4.4.1 | ENCI Transformatiezone | 71 |
| 4.4.2 | Mariaberg - Biedermeier | 73 |
| 4.4.3 | Woningbouwplan De Ravelijn..... | 74 |
| 4.4.3 | Resultaten..... | 76 |
| 4.5 | Resultaten en conclusies | 76 |
| 5. | Bouwprojecten..... | 78 |
| 5.1 | Inleiding | 78 |
| 5.2 | Uitgangspunten | 78 |
| 5.3 | Toelichting, resultaten en topisico's projecten | 79 |
| 5.3.1 | Timmerfabriek..... | 79 |
| 5.3.2 | Restauratie Stadhuis | 81 |
| 5.3.3 | Sporthal Geusselt Nieuwbouw | 83 |
| 5.3.4 | Mecc Investeringsplan | 84 |
| 5.3.5 | Theater aan het Vrijthof | 87 |
| 5.3.6 | Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus | 90 |
| 5.4 | Resultaten en conclusies | 91 |
| 6. | Overige projecten ontwikkeling | 95 |
| 6.1 | Inleiding | 95 |
| 6.2 | Uitgangspunten | 96 |
| 6.3 | Toelichting, resultaten en topisico's projecten | 96 |



| | | |
|-----------|--|------------|
| 6.3.1 | Materiële vaste activa (MVA)..... | 96 |
| 6.3.2 | Onderhanden werk (OHW)..... | 101 |
| 6.3.3 | Herijking herstructurering 2017 - 2020 | 110 |
| 6.4 | Resultaten en conclusies | 112 |
| 7. | Deelnemingen | 114 |
| 7.1 | Inleiding | 114 |
| 7.2 | Uitgangspunten | 114 |
| 7.3 | Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen | 115 |
| 7.3.1 | Belvédère..... | 115 |
| 7.3.2 | Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME) | 132 |
| 7.4 | Resultaten en conclusies | 134 |
| 8. | Vastgoedportefeuille | 136 |
| 8.1 | Inleiding | 136 |
| 8.1.1 | Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille | 136 |
| 8.1.2 | Organisatie vastgoedportefeuille | 137 |
| 8.1.3 | Beleid | 137 |
| 8.1.4 | Ontwikkelingen | 143 |
| 8.1.5 | Parameters | 146 |
| 8.1.6 | Risico's | 147 |
| 8.1.7 | Resultaten vastgoedportefeuille | 149 |
| 8.2 | Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)..... | 149 |
| 8.2.1 | Algemeen..... | 149 |
| 8.2.2 | Ontwikkelingen | 150 |
| 8.2.3 | Risico's | 153 |
| 8.2.4 | Onderhoud..... | 157 |
| 8.2.5 | Herontwikkelingspanden | 158 |
| 8.2.6 | Resultaten onderwijsportefeuille..... | 158 |
| 8.3 | Sportaccommodaties..... | 159 |
| 8.3.1 | Algemeen..... | 159 |
| 8.3.2 | Ontwikkelingen | 159 |
| 8.3.3 | Risico's | 161 |
| 8.3.4 | Onderhoud..... | 163 |
| 8.3.5 | Herontwikkelingspanden | 163 |
| 8.3.6 | Resultaten sportaccommodaties | 163 |
| 8.4 | Bebouwd onroerend goed (BOG) | 164 |
| 8.4.1 | Algemeen..... | 164 |
| 8.4.2 | Ontwikkelingen | 165 |
| 8.4.3 | Risico's | 170 |
| 8.4.4 | Onderhoud..... | 172 |
| 8.4.5 | (Her)ontwikkelingspanden | 172 |
| 8.4.6 | Resultaten BOG – portefeuille..... | 179 |
| 8.5 | Onbebouwd Onroerend Goed (OOG) | 180 |



| | | |
|------------|---|------------|
| 8.5.1 | Algemeen..... | 180 |
| 8.5.2 | Ontwikkelingen | 180 |
| 8.5.3 | Risico's | 180 |
| 8.5.4 | Onderhoud..... | 181 |
| 8.5.5 | Resultaten OOG - portefeuille | 181 |
| 8.6 | Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen | 181 |
| 8.6.1 | Terugblik | 182 |
| 8.6.2 | Vooruitblik | 182 |
| 9. | Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve | 184 |
| 9.1 | Totaal resultaten risicoanalyse..... | 184 |
| 9.2 | Het benodigde weerstandsvermogen | 185 |
| 10. | Conclusies en aanbevelingen | 186 |



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2018 aan. Het doel van de MPG is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. Het gehanteerde risicomanagement maakt onderdeel uit van de verdere professionalisering van de project- en programmasturing.

De MPG geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid en werkwijze (programmatisch, parameters, weerstandsvermogen) binnen het economische klimaat en informeert de gemeenteraad, kort gezegd, over:

- De stand van zaken in de bouwgrond in exploitatie (BIE), de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten Ontwikkeling qua programma, planning en financiën.
- De ontwikkelingen in het afgelopen jaar.
- Prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en daarmee samenhangende financieringsbehoefte.
- Overzicht van de risico's van de BIE, de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten, en mutaties daarin.

In de jaarrekening 2018 zijn de resultaten van het afgelopen jaar opgenomen. In deze MPG 2018 zijn de resultaten van 2018 verwerkt en wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren.

Voor de onderbouwing van de MPG dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode.

De risicoanalyses zijn gebaseerd op alle plannen bouwgrond in exploitatie, grondexploitatieinitiatieven, de bouwprojecten, overige projecten Ontwikkeling, deelnemingen waarvan de gemeente grotendeels aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille. Bij de gesignaleerde risico's zijn beheersmaatregelen gedefinieerd om de impact van een risico zo klein mogelijk te maken.

De risicoanalyse van de plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario en omvat alle projectspecifieke risico's. De dekking van deze projectspecifieke risico's moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders. Naast het reële scenario zijn voor de BIE ook een worst en best case scenario doorgerekend. Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2018.

Ten slotte zijn enkele relevante ontwikkelingen weergegeven welke momenteel impact zullen hebben op diverse exploitaties dan wel van impact kunnen zijn in de toekomst.

1. De vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016;
2. Eigenbouwerschap
3. Wijzigingen wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening
4. Coalitieakkoord 2018 – 2022
5. Nieuwe Omgevingswet
6. Nieuwe Kadernota Grond en Vastgoedbeleid
7. Marktontwikkelingen in de bouw



Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2019:

| | Resultaten risicoanalyse/ Reële scenario (CW) 2019 | Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2019 | Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2018 (MPGV 2017) |
|--|--|---|--|
| Bouwgrond in exploitatie (BIE) | 1.304.255 | 1.072.849 | 1.695.361 |
| Grondexploitatiewet- initiatieven | -34.000 + PM | 34.000 + PM | 37.500 + PM |
| Bouwprojecten | 0 | 0 | 0 |
| Overige plannen Ontwikkeling | -130.000 + PM | 130.000 + PM | 61.000 + PM |
| Deelnemingen (ex Projectbureau A2): | -40,0 mln. + PM | 40,0 mln. + PM | 38,4 mln. + PM |
| Vastgoedportefeuille: | PM + 93.000 (2019) | PM - 93.000 | 12.849 mln. + PM |
| TOTAAL | - 38,77 mln. + PM | 41,14 mln. + PM | 53,04 mln. + PM |

Het resultaat van het reële scenario wordt met name bepaald door de omvang van de risico's bij de deelnemingen, met name Belvédère.

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit zijn in de MPGV 2018 t.o.v. de MPGV 2017 (tekort resultaat € 50,91 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit € 53,04 mln.) aanzienlijk afgenomen, respectievelijk circa € 12 mln. voor het resultaat en circa € 12 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaken van de afname van het tekort liggen met name bij de verslechtering van het resultaat bij de deelneming Belvédère van € 1,6 mln., de verbetering van het resultaat deelportefeuille Onderwijshuisvesting van € 12 mln. (de risico's duurzaamheidsmaatregelen primair onderwijs (dit was in de MPGV 2017 € 12 mln.) zijn in de MPGV 2018 niet zijn meegenomen in het resultaat c.q. de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.2.2.7.)) en de verbetering van het resultaat bij de Bouwgronden in exploitatie van € 0,9 mln.

Bij de afname van de benodigde weerstandscapaciteit liggen de oorzaken eveneens met name bij de deelneming Belvédère, toename € 1,6 mln. en de Vastgoedportefeuille afname € 12,8 mln. (waarvan € 12 mln. voor deelportefeuille Onderwijshuisvesting). De benodigde weerstandscapaciteit van de BIE is in de MPGV 2018 afgenomen met ruim € 0,6 mln.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de gemeentebrede Algemene Reserve. De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 41,14 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2018 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

Wanneer het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties wordt beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïnventariseerde risico's beheersbaar zijn en worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheermaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.

Per hoofdcategorie zijn de belangrijkste risico's en resultaten, en de benodigde weerstandscapaciteit:



A. Bouwgrond in exploitatie

Uit de risicoanalyses van de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke aandachtspunten. Een aantal van deze trends betreffen:

1. Het uitgifterisico / afzetterisico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 7,6 mln. + PM. Het ingeschatte risico kan voor deze plannen per 31.12.2018 volledig opgevangen worden in de post onvoorzien. Het positief resultaat van alle plannen in exploitatie bedraagt voor het reële scenario (contante waarde) € 1.304.255.

Op basis van het worst case scenario bedraagt het tekort van de plannen in exploitatie € 5,98 mln. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie bedraagt per 01.01.2019 € 1,1 mln.

B. Grondexploitatiewetinitiatieven

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 34.000 + PM. Voor deze initiatieven is geen worst en best case scenario uitgewerkt. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven bedraagt per 01.01.2019 € 34.000 + PM.

C. Bouwprojecten

In de MPG 2018 zijn een zestal bouwprojecten opgenomen. Ook voor de bouwprojecten zijn enkele generieke aandachtspunten gedefinieerd:

1. Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging;
2. Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten;
3. Te krappe raming post onvoorzien;
4. Wijziging wet- en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening;
5. Eigenbouwerschap.

Het resultaat van het reële scenario van de bouwprojecten is sluitend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario, zijnde nihil.

D. Overige projecten Ontwikkeling

De overige plannen ontwikkeling kunnen worden verdeeld in plannen behorende tot de Materiële Vaste Activa (MVA), plannen behorende tot het OnderHanden Werk (OHW) en de Herijking Herstructurering 2017-2020. De plannen binnen de MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt middels de post onvoorzien. De boekwaarde van deze plannen is geboekt naar de balans (MVA) en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde. Voor de plannen MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een BIE, dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.

Bij de plannen behorende tot het OnderHanden Werk is er wel sprake van een vastgesteld financieel vastgesteld kader. Aangezien de reële risico inschatting kan worden gedekt binnen de posten onvoorzien, is de benodigde weerstandscapaciteit nihil.



De herijking herstructurering, omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de herijking herstructurering van naoorlogse wijken. De onderdelen WOP Caberg Malpertuis, Hoeve Rome, Wittevrouwenveld-Essentterrein, Blauwe Loper, Rijdamlocatie, Koningsplein en Tillystraat – Stadhoudersstraat zijn als apart project nader uitgewerkt in deze MPG. De overige plandelen moeten nog worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond. Hiervoor is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd.

De reële risico inschatting van de overige projecten ontwikkeling bedraagt € 1,9 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 130.000 + PM.

E. Deelnemingen

Voor de deelnemingen zijn in 2018 vooralsnog geen volledige risicoanalyses uitgevoerd. De deelneming Projectbureau A2 kent een geheel eigen risicoanalyse welke buiten het bestek van de MPG wordt bijgehouden.

Ook voor de deelneming Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV wordt een eigenstandig risicobeheersingstraject gevolgd. Voor de Belvédère is per 01.01.2019 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd (vaststelling in juni/juli 2019), waarbij de grondexploitatie is opgesplitst in vijf deelexploitaties (Binnensingel, Frontenpark, Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief aanpak van de Noorderbrug, Algemeen en Tram Maastricht - Hasselt). Binnen de deelexploitaties is weer een onderverdeling gemaakt tot kleinere logische eenheden, waardoor optimale monitoring en (bij)sturing kan plaatsvinden. In 2013 is een start gemaakt met het verder uitdiepen van de risicoanalyses op basis van de RISMAN-methode voor enkele deelexploitaties. De komende jaren zal voor de deelexploitaties het risicomanagement verfijnd worden. In 2019 neemt de onrendabele top toe met € 2,3 mln. (eindwaarde) tot € 45,2 mln. eindwaarde. Dit is € 39,7 mln. contante waarde per 01.01.2019.

Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex en is daarmee nog niet verwerkt in de hiervoor genoemde onrendabele top. Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognosticeerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.

De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME) omvat nog geen door partijen vastgestelde grondexploitatie. Wel is er een gemeentelijke risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de reële risico inschatting maximaal € 295.000 + PM voor de gemeente bedraagt. De benodigde weerstandscapaciteit is hier gelijk aan de reële risico inschatting.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 40,0 mln.

F. Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille is opgedeeld in vier deelportefeuilles. De organisatie, het vastgoedbeleid, de belangrijkste ontwikkelingen. en de belangrijkste risico's (toprisico's) komen hier aan de orde. Per deelportefeuille zijn de gevolgen van de ontwikkelingen beschreven, de zeven toprisico's nader toegelicht en waar mogelijk gekwantificeerd.

Toprisico's:

1. Leegstand
2. Bezetting van accommodaties
3. Onderhoudsvoorziening
4. Politieke besluitvorming



5. Duurzaamheidsrisico's
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp)
7. Veiligheid van gebouwen.

Deelportefeuille Onderwijshuisvesting:

Het risico op basis van de risicoanalyse bedraagt € 0,53 mln. + PM + jaarlijks € 200.000, waarbij de kapitaallasten van het risico demografische druk voorzien zijn in de begroting. Hiermee wordt het risico onderwijshuisvesting ingeschat op PM + jaarlijks € 200.000. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit.

Deelportefeuille Sportaccommodaties:

Het totale risico sportaccommodaties wordt ingeschat op € 20.000 + PM + jaarlijks € 80.000. De benodigde weerstandscapaciteit sportaccommodaties is gelijk aan het totale risico.

Deelportefeuille Bebouwd onroerend goed (BOG):

Naast het reguliere portefeuillebeheer zijn er in deze deelportefeuille een zestal panden waar concrete afspraken zijn gemaakt over een (nieuwe) functie/invulling van deze panden.

- MECC – complex
- Francois de Veyestraat 4-6
- Meerssenerweg 1 (Villa Kanjel)
- Sint Maartenspoort 2
- Bankastraat 3
- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

Het totale risico voor de reguliere panden BOG bedraagt PM en voor 2019 € 99.000. Het te verwachten bedrijfsresultaat voor de reguliere panden BOG wordt voor 2019 gelijkgesteld aan dat van 2018 zijnde € 506.000 positief. Het totale risico van de (her)ontwikkelingspanden 2018 bedraagt € 14.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gehele deelportefeuille BOG bedraagt voor 2018 € 14.000 + PM + jaarlijks +/- € .407.000.

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2019 (negatief is een tekort):

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2019 |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Portefeuille onderwijshuisvesting | PM | -/- € 200.000 |
| Portefeuille sportaccommodaties | PM | -/- € 100.000 + PM |
| Portefeuille BOG | PM | € 393.000 |
| Portefeuille OOG | PM | PM |
| TOTAAL Vastgoedportefeuille | PM | € 93.000 - PM |

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

| Deelportefeuille | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 structureel | Benodigde weerstandscapaciteit in 2019 |
|---|---|--|
| TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille | PM | 93.000 - PM |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de vastgoedportefeuille bedraagt per 01.01.2019 € - 93.000 - PM.



1. INLEIDING

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPGV 2018. De MPGV betreft een aanvulling op de Planning & Control-cyclus en was één van de aanbevelingen van de Rekenkamer Maastricht, die zijn opgenomen in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

Voor alle plannen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), Grondexploitatiewetinitiatieven, de bouwprojecten, overige projecten Ontwikkeling, de deelnemingen waarvan de gemeente grotendeels de aandeelhouder is, en de vastgoedportefeuille is een risicoanalyse gemaakt.

Onder verwijzing naar het Amendement betrokkenheid raad bij majeure projecten wordt vermeld dat de volgende majeure projecten in deze MPGV nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2 en Herbestemming Enci.

1.1 Doelstelling MPGV

Het doel van de MPGV is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. De MPGV is daarmee meteen een jaarlijks te actualiseren onderbouwing van de hoogte van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

De MPGV geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid en werkwijze (programmatisch, parameters, weerstandsvermogen) binnen het economische klimaat en informeert de gemeenteraad, kort gezegd, over:

- De stand van zaken in de bouwgrond in exploitatie (BIE), de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten van Ontwikkeling qua programma, planning en financiën.
- De ontwikkelingen in het afgelopen jaar.
- Prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en daarmee samenhangende financieringsbehoefte.
- Overzicht van de risico's van de BIE, de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten, en mutaties daarin.

Belangrijk hierbij is naleving van de voorschriften vanuit landelijke regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording 2016), voor zover deze richtlijnen betrekking hebben op grondexploitaties, grondbeleid, risico's en benodigd weerstandsvermogen¹. Op basis van deze informatie wordt een

¹ Het weerstandsvermogen behelst de financiële middelen en de mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om risico's van financiële aard (niet-begrote kosten), die zich onverwacht kunnen voordoen en die van substantiële aard zijn, te kunnen dekken. Op grond van de vereisten van het BBV kan het weerstandsvermogen uit diverse elementen bestaan: de algemene reserve, bestemmingsreserves, stille reserves en onbenutte belastingcapaciteit. In de gemeente Maastricht worden ook de risicobuffer, de post onvoorzien en de egalisereserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



inschatting gemaakt voor de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit waarbij het gemeentelijk weerstandsvermogen als achtervang dient.

1.2 Aanpak MPG V

Het instrument MPG V is in 2013 geïntroduceerd binnen de gemeente Maastricht. Om tot deze MPG V te komen is de volgende aanpak gehanteerd.

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPG V dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Om dit te realiseren dient de organisatie te beschikken over een goed functionerend systeem van risicomanagement met een uniforme basis. Dit systeem is in 2014 geïntroduceerd en er is hard gewerkt om te komen tot de voor de MPG V noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak.

Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPG V 2018 zijn nagenoeg alle plannen en projecten van Ontwikkeling via dit systeem van risicomanagement opgevoerd, behoudens de vastgoedportefeuille, waarbij deels een afwijkende kwantificering wordt gehanteerd. Een nadere toelichting hierover is gegeven in hoofdstuk 8, waar de vastgoedportefeuille nader is toegelicht. Risicomanagement is een vast onderdeel van de planning en control cyclus.

De standaard risicomanagement methode is:

1. Identificeren van risico's
2. Beoordelen (inschatten van kans / impact en evalueren)
3. Plannen beheersings- of risicomaatregelen
4. Implementeren van deze maatregelen
5. Communiceren

Risicomanagement is meer dan alleen een techniek. Tegenover de harde kant van het risicomanagement systeem staat de zachte kant van het daadwerkelijk integreren van risicomanagement in de werkzaamheden. Daarvoor is een langere periode nodig.

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2019. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2019. Dit betekent dat voorjaar 2020 een geactualiseerde MPG V beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2020.

Risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse heeft betrekking op het identificeren en beoordelen van de risico's op in- en externe factoren alsook het benoemen van de reeds genomen of nog te nemen beheersings- en risicomaatregelen. Daarvoor is de volgende werkwijze gevolgd:

Stap 1 Beoordelen en actualiseren project / exploitatie.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde project / exploitatie.

Stap 3 Risico inventarisatie bijeenkomst met het kern projectteam waarin tevens de risico's en beheersmaatregelen in kaart zijn gebracht.

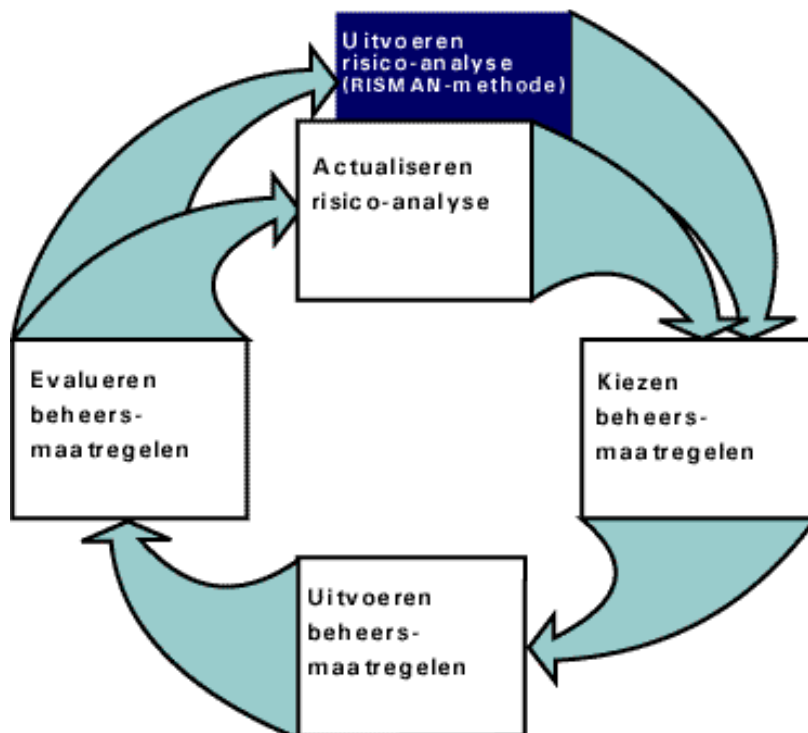
Stap 4 Kwantificeren van de geïdentificeerde risico's (kans x gevolg) en waar mogelijk uitdrukken in een risicobedrag.



In de uiteindelijke rapportage wordt per project een aantal top risico's (maximaal 5) toegelicht vanuit de gezichtspunten: inhoudelijk, kwantitatief (kans x gevolg) en indien mogelijk financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).

RISMAN-methode

Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode. De RISMAN-methode is een binnen de infrastructuurwereld maar ook steeds meer daarbuiten veel gebruikte methode voor risicomanagement welke voorziet in een systematische en gestructureerde benadering van de risico-inventarisatie en risicoanalyse. De methode is van oorsprong ontwikkeld voor projecten maar is ook prima toepasbaar op programma's.



bron: www.risman.nl

De RISMAN-methode is een methode voor risicoanalyse en maakt hiermee onderdeel uit van de totale risicomanagementcyclus. De risicoanalyse vindt hierbij plaats vanuit verschillende invalshoeken waardoor een integraal beeld wordt verkregen: politiek/bestuurlijk, financieel/economisch, juridisch/wettelijk, technisch, organisatorisch, geografisch/ruimtelijk, veiligheid en maatschappelijk.

Het resultaat van de risicoanalyse volgens de RISMAN-methode is een integrale risico inventarisatie uitgesplitst naar oorzaak en gevolg. Voorts worden mogelijke beheersmaatregelen benoemd welke de kans dat het risico optreedt matigen, dan wel de gevolgen van het risico beperken.

Scenarioanalyse

De risicoanalyse van alle plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle **project-specifieke risico's**. De dekking van de project-specifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders, dit zijn de posten onvoorzien of risico(afzetbaarheid) in de grondexploitatie.



Bij project-overstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen, spreken wij van **generieke risico's**. De dekking van de generieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in het gemeentelijke weerstandsvermogen. Om deze project-overstijgende of generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Op basis van deze parameters zijn voor de projecten BIE drie scenario's doorgerekend en de volgende generieke risico's voor projecten gekwantificeerd:

- rentestijgingen en dalingen
- kostenindexeringen
- opbrengstindexeringen
- het verschuiven van opbrengsten in tijd

De geselecteerde set parameters is niet uitputtend. Het geeft echter in combinatie met de RISMAN analyse een goede indicatie van de risico's.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2018 start met een korte managementsamenvatting van de bevindingen en de conclusies.

De doelstellingen van de MPG worden beschreven in hoofdstuk 1 dat verder de aanpak en de gehanteerde methode voor de risicoanalyses beschrijft.

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste uitgangspunten en parameters besproken die zijn gehanteerd voor de risicoanalyse van bouwgrond in exploitatie (BIE) en bouwprojecten. Voor de vastgoedportefeuille worden andere parameters gehanteerd. Ook deze worden toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven welke momenteel impact zullen hebben op de diverse exploitaties, dan wel van impact kunnen zijn in de toekomst, en waar derhalve met de hercalculaties rekening dient te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten, de resultaten, de top risico's en de conclusies weer uit de risicoanalyse van alle plannen bouwgrond in exploitatie (BIE). Tevens worden voor de plannen drie scenario's doorgerekend.

De uitgangspunten, de resultaten, de top risico's en de conclusies van de risicoanalyse van de grondexploitatieinitiatieven worden beschreven in hoofdstuk 4.

De uitgangspunten, de resultaten, de top risico's en de conclusies van de risicoanalyse van bouwprojecten worden beschreven in hoofdstuk 5.

De overige projecten van Ontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 6. Ook hier wordt de werkwijze gehanteerd als beschreven in de eerdere hoofdstukken.

De uitgangspunten, de resultaten, de top risico's en de conclusies van de risicoanalyse van de deelnemingen gebiedsontwikkeling worden besproken in hoofdstuk 7 en betreffen de deelnemingen WOM Belvédère en Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI (SOME). Voor het project A2 is een geheel eigen risicoanalyse opgesteld.



Hoofdstuk 8 behandelt de vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit vier deelportefeuilles: onderwijshuisvesting, sportaccommodaties, bebouwd onroerend goed (BOG) en onbebouwd onroerend goed (OOG). In de inleidende paragraaf worden de samenstelling, het vastgoedbeleid, de ontwikkeling en de topisico's nader toegelicht. In de aansluitende paragrafen wordt per deelportefeuille op deze onderwerpen nader ingegaan. Tevens zijn per deelportefeuille de (te verwachten) (her)ontwikkelingspanden kort toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies voor de totale vastgoedportefeuille.

In hoofdstuk 9 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen.

Hoofdstuk 10 tot slot zijn de conclusies (en aanbevelingen) van deze MPGCV opgenomen.



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2018 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

De MPG 2018 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan Ontwikkeling ambtelijk opdrachtgever is, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

In de MPG zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De generieke risico's worden voor de bouwgrondexploitatie (BIE of GREXEN) vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Hiervoor worden enkele parameters vastgesteld (paragraaf 2.2). De project specifieke (of portefeuille specifieke) risico's zijn bepaald door een risicoanalyse per project of deelportefeuille. De risicoanalyses zijn uitgevoerd op basis van de zogenaamde RISMAN-methode. Voor een toelichting van deze methode, zie de paragraaf 1.2.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's (generieke risico's) bij de BIE is de jaarrekening 2018. De resultaten uit de risicoanalyse (de project specifieke risico's) worden voor de bestuurlijk vastgestelde projecten opgenomen als post onvoorzien in de jaarlijkse hercalculatie.

Voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is op 31 maart 2015 de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties' vastgesteld.

2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn de generieke risico's vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Bij het doorrekenen van deze scenario's zijn telkens de volgende parameters gehanteerd: het rentepercentage, de kostenindexering, de opbrengstenindexering en verschuivingen van opbrengsten in de tijd door bijvoorbeeld een ander uitgiftetempo.

Van de Plannen bouwgrond in exploitatie waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar afgesloten worden, wordt geen integrale risicoanalyse met scenariodoorrekening meer uitgevoerd.

Toelichting drie scenario's

De risicoanalyse van de BIE is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle projectspecifieke risico's. De dekking van de projectspecifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders, dit zijn de posten onvoorzien of risico(afzetbaarheid).



Generieke risico's zijn projectoverstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen. Deze risico's hebben dan ook effect op meerdere projecten. Om generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Bij de selectie van de parameters is destijds (2013) een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten² hanteren bij de MPG.V.

De selectie is zodanig dat de uitkomsten van het best case en worst case scenario een realistische inschatting geven. Op basis van de parameters zijn drie scenario's doorgerekend en de volgende generieke risico's gekwantificeerd:

- rentestijgingen en dalingen
- kostenindexeringen
- opbrengstindexeringen
- het verschuiven van (grond)opbrengsten in tijd

In sommige projecten is een generiek risico dermate manifest aanwezig, dat het als project specifiek moet worden aangemerkt. In dat geval is in de risicoanalyse het risico apart benoemd en gekwantificeerd en hiermee opgenomen in het reële scenario.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2018.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar vertraagd ten opzichte van het reële scenario.
- In het **best case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar naar voren gehaald ten opzichte van het reële scenario.

In de gemeenteraad van maart 2015 is eveneens de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond en vastgoedexploitaties' vastgesteld. In deze nota wordt voor het worst case scenario per parameter / risico een wegingsfactor (of risicofactor) gehanteerd. De reden van het hanteren van een wegingsfactor is dat de kans erg klein zal zijn dat alle doorgerekende generieke risico's zich daadwerkelijk allemaal zullen voordoen, dit allemaal tegelijkertijd gebeurt en alle risico's dan ook nog eens tot het maximaal mogelijke nadeel leiden. De onderbouwing van de wegingsfactoren voor de MPG.V is in deze nota opgenomen. Deze wegingsfactoren worden jaarlijks beoordeeld.

Per plan wordt op basis van de parameters van het worst case scenario en de bijbehorende wegingsfactoren de benodigde weerstandscapaciteit van het betreffende plan bepaald. De resultaten hiervan worden per plan in een tabel weergegeven. In paragraaf 3.4 wordt de totaal benodigde weerstandscapaciteit van alle BIE weergegeven.

In hoofdstuk 9 worden de resultaten van de hoofdstukken 3 tot en met 8 samengevoegd tot de totaal benodigde weerstandscapaciteit van organisatieonderdeel Ontwikkeling. Deze benodigde weerstandscapaciteit Ontwikkeling maakt onderdeel uit van het gemeentebrede benodigde weerstandscapaciteit.

Met betrekking tot de parameters van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG.V 2018 worden bij het project "Bedrijvenpark Maastricht Zuid" andere parameters gehanteerd met betrekking tot de opbrengsten ten opzichte van de overige projecten Bouwgrondexploitatie. Dit vindt zijn oorzaak in de vastgestelde Grondprijzenbrief 2019 waarin voor dit bedrijvenpark de

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



grondprijzen zijn geïndexeerd met 5%-10%. In het reële scenario wordt hier dan ook rekening mee gehouden.

De parameters bouwgrondexploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG 2018 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

| | Rente 2019 e.v. | Kosten 2019 | Kosten 2020 e.v. | Opbrengsten 2019 | Opbrengsten 2020 e.v. | Wijziging uitgiftetermijn |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| reële scenario | 1,25% | 3% | 2,5% | 0% | 1% | |
| worst case | 3% | 6% | 5% | -2% | 0% | 2 jaar vertraging |
| Wegingsfactor worst case | 25% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| best case | 0% | 1% | 1% | 2% | 2% | 2 jaar versnelling |

De parameters ten behoeve van het project “Bedrijvenpark Maastricht Zuid” van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG 2018 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

| | Rente 2019 e.v. | Kosten 2019 | Kosten 2020 e.v. | Opbrengsten 2019 | Opbrengsten 2020 e.v. | Wijziging uitgiftetermijn |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| reële scenario | 1,25% | 3% | 2,5% | 5% | 1% | |
| worst case | 3% | 6% | 5% | -2% | 0% | 2 jaar vertraging |
| Wegingsfactor worst case | 25% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
| best case | 0% | 1% | 1% | 10% | 2% | 2 jaar versnelling |

Naar aanleiding van de in 2016 gewijzigde BBV, is het niet toegestaan om rente over eigen vermogen toe te rekenen aan een plan bouwgrond in exploitatie. De interne rekenrente voor het reële scenario mag hierdoor niet meer bedragen dan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. In 2016 bedroeg dit rentepercentage voor het reële scenario van 1,25%. Voor 2018 bedraagt dit rentepercentage 0,89%. Conform de BBV notitie grondexploitaties 2016 wordt ten behoeve van de bestendige gedragslijn aangegeven dat de rente pas hoeft te worden bijgesteld indien de afwijking meer dan 0,5% bedraagt. De afwijking bedraagt minder dan 0,5% en daarom blijft voor de BIE het rentepercentage van 1,25% gehandhaafd.

De rente voor het best case scenario wordt identiek aan vorig jaar op 0% gehandhaafd. Ook voor het worst case scenario wordt het rentepercentage gehandhaafd op 3% voor de MPG 2018. Door investeringen zal het eigen vermogen de komende jaren afnemen. Indien dan ook de marktrente de komende jaren weer (geleidelijk) zal gaan stijgen, dan zal de interne rekenrente ook stijgen.

“De Nederlandse economie staat nog steeds in bloei”. Volgens cijfers van het Centraal Plan Bureau (CPB) groeit de Nederlandse economie dit jaar met 2,8% en volgens het CPB ligt de economische groei voor 2019 op 2,6%. De werkloosheid daalt volgens het CPB naar verwachting naar 3,5% en



voor de meeste huishoudens is er een stijgende koopkracht. Ook bij de raming van de middellange termijn tot en met 2021 gaat het CPB uit van ontwikkeling economische groei. De gevolgen hiervan zijn merkbaar en ook in de MPGVB is hiermee rekening gehouden. In de MPGVB 2017 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 3% voor de periode 2018 en 2019 en 2,5% vanaf 2020; In de MPGVB 2018 is deze kostenstijging van 3% voor 2019 overgenomen. Voor de periode vanaf 2020 wordt eveneens de 2,5% conform MPGVB 2017 gehanteerd. Voor het best case scenario is ingezet op 1% kostenstijging vanaf 2019 en voor het worst case scenario op 6% voor 2019 en 5% vanaf 2020.

Groei van de economie en een betere marktsituatie betekent niet automatisch dat meer gronden worden verkocht en dat grondprijzen zullen stijgen. Er zijn meerdere factoren van invloed op grondprijzen en grondverkoop (o.a. stichtingskosten woningen, Krimpregio, Stedelijke herprogrammering etc.).

Ondanks dat de economie in Nederland momenteel sterk groeit, vertaalt dit zich in Maastricht vooralsnog niet in een sterke groei van de uitgiftes van kavels. Wel is er sprake van een positieve groei. Onder andere in het plan Ambyerveld zijn door de gemeente in 2018 twaalf kavels woningbouw verkocht. Daarnaast kan vermeld worden met betrekking tot het bedrijvenpark Maastricht Zuid de toenemende interesse heeft geleid tot verkoop van in totaal 1,8 ha in 2018 en is grote interesse voor een kavel op dit bedrijvenpark ter grootte van 4 ha.

Hierdoor zijn voor de projecten bouwgrondexploitatie met uitzondering van Bedrijvenpark Maastricht Zuid de percentages van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2019 aangepast naar 0% conform vastgestelde Grondprijzenbrief 2019. Ook het worst en best case scenario is voor 2019 voorzichtig ingeschat met respectievelijk 0% en 2%. Vanaf 2020 worden de percentages enigszins positiever.

Gezien de toenemende interesse en conform de vastgesteld Grondprijzenbrief 2019 is voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid gerekend met een opbrengstindexering voor het reële scenario van 5%. In het best case scenario wordt daarom dan ook 10% gehanteerd voor 2019. Vanaf 2020 worden dezelfde percentages gehanteerd als de overige projecten Bouwgrondexploitatie.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPGVB 2018 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPGVB 2017 geen wijzigingen aangebracht.

De wegingsfactor van het rentepercentage is gehandhaafd op een laag risico, zijnde 25%. Vanwege de verwachting van het afnemen van het eigen vermogen (waardoor de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen van de gemeente Maastricht de komende jaren aanzienlijk zal wijzigen) is het rentepercentage van het worst case scenario bij de MPGVB 2017 al bijgesteld van 2% naar 3%. Hierdoor is het vooralsnog niet nodig om ook de wegingsfactor bij te stellen.

Vanwege de aantrekkende markt blijft de wegingsfactor kostenstijging gehandhaafd op gemiddeld risico, zijnde 50%.

De wegingsfactor opbrengststijging blijft gehandhaafd op 50%, aangezien in de betreffende projecten wel sprake is van groei van aantal uitgiftes, maar vooralsnog een sterke groei van de uitgiftes uitblijft.

De wegingsfactor voor de vertraging van de afzet is bij de MPGVB 2017 naar beneden bijgesteld van 75% naar 50%. Dit omdat het aantrekken van de uitgiftemarkt in Maastricht wel enigszins merkbaar is, maar vooralsnog een gematigde groei laat zien. Aangezien ook nu bij het vaststellen van de MPGVB 2018 nog steeds sprake is van matige groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.



2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten

2.3.1 PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE

Zoals reeds in paragraaf 2.1 is toegelicht, worden in de MPG 2018 voor de Vastgoedportefeuille, deelpartefeuille bebouwd onroerend goed (BOG), geen drie scenario's doorgerekend, maar alleen het reële scenario. Hiervoor zijn dan ook alleen een aantal parameters gedefinieerd voor het doorrekenen van het reële scenario: het rentepercentage, de kosten- en opbrengstenindexering en het leegstandspercentage.

Voor de Vastgoedportefeuille worden per deelpartefeuille de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. Ook worden van een aantal herontwikkelingsobjecten de topisico's separaat benoemd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelpartefeuille inclusief de (aanvullende) topisico's herontwikkelingsobjecten, bepalen de benodigde weerstandscapaciteit (zie hoofdstuk 8).

Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2018 en de reële verwachting voor 2019.

De parameters voor het reële scenario zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

Het leegstandspercentage is alleen van toepassing voor de BOG-portefeuille. Vanaf 2018 wordt dit leegstandspercentage alleen berekend over de objecten BOG-portefeuille die extern verhuurd worden (zie ook paragraaf 8.4.2.3).

| | Rente | | Kosten | | Opbrengsten | | Leegstand | |
|-----------------------|-------|------|--------|------|-------------|------|-----------|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| reële scenario | 0,4% | 0,5% | 1,6% | 1,4% | 1,6% | 2,5% | 2,9% | 4,2% |

De interne rekenrente voor het reële scenario bedroeg in 2016 en 2017 3,5%, m.u.v. het vastgoeddeel MECC dat in 2015 is aangekocht; hiervoor geldt een afwijkend rentepercentage van 2%. Vanaf 2018 wordt de werkelijke rente doorbelast naar de vastgoedportefeuille. Deze rente wordt jaarlijks in december van het jaar bepaald en dan doorbelast. Voor 2018 was deze rente geprognostiseerd op 0,5% (Programmabegroting 2018). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedraagt voor 2018 0,4%. Voor 2019 blijft de rente geprognostiseerd op 0,5%.

De indexering voor kosten en opbrengsten bedraagt voor het reële scenario in 2018 conform de Programmabegroting 2018 1,6%. In de Programmabegroting 2019 is voor 2019 als indexering voor kosten van 1,4% en opbrengsten 2,5% opgenomen. De verlaging van het percentage kostenindex voor 2019 lijkt hierbij niet geheel in lijn met de marktontwikkelingen van de laatste jaren, zie ook paragraaf 8.1.5.2 voor een nadere toelichting van de mogelijke consequenties.

De opbrengstindexering van 2,5% voor 2019 is van toepassing op alle interne verhuuringen.

Voor de opbrengstindexering 2019 is voor de objecten verhuurd aan externen in de huurovereenkomst opgenomen hoe de huur (jaarlijks) wordt geïndexeerd. Algemeen wordt hier ook het consumentenprijsindexcijfer alle bestedingen van het CBS aangehouden, welk voor 2018 1,9% bedraagt.



Het leegstandspercentage bedroeg in 2017 2,9%. Op basis van de jaarrekening 2018 inclusief de aanpassing dat het leegstandspercentage alleen berekend wordt over de objecten die extern zijn verhuurd, bedraagt het leegstandspercentage voor 2018 4,2%; dit is tevens het leegstandspercentage voor de doorrekening van het reële scenario.

2.3.2 PARAMETERS BOUWPROJECTEN

Ook voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend zoals bij de BIE, maar alleen het reële scenario. De reden hiervoor is dat het voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. Zo zijn de opbrengsten van de bouwprojecten, ook wel dekking genoemd, vooraf vastgesteld (zoals subsidies, gemeentelijke bijdragen, activeringen e.d.), waardoor opbrengstindexering niet aan de orde is. Daarnaast heeft rente geen invloed op de investeringen van de bouwprojecten.

De laatste jaren is uit de praktijk gebleken dat de kostenindexering van de bouwkosten de bouwprojecten hoger was dan de indexering van de infrastructurele kosten bij de BIE. Dit is in de MPG 2017 overgenomen door voor de kostenindexering van de bouwkosten van de bouwprojecten aparte parameters te definiëren.

In de MPG 2018 is voor de kostenindexering van de bouwprojecten wederom een aparte parameter gedefinieerd.

De kostenindexering voor 2019 bedraagt voor de bouwkosten (waarvoor nog geen verplichting is aangegaan c.q. niet contractueel is opgenomen dat de prijs prijsvast is tot einde werk) 5%. Dit percentage wordt ook voor 2020 en verder aangehouden. Voor de overige kostenposten van de bouwprojecten, worden dezelfde percentages gehanteerd als voor de BIE, zijnde 3% voor 2019 en 2,5% vanaf 2020.

2.3.3 PARAMETERS OVERIGE PROJECTEN

De overige projecten omvatten onder andere de projecten materiële vaste activa (MVA) en de projecten onderhanden werk (OHW). Deze projecten zijn toegelicht in hoofdstuk 6.

De MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Doordat een ijkpunt ontbreekt, is het doorrekenen van scenario's nog niet aan de orde. Voor de MVA zijn dan ook nog geen parameters gedefinieerd. Zodra de planexploitatie van een MVA wordt vastgesteld, wordt het plan overgeheveld naar de BIE (hoofdstuk 3) en volgt het de parameters van de BIE (paragraaf 2.2).

De plannen OHW hebben (deels) wel een vastgesteld financieel kader. Maar ook hier zijn geen scenario's doorgerekend. De plannen OHW hebben, net als de bouwprojecten, geen gronduitgiftes zoals de BIE's en de eventuele rentekosten komen niet ten laste van de planexploitatie. Hierdoor is de enige parameter die mogelijk van toepassing is op het OHW de kostenindexering. Indien deze parameter van toepassing is in een project OHW, wordt in het betreffende project bepaald wat het percentage bedraagt.

Van de plannen MVA en OHW worden dan ook geen scenario's doorgerekend.



2.4 Relevant beleid

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 is vastgelegd dat de wijze waarop de gemeenteraad zijn kader stellende en controlerende taken uitvoert, wordt gecontinueerd op basis van de bestaande producten in de P&C cyclus en conform aanbeveling van de Rekenkamer verder wordt aangevuld met een MPG.V.

De MPG.V informeert de raad, kort samengevat, over:

1. de stand van zaken in de (vastgestelde) grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten, de overige projecten Ontwikkeling en deelnemingen qua programma, planning en financiën;
2. de ontwikkelingen van het afgelopen jaar zowel voor de lopende als de in voorraad zijnde grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten en de deelnemingen;
3. prognoses per exploitatie/project en voor de totale portefeuille van de kasstromen en de daarmee samenhangende financieringsbehoefte;
4. de risico's van de grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten, de overige projecten en de deelnemingen, en de mutaties daarin;
5. de invloed op de reservepositie;
6. de benodigde weerstandscapaciteit en het benodigd weerstandsvermogen.

2.5 Relevante ontwikkelingen

De resultaatontwikkeling van bouwgrond in exploitatie, bouwprojecten en plannen die nog niet in exploitatie zijn genomen, wordt bovenal bepaald door de behoefte op de markt. De feitelijke behoefte aan woningen, kantoren en bedrijventerreinen hangt samen met factoren als demografie, de economische ontwikkeling en de wijze waarop ontwikkelende en beleggende partijen hierop inspelen. Dit is slechts beperkt beïnvloedbaar, maar zeer veel bepalend voor het feitelijke resultaat (ten voordele, maar ook ten nadele).

Naast fysieke ontwikkelingen, zijn er ook enkele administratieve ontwikkelingen met grote impact voor de gemeentelijke context. Met ingang van 2016 is ook de gemeente verplicht vennootschapsbelasting af te dragen over haar winstgevende ondernemersactiviteiten. Ook de recente ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap en de aankomende wijziging van de wet en regelgeving voor het bieden van gelegenheid tot sportbeoefening worden in deze paragraaf toegelicht.

Daarnaast worden het Coalitieakkoord 2018 - 2022, de nieuwe omgevingswet en de nieuwe kadernota grond en vastgoedbeleid nader toegelicht.

Tot slot worden de recente marktontwikkelingen in de bouw en de relatie met het gemeentelijk aanbestedingsbeleid nog even tegen het licht gehouden.

2.5.1 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN MET INGANG VAN 2016

Met ingang van 2016 worden gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting (Wetsvoorstel "Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen"). Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor de vastgoed- en bouwgrondexploitatie. De gemeente Maastricht heeft de gevolgen van dit wetsvoorstel en eventuele beheersmaatregelen in kaart gebracht. Vooralsnog is het standpunt van de gemeente Maastricht dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal



vermogensbeheer) als wel de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Ten gevolge onduidelijkheden en verschil van interpretatie is het door de gemeente Maastricht gekozen standpunt nog niet door de belastingdienst bevestigd. Een ontwikkeling welke overigens ook bij andere gemeenten / landelijk speelt. Overleg met de belastingdienst vindt momenteel nog altijd plaats.

2.5.2 EIGENBOUWERSCHAP

De afgelopen jaren is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. Als de gemeente een ondernemer opdracht geeft om 'werken van stoffelijke aard' uit te voeren, is de fiscale positie van waaruit de opdracht wordt verstrekt van belang. Als de gemeente gaat handelen als 'btw ondernemer', bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen, maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden voor de verkoop / erfpacht of verhuur), waarbij zij in de normale uitoefening van het bedrijf opdrachten geeft voor het uitvoeren van werken van stoffelijke aard kan de gemeente worden aangemerkt als eigenbouwer.

Onder werken van stoffelijke aard wordt bedoeld dat er een tastbaar product moet ontstaan. Van tastbaar product is sprake als de werkzaamheden betrekking hebben op het opleveren van vervaardigde onroerende zaken, maar ook werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud aan onroerende zaken (bijvoorbeeld de bouw van een theater, alsmede het onderhoud van het theater). Het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard omvat in ieder geval het vervaardigen van een nieuwe zaak, maar ook het werken aan een reeds bestaande zaak, zoals het uitbreiden, veranderen, repareren, onderhouden en slopen ervan.

Onder het geven van opdrachten 'in de normale uitoefening van het bedrijf' wordt verstaan indien de opdrachtgever van het regelmatig tot stand brengen van die werken zijn bedrijf maakt. Daarvan is sprake indien de werkzaamheden een regelmatig terugkerend karakter hebben. Van normale werkzaamheden kan worden gesproken, indien deze werkzaamheden passen in het licht van het bedrijfsdoel en de opdrachtgever de kennis en expertise in huis heeft³.

De gemeente kan nooit eigenbouwer zijn voor activiteiten die zij 'als overheid' verricht (bijvoorbeeld het aanleggen van openbare ruimte, het realiseren eigen huisvesting of het aanleggen van eigen gemeenschapsvoorzieningen).

Indien de gemeente wordt aangemerkt als eigenbouwer, dan is de gemeente fiscaal gezien de hoofdaannemer van een keten, waarin de opdrachtnemer als onderaannemer wordt aangemerkt.

Dit heeft voor de eigenbouwer de volgende consequenties:

- de opdrachtnemer is verplicht de btw naar de eigenbouwer te verleggen;
- de eigenbouwer is hoofdelijk aansprakelijk voor de loonheffing, die de opdrachtnemer en zijn onderaannemers in verband met de werkzaamheden voor de gemeente moet afdragen.

De gemeente kan immers als eigenbouwer door de belastingdienst aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen btw en/of loonheffing door de (onder)aannemers welke betrekking heeft op het werk wat wordt uitgevoerd.

Dit betekent voor de gemeente dat zij bij de aanbesteding, dus in het bestek of het beschrijvend document tot uitnodiging inschrijving, al maatregelen moet treffen, zoals:

- het opnemen dat de btw-verleggingsregeling van toepassing is;

³ Conform uitspraken van de Centrale Raad van Beroep (RSV 1991/125 en NJ 1992/158)



- het opnemen dat de Wet KetenAansprakelijkheid (WKA) van toepassing is; hiervoor werkt de gemeente reeds met een G-rekening, om de risico's van aansprakelijkheidstelling te beperken c.q. weg te nemen.

Daarnaast dient de gemeente als eigenbouwer nog een aantal controlemaatregelen te nemen ter verzekering van de juiste afdracht van belastingen. Zoals het controleren op de bouwplaats van werkvergunningen van de daar aanwezige werklieden, maar ook controle van de administratie inzake de juistheid van de facturering, boekingen en afdrachten door de aannemer. Deze controlemaatregelen worden (vooralsnog) contractueel doorgelegd naar de opdrachtnemer (de aannemer).

Vooralsnog is in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd dat de gemeente inzake de volgende plannen als eigenbouwer wordt aangemerkt (zie ook hoofdstuk 5):

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique

In situaties van gemengd gebruik (waarbij een gemengd btw regime van toepassing is en de gemeente deels als eigenbouwer wordt aangemerkt), is goedgekeurd dat de toepassing van de verleggingsregeling achterwege mag blijven⁴. De in deze paragraaf genoemde aansprakelijkheden blijven echter in deze situatie onverkort van toepassing.

Van alle nieuwe plannen die betrekking hebben op 'werken van stoffelijke aard', zal de gemeente moeten checken of zij aangemerkt kan worden als eigenbouwer.

Daarnaast laat de gemeente voor de objecten die zij in eigendom heeft (zie hoofdstuk 8) een MeerJaren OnderhoudsPrognose (MJOP) opstellen en op basis van dit MJOP onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Ook hiervan zal gekeken moeten worden in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt.

2.5.3 WIJZIGINGEN WET EN REGELGEVING GELEGENHEID TOT SPORTBEOEFENING

Tot en met 2018 konden exploitanten die tegen betaling van een gebruikersvergoeding een sportaccommodatie ter beschikking stelden, onder voorwaarden besluiten het zogenaamde Sportbesluit toe te passen. Dit houdt in dat, wanneer een exploitant aan de voorwaarden voldoet, deze het 6%-BTW-tarief kan toepassen. De exploitant heeft dan het recht op aftrek van de BTW die drukt op alle kosten, zowel de investeringskosten als de exploitatiekosten.

Ook de gemeente Maastricht heeft gebruik gemaakt van dit recht, waardoor bij investeringen en onderhoud van sportaccommodaties de BTW (deels) verrekenbaar is.

Zo is bij de nieuwbouw van het Geusseltbad en de boulodrôme de BTW op de investeringen geheel verrekend en tot en met 2018 is ook de BTW over de exploitatiekosten (beheer en onderhoud) verrekend. Bij de nieuwbouw van de Sporthal Geusselt is vanwege het gebruik 58% van de BTW over de investeringen verrekend kunnen worden.

Eind 2017 heeft het kabinet aangekondigd dat zij voornemens is de btw-sportvrijstelling met ingang van 2019 te wijzigen.

⁴ Zie paragraaf 2.3.6 van het 'besluit Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen'.



De wijziging houdt in dat vanaf 2019 de sportvrijstelling onder meer van toepassing is op de ter beschikking stelling van sportaccommodaties door organisaties zonder winstoogmerk. Dit betekent dat de gemeente vanaf 2019 de vrijstelling verplicht moet toepassen voor het ter beschikking stellen van sportaccommodaties tegen vergoeding. Hierdoor kan de gemeente vanaf 2019 het Sportbesluit niet meer toepassen en bestaat er in beginsel geen BTW-af trek meer voor de sportaccommodaties.

Deze wijziging heeft zowel financiële gevolgen voor de nieuwe investeringen in sportaccommodaties (zoals bijv. Sporthal De Heeg), als de bestaande sportaccommodaties.

Inmiddels heeft het ministerie van VWS een overgangsregeling ingesteld SPUK (regeling specifieke uitkering stimulering) genaamd.

Om in aanmerking te komen voor deze regeling, moet de gemeente voor 30 april 2019 een aanvraag bij het ministerie van VWS indienen. In deze aanvraag is opgenomen welke kosten (investeringen, exploitatiekosten en onderhoudsbedragen) door deze regeling getroffen zullen worden.

Uitgangspunt voor het aangeven welke kosten getroffen gaan worden door de regeling is de Programmabegroting 2019 en dan vooralsnog alleen de jaarschijf 2019. De regeling schrijft voor dat de Programmabegroting 2019 dan ook leidend is voor het opgeven van kosten.

Voor de gemeente Maastricht betekent dit dat met name de investeringen zoals opgenomen in de exploitatiebegroting en de uitgaven in de voorzieningen / reserves van Sport (programma 7, o.a. de producten binnensport, buitensport en zwembad) in aanmerking komen voor de regeling. Voor Ontwikkeling / Vastgoed komen in aanmerking voor de regeling de uitgaven van de onderhoudsvoorzieningen binnen- (inclusief bouldrôme), buitensport en het zwembad. Alleen voor het Geusseltstadion is de wijziging niet aan de orde (het stadion wordt alleen commercieel verhuurd).

Een ander belangrijk thema was het feit of er als gevolg van de sportvrijstelling vanaf 2019 een herziening⁵ dient plaats te vinden voor (on)roerende zaken die de afgelopen 10 jaren zijn gerealiseerd (o.a. het zwembad, de sporthal Geusselt en de bouldrôme). Inmiddels is bekend dat er geen herziening dient plaats te vinden.

Vooralsnog heeft de gemeente Maastricht de kosten die voor de regeling in aanmerking komen inzichtelijk en hierop zal bij de jaarrekening 2018 nog een laatste check plaatsvinden.

Huurders dienen bij nadeel (indien ze nu opteren voor belaste huur) zelf zorg te dragen voor de aanvraag SPUK. Alle (externe) huurders zijn via Maastricht Sport (ook de huurders die rechtstreeks van Vastgoed huren) geïnformeerd en hebben zich kunnen aanmelden om deel te nemen aan een informatieavond waarin de SPUK nader is toegelicht.

De investeringen in nieuwe sportaccommodaties en de exploitatiekosten / onderhoudskosten vanaf 2020 zullen tot maximaal 21% hoger worden. Zoals bovenstaand al aangegeven, zal er vanaf 2019 per jaar een aanvraag worden ingediend om een (gedeeltelijke) compensatie voor de gedeerde BTW inkomsten te krijgen.

⁵ Bij het in gebruik nemen van een onroerende zaak waarvoor (gedeeltelijk) de btw verrekenbaar/afrekbaar is, wordt voor het jaar waarin de zaak gaat gebruikt worden, en de 9 daarop volgende jaren beoordeeld of de btw over de aankoop en/of investering mag worden verrekend. Dit heet de herzieningsperiode of herzieningstermijn. Indien het btw-regime in deze periode wijzigt, heeft dit gevolgen voor de btw-af trek waarbij mogelijk een deel van de verrekende btw moet worden terugbetaald.



2.5.4 COALITIEAKKOORD 2018 - 2022

In juni 2018 is het Hoofdlijnenakkoord van de coalitie 2018 – 2022 vastgesteld. Hierin is geformuleerd de gezamenlijke ambitie voor Maastricht in de regeringsperiode 2018 - 2022 en de daaraan verbonden doelstellingen.

In dit akkoord zijn een zevental toekomstperspectieven geformuleerd die als antwoord dienen op de vraag hoe de coalitie Maastricht als onbegrensde en ontspannen stad wil vormgeven.

Deze toekomstperspectieven hebben allemaal in meer of mindere mate een relatie met het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid. In deze MPGK zullen diverse doelstellingen en maatregelen zijn opgenomen die de gezamenlijke ambitie kunnen helpen te bereiken, maar die ook nadere uitwerking behoeven. Een aantal van deze maatregelen zijn hier kort omschreven.

2.5.4.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt in brede zin aangemerkt als de belangrijkste trend binnen Vastgoed. Hierbij zet het Klimaatakkoord de trend op vele onderdelen, waarbij de ambities hoog zijn. De gemeente Maastricht zal hierbij middels het in kaart brengen van de vastgoedportefeuille kunnen vaststellen hoe de doelstellingen van het Klimaatakkoord het beste gehaald kunnen worden. Daarnaast ligt er nog een energiebesparingsopgave uit het Klimaatakkoord van 2013. Deze opgave moet uiterlijk in 2020 gerealiseerd worden.

Tenslotte heeft Maastricht de ambitie uitgesproken om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Hierbij zijn CO2 reductie, gasloos (ver)bouwen, het benutten van restwarmte en het plaatsen van zonnepanelen inmiddels steeds terugkerende onderwerpen.

In hoofdstuk 8 de algemene paragraaf 8.1.4.2 wordt hier een verdere toelichting gegeven. In de paragrafen per deelportefeuille (8.2.2.2, 8.3.2.2 en 8.4.2.2) wordt per deelportefeuille concreet aangegeven welke maatregelen voor de betreffende deelportefeuille worden genomen.

2.5.4.2 Toegankelijkheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen, voorzieningen en openbare ruimte staat meer dan ooit centraal. Ook in het coalitieakkoord is een optimale toegankelijkheid van gebouwen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is één van de concrete doelstellingen.

In hoofdstuk 8 de algemene paragraaf 8.1.4.6 wordt hier een verdere toelichting gegeven. In de paragrafen per deelportefeuille (8.2.2.6, 8.3.2.6 en 8.4.2.6) wordt per deelportefeuille concreet aangegeven welke maatregelen voor de betreffende deelportefeuille worden genomen.



2.5.5 NIEUWE OMGEVINGSWET

Reeds in 2015 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de nieuwe Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet vereenvoudigt en bundelt regels voor ruimtelijke projecten. Met de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet:

- De verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur, sociaal maatschappelijk en veiligheid beter op elkaar afstemmen;
- Duurzame projecten stimuleren;
- Gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven om hun omgevingsbeleid af te stemmen op eigen behoeften en doelstellingen.

De nieuwe wet treedt in 2021 in werking. Binnen de gemeente Maastricht is een Projectgroep Omgevingswet geformeerd met als doelstelling het management en medewerkers binnen de gemeente Maastricht optimaal toe te rusten om per 1 januari 2021 conform de gestelde eisen van de nieuwe Omgevingswet te kunnen werken.

2.5.6 NIEUWE KADERNOTA GROND- EN VASTGOEDBELEID

Voor diverse gemeentelijke activiteiten is grond- en vastgoed nodig. Zeggenschap over grond en vastgoed is van groot belang voor het verwezenlijken van initiatieven in de fysieke leefomgeving en publieke voorzieningen.

Grond- en vastgoedbeleid is een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken voor gebruik, beheer en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

Voor gemeenten is het (voeren van) grond- en vastgoedbeleid dan ook een belangrijk instrument voor de realisatie van deze doelen, zoals straks bijvoorbeeld voor het bereiken van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (zie ook paragraaf 2.5.5). Het grond- en vastgoedbeleid zal een instrumentarium vormen voor de uitvoering van de Omgevingsvisie.

Op 24 april 2012 is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Indertijd zijn er in het Grond- en Vastgoedbeleid uitgangspunten/kaders voor het beleid van grond- en vastgoed in de gemeente Maastricht geformuleerd. Dit onder de toenmalige (markt)omstandigheden en met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving.

Momenteel is deze nota toe aan een actualisatie en is er inmiddels gestart met de herijking van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid.

De verwachting is dat de nieuwe / geactualiseerde nota grond- en vastgoedbeleid in 2020 kan worden vastgesteld.

2.5.7 MARTKONTWIKKELINGEN IN DE BOUW

Reeds in de voorgaande MPGV's is als generiek risico van de bouwprojecten het aanbestedingsrisico opgenomen. Maar Ondanks het treffen van diverse maatregelen om dit risico te kunnen beheersen, is het resultaat van de aanbesteding van de MECC-verbouwing begin 2019 wederom tegengevallen (voor een nadere toelichting van deze aanbesteding, zie hiervoor paragraaf 5.3.4 en 5.4 risico 1).



In 2018 was er een duidelijke trend zichtbaar van de alsmaar stijgende bouwkosten. De vraag naar nieuw/verbouw was groot waardoor de orderportefeuilles van de bouwbedrijven overvol raakten. Door een blijvend tekort aan personeel en materiaal werd het steeds lastiger en duurder om bouwprojecten af te ronden. Was de verwachting eind 2018 nog dat de hoogste prijsspieken in 2019 / 2020 zouden ontstaan, in februari 2019 is de verwachting dat de piek van deze overspannen markt in (de loop van) 2019 al wordt bereikt⁶.

De gemeente Maastricht heeft ook voor 2019 en 2020 nog een aantal (ver)bouwprojecten op de planning staan (waaronder Centre Ceramique, zie ook paragraaf 5.3.6).

Om dusdanige budgetoverschrijdingen zoals recent bij de MECC-verbouwing hebben plaatsgevonden, zoveel mogelijk te ondervangen, zullen aanvullende maatregelen genomen dienen te worden.

Zo kan een bouwkostenbureau alles uitrekenen op basis van het ontwerp, maar het is uiteindelijk de markt die op dat moment bepaalt. En ook in de markt heerst er de nodige onzekerheid. Aannemers kunnen op dit moment moeilijk inschatten wat hun leveranciers aan prijsstijgingen gaan doorberekenen. Leveranciers zitten immers pas later in het proces aan tafel, terwijl de grondprijzen (en materialen) in de tussentijd blijven stijgen.⁷

Het voorstel is om te onderzoeken samen met de afdeling Inkoop en Aanbesteding of er mogelijkheden zijn om meer flexibiliteit aan te brengen in de manier van aanbesteden.

Bij minder complexe projecten zou dit bijvoorbeeld kunnen door in de ontwerpfase flexibiliteit in te bouwen in bouwmethode / bouwsystematiek en materiaalkeuze, waarbij het makkelijker zou zijn om in te spelen op de laatste ontwikkelingen (en mogelijk geld kan worden bespaard). Hierbij geef je aan de markt mee welke bouwmassa gerealiseerd moet worden, welke functionaliteiten hierin moeten worden meegenomen en eventueel opties / voorkeuren voor bepaalde materialen (beton of staal). Op basis van deze gegevens zouden aannemers kunnen inschrijven.

Bij complexere projecten is deze aanpak mogelijk minder geschikt. Hier zullen bepaalde zaken toch moeten vaststaan en zou gekeken kunnen worden om, na het opstellen van een voorlopig ontwerp (door opdrachtgever en adviseurs), een aanbesteding te doen om te komen tot een aannemer zodat samen gekomen wordt tot een definitief ontwerp en dat de aannemer als toegevoegde waarde het technisch ontwerp kan uitwerken. Bij deze vorm is sprake van een bouwteam, een samenwerking tussen opdrachtgever (de gemeente), de adviseurs en de aannemer met als doel te komen tot een ontwerp voor het door de opdrachtgever gewenste project. Deze vorm van samenwerking is nieuw voor de gemeente Maastricht. Maar "Risicobeheersing start bij een goed ontwerpproces in een bouwteam met de bouwers, waarbij wederzijdse expertise en ervaringen worden ingebracht om het gewenste plan te realiseren binnen het gekozen concept en budget."⁸

Inmiddels heeft het college op 2 april 2019 akkoord gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband.

Ook zal in 2019 de aanbesteding van de MECC-verbouwing worden geëvalueerd. Hierbij komen mogelijk ook nog nadere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde.

⁶ Bron: Kwartaalbericht Q4 2018, uitgave Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling februari 2019

⁷ Bron: artikel Vastgoedjournaal 'Flexibiliteit in de bouwplannen zorgt voor kostenbesparingen' d.d. 30.01.2019

⁸ Quote uit: Vastgoedjournaal, Hoe om te gaan met bouwkostenstijgingen, 27.09.2018



3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

3.1 Inleiding

Bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd⁹. Van de plannen BIE is het programmatisch en financieel kader bestuurlijk vastgesteld.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwgrond in exploitatie:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- de toprisico's van de plannen benoemd en
- de resultaten en conclusies weergegeven.

3.2 Uitgangspunten

Voor de bouwgrond in exploitatie zijn in het kader van deze MPGVB de volgende onderwerpen doorgerekend:

1. een risicoanalyse waarbij de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn en
2. drie scenario's.

Per plan worden maximaal vijf risico's (zogenaamde toprisico's) per project vermeld. Deze risico's worden zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag) toegelicht. Er kunnen meer (kleinere en minder relevante) risico's geïnterpreteerd zijn dan de vermelde toprisico's, waardoor het totale risicobedrag hoger kan uitvallen dan de optelsom van de toprisico's.

Het is mogelijk dat niet alle genoemde risico's gekwantificeerd zijn in een risicobedrag. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld bij risico's waarbij nog niet kan worden voorzien hoe hoog de financiële consequenties zullen zijn indien dit risico zich voordoet. Een risico wordt als PM opgenomen indien het lastig te kwantificeren is in kans en / of effect. Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPGVB.

⁹ Bron: Commissie BBV, Rapport grondexploitaties d.d. 10 juli 2015



3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

3.3.1 GEUSSELT

Korte beschrijving

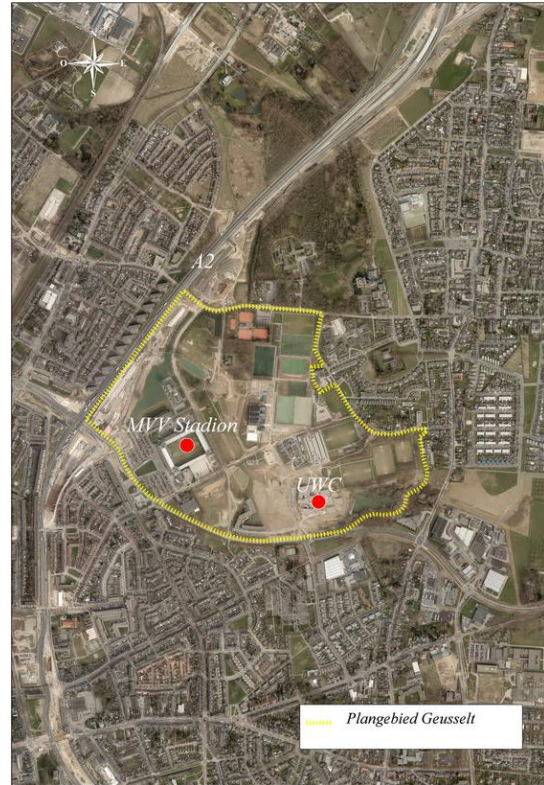
In februari 2006 heeft de Raad het Masterplan Geusselpark vastgesteld, met als belangrijkste ambitie de transformatie van een gemengde bedrijfs-/kantorenlocatie naar een multifunctionele, stedelijke omgeving. Belangrijk onderdeel van het plan is hierbij het park; de verbindende factor tussen alle huidige en toekomstige programmaonderdelen. Het toenmalige programma omvatte onder meer de (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselt (sport)park, de bouw van kantoren en appartementen, sport- en leisurefuncties (inclusief gemeentelijke sporthal), alsmede de daartoe noodzakelijke aanpassing van de ontsluitingsstructuur.

In de jaren 2006/2007 zijn een aantal onderdelen gerealiseerd, zoals de eerste fase van de woningbouw en diverse kantooruimten rondom het stadion. De jaren daarna werd ook het Geusselpark geconfronteerd met de crisis op de woning- en kantorenmarkt. Anderzijds deden zich nieuwe kansen voor, zowel voor de stad in zijn algemeenheid als het Geusselpark in het bijzonder. Zo konden de komst van het United World College Maastricht, de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg en de (A2-)keuze voor de Groene Loper extra impulsen geven aan het Geusselpark. Daarom werd besloten tot een herijtingsproces, dat begin 2011 resulteerde in de vaststelling van het Masterplan+ Geusselpark 2011. Dat plan omvat een - op onderdelen - "verdund" programma:

- Een versoberde (her)inrichting en uitbreiding van het groene park
- De bouw van 255 woningen (i.p.v. 300) koop/huur, grondgebonden/gestapeld, in scheg 1 en 2
- Realisatie van een Oostgebouw met ca. 10.000 m² BVO leisure en een sporthal
- Circa 24.000 m² BVO kantoren (i.p.v. 40.000 m²)
- Vestiging van het United World College Maastricht
- Nieuwbouw van het Geusseltbad
- Transformatie van het sportpark tot een kwaliteitssportpark, met een bijdrage in de kosten vanuit de grondexploitatie.

De grondexploitatie behorende bij het Masterplan+ 2011 sloot met een tekort van € 9,5 mln., waarvoor bij raadsbesluit van 25.01.2011 een voorziening werd getroffen.

Woningbouw





Conform de contractafspraken heeft Bouwinvest inmiddels het grootste deel van de gronden die bestemd zijn voor de woningbouw afgenomen. Alleen het gedeelte waarop tot voor kort de oude sporthal Geusselt stond, dient nog overgedragen te worden.

In de leveringsakte zijn met Bouwinvest afspraken gemaakt over de planontwikkeling rondom de zogenoemde woonscheggen. Die afspraken houden kort gezegd in dat de gemeente planologische medewerking zal verlenen aan de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een nog op te stellen woningbouwplan dat past binnen de kaders van de in 2010 met Bouwinvest gesloten overeenkomst. Mocht een dergelijke aanvraag, ondanks de maximale inspanningen van Bouwinvest, niet binnen 10 jaar na vaststelling van vigerende bestemmingsplan (dus in 2023) tot een onherroepelijke omgevingsvergunning leiden, dan heeft Bouwinvest het recht de bouwgrond (tegen geïndexeerde koopsom) terug te leveren aan de gemeente.

Openbare infrastructuur / park

De openbare infrastructuur in het plangebied is al enige tijd zo goed als klaar. Dat geldt echter niet voor een deel het parkgebied rondom het appartementencomplex Cour Renoir, waarvan de eindafwerking nog wacht op de vervolgfase van de woningbouw (woonscheggen 2 en 1). Het groenontwerp is immers afhankelijk van de ruimtelijke/ stedenbouwkundige vormgeving van het toekomstige woningbouwontwerp. Sinds 2017 zijn ook alle nieuwe vijverpartijen conform het parkontwerp gerealiseerd en met elkaar verbonden. Daarmee is het beoogde landschappelijke effect van de waterpartijen behaald.

Kantoren

De uitgifte van bouwgrond voor de kantoren staat ver weg in de tijd gepland, in verband met de ondertunneling van de A2: 2025-2027.

Overigens zij in dat verband opgemerkt dat - gelet op het risico met betrekking tot de totale gronduitgifte in relatie tot de afzetbaarheid in de markt - in voorgaande jaren een voorziening is getroffen. Een aantal leisure-initiatieven, deels geprojecteerd op de beoogde kantoorlocatie ten westen van het hotel, zijn ondanks grote inspanningen niet van de grond gekomen.

Actualisatie 2018

Hoewel er tot nog toe geen concreet voorstel aan ons is voorgelegd, is ons recentelijk nog eens door Bouwinvest gemeld dat zij nog steeds bezig is met een marktverkenning voor de aanvullende woningbouw in het Geusselpark. Deze heeft tot doel een planvoorstel te kunnen doen dat kansrijk is in het licht van de Stedelijke Ladder voor de duurzame verstedelijking, alsook onze eigen nieuwe Stedelijke Programmering.

Na de oplevering van de nieuwe sporthal aan de zuidzijde van het stadion is eind 2017 gestart met de voorbereidingen voor de sloop van de oude sporthal Geusselt (waaronder de aanbesteding, de vergunningen en destructief asbestonderzoek). Vervolgens is voorjaar 2018 een aanvang genomen met de feitelijke sloopwerkzaamheden. Eind 2018 was de sloop volledig uitgevoerd en is het terrein conform afspraak met Bouwinvest opgeleverd. Ook is gestart met de voorbereidingen voor de notariële eigendomsoverdracht, die naar verwachting in het eerste kwartaal van 2019 zal plaatsvinden.

Na de koppeling van alle waterpartijen in 2017 is in het afgelopen jaren ook de nieuwe fiets-/voetgangersbrug, onderdeel van de Groene Loper in het Geusselpark, door Avenue2 gerealiseerd. De totale gereedkoming van het park is daarmee weer een belangrijke stap dichterbij gekomen. De realisatie van de brugdam Olympiavijver en de aanleg van de ecologische zone zijn de belangrijkste onderdelen die nu nog resteren. De aanleg van de ecologische zone wordt ontwerptechnisch voorbereid. De timing van de voorbereiding en realisatie van de brugdam is afhankelijk van de budgettaire mogelijkheden binnen de grondexploitatie.



Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Tegenvallende aanbestedingsresultaten aanpassingen openbare ruimte |
| 2 | Ontwerpkeuzes openbare ruimte |

Het totale risico voor Geusselt op basis van de risicoanalyse bedraagt € 431.250.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering van € 9,045 mln. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2019 (woningbouw door Bouwinvest), en 2026 (kantoren). Dekking van het totale risicobedrag van € 431.250 is in het reële scenario geheel voorzien.

Worst case scenario

Voor het plan Geusselt is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2028). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 2.309.190 op eindwaarde 31.12.2028 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2019 € 1.894.340. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Geusselt € 560.586.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Geusselt ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2026 een overschot van € 1.217.976. Het overschot bedraagt € 1.039.530 contante waarde per 01.01.2019.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Geusselt | 6.138.520 | 7.005.797 | 13.144.317 | 431.250 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Geusselt | -1.894.340 | 0 | 1.039.530 |



3.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

Korte beschrijving

Het gebied Randwyck is in de jaren '80 van de vorige eeuw ontwikkeld. Hiervoor heeft de gemeente eind jaren '80 / begin jaren '90 diverse grondexploitaties opgesteld. Van één daarvan staat momenteel nog een grondexploitatie open waarin nog een tweetal bouwlocaties zijn opgenomen, te weten de grondexploitatie Randwyck. Vanaf eind jaren '80 is een groot aantal bouwinitiatieven ontwikkeld en gerealiseerd. Deels waren dat particuliere ontwikkelingen op eigen terrein (vooral door Universiteit Maastricht en azM), en deels ontwikkelingen op gemeentegronden, die al dan niet aan marktpartijen werden overgedragen (met name voor kantorenbouw).

In de Structuurvisie Maastricht 2030 is het gebied aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad' en het is daarmee van grote betekenis voor de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. De Structuurvisie voorziet in een transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving. Om dat doel te bereiken werken de betrokken partijen in het gebied sinds 2012 gezamenlijk aan de verbetering van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden die onontbeerlijk zijn voor het creëren van een stimulerend en kwalitatief werk- en verblijfsklimaat. Ultimo 2014 heeft die samenwerking geleid tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk plan voor het gebied, de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus. Dat plan biedt passende randvoorwaarden voor de gewenste (door)ontwikkeling van Randwyck.



In de Structuurvisie Maastricht 2030 is het gebied aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad' en het is daarmee van grote betekenis voor de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. De Structuurvisie voorziet in een transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving. Om dat doel te bereiken werken de betrokken partijen in het gebied sinds 2012 gezamenlijk aan de verbetering van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden die onontbeerlijk zijn voor het creëren van een stimulerend en kwalitatief werk- en verblijfsklimaat. Ultimo 2014 heeft die samenwerking geleid tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk plan voor het gebied, de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus. Dat plan biedt passende randvoorwaarden voor de gewenste (door)ontwikkeling van Randwyck.

De nieuwe Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus staat niet op zichzelf, maar maakt een belangrijk onderdeel uit van een breder afsprakenkader dat partijen zijn overeengekomen. Dat afsprakenkader is erop gericht om via de gebiedsontwikkeling een bijdrage te leveren aan de verwezenlijking van de ambities van de Brightlands Maastricht Health Campus in Randwyck.

De afspraken tussen de gebiedspartners zijn begin 2015 contractueel vertaald in de Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MH en nadien (juli 2016) geactualiseerd in de "Geactualiseerde koepelovereenkomst fysieke impuls Brightlands Maastricht Health Campus 2016-2023". De afspraken tussen de gebiedspartners hebben twee tijdshorizonnen:

1. De planvoorbereiding van Plandeel 1, zijnde een concrete upgrading van de openbare ruimte in het Hart van het gebied. Dit plan, genaamd Brightlands MHC Plandeel 1, wordt in paragraaf 6.3.3.1 behandeld.
2. Het tweede deel omvat afspraken voor de vervolgfases in de gebiedsontwikkeling, hierna kortweg Plandeel 2 genoemd. De onderwerpen gaan over het ontwikkelen van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw van vastgoed voor zowel nieuwe bedrijven als instellingen als mogelijk ook voor de initiatiefnemers van de campus. Deze afspraken zijn – vergeleken met de afspraken ten aanzien van Plandeel 1 – meer intentioneel van aard.

In 2017 hebben de gebiedspartners UM, MUMC+ en gemeente de bereidheid uitgesproken om hun initiële 'inleg' van € 2,8 mln. in de ontwikkeling en realisering van Plandeel 1 (zie paragraaf 6.3.3.1) met elk € 0,2 mln. op te hogen, indien de functionaliteit en kwaliteit van de herinrichting van daarmee gediend zijn. Daarmee zou de noodzaak en/of impact van planbezuinigingen, die mogelijk



noodzakelijk zijn, aanzienlijk verkleind kunnen worden. Ook een dergelijke extra gemeentelijke bijdrage zal alsdan worden gedekt uit het plan Randwyck-Noord.

Conform de in 2016 geactualiseerde koepelovereenkomst BL-MHC leggen de partners zo nodig tevens middelen in voor inhuur van advies, communicatie, ontwikkelopdrachten of verkenningen in het kader van de gebiedsontwikkeling. Met name de inhuur van externe deskundigheid op het gebied van de aanpak van de parkeerproblematiek binnen de campus was tot nu toe actueel en werd betaald uit het gezamenlijke procesbudget. De gemeentelijke bijdragen aan het procesbudget worden gedekt uit het plan Randwyck-Noord.

In 2017 hebben de gebiedspartners van de Health Campus elk € 25.000 ter beschikking hebben gesteld ter aanzuivering van het procesbudget.

Actualisatie 2018

Evenals over 2017 zijn met betrekking tot dit project over 2018 geen bijzondere ontwikkelingen te melden. Vermeldenswaardig is wel dat het Herstelplan ("Reparatie- en Actualiseringplan Maastricht Zuidoost") nog steeds niet onherroepelijk is ten gevolge van ingestelde beroepen, die overigens niks te maken hebben met fase 1 van de campus. Nadat in 2018 één beroepszaak tegen het Reparatie- en actualiseringsplan is afgehandeld (met een gunstige uitslag voor de gemeente) loopt er nu nog een laatste beroepszaak bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft ultimo 2018 uitgesproken dat de gemeenteraad een nieuw besluit dient te nemen met betrekking tot het onderdeel Molensingel 15. Besluitvorming is voorzien in april 2019.

De bouwtitels van de onderdelen waartegen destijds géén beroep werd ingesteld lopen geen gevaar en verleende omgevingsvergunningen blijven in stand.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Er wordt minder m ² BVO op de gronden gerealiseerd dan momenteel is voorzien (met als gevolg een lagere uitgifteprijs). |
| 2 | De gronden worden later uitgegeven dan voorzien (nu voorzien in 2020-2022) |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 917.500.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2021 t/m 2023.

De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 917.500.

Worst case scenario

Voor het plan Randwyck Noord is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2023 t/m 2025). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.347.680 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2019 € 1.173.236.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario



doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Randwyck Noord € 404.813.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2019 t/m 2021), bedraagt het overschot € 397.122 op eindwaarde (31.12.2023). Dit is contante waarde per 01.01.2019 een overschot van € 359.686.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Randwyck Noord | 703.208 | 5.596.712 | 6.299.920 | 915.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Randwyck Noord | -1.173.236 | 0 | 359.686 |



3.3.3 BEATRIXHAVEN

Korte beschrijving

Het bedrijventerrein Beatrixhaven is ontwikkeld in de jaren 50 van de vorige eeuw en is met een netto oppervlakte van circa 220 hectare, één van de grootste multimodale bedrijventerreinen in Zuid – Limburg. Het is één van de weinige bedrijventerreinen in de regio waar zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5) zich nog mag en kan vestigen. Om dit bedrijventerrein ook voor de toekomst vitaal te houden is in 2005 het plan opgepakt voor de revitalisering van de Beatrixhaven. In 2006 is het Masterplan Beatrixhaven opgesteld. Op basis van dit Masterplan zijn in de jaren 2007 - 2010 een viertal subsidies voor de herstructurering van het bedrijventerrein (de Toppersubsidies) en de opwaardering haveninfrastructuur (baggeren binnenhaven en aanleg meer vaste kades, de Quick Wins) door het Rijk en de Provincie Limburg toegekend.

In juni 2009 is het financieel kader van het plan Beatrixhaven - SBF-terrein vastgesteld. Dit plan betreft de herontwikkeling van de omliggende en vrijgekomen gronden van de oude locatie waar Stadsbeheer gevestigd was gelegen aan de Willem Alexanderweg 66 – 72 inclusief de aangrenzende sportvelden. Dit plan wordt in paragraaf 3.3.3.3 besproken.

In maart 2011 is het financiële kader van de totale revitalisering Beatrixhaven vastgesteld door de raad. Dit plan bestaat uit een drietal deelplannen:

1. Het 'oude' plan Beatrixhaven (afgesloten eind 2011);
2. Het deelplan Topperprojecten (reshuffling bestaand bedrijventerrein inclusief verwerving t.b.v. aanpassing bestaand spoor Ankerkade), afgesloten eind 2017;
3. Het deelplan Quick Wins (baggeren binnenhaven en aanleg kades), afgesloten per 31.12.2015.

In november 2012 hebben de gemeente Maastricht en de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (LHB) een samenwerkingsovereenkomst gesloten met als doel de haalbaarheid te onderzoeken van een drietal percelen (totaal circa 5,5 hectare), het Middengebied genaamd, die voor herstructurering in deelplan 2 zijn opgenomen. Dit onderzoek heeft geleid tot een realisatieovereenkomst tussen LHB en de gemeente inzake de herstructurering van een drietal percelen van deelplan 2.

LHB was bereid risicodragend te participeren. Tevens zou LHB zich richten op de acquisitie van bedrijven voor een mogelijk snelle uitgifte van de bouwrijpe bedrijfskavels. In september 2013 is aansluitend de realisatieovereenkomst door beide partijen getekend. Hierin werd opgenomen dat LHB een renteloze lening verschaft van € 2 mln. Bij een mogelijk tekort zou LHB voor 50% bijdragen tot een maximum van € 1 mln.

Inmiddels is LHB ontmanteld en hangt de vlag er iets anders bij. LIOF zal slechts op de achtergrond de ontwikkelingen volgen. Financieel zal er geen verschil ontstaan ten opzichte van de situatie van voor ontmanteling. De uitgifte ligt nu helemaal bij de gemeente.



3.3.3.1 Beatrixhaven Middengebied

LHB heeft bij het sluiten van de realisatieovereenkomst in 2013 een renteloze lening verstrekt van € 2 mln. Deze lening dient uiterlijk eind 2020 te worden terugbetaald. Middels de aankoop van bedrijfsterreinen en sloop van de opstallen kan circa 5,5 ha bedrijfsterrein ontwikkeld worden voor de zwaardere milieu categorieën. Ook is in 2016 een externe makelaar ingeschakeld voor de verkoop van de kavels.



Actualisatie 2018

In het derde kwartaal van 2018 is een intentie-overeenkomst gesloten voor de verkoop van het gehele terrein.

Gedurende 6 maanden onderzoeken zowel gemeente als initiatiefnemer de haalbaarheid van het plan. De bodemonderzoeken benodigd voor de verkoop van de percelen zijn afgerond. Er is geen saneringsplicht, ofschoon het mogelijk noodzakelijk kan zijn om grond dieper dan 4 meter afgegraven af te voeren. Indien deze grond zich boven de interventiewaarden van industrieklasse-grond bevindt worden er afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over de meerkosten. Dit wordt duidelijk uit het bouwplan en verdergaand bodemonderzoek aan te leveren door initiatiefnemer.

Tussen twee van de drie kavels blijkt een zware elektrakabel aanwezig welke voor het bouwplan van initiatiefnemer verplaatst moet. Mogelijk moet er ook een extra trafo verplaatst. Vanwege het lange en moeizame nieuwe tracé zijn de kosten aanzienlijk. Kosten voor wijziging in trafo's en/of bekabeling worden 50/50 gedeeld met de netbeheerder.

Een mogelijk risico kan zijn dat de voorziene ontwikkeling een te grote stikstofdioxide-uitstoot kent en er geen milieuvergunning afgegeven kan worden. Om de stikstofuitstoot te bepalen is een uitgewerkt ontwikkelplan nodig. In het ergste geval kan de grond niet uitgegeven aan de voorziene kandidaat. In het gunstigste geval is er geen probleem. Vanwege de grote onzekerheid over het al dan niet ontstaan van dit risico, is ervoor gekozen dit risico op PM te stellen.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|----|---|
| 1 | Uitgifte risico waardoor oplopende rentelasten |
| 2 | Afvoerkosten grond boven interventiewaarden |
| 3. | Omleggen elektra netwerkkabels en trafo's |
| 4. | Geen milieuvergunning i.v.m. stikstofdioxide-uitstoot |

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 578.140 + PM.



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2020. De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 578.140 + PM.

Het reële scenario omvat een grondexploitatie met een overschot van € 668.902 (CW). 50% van dit geraamde overschot komt, op basis van de gesloten realisatieovereenkomst met LHB, ten gunste van LHB/LIOF. Het overschot is bij de jaarrekening 2018 met circa € 175.000 (CW) afgenomen ten opzichte van de jaarrekening 2017. Het afnemen van het overschot is het gevolg van het opnemen van enkele aanvullende risico's (zoals het risico van de elektrakabels) die in 2017 niet waren voorzien.

Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven - Middengebied is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2022). Het resultaat van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 51.571 negatief (dus tekort) op eindwaarde 31.12.2022. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat LHB voor 50% deelt in de winsten/tekorten tot een maximum van € 1 mln. Het gemeentelijke tekort van het worst case scenario bedraagt dan € 25.786 op eindwaarde. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2019 € 23.822.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en hiervan is voor het gemeentelijk deel 50% van dit effect genomen. Daarna is dit effect vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor de gemeente voor het plan Beatrixhaven - Middengebied € 76.936.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2019). In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat LHB ook voor 50% deelt in de winsten tot een maximum van € 1 miljoen. Het overschot bedraagt dan voor de gemeente € 463.306 op eindwaarde (31.12.2019). Dit is contante waarde (rentepercentage contant maken 2%) per 01.01.2019 een overschot van € 454.222.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Beatrixhaven Middengebied | 3.310.714 | 3.269.427 | 7.027.456 | 578.140+ PM | 334.451 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Beatrixhaven Middengebied | -23.822 | 334.451 | 454.222 |



3.3.3.2 Beatrixhaven SBF terrein

Korte beschrijving

Het plan is medio 2009 door de raad vastgesteld en betreft de grondexploitatie van de herontwikkeling van de vrijkomende en omliggende gronden van de voormalige huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Willem Alexanderweg / Balijeweg. De nieuwe huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Ankerkade 275, is eind 2012 opgeleverd. De terreininrichting rondom deze huisvesting is eind 2014 opgeleverd.

Het uit te geven terrein, exclusief het terrein voor de herhuisvesting van Stadsbeheer, bedroeg circa 4,7 ha. Hiervan is per 01.01.2019 circa 3,9 ha verkocht.

Actualisatie 2018

Eind 2018 is het resterende terrein, circa 8.480 m², toegewezen aan een tweetal bedrijven. Uitgifte is voorzien in de loop van 2019. Na realisatie van deze uitgifte, kan de groenstrook aan de Balijeweg definitief worden ingericht en het plan financieel worden afgesloten.



De geactualiseerde risicoanalyse per 01.01.2019 geeft de volgende toprisico's:

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---------------------|
| 1 | Uitgifterisico. |

Het totale risico voor Beatrixhaven – SBF-terrein bedraagt op basis van de risicoanalyse € 87.250.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario heeft een sluitende grondexploitatie per ultimo 2019. De gronduitgifte van de resterende 8.480 m² staat in dit scenario gepland in 2019.

Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2021). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 118.198 op eindwaarde (31.12.2021). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2019 € 111.381.



Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein € 24.303 .

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario op basis van de parameters in paragraaf 2.2, bedraagt het overschot € 39.405 op eindwaarde (31.12.2019). Dit is contante waarde per 01.01.2019 een overschot van € 38.632.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risiko | Resultaat (CW) |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Beatrixhaven – SBF terrein | 401.614 | 646.608 | 1.072.640 | 87.250 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Beatrixhaven – SBF terrein | -111.381 | 0 | 38.632 |

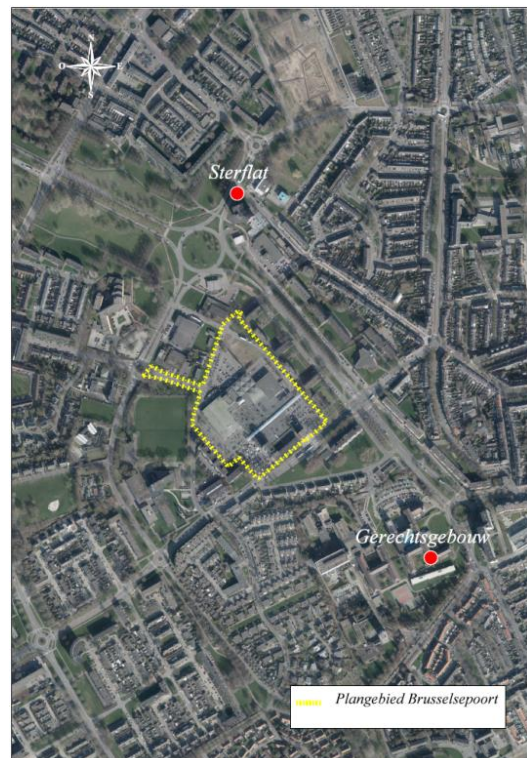
3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

Korte beschrijving

In december 2013 heeft het college goedkeuring gegeven om de anterieure overeenkomst te tekenen. In februari 2014 heeft de Raad de grondexploitatie en het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum Brusselse Poort vastgesteld, met als belangrijkste onderdeel de uitbreiding van het winkelcentrum aan de westzijde. Medio 2014 heeft Delta Lloyd op basis van een gehouden marktonderzoek het uitbreidingsprogramma's bijgesteld. Dit programma omvat:

- (her)inrichting van het openbare terrein
- uitbreiding van het winkelcentrum met ca. 4.500 m²
- realiseren van aanvullende parkeervoorziening voor ca. 150 auto's
- verleggen van de Artsenijstraat over ca. 100 m

Het winkelcentrum heeft in de jaren '90 een laatste aanpassing ondergaan. De eerdere plannen gingen uit van een uitbreiding van ca. 10.000 m² en de bouw van een parkeergarage en daar is het nieuwe





bestemmingsplan op gebaseerd. HB Capital heeft het winkelcentrum gekocht en de anterieure overeenkomst van Delta Lloyd overgenomen. Het plangebied Winkelcentrum Brusselse Poort grenst aan de Dr. Bakstraat (zuidzijde), de Artsenijstraat (oostzijde), de Porseleinstraat en Eenhoornsingel (westzijde). De eigenaar van het winkelcentrum realiseert de uitbreiding van het winkelcentrum met bijbehorende parkeervoorziening en de gemeente realiseert de verlegging van de Artsenijstraat en de kosten daarvan worden betaald door de eigenaar. De gemeente verzorgt ook de benodigde herinrichting van de openbare ruimte en die kosten worden gelijk verdeeld. De gemeentelijke planontwikkelingskosten zijn inmiddels al door Delta Lloyd betaald.

Actualisatie 2018

HB Capital wil eerst het bestaande winkelcentrum upgraden en aansluitend de uitbreiding aan de Eenhoornsingel realiseren en ca. 6.000 m² BVO toevoegen aan het programma voor het winkelcentrum met een aanvullende parkeergelegenheid voor ca. 200 parkeerplaatsen. Wyckerveste heeft in de nabijheid de gronden en panden (Bowling en Praxis) van Servatius gekocht en heeft in de bestaande gebouwen een leisure-dome gerealiseerd. De afgelopen periode is gebruikt om met beide partijen een gezamenlijke gebiedsvisie op te stellen en die visie zal naar verwachting medio 2019 gereed zijn.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Grondverkoop gaat niet door |
| 2 | Geen extra bijdrage aan upgrading openbare ruimte |
| 3 | Loon- en prijsstijgingen |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 95.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2018 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Worst case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2021), bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2022) € 60.821. Op basis van 2,0% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2019 € 56.190. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Brusselsepoort - Winkelcentrum € 28.936.

Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters ontstaat een overschot op eindwaarde (31.12.2020) van € 3.280. Op basis van 2,0% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2019 € 3.153. Hierdoor blijkt dat het effect van de parameters van het best case scenario ten opzichte van het reële scenario minimaal zijn. Doordat de negatieve boekwaarde is overgeboekt naar de



tussenbalans waardoor de boekwaarde nihil wordt, heeft het rentepercentage geen invloed op het resultaat. Door de boekwaarde op nihil te stellen, worden er geen renteopbrengsten meer toegerekend aan het plan, waardoor het effect van het naar voren halen van de uitgifte voor dit plan nauwelijks effect heeft.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risiko | Resultaat (CW) |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Brusselse Poort | 0 | 666.915 | 666.915 | 95.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat scenario | worst | case | Resultaat reëel scenario | Resultaat scenario | best | case |
|------------------------|-----------------------|-------|------|--------------------------|-----------------------|------|------|
| Brusselse Poort | -56.190 | | | 0 | 3.153 | | |

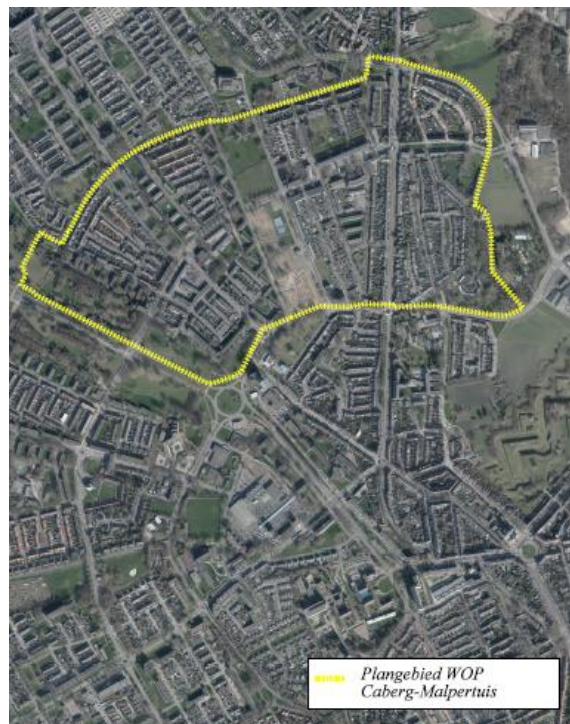
3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Korte beschrijving

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis heeft een looptijd van 2006 – 2020. Hoofddoel van het WOP is om samen met de buurt en de woningcorporaties Woonpunt en Servatius te komen tot een vitale wijk met een veilig en plezierig woonmilieu en een adequaat voorzieningenniveau. In 2012 is de periode 2006 – 2011 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een herijking van het (woon) programma. Sleutelproject voor de vernieuwing van Caberg-Malpertuis is het centraal gelegen wijkpark, met als thema “ontmoeten”. Vanaf 2017 wordt gewerkt vanuit de nieuwe stadsbrede prestatieafspraken met de corporaties.

Actualisatie 2018

In 2018 zijn door de woningcorporaties diverse groot onderhoud projecten uitgevoerd, onder andere in de Celestastraat en Prestantstraat in Caberg. Ook voor 2019 staat groot onderhoud van huurwoningen op het programma. De nieuwe openbare ruimte als onderdeel van het deelgebied Koraalstraat met 39 nieuwe particuliere huurwoningen is in 2018 opgeleverd. De nieuwe woningen zijn allemaal bewoond.



In 2018 is gewerkt aan de herontwikkelingsplannen voor de deelgebieden Widelanken en Caberg Zuidoost. Het plan Widelanken wordt in twee fases aangepakt, waarbij in de eerste fase 93 appartementen (o.a. het voormalig complex Crieckenput) en 24 grondgebonden woningen zijn



gesloopt. Voor het plan Widelanken is er op hoofdlijn overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp en het bouwprogramma met 80 (sociale) huurappartementen en 22 grondgebonden woningen. Aan het inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt nog gewerkt. Na overeenstemming volgt de overeenkomst met Servatius en wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Start uitvoering is gepland eind 2019. Voor het plandeel Caberg Zuid Oost is er een (concept)inrichtingsplan met daarin 85 woningen (mix van 50 sociale huur en 35 koopwoningen) en nieuwe openbare ruimte. Binnen dit plandeel worden in totaal 110 woningen gesloopt, ongeveer de helft hiervan is in 2018 gesloopt. Het definitief ontwerp en de overeenkomst met Servatius wordt in de loop van 2019 verwacht. Aansluitend wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht en de resterende woningen gesloopt. De voormalige en al jarenlang braakliggende Cartigny locatie (eigendom Woonpunt) maakt ondertussen deel uit van deze herontwikkeling. Hier worden 10 huurappartementen en 12 grondgebonden huurwoningen gerealiseerd. Start uitvoering van het plandeel Caberg Zuid Oost is voorzien in de loop van 2020. In de loop van 2019 wordt de voorbereiding herontwikkeling centrum Malpertuis als laatste deelplan opgepakt.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | De kosten van civieltechnische werken in de openbare ruimte kunnen hoger uitvallen, mede als gevolg van het beperkte budget en de afspraken hierover met de woningcorporaties (Package Deal) |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risico-analyse bedraagt € 96.500.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2021.

Worst case scenario

Voor het plan Caberg-Malpertuis is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters met uitzondering van opbrengstindexering en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 72.037 op eindwaarde 31.12.2021 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2019 € 67.883. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het wijkontwikkelingsplan Caberg - Malpertuis € 27.334.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Caberg-Malpertuis ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2021 een overschot van € 40.619. Het overschot bedraagt € 38.276 contante waarde per 01.01.2019.



Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Caberg- Malpertuis | -2.467 | 1.528.428 | 1.525.961 | 96.500 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Caberg-Malpertuis | -67.883 | 0 | 38.276 |

3.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Korte beschrijving

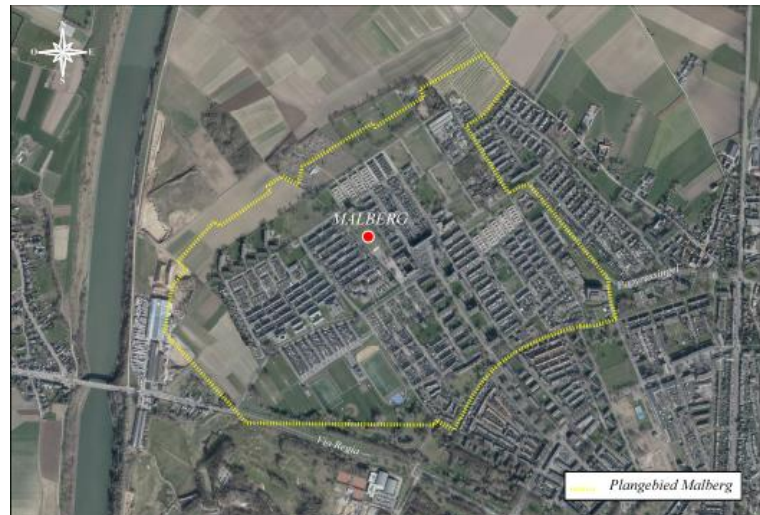
Begin 2015 besloten de samenwerkende partijen (woningcorporaties Servatius en Woonpunt, de particuliere ontwikkelaar AM en de gemeente) om de grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg, ingesteld ter uitvoering van het Buurtontwikkelingsplan Malberg, op te heffen. De samenwerking wordt op een andere manier voortgezet.

Partijen werken vanuit hun eigen verantwoordelijkheid aan kleinere ingrepen die een bijdrage leveren aan een vitaal en aantrekkelijk

Malberg. Met uitzondering van de locaties Busselruwe en Reinaartsingel (die in bezit blijven van resp. Servatius en Woonpunt) zijn alle gronden van de GEM in 2015 overgedragen aan de gemeente.

Bij de opheffing van de GEM is afgesproken dat AM voor eigen rekening en risico ongeveer 100-150 grondgebonden koopwoningen ontwikkelt in Malberg. Hiervoor zijn de locaties Zouwdalveste (Musketruwe), Volkstuinen (Cijnsruwe) en Markus (Ponjaardruwe) aangewezen. Voor de gronden die de gemeente na beëindiging van de GEM uitgeeft, geldt een prijs van € 45 per m². Afgesproken is om de grondopbrengsten te delen door dezelfde vier partijen die het verlies hebben genomen. Alle overige niet ontwikkelde locaties gaan in de koelkast. Deze terreinen zijn opgenomen in het regulier beheer van de gemeente.

Medio 2016 is het project Zouwdalveste (51 woningen) volledig opgeleverd. AM heeft aansluitend plan Zouwdalveste II uitgewerkt, bestaande uit 84 grondgebonden koopwoningen. In 2017 is hiervoor het bestemmingsplan vastgesteld en is de verkoop van start gegaan.



Actualisatie 2018



- De realisatie van plan Zouwdalveste II is begin 2018 gestart en loopt voorspoedig. Eind 2018 waren vrijwel alle 64 woningen van deelfase 1 t/m 3 verkocht. Oplevering vindt per fase plaats, vanaf het voorjaar van 2019. De verwachting is dat in 2020 het volledige plan opgeleverd kan worden.
- De twee nog te ontwikkelen locaties Volkstuinen en Markus zijn als rechtstreekse woonbestemming opgenomen in het herziene bestemmingsplan Maastricht Noordwest, dat in mei 2018 is vastgesteld. Voor de overige locaties is de woonbestemming vervallen.
- In overleg tussen gemeente en AM is voorgesteld de resterende locaties in volgorde om te wisselen. Op die manier kan de Markuslokatie aansluitend aan de sloop van de Markusschool, gepland in het najaar van 2019, ingevuld worden. AM heeft hiervoor een plan uitgewerkt met circa 39 woningen. Dit wordt begin 2019 gedeeld met de buurt en direct omwonenden. Voor de locatie Volkstuinen resteert daarmee een beperkt programma.
- De locatie Reinaartsingel is tot voorjaar 2018 tijdelijk in gebruik geweest als AZC. Woonpunt is gestart met de sloop van het complex.

Indien de planontwikkeling stagneert, bijvoorbeeld door woningmarktontwikkelingen, bestaat het risico dat de resterende gronden van de Markuslokatie en/of de locatie Volkstuinen niet worden verkocht. In dat geval komen de grondopbrengsten (gedeeltelijk) te vervallen.

Voor pand Toustruwe 6 blijkt het beschikbare budget onvoldoende om de kosten voor gedeeltelijke sloop (bedrijfshal), exploitatie en herbestemming te dekken. Ook de sloopkosten van de Markusschool zijn ten gevolge van de aanwezigheid van asbest hoger dan voorzien. Naar verwachting kan dit, in overleg met de partners, opgelost worden binnen de grondexploitatie Malberg.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Geen verkoop resterende woningen (max 46 op 2 locaties), grondopbrengsten lager. |
| 2 | Hoge kosten exploitatie en herbestemming Toustruwe 6 |
| 3 | Onvoorziene kosten sloop Markuslokatie i.v.m. asbestsanering |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 80.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2022.

Worst case scenario

Voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2.genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 102.240 op eindwaarde 31.12.2024 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2019 € 90.787. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg € 41.995.



Best case scenario

Als laatste is voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg ook het best case scenario doorberekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2022 een tekort van € 6.414. Het tekort bedraagt € 5.925 contante waarde per 01.01.2019. Het tekort bij het best case scenario wordt veroorzaakt doordat er geen renteopbrengsten zijn als gevolg van de negatieve boekwaarde in het best case scenario.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Malberg-herstructurering | -826.375 | 1.251.457 | 425.082 | 80.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat scenario | worst | case | Resultaat reëel scenario | Resultaat scenario | best | case |
|-----------------------------------|-----------------------|-------|----------|--------------------------|-----------------------|------|------|
| Malberg - herstructurering | -90.787 | | 0 | | -5.925 | | |

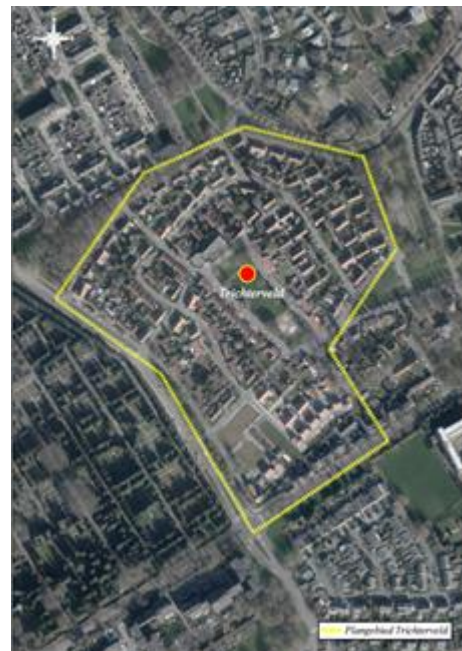
3.3.7 MARIABERG - TRICHTERVELD

Korte beschrijving

Het plangebied Trichterveld grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en Javastraat (westzijde), de Borneostraat (noordzijde) en de Celebesstraat (oostzijde). Het gebied bestaat uit huurwoningen van Maasvallei en koopwoningen op kavels van voormalige huurwoningen Maasvallei.

In 2006 startte Maasvallei met de herstructurering van Trichterveld bestaande uit gefaseerde sloop van de oorspronkelijke 213 noodwoningen en geleidelijke vervanging door 206 nieuwe huur -en koopwoningen. Bouwtempo was volgend op tempo vrijwillige verhuizing. Hiertoe zijn 2 overeenkomsten gesloten met Maasvallei, voor fase 1 in 2006 en fase 2 in 2008. Verder zijn er reeds in 2002, 2003 en 2004 collegebesluiten genomen inzake de medewerking aan de toekomstvisie van Maasvallei voor Trichterveld. Uitgangspunt bij alle besluiten is dat Maasvallei het totale plan, zowel sloop en nieuwbouw woningen alsook de herinrichting openbare ruimte uitvoert voor eigen rekening en risico. Alle gronden voor de realisatie van beide fases zijn inmiddels overgedragen/ geleverd.

Tot nu toe zijn er 41 woningen gesloopt en 49 nieuwbouwwoningen gerealiseerd met een totale investering van Maasvallei van circa € 10 mln. Van de gerealiseerde nieuwbouw zijn er 38 woningen (25 sociale huur en 13 koop) en 11 appartementen (9 sociale huur en 2 vrije sector).





Gezien de ontwikkelingen in de markt en de kostbare methode van bouwen, heeft Maasvallei in 2013 afgestemd over een aangepaste aanpak. Dit betekent bouwen in 3 fases. En toepassing van een iets ander woningtype, wel passend bij de eisen van deze tijd en gewenste uitstraling (beeldkwaliteitplan), maar ook geschikt voor een haalbare bouwmethode en aanpak. Maasvallei heeft eind 2014 een doorstart gemaakt met de 1e fase rondom de Madoerastraat. De uitvoering is de afgelopen jaren fasegewijs doorgezet.

Actualisatie 2018

Eind 2016 is de herijking van de herstructurering vastgesteld. Hierin is voor Trichterveld opgenomen dat Maasvallei haar huidige aanpak voortzet.

Maasvallei is aan de slag met uitvoering van de fases in het gebied rondom de Floresstraat. Een groot deel is al gereed, inclusief de herinrichting van de openbare ruimte aan de Floresstraat zelf. De noodzakelijke 13 verhuizingen zijn afgestemd met de bewoners en worden uitgevoerd conform de afspraken van het amendement d.d. 8 juli 2014. De openbare ruimte in de Floresstraat (pleintje) is naar ontwerp van de gemeente opnieuw ingericht binnen de uitvoering van Maasvallei. Hiervoor is een gemeentelijke bijdrage gereserveerd binnen de grondexploitatie. Maasvallei draagt er zorg voor dat de hiervoor in opdracht gegeven werkzaamheden voldoen aan het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Zij sturen een factuur ten behoeve van de gemeentelijke bijdrage.

Nu wordt gestart met de voorbereidingen van de uitvoering van de laatste afrondende fase van 24 woningen. Bewoners blijven nieuwsbrieven ontvangen van Maasvallei. En indien gewenst kunnen bewoners een afspraak maken met de betrokken medewerkers van Maasvallei.

Aangezien er uiteindelijk vrijwel een gelijk aantal nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd en Maasvallei ook zorg blijft dragen voor de overeengekomen aanpassing van de openbare ruimte, blijven de overeenkomsten zoals gesloten van kracht.

Een eventueel restant van de reservering voor aanleg van de openbare ruimte in Trichterveld zal worden gereserveerd voor mogelijke aansluitkosten van de nieuwe langzaamverkeersverbinding de Blauwe loper binnen Trichterveld/Mariaberg.

Het BP Maastricht-West is nog niet aangepast (hierin ontbreekt momenteel de vrijstelling 2006 die o.b.v. plannen Maasvallei Trichterveld was vastgesteld). Momenteel wordt onderzocht of binnen de flexibiliteit van het BP voldoende ruimte is om de huidige plannen uit te voeren. Mocht dit niet mogelijk zijn, is alsnog een aanpassing van het BP noodzakelijk. Ruimte geeft hierover uitsluitel en een voorstel om dit te repareren.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Toepassen/respecteren uitgebreid sociaal plan n.a.v. Burgerinitiatief 2014 |
| 2 | Aangepast plan vergt bijstelling en extra begeleidingskosten |
| 3 | Gedwongen verhuizingen bewoners niet mogelijk waardoor er vertraging ontstaat of extra kosten |
| 4 | Langzaamverkeersroute Blauwe Loper aanhaken op bestaande infra en entree Trichterveld |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt PM.

Doorrekening 3 scenario's



Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Alle gronduitgiftes hebben inmiddels plaatsgevonden. De risicoreservering op basis van de risicoanalyse bedraagt PM.

Het feit dat alle gronduitgiftes hebben plaatsgevonden is de verwachting dat ook bij het onverwacht verslechteren van de huidige markt, deze grondexploitatie voldoende buffer geeft. Daarom zijn er voor de MPG 2018 voor het plan Marienberg – Trichterveld geen scenario's doorgerekend. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2019 voor het plan Marienberg – Trichterveld op nihil gezet.

Samenvatting

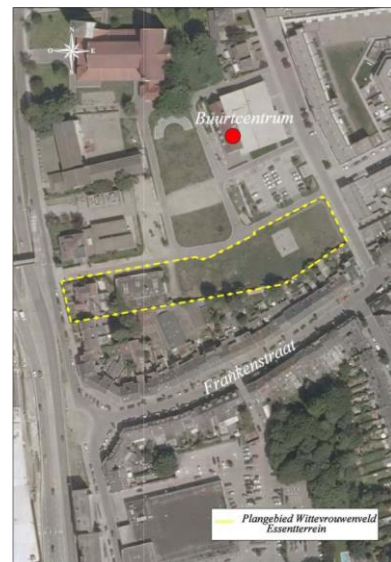
Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Marienberg – Trichterveld | -678.376 | 693.450 | 15.074 | PM | 0 |

3.3.8 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

Korte beschrijving

In 2003 is het raamplan Wittevrouwenveld door de raad vastgesteld. Dit raamplan betreft de herontwikkeling van de buurt door middel van een integrale visie en uitvoering op deelprojecten. In juni 2006 is hiertoe de realiseringsovereenkomst Wittevrouwenveld tussen de gemeente en Servatius gesloten. Eén van deze deelprojecten is het voormalige Essentterrein waarop na herontwikkeling 93 appartementen worden gerealiseerd. Servatius is tot op heden, ondanks harde afspraken die hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst en de correspondentie tussen gemeente en Servatius, nog steeds niet gestart met de ontwikkeling van de woningen en heeft Servatius ook de gronden niet overgenomen van de gemeente.



Actualisatie 2018

Sinds eind 2016 is de situatie ongewijzigd. Er is nog geen sprake van een definitief bouwplan noch van een uitruilconstructie tussen Servatius, Avenue2 en de gemeente. Wel is het inzicht ontstaan dat er geen programma ontwikkeld kan worden onder handhaving van de contractueel overeengekomen grondprijs.

Met Servatius is in het kader van de herijking van de herontwikkeling (package deal corporaties 2016) overeengekomen dat het waarschijnlijke tekort op de grondprijs vereffend zal worden door Servatius en gemeente, ieder voor een gelijk deel. Dit onder voorwaarde dat Avenue2, de beoogde



ontwikkelaar, haar eigen contingent meeneemt. Op dit moment wordt beoordeeld of deze locatie geschikt is als bouwlocatie (met uitrui van contingenten) of als mogelijke locatie in de integrale onderwijshuisvestingsopgave.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | De beschikbare gronden worden niet afgenomen door een marktpartij |
| 2 | Ter plaatse van het oliehuis is sprake van een waarschijnlijke bodemvervuiling. Op dit moment is echter niet duidelijk of sanering aan de orde is en hoeveel de eventuele saneringskosten zullen bedragen. |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 428.625 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de grond is voorzien in 2020.

Worst case scenario

Voor het plan Wittevrouwenveld-Essenterrein is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 200.569 op eindwaarde 31.12.2022 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2019 € 185.295. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Wittevrouwenveld - Essenterrein € 51.972.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Essenterrein ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2020 een overschot van € 81.531. Het overschot bedraagt € 78.365 contante waarde per 01.01.2019.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| WVV - Essenterrein | 2.182.079 | 700.421 | 2.882.500 | 428.625 + PM | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| WVV – Essenterrein | -185.295 | 0 | 78.365 |



3.3.9 HERONTWIKKELING A2 – BOUWGRONDEXPLOITATIE 5 PLOTS (VML KPN-LOCATIE)

Korte beschrijving

De zogenaamde 5 plots (vastgoedlocaties) maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling en vastgoedopgave plangebied A2 die de gemeente Maastricht volgens de Bestuursovereenkomst 2003 additioneel op haar geldelijke bijdrage inbrengt in het A2 project. Dit doet de gemeente middels het inbrengen van een vijftal bij de gemeente in eigendom zijnde vastgoedlocaties waar in de toekomst een potentieel bouwprogramma op mogelijk is. Eén van deze locaties betreft het voormalige sportveld van het Sint Maartenscollege. Een klein deel van deze locatie, gemeentelijke strook grond tussen de sportvelden en de voormalige KPN-locatie, is buiten de scope van het plangebied A2 gehouden in verband met de potentiële herontwikkeling door ontwikkelaar Van der Looy Weert. Van der Looy, voormalig eigenaar van de voormalige KPN-locatie, gelegen naast het sportveld, was voornemens deze locatie te herontwikkelen. Daarnaast zou Van der Looy, als tweede fase, dit deel van het sportveld herontwikkelen. De KPN-locatie is gelegen tegen het plangebied van de A2. Het oorspronkelijk bouwplan voorzag in een programma van in totaal ruim 42.000 m² met een woontoren, 230 appartementen, commerciële functies, kantoor en een ondergrondse parkeergarage. Op basis van dit programma was op 14.11.2006 een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Van der Looy.



Mede door de ontstane marktsituatie is het niet tot realisatie gekomen. Daarom zijn in 2010 met de ontwikkelaar nieuwe afspraken vastgelegd in een Addendum op de overeenkomst. In het Addendum zijn condities en termijnen overeengekomen waarbinnen de ontwikkelaar in staat is gesteld om alsnog de haalbaarheid aan te tonen. Dat is niet gelukt. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het collegebesluit van 29.01.2013 om de overeenkomst "Ontwikkelingsplan Maartenspoort 14.11.2006" te beëindigen. Aansluitend is door het college de in juni 2008 verleende vergunning voor het realiseren van de ondergrondse parkeergarage ingetrokken.

Eind 2009 is in het kader van de tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2^e tranche € 1.750.000 aan subsidie ontvangen voor de realisatie van het bouwplan 2006.

In relatie tot het Addendum, waarbij naast nieuwe termijnen ook een aangepast bouwprogramma is afgesproken (van 230 naar 170 woningen), is in 2010 € 450.000 subsidie terugbetaald aan het Rijk. In overleg met het ministerie is de resterende subsidie aangewend worden t.b.v. de restauratie en verduurzaming van de Gemeenteflat en de aanpak van het Koningsplein. Beide projecten zijn in 2018 afgerond.

Voor de verkoop van de grond van een deel van het voormalige sportterrein (huidige parkeerplaats Sint Maartenscollege) is met POM Vikingsite (Ballast Nedam samen met het Belgische ViRiX) een overeenkomst tot koop en verkoop van het bouwperceel gesloten op 15 december 2015. De juridische levering zal plaatsvinden op de laatste werkdag voorafgaande aan de start van de vastgoedontwikkeling welke is voorzien in 2020 (vereiste verkooppercentage en onherroepelijke omgevingsvergunning). De opbrengst van de grondverkoop zal aangewend worden als eerste startkapitaal voor een transitiefonds (als onderdeel van de duurzaamheidsimpuls) A2 plangebied.



Gelijktijdig is op 15 december 2015 een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen partijen. Deze ontwikkelovereenkomst is tevens een anterieure overeenkomst en voorziet in het gemeentelijk kostenverhaal. De eerste helft te betalen bij ondertekening van overeenkomst (is al gebeurd) en tweede helft bij ter inzage leggen bestemmingsplan.

Actualisatie 2018

De stand van zaken eind 2018 is, nog steeds, dat de voormalige KPN locatie zal worden herontwikkeld door POM Vikingsite (Ballast Nedam samen met het Belgische ViRiX). In feite wordt hierdoor de plangrens van het A2 project opgerekt en worden woningen (maximaal aantal 150) gebouwd binnen het contingent van A2 project.

Inmiddels is afgesproken met partijen (ViRiX, Ballast en Gemeente) dat er voor het hele gebied aan de Noormannensingel één gezamenlijk plan ontwikkeld wordt. Planning is dit plan in 2019 te ontwikkelen en aansluitend de bestemmingsplan procedure op te starten.

Voor het plan Herontwikkeling A2 - bouwgrondexploitatie strook tussen sportvelden en voormalige KPN-locatie is eind 2018 een geactualiseerde (in feite is in 2018 niks gewijzigd) risicoanalyse opgesteld.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Indien koper perceel niet afneemt, claimt PBA2 afdracht aan transitiefonds |
| 2 | Nadat gemeente terrein BRM heeft verworven, neemt ontwikkelaar terrein niet af |
| 3 | BP-wijziging wordt niet vastgesteld |

Het totale risico voor het plan Herontwikkeling A2 Bouwgrondexploitatie 5 plots bedraagt op basis van de risicoanalyse € 91.250.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie.. Nadat de grond juridisch is overgedragen aan de private partij en de grondopbrengst is aangewend voor het transitiefonds A2, kan het plan naar verwachting eind 2020 worden afgesloten.

Voor dit plan zijn geen scenario's meer doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt per 01.01.2019 op nihil gezet.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| A2 –BGE 5 plots | 0 | 377.486 | 377.486 | 91.250 | 0 |



3.3.10 A2 – VERWERVINGEN EN TIJDELIJKE EXPLOITATIE A2 APPARTEMENTEN EN OVERIGE OBJECTEN

Korte beschrijving

De gemeente Maastricht verwerft en beheert in opdracht van Projectbureau A2 de appartementen en overige objecten die benodigd zijn voor de planontwikkeling A2 Maastricht. De verwervingskosten, beheerskosten en apparaatskosten kunnen worden doorberekend aan Projectbureau A2.

Actualisatie 2018

Voor het plan overige objecten heeft in 2018 de ruiling met één eigenaar plaatsgevonden. De eigendommen van alle appartementen zijn nu overgedragen aan de gemeente Maastricht. Voor het plan overige objecten dient nog met twee eigenaren een ruiling plaats te vinden, waarvan één ruiling reeds begin 2019 kan worden afgerond. Naar verwachting zal de laatste ruiling ook in de loop van 2019 worden afgerond.

Voor beide projecten is geen risicoanalyse opgesteld en zijn er geen risico's gedefinieerd.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Voor deze plannen zullen naast het reële scenario, de geactualiseerde exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2018, geen best en worst case scenario worden doorgerekend.

Samenvatting scenario's

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| A2 - appartementen | 0 | 336.678 | 336.678 | 0 | 0 |
| A2 - overige objecten | 0 | 58.281 | 58.281 | 0 | 0 |

3.3.11 AMBY - HAGERHOF

Korte beschrijving

Het plangebied Hagerhof wordt begrensd door de Molenweg aan de oostzijde, de Hagenstraat aan de noordzijde en het huidige zorgcentrum Achter de Hoven en de woningen aan de Sparrenhoven aan de westzijde. Hagerhof maakt deel uit van het totale plangebied Amby Noord Oost. Hagerhof is verder opdeelbaar in de subgebieden Hagerhof en Hagerpoort.

Hagerhof omvat de realisatie van 56 grondgebonden koopwoningen en 9 vrije sector woningen in het gebied tussen Molenweg, Hagenstraat en Vlierhoven. Hagerpoort omvat de realisatie van 54 zorgeenheden en 126 appartementen, behorend bij het zorgcentrum. Het toe te voegen woningensenaal past binnen de stedelijke programmering.



Hagerhof wordt ontwikkeld door BPD (voormalige Bouwfonds). Hagerpoort wordt ontwikkeld door Maasvallei. Op 18 juni 2008 hebben de gemeente Maastricht en BPD een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van bouwplan Hagerhof. De grondexploitatie is op 27 november 2007 door de raad vastgesteld met een positief resultaat van € 850.000.

Inmiddels is voor het Hagerpoort gedeelte het zorgcentrum vernieuwd. De realisatie van de zorg gerelateerde woningen is stilgelegd naar aanleiding van de grote onzekerheden binnen de zorg en de economische crisis. Voor dit onderdeel dient een bestemmingswijziging doorgevoerd te worden.

Actualisatie 2018

Alle woningen zijn door BPD verkocht.

We hadden gedacht eind 2018 de openbare ruimte definitief te hebben afgewerkt. Dit is niet gelukt. Naar verwachting zal dit voor de zomer van 2019 zijn en kan het plan eind 2019 worden afgesloten.



Toprisico's

Omschrijving risico

1 Gefragmenteerde en vertraagde uitvoering

Het totale risico voor Hagerhof op basis van de risicoanalyse bedraagt € 10.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie per ultimo 2019. De grondopbrengsten zijn reeds gerealiseerd.

Worst case scenario

Voor het plan Hagerhof is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters. Vertraging in de uitgifte van 2 jaren en de parameter opbrengstindexering is hier niet aan de orde. Het overschot van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 3.661 op eindwaarde 31.12.2019 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2019 € 3.589. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsv Vermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Hagerhof € 237.



Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hagerhof ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2019 een tekort van € 5.918. Het tekort bedraagt € 5.802 contante waarde per 01.01.2019. Het tekort bij het best case scenario wordt veroorzaakt doordat er geen renteopbrengsten zijn als gevolg van de negatieve boekwaarde in het best case scenario.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Hagerhof | -473.454 | 489.740 | 16.286 | 10.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Hagerhof | -3.589 | 0 | -5.802 |

3.3.12 AMBYERVELD

Korte beschrijving

Het plangebied Ambyerveld grenst aan de Molenweg (oostzijde), de Hagenstraat (zuidzijde), de achterzijde van de percelen aan de Ambyerstraat-Noord (westzijde) en de oprit naar het viaduct over de A79 (noordzijde). De gemeente ontwikkelt dit gebied samen met BPD (voormalige Bouwfonds Ontwikkeling en voorheen Nouvelle Ontwikkeling). Het gebied biedt ruimte aan 35 bouw kavels, 22 consumentgerichte vrije sectorwoningen (ontwikkeling door BPD) en 2 blokken voor woningen, allen in het topsegment.

De grondexploitatie is op 24.01.2012 door de raad vastgesteld met een positief resultaat van € 550.000 op eindwaarde dit is contante waarde € 439.000. Op 03.07.2012 heeft het college de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en BPD vastgesteld. Op 10.08.2012 lag er een door beide partijen getekende overeenkomst, waarmee het wettelijk kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie wet met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging verzekerd werd. Op 18.09.2012 heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld.

De verkoop van de eerste 27 kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan conform het gemeentelijk verkoopbeleid (gemeentelijke lotingsprocedure en verkoopvoorwaarden).





Vanwege tegenvallende belangstelling is in het College van 16 december 2015 mede ook vanwege de crisisjaren besloten af te zien van de lotingsprocedure en over te gaan tot 1 op 1 verkoop. Hierop zijn de verkoopvoorwaarden gewijzigd.

In de periode van 1 januari 2016 tot 1 april 2018 is er daarenboven een korting verstrekt van 10% van de kavelprijs om de verkopen vlot te trekken.

In 2016 is er een externe makelaar ingeschakeld voor de verkoopactiviteiten en verdere promotie van het project.

Tot en met 2017 zijn er 6 kavels verkocht en geleverd.

Voor wat betreft de ontwikkeling door BPD: de loop van 2017 is gestart met de verkoop van 10 woningen in het blok aan de zuidzijde van het plan. De grond hiervoor is al in 2013 geleverd door gemeente aan BPD.

Actualisatie 2018

Medio 2018 is besloten om ook de tweede fase met 9 kavels in verkoop te brengen.

Eind 2018 zijn er in totaal 18 kavels geleverd en 7 kavels in optie genomen. Van de 18 verkochte kavels zijn inmiddels 5 woningen gereed en 8 in aanbouw. Er zijn nog 10 kavels vrij beschikbaar om te verkopen.

In het kader van de kortingsactie zijn in 2018 meer kavels met korting verkocht dan verwacht, waardoor het resultaat omlaag gaat. Door de langere doorlooptijd zullen de kosten voor aanleg van de infrastructuur als gevolg van indexering ook hoger uitvallen, hiertoe is het betreffende risico naar boven bijgesteld.

Per saldo wordt het resultaat met € 109.000 naar beneden bijgesteld. Besloten is om hiervoor de voorziening Stedelijke programmering aan te vullen met dit bedrag.

In de loop van 2019 zal een plan van aanpak worden opgesteld voor de ontwikkeling van de 2 grote blokken tot kavels voor 2 kapitale woningen of een nader te bepalen aantal grondgebonden woningen.

BPD heeft van de 10 woningen aan de zuidzijde er inmiddels 9 verkocht, 7 woningen zijn in aanbouw, met de bouw van de resterende 3 woningen zal in maart 2019 worden gestart.

Voor de ontwikkeling van de 12 woningen aan de noordzijde heeft BPD een bouwteam geformeerd om deze woningen verder uit te werken. De grond hiervoor is al in 2015 geleverd door de gemeente aan BPD. De ambitie is om deze woningen in het topsegment weg te zetten. Zodra de woningen akkoord zijn bevonden door de welstand wordt de voorverkoop gestart. Verwacht wordt dat dit in het voorjaar van 2019 zal zijn.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Het programma voor grondgebonden woningen in 2 blokken aan de oostzijde van het plan wordt niet, niet helemaal of later gerealiseerd |
| 2 | De meerkosten voor afbouwen infrastructuur, agv afloop oude contract aannemer vallen hoger uit dan ingeschat |

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 630.000.



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2018 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario sluit per saldo samen met de voorziening Stedelijke Programmering met een resultaat van € 0. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor de jaren 2019 tot en met 2023.

Worst case scenario

Voor het plan Ambyerveld is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren van het programma vrije sector kavels en de woonblokken aan de oostkant van het plan. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 854.496 op eindwaarde 31.12.2025 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2019 € 743.890.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 201.621

Best case scenario

Tot slot is voor het plan Ambyerveld ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2023 een overschot van € 323.672 Het overschot bedraagt € 293.160 contante waarde per 01.01.2019.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Ambyerveld | 3.365.724 | 2.167.901 | 5.533.625 | 630.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Ambyerveld | -743.890 | 0 | 293.160 |

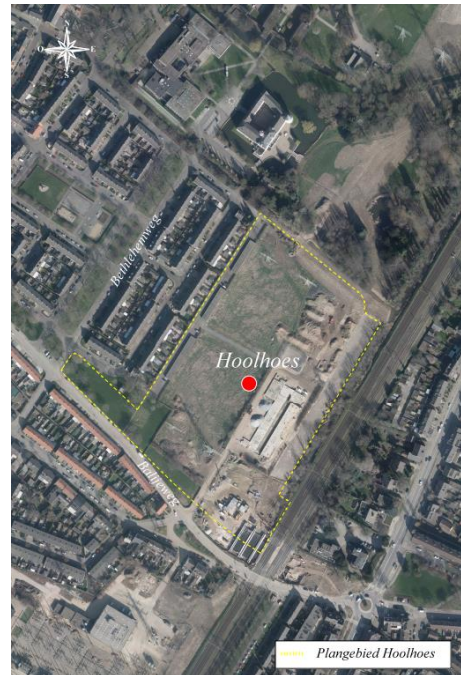


3.3.13 HOOLHOES

Korte beschrijving

Uit analyses ten behoeve van het tot stand komen van wijkontwikkelingsplannen bleek (in 2008) dat de buurten Limmel en Nazareth laag scoorden o.a. op het gebied van voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod. Ook de omvang van de beide buurten afzonderlijk was te gering om voldoende draagvlak te bieden aan voorzieningen als een basisschool en winkels. Daarom is in het Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth uit 2010 bepaald dat er een nieuw centrum moet komen voor beide buurten. Woonpunt en de gemeente zouden zorg dragen voor de realisatie. Logistiek en programmatisch moest het nieuwe centrum de verbondenheid tussen beide buurten maximaal stimuleren. In 2011 is, samen met de buurtbewoners, een Masterplan Hoolhoes opgesteld dat door de raad is vastgesteld.

De gemeente heeft de nieuwbouw van het Integrale Kindcentrum De Geluksvogel (IKC) Limmel-Nazareth gerealiseerd.



Actualisatie 2018

De gemeente heeft na de aanbesteding van het programma Hoolhoes (2.300 m² commercieel, 28 appartementen sociale huur en 42 grondgebonden woningen in de vrije sector opdracht verleend aan Cuore (samenwerking van BPD en Rialto) voor de realisatie van het programma. De inschrijving heeft een zeer duurzaam programma opgeleverd, o.a. zonder gasaansluiting.

Voor de realisatie van de commerciële ruimte en appartementen/woningen is de benodigde bestemmingswijziging inmiddels opgestart. Absolute zekerheid over het haalbaar zijn van de bestemmingswijziging is niet te geven. Dit blijft een opgave en is vervat onder risico nr. 2 hieronder.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Ontwikkelaar kan niet realiseren |
| 2 | Bestemmingsplan wordt niet vastgesteld |
| 3 | Bomen gaan kapot en moeten vervangen worden |

Een bijzonder aandachtspunt is de bouwplaats naast de school. Hier wordt in de werkzaamheden bijzondere aandacht voor gevraagd. Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 251.250.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Uitgegaan wordt van een planningshorizon tot en met 2021.



Worst case scenario

Voor het plan Hoolhoes is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 282.327 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2019 € 255.712.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Hoolhoes € 77.374.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hoolhoes ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2021 een overschot van € 122.193. Het overschot bedraagt € 115.145 contante waarde per 01.01.2019.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Hoolhoes | 693.702 | 2.065.299 | 2.759.001 | 251.250 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat scenario | worst | case | Resultaat reëel scenario | Resultaat scenario | best | case |
|-----------------|-----------------------|-----------------|----------|--------------------------|-----------------------|------|------|
| Hoolhoes | | -255.712 | 0 | | 115.145 | | |

3.3.14 BEDRIJVENPARK MAASTRICHT - ZUID

Korte beschrijving

Het bedrijvenpark Maastricht Zuid is gelegen aan de Zuidkant van Maastricht. Het bedrijfsterrein is flexibel ingedeeld. De grondprijs varieert en is afhankelijk van de ligging. In 2008 is gesignaleerd dat er sprake was van tegenvallende afzetbaarheid van het bedrijventerrein als gevolg van de marktsituatie destijds. Hierop is geanticipeerd door de uitgiftetermijn te verlengen tot en met 31.12.2025. Deze planningshorizon is nog steeds actueel.

Actualisatie 2018

In 2018 is de sanering van de laatste 'slakkenwegen' in het zuidelijk plandeel afgerond. Ook het fietspad dat vanuit het zuidelijk plandeel aansluit op de fietspadenstructuur van de gemeente Eijsden-Margraten is in 2018 uitgevoerd. Hiermee is ook het laatste infrawerk gerealiseerd. Dit, met uitzondering van een eventuele tweede ontsluitingsweg in het zuidelijk plandeel, welke afhankelijk van de definitieve verkaveling al dan niet





wordt gerealiseerd. In het Noordelijk en Zuidoostelijk plandeel zijn bijna alle kavels verkocht. In 2018 is 1,8 hectare aan bedrijvengrond verkocht. De totale voorraad nog te verkopen gemeentelijke gronden bedraagt circa 11,6 hectare. Daarnaast is het College voornemens om de samenwerkingsovereenkomst in overleg met ontwikkelaar Pegasus te ontbinden en daarbij de resterende gronden van Pegasus (5,8 hectare) aan te kopen. De gemeente zal vervolgens alle gronden op dit bedrijvenpark zelfstandig gaan uitgeven. Mede door de huidige economische situatie en groeiende 'markt' is er serieuze interesse voor bedrijfskavels binnen dit plangebied. Naast de genoemde verkoop van 1,8 hectare in 2018 is momenteel de verkoop van circa 4 hectare in het zuidelijk plandeel concreet aan de orde.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Stagnatie afzet / verkoop bedrijfskavels door gemeente. |
| 2 | Dimensionering verkeerssituatie kruising Köbbesweg |

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt (afgerond) € 3.969.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2025. Het zwaartepunt van de uitgifte is voorzien in de periode 2020-2025.

Worst case scenario

Voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2027). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.638.811 op eindwaarde 31.12.2027. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2019 € 1.371.284.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend. Daarna is dit effect vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 bedraagt voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 880.997.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2023). Het overschot bedraagt dan € 2.540.742 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is op basis van contante waarde per 01.01.2019 een overschot van € 2.211.869.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:



| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | 4.869.543 | 13.353.400 | 19.336.943 | 3.969.000 | 969.804 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Bedrijvenpark Zuid | Maastricht | -1.371.284 | 969.804 | 2.211.869 |



3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 RESULTATEN

In onderstaande tabel worden de totalen gepresenteerd van de plannen bouwgrond in exploitatie.

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Resultaat reële scenario (CW) |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Geusselt | 6.138.520 | 7.005.797 | 13.144.317 | 0 |
| Randwyck Noord | 703.208 | 5.596.712 | 6.299.920 | 0 |
| Beatrixhaven – Middengebied | 3.310.714 | 3.269.427 | 7.027.456 | 334.451 |
| Beatrixhaven – SBF terrein | 401.614 | 646.608 | 1.072.640 | 0 |
| Brusselsepoort - winkelcentrum | 0 | 666.915 | 666.915 | 0 |
| Caberg - Malpertuis | -2.467 | 1.528.428 | 1.525.961 | 0 |
| Malberg – Herstructurering | -826.375 | 1.251.457 | 425.082 | 0 |
| Mariaberg – Trichterveld | -678.376 | 693.450 | 15.074 | 0 |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein | 2.182.079 | 700.421 | 2.882.500 | 0 |
| Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots | 0 | 377.486 | 377.486 | 0 |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2- appartementen | 0 | 394.959 | 394.959 | 0 |
| Amby - Hagerhof | -473.454 | 489.740 | 16.286 | 0 |
| Ambyerveld | 3.365.724 | 2.167.901 | 5.533.625 | 0 |
| Hoolhoes | 693.702 | 2.065.299 | 2.759.001 | 0 |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | 4.869.543 | 13.353.400 | 19.336.943 | 969.804 |
| TOTAAL | 19.684.432 | 40.208.000 | 61.478.165 | 1.304.255 |

Op basis van bovenstaand overzicht, is voor nagenoeg alle plannen bouwgrond in exploitatie de post onvoorzien en risico afdoende om het risico op basis van de risicoanalyse van het reële scenario af te dekken. Onderstaande tabel geeft de totalen weer van de drie doorgerekende scenario's van de plannen bouwgrond in exploitatie (contante waarde 01.01.2019).

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reël scenario | Resultaat best case scenario |
|---|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Geusselt | -1.894.340 | 0 | 1.039.530 |
| Randwyck Noord | -1.173.236 | 0 | 359.686 |
| Beatrixhaven – Middengebied | -23.822 | 334.451 | 454.222 |
| Beatrixhaven – SBF terrein | -111.381 | 0 | 38.632 |
| Brusselsepoort - winkelcentrum | -56.190 | 0 | 3.153 |
| Caberg – Malpertuis | -67.883 | 0 | 38.276 |
| Malberg – Herstructurering | -90.787 | 0 | -5.925 |
| Mariaberg – Trichterveld | 0 | 0 | 0 |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein | -185.295 | 0 | 78.365 |
| A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots | 0 | 0 | 0 |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen | 0 | 0 | 0 |
| Amby – Hagerhof | -3.589 | 0 | -5.802 |
| Ambyerveld | -743.890 | 0 | 293.160 |
| Hoolhoes | -255.712 | 0 | 115.145 |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | -1.371.284 | 969.804 | 2.211.869 |
| TOTAAL | -5.977.409 | 1.304.255 | 4.620.311 |



Het worst case scenario BIE in de MPG 2017 bedroeg € 6,95 mln. negatief. In de MPG 2018 neemt dit bedrag af tot € 5,98 mln negatief. Deze afname wordt met name veroorzaakt door de positieve ontwikkelingen met betrekking tot de grondexploitaties Ambyerveld en Bedrijvenpark Maastricht Zuid.

In onderstaande tabel is de benodigde weerstandscapaciteit, op basis van het worst case scenario (inclusief risicofactor), plannen bouwgrond in exploitatie aangegeven (negatief bedrag is een tekort).

| Omschrijving | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 |
|--|---|---|
| Geusselt | -560.586 | -564.438 |
| Randwyck Noord | -404.813 | -325.597 |
| Beatrixhaven – Middengebied | -76.936 | -79.534 |
| Beatrixhaven – SBF terrein | -24.303 | -11.612 |
| Brusselsepoort - winkelcentrum | -28.936 | -29.363 |
| Caberg - Malpertuis | -27.334 | -20.445 |
| Malberg – Herstructurering | -41.995 | -51.983 |
| Mariaberg – Trichterveld | 0 | 0 |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein | -51.972 | -62.257 |
| A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots | 0 | 0 |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen | 0 | 0 |
| Amby - Hagerhof | -237 | -2.897 |
| Ambyerveld | -201.621 | -282.411 |
| Hoolhoes | -77.374 | -75.054 |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | -880.997 | -624.781 |
| TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor | -2.377.104 | -2.130.372 |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit van de plannen bouwgrond in exploitatie bedraagt:

| | MPGV 2018 | MPGV 2017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| - Doorrekening reële scenario | € 1.304.255 | € 435.011 |
| - Doorrekening worst case scenario | € 2.377.104 -/- | € 2.130.372 -/- |
| Totaal benodigde weerstandscapaciteit | € 1.072.849 | € 1.695.361 |

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPG 2018 gestegen ten opzichte van de resultaten van de MPG 2017. Dit wordt veroorzaakt door het positieve resultaat reëel scenario van Bedrijvenpark Maastricht Zuid.

De benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPG 2017 bedroeg € 1,7 mln. In de MPG 2018 neemt deze ruim € 0,6 mln. af. De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2018 een lichte stijging zien ten opzichte van 2017 ad. Afgerond € 250.000. Dit heeft te maken met de parameter kosten welke bij de MPG 2018 voor 2019 op 6% is gesteld en 2020 en verder op 5 %. Dit was bij de MPG 2017 5% respectievelijk 4%.

De doorrekening van het reële scenario MPG 2018 laat een positiever resultaat zien ten opzichte van de MPG 2017 van afgerond € 860.000. Deze stijging wordt veroorzaakt door het positieve resultaat Bedrijvenpark Maastricht Zuid. Per saldo neemt de benodigde weerstandscapaciteit met € 0,6 mln. af tot een bedrag van afgerond € 1,1 mln.



3.4.2 Trends en aandachtspunten

Uit de risicoanalyses van de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke aandachtspunten. Een aantal van deze trends betreffen:

1. Het uitgiferisico / afzetriscico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Ad 1 Het uitgiferisico / afzetriscico wordt bij vaststelling van de grondexploitatie in de tijd weggezet. Het (gedeeltelijk) niet uitgeven van bouwrijpe gronden (woningbouw, kantoren en bedrijven) dan wel een vertraging van de uitgifte heeft nadelige gevolgen voor de betreffende grondexploitatie. Ondanks dat de economie in Nederland momenteel sterk groeit, vertaalt zich dit in Maastricht voorsnog niet in een sterke groei van de uitgifte van kavels. Wel is er sprake van een positieve groei, met name bij de projecten Ambyerveld en Bedrijventerrein Maastricht Zuid. De gronduitgifte in 2018 is nog niet op het peil voor aanvang van de crisis (2008). Natuurlijk komt dit deels doordat er in 2016 nadere afspraken zijn gemaakt inzake de stedelijke programmering en ladder duurzame verstedelijking (zie ook risico ad 5). Maar ook voor de plannen waarop dit beleid niet van toepassing is, bleef in 2018 de uitgifte achter ten aanzien van voor de economische crisis. Wel kan vermeld worden dat er steeds meer interesse wordt getoond voor bouw kavels voor zowel woningbouw als voor bedrijfsdoeleinden. Dit risico blijft desondanks een aandachtspunt.

Ad 2 Planvertraging. Bij de vaststelling van de grondexploitatie wordt een verwachte planning aangegeven van de realisatietijd van het plan. Op basis van deze tijdsduur worden kosten en baten ingeschat. Bij vertraging van het plan, kan dit tot extra kosten (als gevolg van fasering, loon- en prijsstijgingen) of minder inkomsten (bijvoorbeeld het niet kunnen voldoen aan subsidievoorwaarden in tijd) leiden. Ook kunnen inkomsten later worden gerealiseerd, wat extra rentekosten tot gevolg kan hebben. Planvertraging is ook een factor bij de risico's ad 1, 3 en 4. Dit risico is vooraf moeilijk in te schatten, maar een niet te krappe / optimistische planning is een goede beheersmaatregel.

Ad 3 Advies- en begeleidingskosten worden geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Bij een aantal plannen is het noodzaak om de raming van deze kosten jaarlijks bij te stellen. Het betreft hierbij bijna altijd negatieve bijstellingen, dus een verhoging van de post advies- en begeleidingskosten. Dit vraagt natuurlijk om een goede planning en raming van personele inzet. Met ingang van april 2017 is de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan in werking. Het toepassen van deze regeling is alleen verplicht bij het opstellen van exploitatieplannen, maar kan als hulpmiddel dienen voor het bepalen van de (interne) advies- en begeleidingskosten bij nieuw vast te stellen grondexploitaties. Toch kan het nog voorkomen dat een overschrijding van deze kosten aan de orde is. Deze overschrijding kan een aantal oorzaken hebben:

- Zo kunnen plannen een langere doorlooptijd hebben dan gepland bijvoorbeeld door een vertraging in de uitgifte, uitstel van werkzaamheden, functiewijziging van programma.
- Ook kan, bijvoorbeeld door complicaties of onverwachte omstandigheden tijdens de voorbereiding en / of uitvoering, extra mankracht gewenst zijn.
- Om tot vaststelling van plannen te komen worden niet op voorhand alle scenario's doorgerekend. De negatieve scenario's blijven daardoor onderbelicht.



- De complexiteit van de planontwikkeling vraagt een steeds grotere deskundigheid van medewerkers en organisatie. Hier ligt een ontwikkelpunt in de vorm van constante bijscholing en ontwikkeling van personeel.
 - Burgerparticipatie speelt steeds een grotere rol in de planontwikkeling met extra personele inzet tot gevolg.
 - De toenemende onzekerheid omtrent de realisatie van projecten, evenals de terugtrekkende bewegingen die de marktpartijen maken of het verkopen van eigendommen door marktpartijen vragen om meer controle en verantwoording vanuit de gemeente, evenals extra personele inzet.
- De ramingen van advies- en begeleidingskosten blijven een aandachtspunt.

Ad 4 Kosten voor bouwrijp maken worden, net als advies- en begeleidingskosten, geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Ook hier blijkt dat bij meerdere plannen de geraamde kosten worden overschreden. Oorzaken hiervan kunnen zijn:

- Geen (afdoende) bodemonderzoek voor vaststelling grondexploitatie;
- Onvoldoende expertise bij het opstellen van bestekken en ramingen (bijvoorbeeld bij uitbesteding aan externe bureaus) waardoor ondermaatse bestekken worden geleverd;
- Aannemers die bij inschrijvingen voor werken constant de grenzen opzoeken en een lage inschrijfprijs weten te compenseren met meerwerk tegen hogere verrekenprijzen;
- Niet voorziene omstandigheden tijdens de uitvoering (bijvoorbeeld het vinden van oude olietanks, asbesthoudende buizen of explosieven in de grond, bestaande openbare ruimte die gebreken vertoont etc.);
- Scopewijzigingen tijdens de uitvoeringsfase;
- Vertraging of fasering als gevolg van vertraging in de uitgifte;
- Tegenvallende aanbesteding;
- Het niet halen van de planning afzet woningen kan kostenverhogend werken bij reeds gegunde projecten.

Ad 5 Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking.

In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is reeds in de huidige situatie sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Hierop is door Maastricht geanticipeerd door het opstellen van de nota Woonprogrammering. Bij het opstellen van de risicoanalyses en de hercalculaties bouwgrond in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2018 is hiermee rekening gehouden.

Ad 6 Vennootschapsbelasting (Vpb). Vanaf 1 januari 2016 geldt de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten, zie ook paragraaf 2.5.1. Grondexploitaties worden mogelijk gezien als een ondernemingsactiviteit, waarover afdracht vennootschapsbelasting aan de orde kan zijn. De mogelijke financiële gevolgen hiervan voor de gemeente Maastricht zijn nader onderzocht. Momenteel vinden besprekingen plaats met de fiscus. Naar verwachting zal in de loop van 2019 duidelijkheid hierover ontstaan.



4. GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN

4.1 Inleiding

Korte beschrijving

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een onderdeel van deze nieuwe Wro is de Grondexploitatiewet. Met deze Grondexploitatiewet wordt een nieuwe basis gelegd voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en particuliere grondeigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie: anterieure en posterieure overeenkomsten.

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet.

Posterieure overeenkomsten worden gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte veel kleiner en mogen de gemaakte afspraken niet afwijken van het exploitatieplan.

De gemeente Maastricht heeft tot dusver alleen anterieure overeenkomsten gesloten met particuliere grondeigenaren.

Binnen het faciliterend grondbeleid zijn er twee classificaties, grondexploitatiewetinitiatieven met een getekende overeenkomst (paragraaf 4.3.1) en grondexploitatiewetinitiatieven zonder een getekende overeenkomst (paragraaf 4.3.2).

4.2 Uitgangspunten

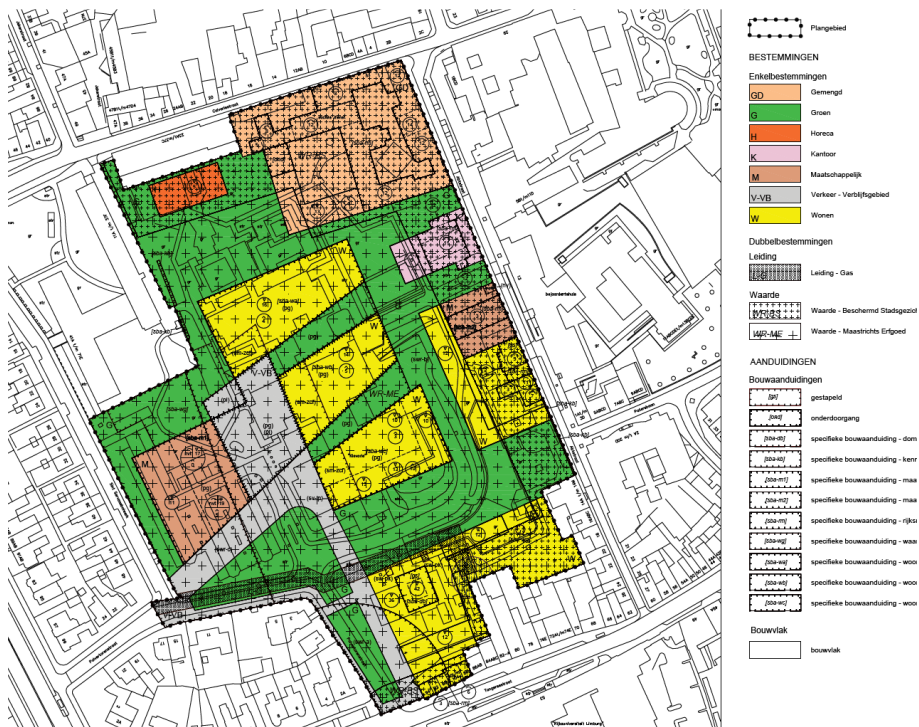
Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is geen risicoanalyse uitgevoerd. Bij het tekenen van de overeenkomst wordt ook (een deel van) de exploitatiebijdrage voldaan, waardoor het financieel risico voor de gemeente zeer gering is. Er heeft geen scenaridoorrekening plaatsgevonden. Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018.

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is een risicoanalyse uitgevoerd voor Enci Transformatiezone.



4.3 Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

4.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE



In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Stichting Vivre en de gemeente inzake de herontwikkeling van het Klevarieterrein. In 2016 zijn de eerste twee termijnen van het kostenverhaal door Vivre (nu inmiddels Envida) betaald.

Actualisatie 2018

In juni 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met een actualisering van de exploitatieovereenkomst Klevarie en daarvoor de kaders vastgesteld. Binnen deze kaders is een op de exploitatieovereenkomst uit 2011 aanvullende overeenkomst, tussen Envida, Van Wijnen (na een Europese aanbesteding geselecteerd als ontwikkelaar in het gebied) en de gemeente gesloten in 2018. De actualisering van de exploitatieovereenkomst Klevarie ziet met name op het programma van grondgebonden en gestapelde woningen en de invulling van het begrip zorgwoning.

Het grootste deel van de grondgebonden woningen aan de randen van het plan Klevarie en de Polvertorenflat zijn gereed. Twee van de drie bouwblokken in het midden van het plan (op de locatie van het oude verzorgingshuis) zijn in 2018 vergund en in aanbouw. Naar verwachting vindt de oplevering van de appartementen in de tweede helft van 2019 plaats. De verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp van de buitenruimte vindt in 2019 plaats.

Samenvatting

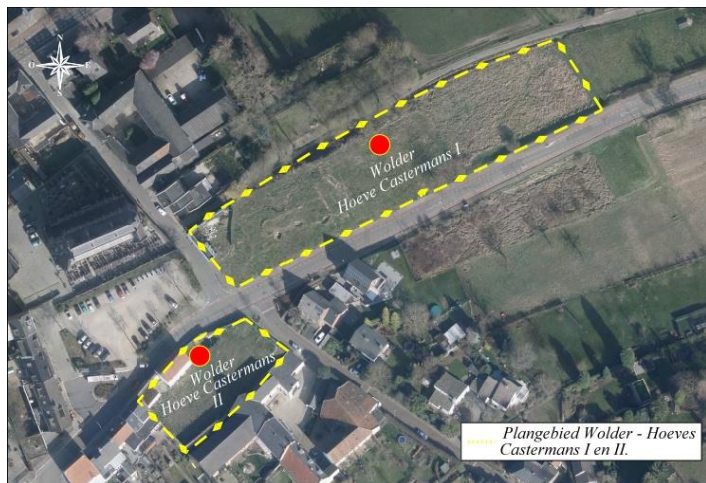


| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kommel- kwartier - Klevarie | 0 | 115.746 | 115.746 | 0 | 0 |

4.3.2 WOLDER – HOEVE CASTERMANS

Het oorspronkelijke plan Wolder – Hoeve Castermans betrof een initiatief van BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (hierna te noemen Servatius) en het omvatte de realisatie van circa 49 seniorenwoningen met ondergrondse parkeergarage en een parkeervoorziening op maaiveldniveau. Het plan is gelegen in de wijk Wolder en omvat een tweetal deelgebieden:

- Locatie Castermans I: dit deelgebied wordt begrensd door de Pletzersstraat, Winterslag (holle weg) en Medoclaan;
- Locatie Castermans 2: dit deelgebied wordt begrensd door de Heukelommerweg/Pletzersstraat en de aan die straten gelegen (overige) bebouwing.



In dat plan was geen openbare ruimte(n) en / of openbaar toegankelijke ruimte(n) verwerkt. In 2010 is de anterieure overeenkomst gesloten en het bestemmingsplan vastgesteld. Ook heeft Servatius toen het gemeentelijk kostenverhaal voldaan.

In deze overeenkomst was ook een grondruil met de gemeente voorzien, die in 2016 is gerealiseerd. Aansluitend heeft Servatius in 2016 met een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten voor de verkoop van zowel Castermans I en II. Deze ontwikkelaar heeft daarvoor in hetzelfde jaar een principeverzoek ingediend dat niet geheel past binnen het vigerende bestemmingsplan.

In 2017 heeft de ontwikkelaar met de gemeente voor de nieuwe plannen twee intentieovereenkomsten en aansluitend twee anterieure overeenkomsten gesloten. Het volledig gemeentelijk kostenverhaal is betaald en de concept bestemmingsplannen zijn hierna in procedure genomen.

Eind 2017 heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven dat voor Castermans II, ook wel genoemd Cour Wolder, als gevolg van bezwaren uit de buurt nader onderzoek noodzakelijk is. De bestemmingsplanprocedure voor Castermans II is dan ook op verzoek van de ontwikkelaar 'on hold' gezet.

Actualisatie 2018

Het bestemmingsplan Castermans I, ook wel genoemd Hof van Assisi, is in 2018 vastgesteld. De procedure voor Castermans II is inmiddels door de ontwikkelaar stopgezet; de ontwikkelaar is momenteel bezig met een nieuw ontwerp voor Castermans II. Hiervoor zal hij naar verwachting in



2019 een nieuw principeverzoek indienen, waarna een nieuwe bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen en nieuwe anterieure overeenkomst zal worden opgesteld en gesloten.

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Het voorziene risicobedrag wordt voor het plan Wolder – hoeve Castermans ingeschat op nihil.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Wolder - Hoeve Castermans | 0 | 24.687 | 24.687 | 0 | 0 |

4.3.3 CAMPUS HOTEL MANAGEMENT SCHOOL

Het exploitatiegebied betreft de Hotel School Maastricht (Hotelschool) en is gelegen in de wijk Limmel. Het plan betreft de vervanging (260) en uitbreiding (130) van de studentenhuisvesting. De campus gaat integraal onderdeel uitmaken van het nieuwe landschapspark, waarbij er enerzijds tussen de verschillende gebouwen van de Hotelschool een gebied ontstaat dat voornamelijk door studenten zal worden gebruikt en anderzijds vanaf de parkzijde de nieuwe gebouwen direct in het park staan. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot toetsing en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede de behandeling van de aanvragen van noodzakelijke vergunningen.



Actualisatie 2018

De hotelschool Maastricht is één van de zeven Hoge hotelscholen in Nederland en heeft nationaal en internationaal een uitstekende reputatie. De hotelschool heeft behoefte aan vervanging en uitbreiding van de studentenhuisvesting op eigen terrein om de status van de school ook voor de toekomst te bestendigen. In het najaar van 2017 is een aanbesteding gestart en begin 2018 is door de hotelschool een partij gecontracteerd om het plan te realiseren.

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal inmiddels heeft voldaan. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil. De totale afronding en ingebruikname van de campus is voorzien in de zomer van 2020.

Samenvatting



| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Campus Hotel Management School | 0 | 46.208 | 46.208 | 0 | 0 |

4.3.4 ZORGCENTRUM CAMPAGNE

Het exploitatiegebied “Zorgcentrum Campagne” is gelegen in de wijk Campagne en wordt globaal begrensd door de Medoclaan, Aramislaan, Tongerseweg en Maconlaan. De exploitatieovereenkomst heeft betrekking op de verbouwing en nieuwbouw van Zorgcentrum Campagne. Stichting Mosae Zorggroep realiseert voor eigen rekening en risico de verbouwing en nieuwbouw van het zorgcentrum inclusief de herinrichting van het omliggende park. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot toetsing en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede de behandeling van de aanvragen van noodzakelijke vergunningen.



Actualisatie 2018

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil. De oplevering heeft plaatsgevonden in 2018. Gedurende 2019 zal de financiële afwikkeling plaatsvinden en uiteindelijk zal het plan per ultimo 2019 worden afgesloten.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Zorgcentrum Campagne | 0 | 23.012 | 23.012 | 0 | 0 |



4.3.5 RESULTATEN

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kommelkwartier - Klevarie | 0 | 115.746 | 115.746 | 0 | 0 |
| Wolder Hoeve Castermans | 0 | 24.687 | 24.687 | 0 | 0 |
| Campus Hotel Management School | 0 | 46.208 | 46.208 | 0 | 0 |
| Zorgcentrum Campagne | 0 | 23.012 | 23.012 | 0 | 0 |
| TOTAAL | 0 | 209.653 | 209.653 | 0 | 0 |

4.4 Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst

4.4.1 ENCI TRANSFORMATIEZONE

Korte beschrijving

In februari 2010 is “de overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied”, getekend. Deze overeenkomst verbindt de Provincie Limburg, de ENCI (Heidelberg groep), de stichting Natuurmonumenten, de stichting Sint Pieter Adembenend (SPA) en de gemeente Maastricht, om gezamenlijk het vastgestelde Plan van Transformatie (PvT) voor het ENCI-gebied uit te voeren.

In het PvT is omschreven wat er met het totale ENCI-gebied gaat gebeuren, nadat de mergelwinning in 2018 is beëindigd. Het gebied, waar nu nog uitsluitend zware industrie is gevestigd, zal worden omgevormd tot een plaats waar én zware industrie én natuurbeleving/-recreatie én lichtere bedrijvigheid in combinatie met elkaar gaan functioneren. Om dit proces te sturen, is de stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht, waarvan de hierboven genoemde partijen het bestuur vormen. Het doel van de stichting is het beheer en exploitatie van de zogenaamde overgangszone. Een 5 ha groot gebied van het huidige complex, dat de overgang vormt tussen de groeve en het bedrijventerrein. Het is de bedoeling dat in deze zone bedrijvigheid tot stand komt waaruit opbrengsten gegeneerd worden, die ingezet worden voor de verdere ontwikkeling en beheer van de groeve. Verder ziet SOME erop toe dat de afspraken gemaakt in het PvT worden uitgevoerd.

De Provincie Limburg, het bedrijf ENCI en de gemeente Maastricht hebben een startkapitaal gecreëerd voor SOME in de vorm van een rentedragende lening ter hoogte van € 250.000 per partij.





Dit plan Transformatiezone omvat het grondexploitatiewetinitiatief om te komen tot een anterieure overeenkomst en het vaststellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is de Deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI opgenomen. In paragraaf 7.3.2 zijn de risico's opgenomen met betrekking tot het participeren van de gemeente in de Stichting (SOME).

Eén van de zaken die geregeld moeten worden, is het in procedure brengen van een vernieuwd bestemmingsplan. Daarin krijgen de nieuw te realiseren functies in het hele gebied een juridische status. Voordat de gemeente Maastricht het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, dient de anterieure overeenkomst getekend te zijn ter dekking van de gemeentelijke kosten, het gemeentelijk kostenverhaal.

Het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan blijkt een moeilijke opgave. Er is al meerdere jaren geprobeerd om in overleg met alle betrokken partijen een concept op te stellen dat:

1. voldoet aan een correcte vertaling van de afspraken die gemaakt zijn in het PvT;
2. de toets bij de raad van State kan doorstaan;
3. een deugdelijk sturingsmiddel is voor een goede ruimtelijke ordening.

In 2016 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de aanvraag gehonoreerd om gebruik te maken van de ruimere mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet (CHw) biedt. Deze mogelijkheid, en een consultatie van externe deskundigen, leken zicht te bieden op afronding. In 2017 bleek dat bij de vertaling van het Plan van Transformatie naar het juridisch kader van een (CHw) bestemmingsplan toch zaken verder uitgewerkt moesten worden, onder andere op het gebied van regelgeving, gemeentelijk beleid en verantwoordelijkheden. De afstemming hierover tussen partijen kost meer tijd dan verwacht.

Eind 2017 werd verwacht dat de anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2018 voorgelegd zouden kunnen worden aan het college.

Actualisatie 2018

Afronding van het ontwerp bestemmingsplan is in 2018 niet mogelijk gebleken. Enerzijds is dit veroorzaakt door de discussie tussen partijen over de financiering van de oplopende kosten van het bestemmingsplan, in relatie tot het uitblijven van eigen financieringsmogelijkheden bij SOME. In dit kader wordt gezocht naar alternatieve scenario's voor de business case van SOME voor de overgangzone. Anderzijds is er sprake van onzekerheid over toepassing van de PAS systematiek (Programma Aanpak Stikstof). Afhankelijk van de gekozen toevoeging van functies in het gebied zijn mogelijk aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk. Voor deze dossiers wordt gestreefd naar duidelijkheid in de eerste helft van 2019, zodat het ontwerp bestemmingsplan kan worden afgerond en in de tweede helft van 2019 in procedure gebracht kan worden.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Werkelijke kosten niet geheel verhaalbaar via gemeentelijk kostenverhaal. |
| 2 | Ontwerp Bestemmingsplan wordt niet in procedure genomen |

Het reële risico voor ENCI Transformatiezone wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op € 34.000 + PM.

Samenvatting



| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| ENCI Transformatiezone | 0 | 34.000 + PM | Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI |

4.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Korte beschrijving

Het plangebied Biedermeier in Marienberg grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en de Seringenstraat (westzijde), de Anjelierenstraat (noordzijde) en de achterzijde van de percelen aan de Ruttensingel/Ringovenweg (oostzijde). Het gebied bestaat wat betreft woningbouw vooral uit huurwoningen van Woonpunt.

In 2011/2012 startte Woonpunt met de planontwikkeling voor de herstructurering van Proosdijveld en met name het plangebied Biedermeier (gebied achter buurtcentrum).

Het plan zou gefaseerd worden uitgewerkt en uitgevoerd, waarbij er een splitsing was in twee delen (fase 1+2 en fase 3+4). Met een provinciale bijdrage van € 500.000 was het mogelijk een sluitend deelplan te ontwikkelen voor fase 1+2.

Dit deelplan betref de sloop van 46 woningen en nieuwbouw van 41 woningen aan de achterzijde van het buurtcentrum. In de voorbereiding van haar plan heeft Woonpunt in 2014 de woningen aan de Orchideeënstraat gesloopt. Vervolgens is het project door Woonpunt on hold gezet.

Het braakliggend terrein aan de Orchideeënstraat is tijdelijk met gras ingezaaid in afwachting van ontwikkeling.

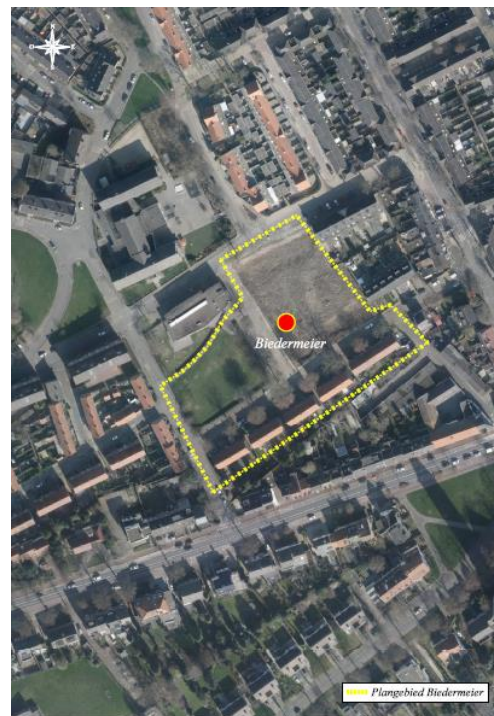
In november 2013 is er een intentieovereenkomst met Woonpunt gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. De bijbehorende bijdrage is door Woonpunt voldaan.

Actualisatie 2018

In de herijking van de herstructurering eind 2016 is ook het plan Biedermeier opgenomen.

Met Woonpunt is afgesproken dat de planontwikkeling overeind blijft. De planuitwerking en planning zijn nader te bepalen door Woonpunt. Verwachting is dat Woonpunt de planontwikkeling opnieuw opstart in 2019. Na de opstart zal in overleg een nieuwe exploitatieovereenkomst worden opgesteld. Ook wordt bekeken of de subsidie van de provincie nog inzetbaar is. Deze blijft zo lang het mogelijk is gereserveerd.

Aangezien het plan voorsnog on hold staat, volgt er geen verdere risicoanalyse.





Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| Mariaberg - Biedermeier | 0 | 0 | Plan on hold |

4.4.3 WONINGBOUWPLAN DE RAVELIJN

Korte beschrijving

MVJ Ontwikkelingen BV (MVJ) bezit in De Ravelijn een stuk grond van circa 14.177 m² met de bestemming “wonen-uit te werken”. Voor haar beoogde woningbouwplan op deze locatie - twaalf luxe, vrijstaande woningen met bijbehorende infrastructuur - heeft MVJ aanvullend nog drie perceeltjes grond van de gemeente nodig van in totaal circa 1.388 m². Het resterende plangebied zal MVJ inrichten als ecologisch park, conform ontwerp van de gemeente. Voor de realisatie van het plan dient MVJ een planologische procedure te voeren ten behoeve van de uitwerking van het bestemmingsplan.

Besluitvorming:

De uitwerking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college en omdat de marktconforme waarde van de te verkopen grond minder dan € 1 miljoen bedraagt, kan het college ook hierover zelfstandig besluiten. Via raadsinformatiebrieven is de raad geïnformeerd over de collegebesluiten die omtrent dit initiatief zijn genomen (intentieovereenkomst en bestemmingsplanprocedure).

Historie:

Het woningbouwplan van 12 luxe woningen met een ruim en groen karakter, betreft de voorkeursvariant van de gemeente, zoals overeengekomen met Servatius in de package deal van 21 februari 2017 (door de raad goedgekeurd op 13 december 2016). MVJ heeft de (eigendoms)positie van Servatius met betrekking tot dit plan overgenomen toen zij in juli 2017 de grond Ravelijnstraat van Servatius kocht.



Actualisatie 2018

Op 22 mei 2018 ondertekenden MVJ en de gemeente een intentieovereenkomst ten einde de haalbaarheid van het bouwplan te onderzoeken. Het planontwerp is op 18 september goedgekeurd door de welstandscommissie. Op dezelfde dag werd het uitwerkingsverzoek bestemmingsplan vastgesteld door het college. Begin 2019 ligt het vastgestelde en enigszins gewijzigde uitwerkingsplan, opnieuw ter visie in het kader van de beroepsprocedure.

De verkoop van de drie perceeltjes gemeentegrond is voorzien in februari 2019. MVJ is voornemens om vervolgens te starten met de voorbereidende (grond)werkzaamheden. Het aanvragen van de



omgevingsvergunning staat gepland voor de eerste helft van 2019. Na oplevering van de openbare ruimte, draagt MVJ de door haar gerealiseerde weg en het ecologisch park over aan de gemeente. De totale afronding van het woningbouwplan is voorzien in 2020.

Voor het woningbouwplan De Ravelijn is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil.

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Bewoners gaan in beroep tegen het uitwerkingsplan

Indien dit risico zich voordoet, loopt het plan vertraging op, nemen de planbegeleidingskosten toe en is er mogelijk sprake van extra juridische onderzoekskosten. De kosten van de gemeentelijke planbegeleiding zijn meegenomen in de plankostenraming. De overige (juridische) kosten vallen onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Woningbouw plan De Ravelijn | 0 | 4.910 | 4.910 | PM | 0 |



4.4.3 RESULTATEN

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| ENCI Transformatiezone | 0 | 34.000+PM | Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI |
| Mariaberg - Biedermeier | 0 | 0 | Plan on hold |
| Woningbouwplan De Ravelijn | 0 | PM | |
| TOTAAL | 0 | 34.000 +PM | |

4.5 Resultaten en conclusies

Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kommelkwartier - Klevarie | 0 | 115.746 | 115.746 | 0 | 0 |
| Wolder Hoeve Castermans | 0 | 24.687 | 24.687 | 0 | 0 |
| Campus Hotel Management School | 0 | 46.208 | 46.208 | 0 | 0 |
| Zorgcentrum Campagne | 0 | 23.012 | 23.012 | 0 | 0 |
| TOTAAL | 0 | 209.653 | 209.653 | 0 | 0 |

Bij de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal grotendeels ontvangen. Mede hierdoor is het risico voor het reële scenario van de initiatieven op nihil gesteld. Aangezien er ook geen gronduitgiftes aan de orde zijn, zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenario doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is nihil.

Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2017 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| ENCI Transformatiezone | 0 | 34.000+PM | Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI |
| Mariaberg - Biedermeier | 0 | 0 | Plan on hold |
| Woningbouwplan De Ravelijn | 0 | PM | |
| TOTAAL | 0 | 34.000 +PM | |



Voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is geen worst en best case scenario uitgewerkt. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is op basis van het resultaat van het reële scenario nihil. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 34.000 + PM. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven.

De benodigde weerstandscapaciteit in de MPG 2017 bedroeg € 37.500 + PM. Deze is dus in de MPG 2018 nagenoeg identiek.



5. BOUWPROJECTEN

5.1 Inleiding

Bouwprojecten zijn de projecten waarbij nieuwe opstallen worden gerealiseerd of bestaande opstallen worden verbouwd, die eigendom worden of zijn van de gemeente Maastricht.

Per 01.01.2019 zijn er een vijftal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- Restauratie Stadhuis
- Investeringsplan(nen) MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique herhuisvesting Muziekschool Kumulus

Het project Sporthal Geusselt nieuwbouw is per 31.12.2018 afgesloten en zal in de MPG 2019 niet meer worden opgenomen.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een overzicht van de top risico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven.

5.2 Uitgangspunten

In de MPG 2018 is van de bouwprojecten een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Voor deze projecten is in het kader van de MPG een risicoanalyse opgesteld waarin de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn. Voor de risicoanalyse van de bouwprojecten worden dezelfde stappen doorlopen als bij de risicoanalyse van de bouwgrond in exploitatie (BIE, zie hoofdstuk 3).

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de BIE is gedaan. De reden hiervoor is dat er voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. Ook voor de opbrengsten van bouwprojecten zijn reeds afspraken vastgelegd (o.a. subsidies, gemeentelijke bijdragen, bijdragen uit andere projecten, lange termijn huurcontracten), waardoor rente, indexering, maar ook vertraging van de opbrengsten niet meer van toepassing is.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPG.



5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

5.3.1 TIMMERFABRIEK

Korte beschrijving

In het plangebied Timmerfabriek aan de Boschstraat 5-7 wordt in de voormalige Sphinxpanden een cultureel cluster gevormd. In oktober 2014 heeft de gemeenteraad een gewijzigd plan voor de Timmerfabriek vastgesteld waarbij naast de ongewijzigde huisvesting van filmhuis Lumière en Bureau Europa ook een grote popvoorziening toegevoegd wordt en de vestiging van Toneelgroep Maastricht in het plangebied vervalt.

Het totale beschikbare krediet bedraagt volgens dit raadsbesluit € 27,7 mln. In 2016 is door het college aanvullend € 1,7 mln. budget beschikbaar middels al vastgesteld beleid (verlaging rentepercentage) en re-allocering van bestaande middelen voor het project. Daarnaast maken de exploitatiebudgetten durende de planvorming tot aan het moment van activering- net als de tijdelijke exploitatie- deel uit van het project. Filmhuis Lumière is vanaf eind 2016 ingetrokken en heeft stevig voet aan de grond gekregen. In 2017 is de bouw van het poppodium, na een moeizaam aanbestedingstraject, gestart.



Actualisatie 2018

De bouwactiviteiten hebben zich in 2018 geconcentreerd rond de bouw voor de Muziekgieterij. De bouw heeft tegenvallers gekend die een drietal oorzaken kent: het moeizame voorbereidingstraject (waaronder de aanbesteding), fysieke omstandigheden (problemen met de fundering) en een gewijzigde marktsituatie tussen het moment van aanbesteden en bouwen waardoor de planning en kosten van wijzigingen moeizaam verlopen is. De financiële tegenvallers voor dit projectonderdeel zijn opgevangen. De bouw is slechts 1 maand later dan gepland opgeleverd; vlak voor kerst heeft de formele oplevering van de aannemer plaatsgevonden. 2019 zal in het teken van inrichten en verhuizen staan, terwijl de programmering van de huidige Muziekgieterij door blijft draaien. Officiële opening van het poppodium is voorzien bij de start van het nieuwe cultureel seizoen in september 2019.

In 2017 werden afspraken met de Muziekgieterij gemaakt over een eigen bijdrage in de inrichting van € 342.000. Door slimme keuzes in zowel de bouw, materialisatie en timing van aankopen is dit bedrag inmiddels gedaald naar € 200.000. Naar verwachting zal de Muziekgieterij dit bedrag met externe middelen kunnen bereiken.

In 2018 is gestudeerd op de inpassing van delen van het Conservatorium in de Timmerfabriek en de Toonzaal. Hierdoor was de vestiging van Bureau Europa in de Toonzaal tot de zomer 2018 onzeker. Nadat het Conservatorium besloot af te zien van de locatie Timmerfabriek kon Bureau Europa van



september 2018 weer haar intrek nemen in het gebouw. De verbouwing van deze ruimten heeft in mei t/m augustus 2018 plaatsgevonden.

De International Student Club Kaleido en gemeente hebben eind 2018, na een intensief en gedetailleerd onderzoek, besloten dat de Timmerfabriek niet haalbaar is als locatie voor Kaleido. De businesscase van Kaleido bleek, zowel inhoudelijk als financieel, niet te matchen.

De invulling van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek ligt op dit moment nog open. Samen met de direct omliggende partners in het gebied wordt in samenspraak met afdelingen cultuur en vastgoed een plan van aanpak opgesteld hoe de vrijkomende ruimten van Timmerfabriek Zuid na vertrek van de Muziekgieterij ingezet kunnen worden.

In het coalitieakkoord 2018 zijn ambities benoemd over duurzaamheid. Ofschoon er in het project al vele maatregelen getroffen zijn, bestaat de kans dat er nog meer gedaan kan worden om het energieverbruik te verlagen. De kosten voor het onderzoek noch eventuele aanvullende maatregelen zijn nu niet voorzien in het project en zullen gemeente breed benoemd moeten worden. Vooralsnog is dit risico als PM benoemd.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|----|---------------------------------------|
| 1 | Standaard bouwrisico's |
| 2 | Achterstallig onderhoud Timmerfabriek |
| 3 | Dakranden Boschstraat 9 aanpassen |
| 4. | Extra duurzaamheidsmaatregelen |

Het totale risico van het plan Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 432.200 + PM.

Het besluit van de gemeenteraad om het voorterrein van de Timmerfabriek aan te passen zodat de toegankelijkheid voor mindervaliden verbetert, valt buiten de scope van het project. De financiële middelen hiervoor worden begin 2019 via een separaat raadsbesluit gevoteerd.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2018 | nog te maken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reël scenario resultaat (CW) |
|----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Timmerfabriek | 0 | 3.977.797 | 3.977.797 | 432.200 + PM | 0 |



5.3.2 RESTAURATIE STADHUIS

Korte beschrijving

In mei 2011 heeft het College ingestemd met de aanbesteding voor het inschakelen van een restauratiearchitect met als doel het conserveren van het cultureel erfgoed en waarborgen van de instandhouding ervan door de juiste maatschappelijke functie te realiseren. De (in 2013 op basis van subsidie gestarte) werkzaamheden aan wandtapijten, de gewelofschildering boven het balkon, het herstel van de vloer in de hal en een proefrestauratie van een goudleerpaneel zijn in 2014 afgerond. Ook is in 2014 de planvorming omtrent de restauratie en het toekomstig gebruik van het Stadhuis afgerond. Uit aanvullend onderzoek is destijds gebleken dat herstel van de balkkoppen van de tweede verdiepingvloer op korte termijn noodzakelijk was.



In het najaar van 2014 heeft het College aangegeven enkel het herstellen van de balkkoppen op te pakken, waarbij het budget is vastgesteld op € 1,5 mln. Hiervoor is, in de door de raad in oktober 2014 vastgestelde programmabegroting 2015, een krediet van € 1,5 mln. beschikbaar gesteld (dekking via verhoging huurprijs Stadhuis).

Het tijdelijk leegruimen van het stadhuis voor de aanpak van de balkkoppen bood een uitgelezen kans om gelijktijdig aanvullende werkzaamheden in het stadhuis op te pakken. Het ging hierbij om het oplossen van de vochtproblematiek op de begane grond, het aanleggen van installaties ten behoeve van ventilatie, koeling en warmte op alle verdiepingen, het vernieuwen van elektrische installaties en databekabeling én het plaatsen van nieuwe beglazing in alle buitenkozijnen in het gehele gebouw.

De raad is op 9 juni 2015 akkoord gegaan met het uitvoeren van de hiervoor genoemde aanvullende werkzaamheden, waarmee een bedrag is gemoeid van afgerond € 4,1 mln. inclusief bijkomende (personeels-)kosten en onvoorzien (dekking ten laste van MJIP/cofinancieringsfonds). Kosten voor verhuizing- en herinrichting waren niet in dit budget voorzien. Het totaal beschikbare budget komt derhalve uit op € 5,6 mln.

De restauratie van het verdere interieur zoals gewelofschilderingen hal, goudleerbehang, het publiekstoegankelijk maken van begane grond en vernieuwen huidige inventaris waren, mede in relatie tot de destijds beschikbare financiële middelen, in eerste instantie niet verder opgepakt en vielen buiten de scope van het project.

Vanaf 1 maart 2016 tot 1 mei 2017 is het college tijdelijk verbleven in het pand Batterijstraat 48.

Begin 2016 heeft de aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden plaatsgevonden. Hierbij is gebleken dat er een aanzienlijke overschrijding was van het geraamde budget.

Op 23 februari 2016 heeft het College besloten om deze overschrijding te activeren en te dekken middels de huurverhoging als gevolg van het herstellen van de balkkoppen. Dit was mogelijk omdat vanaf 2016 de interne rekenrente naar beneden is bijgesteld van 5,8% naar 3,5% en door middel van het aanpassen van de afschrijvingstermijn van 20 jaar naar 40 jaar, conform de nieuwe Financiële



Verordening. Zodoende ontstond er een extra dekking van € 1,2 mln., waardoor het geactualiseerde totale beschikbare budget uitkomt op € 6,8 mln.

Vervolgens is de bouwkundig aannemer in april 2016 gestart met de werkzaamheden en de installatietechnische aannemer in mei.

In april 2017 heeft de bouwkundige oplevering van het herstel van de balkkoppen, de installatietechnische en aanvullende werkzaamheden plaats gevonden. De ingebruikname van het Stadhuis vond plaats op 1 mei 2017.

Bij het opmaken van de stand van zaken met betrekking tot het meer- en minderwerk bleek dat (zoals al in 2016 werd verwacht) de in het bestek opgenomen stelposten en verrekenposten te ruim waren ingeschat. Een groot deel van het budget voor de aanvullende werkzaamheden is dan ook niet aangesproken, omdat deze aanvullende werkzaamheden binnen de oorspronkelijke opdracht van de aannemers zijn uitgevoerd. In december 2017 is de raad door het college geïnformeerd over de (financiële) stand van zaken met betrekking tot de restauratie van het Stadhuis. Het eind 2017 gemelde voorlopig positief resultaat van afgerond bijna € 0,8 mln. zal pas definitief worden als ook de werkzaamheden aan de interieuronderdelen (Kunst) zijn afgerond, eind 2019.

Bij collegebesluit van 13 september 2016 is gemeld dat met name door meevallende resultaten in de aanbesteding van de installaties, er ruimte ten bedrage van € 1,5 mln. is ontstaan in het totale budget van € 6,8 mln. Met instemming van de Raad is € 0,9 mln. van deze ruimte besteed aan aanvullende werkzaamheden die noodzakelijk waren voor het project (meer- en minderwerken, asbest e.d.) of die handig waren om nu uit te voeren, omdat het gebouw nu leeg was (plafonds repareren, herstel lambriseringen, binnendeuren en –kozijnen, parketvloeren).

Daarnaast is € 0,5 mln. gereserveerd voor restauratie van goudleer, schouwstukken, gewelfschildering en het Gerechtigheidspaneel (vereiste cofinanciering). Voor dit doel is in oktober 2016 een subsidieaanvraag ingediend bij de Provincie Limburg. Deze restauratie van de kunst interieur wordt als een separaat project beschouwd.

Voor wat betreft deze in 2016 gereserveerde € 0,5 mln. (vereiste cofinanciering) voor restauratie van goudleer, schouwstukken, gewelfschildering en het Gerechtigheidspaneel, is in 2017 een geactualiseerde begroting vastgesteld op € 1,45 mln. incl. post onvoorzien. De Provincie Limburg heeft hiertoe in mei 2017 een subsidiebeschikking afgegeven van maximaal € 0,5 mln.

In 2017 is de uitvoering van de restauratie van goudleer en schouwstukken gestart. De uitvoering van de restauratie van de gewelfschildering is eind 2017 gestart. De restauratie van het Gerechtigheidspaneel is eind 2018 gestart en zal in 2019 worden opgeleverd.

Actualisatie 2018

Balkkoppen

Begin 2018 zijn nog enkele werkzaamheden opgepakt in verband met inregeling van de klimaatinstallatie (vanwege gevoelens van tocht bij medewerkers, dit betreft o.a. het plaatsen van extra temperatuurvoelers) en de daardoor benodigde bouwkundige werkzaamheden (o.a. aanpassen van de omkastingen en lambriseringen in de kamers). Eind 2018 blijkt dat er nog steeds problemen zijn die nader onderzoek behoeven (o.a. warmte van het water op de verdieping) en waar wellicht nog in 2019 werkzaamheden voor opgedragen moeten worden.

Eind augustus 2018 is de raad door het College geïnformeerd over de (financiële) stand van zaken met betrekking tot de restauratie van het Stadhuis. Er is hierbij aangegeven dat naar verwachting voor het onderdeel balkkoppen een budget resteert van afgerond € 781.000. Dit is bij de jaarrekening 2018 bijgesteld naar afgerond € 738.000. Deze afname wordt veroorzaakt doordat de MJIP-bijdrage na de besluitvorming van 2015 naar beneden is afgerond. Het plan balkkoppen zal eind 2019 worden afgesloten, als de definitieve eindafrekening van het totale project Stadhuis wordt gemaakt. Voor het deelplan balkkoppen is geen aparte risicoanalyse meer opgesteld.



Kunst

In 2018 zijn inmiddels de restauraties aan goudleer en schouwstukken afgerond. De restauratie aan de gewelfschilderingen is ook eind 2018 gereedgekomen. Tevens is in 2018 het Gerechtigheidspaneel in bruikleen gegeven aan het Bonnefantenmuseum en is eind 2018 de restauratie hiervan gestart.

In maart 2018 is de Provincie akkoord gegaan met een jaar uitstel van de restauratiewerkzaamheden aan de Kunst in het Stadhuis tot eind 2019.

Van het genoemde budget voor de restauratie van de kunst interieur van 1,45 mln. is de verwachting dat een bedrag van afgerond minimaal € 34.500 zal resteren.

Als eind 2019 de restauratiewerkzaamheden van het Stadhuis voor wat betreft kunst interieur gereed zijn, zal de definitieve eindafrekening van het totale project Stadhuis (balkoppen en kunst interieur) worden gemaakt en zal het te verwachten positieve saldo terugvloeien naar de Algemene Middelen.

In de risicoanalyse is een aantal risico's opgenomen die rechtstreeks het gevolg zijn van de nog uit te voeren werkzaamheden in het kader van de restauratie kunst interieur in het Stadhuis.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|----------------------|
| 1 | Planning |
| 2 | Apparaatskosten |
| 3 | Provinciale bijdrage |

Het totale risico voor het plan Restauratie Stadhuis – Kunst op basis van de risicoanalyse bedraagt € 75.000.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2018 | nog te maken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| Restauratie Stadhuis - Balkkoppen | 0 | 738.718 | 738.718 | 0 | 0 |
| Restauratie Stadhuis - Kunst | 0 | 354.666 | 354.666 | 75.000 | 0 |

5.3.3 SPORTHAL GEUSSELT NIEUWBOUW

Korte beschrijving

In de begroting 2013 heeft de Raad ingestemd met de realisatie van een multidisciplinaire sporthal. Bij de uitwerking van de plannen diende rekening te worden gehouden met de nieuwe gemeentelijke taken in het kader van WMO 2015 (o.a. meer mogelijkheden tot ontmoeting en mogelijk maken aangepast sporten).





Hiertoe is in 2014 het functioneel programma van eisen – rekening houdend met de nieuwe taken van de gemeente in het kader van de Wmo 2015 middels de toevoeging van een fysio/fitnessvoorziening - inclusief het bijbehorend budget voor de nieuwbouw van de sporthal Geusselt vastgesteld. Eind 2015 was de Omgevingsvergunning verstrekt. Begin 2016 heeft de aanbesteding plaatsgevonden waarbij de investeringskosten op basis van de economische meest voordeling inschrijving een overschrijding lieten zien. Hiervoor is door de gemeenteraad in 2016 alsnog een aanvullend budget beschikbaar gesteld, waarna de aannemer in maart 2016 is gestart met de bouwwerkzaamheden. Medio 2017 is de sporthal opgeleverd en in gebruik genomen. In september 2017 heeft de officiële opening voor de gebruikers plaatsgevonden. In 2018 zijn de resterende (oplever) punten nog opgepakt, waarna eind 2018 het project financieel is afgesloten en het object is overgeheveld naar de exploitatie.

5.3.4 MECC INVESTERINGSPLAN

Korte beschrijving

Om een duurzame exploitatie van het MECC (zie ook paragraaf 8.4.5.1) voor langere termijn mogelijk te maken, heeft de gemeente in 2015 het private deel van het MECC-vastgoed overgenomen van Annexum en is zij sindsdien eigenaar van het volledige complex. Met de volledige overname van zowel het vastgoed als de exploitatie, ligt het risico



100% bij de gemeente en is de continuïteit van de bedrijfsvoering van het MECC maximaal geborgd. Met deze overname ontstond tevens investeringsruimte voor het MECC. Die financiële ruimte (becijferd op € 15 mln., toenmalig prijspeil) wordt onder meer ingezet voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC). Hard nodig, omdat het gebouw gedateerd raakt in gebruik en aantrekkelijkheid, waardoor goede (inter)nationale positie van MECC in de markt voor congressen en beurzen onder druk komt.

De keuze voor versterken van de congresmarkt sluit nauw aan met de ambitie (en het belang) van de stad: versterken van het meerdaags (zakelijk) verblijfstoerisme. De accommodatie en voorzieningen zijn gedateerd en er is uitbreiding nodig. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven hiertoe een plan uit te werken.

Uit de eerste uitwerking door MECC Maastricht en de gemeente is gebleken dat er, naast het up to date maken van de accommodatie, voldoende kansen zijn om nieuwe klanten naar het MECC te halen, op voorwaarde dat de accommodatie op onderdelen ook uitgebreid zal worden. Daarmee kan ook een veel betere aanhaking op de Maastricht Health Campus gecreëerd worden, door aan het Forumplein een meetingpoint voor gebied en campus te ontwikkelen. Eind 2015 heeft het College het Investeringsprogramma op hoofdlijnen vastgesteld, waarvan is geraamd dat deze een investering vergen € 27,2 mln. (excl. btw en prijspeil 2015).



Naast dekking met het reeds door de gemeenteraad gereserveerde bedrag van € 15 mln.*, kan de investering worden betaald met:

- Een bijdrage van de Provincie ad € 5 mln. (inmiddels via een subsidiebeschikking geformaliseerd);
- het inzetten van in het MJIP gereserveerde gelden voor de MECC-Campus ad € 2,2 mln.*
- het rendabel maken van de resterende € 5 mln. (uit huurverhoging MECC).

* *Bij raadsbesluit van 11 juli 2017 heeft de gemeenteraad - gecombineerd met de besluitvorming rondom de Kaderbrief - de betreffende gemeentelijke kredieten gevoteerd.*

Het Investeringsprogramma is in nauwe samenwerking tussen MECC en de gemeente uitgewerkt naar een Programma van Eisen (PvE), op basis waarvan eind 2016 gestart werd met de concrete ontwerpfase. Het intensieve ontwerpproces dat volgde heeft in mei 2017 geresulteerd in de vaststelling van een Voorlopig Ontwerp. In de maanden daarna is het Voorlopig Ontwerp (VO) verder uitgewerkt tot een concept-Definitief Ontwerp (DO).

Zowel in de VO- als DO-fase moesten belangrijke ontwerpkeuzes worden gemaakt om de geraamde bouwkosten meer in balans te brengen met het beschikbare budget. Beide keren is het College erin geslaagd het bouwkostentekort terug te brengen tot een acceptabel niveau. De wetenschap dat er – naast de post *Onvoorzien* ter grootte van € 2,1 mln. - mogelijkheden (ventielen**) zijn voor het opheffen van de risico's en budgettaire spanning, waardoor het eerder vastgestelde budget onverminderd taakstellend kan blijven, gaf het College voldoende comfort om het ontwerp steeds een fase verder te laten brengen in het ontwerpproces. Wel is het feitelijke investeringsbudget verhoogd doordat ook een aantal (voorziene) onderhoudsposten gelijktijdig met het werk worden meegenomen.

** *Ventielen zijn de programma-onderdelen die in vergelijking met de andere onderdelen voor MECC een iets minder hoge prioriteit hebben (Verbeteren look & feel hallen respectievelijk signing). Van deze onderdelen kan besloten worden om deze niet uit te voeren, waardoor een besparing mogelijk is.*

Actualisatie 2018

De kwalitatieve upgradering van het entree- en parkeergebied P3/P4 maakt deel uit van de afspraken met de TEFAF-organisatie, waarbij oplevering vóór TEFAF 2018 het doel was. Ondanks zeer onvoordelige weersomstandigheden eind 2017/begin 2018 zijn wij er (nipt) in geslaagd dat doel te bereiken.

Op basis van de door het College geaccordeerde ontwerpkeuzes en afspraken met MECC Maastricht BV kon het concept-DO voor de gebouwelijke programma-onderdelen begin 2018 worden voltooid, en werd parallel daaraan een begin gemaakt met de uitwerking naar een Technisch Ontwerp (bestek en bestektekeningen). Daarmee bleef de voortgang van het planproces geborgd.

Op basis van nieuwe bouwkostenberekeningen van het ontwerpteam behorende bij het concept-Technisch Ontwerp is vastgesteld dat het tekort tussen december 2017 (concept DO) en oktober 2018 (concept-TO) was gestegen van € 0,9 mln. naar circa € 2,5 mln. Dit resultaat betekent dus dat er ook na het eventuele schrappen van de 'ventielen' nog steeds een tekort resulteert van circa € 1,6 mln.

In juni jl. is vervolgens gestart met de 1^e fase (de preselectie) van de aanbestedingsprocedure voor de inschakeling van een aannemer. Die preselectie heeft geleid tot voldoende respons (4 partijen spraken hun interesse uit), op grond waarvan in oktober gestart kon worden met de 2^e fase, de zogenoemde inschrijvingsfase.

Kort na de ontvangst van de zogenoemde 'Uitnodiging tot Inschrijving' hebben vervolgens twee partijen laten weten af te zien van verdere deelname aan de aanbesteding. Hun motieven waren van dezelfde strekking: wegens deelname aan andere ontwikkelingsprojecten (die sneller in de



calculatie- en uitwerkingsfase zijn gekomen dan verwacht) is er onvoldoende capaciteit om de aanbesteding van het MECC zorgvuldig uit te kunnen werken.

De twee overgebleven partijen hebben – conform de Uitnodiging tot Inschrijving – op 14 januari 2019 hun inschrijving bij de gemeente ingediend. Deze zijn vervolgens beoordeeld op basis van EMVI (**E**conomisch **M**eeest **V**oordelige **I**nschrijving), waarbij de beste combinatie van Kwaliteit en Prijs het hoogste scoort. Na beoordeling blijkt de winnende inschrijving substantieel duurder te zijn dan het hiervoor beschikbaar gestelde budget. Hoewel het risico op een winnende, budget overschrijdende inschrijving reeds eerder was onderkend, is de overschrijding met € 11,67 mln. veel hoger dan werd verwacht.

Als gevolg van de flinke budgetoverschrijding van de winnende inschrijving, hebben er gesprekken met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft inmiddels toegezegd dat zij € 6,835 mln. extra wil bijdragen aan het Investeringsplan MECC onder een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat de eerder geschrapte ventielen (Verbeteren look & feel hallen en signing) toch worden uitgevoerd. Ook MECC heeft aangegeven bereid te zijn nog eens een aanvullende bijdrage te doen van € 1,5 mln.

Ten slotte heeft de gemeente, naast de eerdere toezegging van het afdekken van de prijsstijgingen (collegebesluit december 2017), inmiddels geraamd op € 2,02 mln. (prijsstijging vanaf 2015 tot 01.01.2019) en € 2,14 mln. (risico prijsindex 2019 tot einde werk), middels raadsbesluit van 26 februari 2019 besloten het restant tekort af te dekken inclusief de gemeentelijke dekking voor de ventielen. De totale aanvullende dekking van de gemeente Maastricht tegenover het oorspronkelijk vastgestelde budget in 2015 (€ 27,2 mln., waarvan de gemeentelijke bijdrage € 17,2 mln.) bedraagt nu € 11,52 mln.

Op 7 maart 2019 heeft de definitieve gunning plaatsgevonden en de verwachting is dat rond 1 juni a.s. met de werkzaamheden wordt begonnen. Volgens de huidige planning zullen alle werkzaamheden gereed zijn vóór TEFAF 2021.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Meerwerk tijdens uitvoering |
| 2 | Door architect opgestelde uitvoeringsplanning blijkt niet haalbaar. |
| 3 | Verbouwen met de winkel open veroorzaakt overlast voor bezoekers en omgeving |

Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 2.616.000 + PM.

De totale risicoreservering bedraagt € 2.616.000. Indien en voor zover deze risico's manifest worden dient mogelijk aanvullend bezuinigd te worden en/of bestuurlijke sondering plaats te vinden met betrekking tot beschikbaarstelling van aanvullend budget.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2018 | nog te maken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| MECC Investeringsplan | 2.200 | 43.201.117 | 43.203.317 | 2.616.000 | 0 |



5.3.5 THEATER AAN HET VRIJTHOF

Korte beschrijving

In 2015 is door het college het principe besluit genomen de noodzakelijke modernisering van het Theater aan het Vrijthof op te starten en uit te voeren.

De haalbaarheid werd onderzocht en in juli 2016 heeft het college ingestemd met de start van voorbereiding en uitvoering van dit project bestaande uit onderhoud toneeltechniek, artiesten- en publieksvoorzieningen (fase1 geraamde kosten ca. € 1,4 mln.) en het verbeteren van de akoestiek in de Papyruszaal en de DSM zaal (fase 2 geraamde kosten ca. € 3,6 mln.) De totale projectkosten werden daarmee destijds begroot op € 5,0 mln.



Ontwikkeling projectbudget

Het collegebesluit in juni 2016 werd genomen onder de voorwaarde van cofinanciering van 50% van de benodigde middelen. In juni 2017 werd echter duidelijk dat de mogelijke bijdrage van de provincie maximaal € 1,6 mln. zou bedragen, in plaats van de benodigde cofinanciering ad € 2,5 mln. Het college stemde daarom eind juli 2017 in om de ontbrekende dekkingsmiddelen ad € 0,9 mln. ten laste van het MJIP te brengen.

Medio augustus 2017 werd duidelijk dat de brandwand tussen zaal en podium zou kunnen vervallen (een unieke kans ter verbetering van de akoestiek van de zaal) én dat het aangewezen was om de luchtbehandeling- en koelinstallaties al nu binnen het project te vervangen. De kosten samenhangend met beide scope changes werden geraamd op resp. € 0,9 mln. en € 0,5 mln.

Medio november 2017 is het college akkoord gegaan met beide scope changes, evenals met het instellen van een achtervang ter hoogte van het bedrag provinciale subsidie.

Het totale projectbudget na bovengenoemde bijstellingen werd hiermee vastgesteld op € 6,4 mln. excl. btw.

Inmiddels is duidelijk dat de eerder toegezegde provinciale subsidie (ad € 1,6 mln.) niet door de Provincie zal worden toegekend. Dit betekent dat de eind 2017 ingestelde financiële achtervang volledig moet worden benut en het project daarmee uiteindelijk geheel uit eigen middelen wordt gefinancierd.

Gefaseerde projectuitvoering

Omdat het project (in eerste instantie) niet volledig uit eigen middelen kon worden gedekt, is medio 2016 besloten het project uit te voeren in twee fasen.

Fase 1 artiesten- en toiletvoorzieningen publiek



De oplevering van Fase 1 heeft plaatsgevonden in oktober 2017. De totale gerealiseerde kosten voor deze fase bedroegen € 1.3 mln. en bleven hiermee € 0,1 mln. onder het gealloceerde projectbudget. Dit budgetoverschot is toegekend aan fase 2.

Fase 2 Akoestiek Papyruszaal

Na de gunning in februari 2018, heeft uitwerking plaatsgevonden van het ontwerp voor de aanpassingen in de Papyruszaal en het ontwerp voor de gebouw gebonden technische installaties in de bij de zaal bijhorende techniek ruimten. Na een voortvarende start bleek medio mei 2018 dat er binnen het theater twijfel bestond voor gekozen oplossingsrichting betreffende het ontwerp aanpassingen podiumzijdig. Mede gezien de tijdsdruk die door het hele team werd ervaren, werd besloten Fase 2 op te knippen en de aanpassingen podiumzijdig uit te stellen tot de zomersluiting 2019. De raad werd over de uitkomst van dit proces geïnformeerd.

Fase 2a deeloplevering Papyruszaal (2018)

De oplevering van de Papyruszaal (fase 2a) heeft conform planning plaatsgevonden op 4 oktober 2018. De nieuw ingerichte Papyruszaal voldoet aan de geformuleerde uitgangspunten, het ontwerp beantwoordt aan de hoge eisen gesteld aan de akoestiek en het klimaat in de zaal. De risicovoorzieningen opgenomen in de budgettering, in relatie tot de uitwerking ontwerp van de theater- en gebouw gebonden installaties, zijn grotendeels aangesproken om het ontwerp te kunnen realiseren. De kosten samenhangend met de realisatie van fase 2a bedragen ca € 3,3 mln.

Fase 2b deeloplevering aanpassingen podiumzijdig (2019)

De start realisatie podium (fase 2b) staat gepland voor medio juni 2019, waarbij de oplevering is voorzien op 1 september 2019. Na de oplevering van de Papyruszaal heeft een herijking van het programma van eisen uit 2017 plaatsgevonden voor fase 2b (podium). Met name de inrichting van de portaalzone en de vormgeving van de klankkaatsers worden aangepast aan de hand van nieuw verkregen inzichten. De opsplitsing van Fase 2 heeft een positieve bijdrage hieraan geleverd. Inmiddels is de haalbaarheid van het herijkte programma van eisen getoetst. De kosten samenhangend met de realisatie fase 2b worden thans ingeschat op € 1,4 mln.

De huidige verwachte kosten samenhangend met voorbereiding en realisatie van aanpassingen fase 2a en 2b tezamen bedragen ca. € 4,7 mln.

Aanpassingen DSM-zaal

Onderzoek verricht in 2017 heeft uitgewezen dat aanpassing aan de DSM-zaal, zonder de zaal te vergroten, niet het gewenste eindresultaat voor gebruik door PZN zou opleveren. In afwachting van nadere besluitvorming betreffende de DSM-zaal werd in 2017 om deze reden besloten om alleen de aanpassingen in de Papyruszaal aan te besteden. Besluitvorming rondom de DSM-zaal dient nog plaats te vinden. De initiële aanpassingen aan de DSM-zaal werden geraamd op € 0,4 mln. Deze kosten maken onderdeel uit van het goedgekeurde projectbudget van € 6,4 mln.

Project brandveiligheid

In opdracht van Vastgoed werd in 2018 parallel aan het renovatieproject de voorbereiding opgestart voor het project brandveiligheid. Het kwaliteitsniveau van de brandveiligheidsvoorzieningen dient aangepast te worden aan de huidige wet- en regelgeving. Het theater wordt hierbij onderverdeeld in (deels herziene) brand- en sub brandcompartimenten en voorzien van een nieuwe brandveiligheidsinstallatie (brandmeld- en ontruimingsalarm installatie). De voorbereidingen voor dit project zijn in januari 2019 afgerond met een plan van aanpak uitgaande van een gefaseerde uitvoering, een werkomschrijving en een kostenraming.



De kosten samenhangend met de realisatie van dit project zijn geraamd op ca € 1,6 mln. Het huidige budget voor deze ingrepen is echter volstrekt onvoldoende, in het MJOP van Vastgoed is momenteel slechts € 0,29 mln. beschikbaar. Het deficit ad € 1,31 mln. zal daarmee bij de jaarrekening 2018 moeten worden bijgestort in de voorziening.

Gezien het brandproject een verwevenheid heeft met het renovatieproject is het van belang dat de aanbesteding van het brandproject spoedig wordt opgestart. Het bevoegd gezag zal naar verwachting namelijk niet langer accepteren dat een invulling van de vigerende omgevingsvergunning wordt uitgesteld. Parallel zal in nauwe samenspraak met bevoegd gezag nader worden onderzocht of op basis van gelijkwaardigheid kostenverlagende alternatieve maatregelen mogelijk zijn.

Onderstaand zijn de huidige verwachte toprisico's weergegeven.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Onvoorzien a.g.v. afwijkingen in bestaande situatie (fase 2b) |
| 2 | Escalatie technische installaties a.g.v. akoestische eisen (fase 2b) |
| 3 | Overdracht van project naar beheersorganisatie (fase 1 en 2) |
| 4 | Aanbestedingsrisico project brandveiligheid |

Het totale risico voor de realisatie van fase 2b bedraagt op basis van de huidige risicoanalyse € 175.000.

In september 2019 zal de overdracht van het project naar Vastgoed plaatsvinden. Om het gebouw ook in de toekomst adequaat te kunnen beheren, zal er meer aandacht gegeven moeten worden aan de invulling van beheerstaken door de huurder.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2018 | nog te maken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reël scenario resultaat (CW) |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Verbouwing TAHV *) | 0 | € 2.146.313 | € 2.146.313 | € 175.000 | 0 |
| Brandveiligheid THAV | 0 | PM | PM | PM | PM |

*) vooralsnog inclusief aanpassing DSM zaal (0,36 mln.)



5.3.6 CENTRE CERAMIQUE HERHUISVESTING MUZIEKSCHOOL KUMULUS

Korte beschrijving

In 2018 is gestart met het in kaart brengen van de mogelijkheden van herhuisvesting van Muziekschool Kumulus (destijds naar aanleiding van het hotelinitiatief St. Maartenspoort 2/ Fr. Romanusweg 52).

Ondertussen is binnen CC/NHMM/Kumulus verder vorm gegeven aan het transitieproces en de visievorming voor de organisatie.

Voor Kumulus Muziekschool en Centre Ceramique werken we de variant uit om

de Kumulus Muziekschool te integreren in Centre Ceramique. Dit geeft eveneens gelegenheid om de toekomstbestendigheid van het Centre Ceramique te versterken.

Op 29 januari 2019 een raadsbesluit is genomen waarbij de nieuwe visie voor CC/NHMM/Kumulus is vastgesteld. Hierbij is eveneens een voorbereidingskrediet van € 600.000 beschikbaar gesteld om te komen tot verdere uitwerking van het ontwerp tot een definitief ontwerp en bijbehorende kostenraming. Dit zal ter verdere besluitvorming aan de raad worden aangeboden in Q2 2019.

Verwachte risico's hierbij zijn de mogelijke kostenstijging naar aanleiding van aanbesteding in de huidige gespannen bouwmarkt. Ook is de verwachting dat uitwerking van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp/technisch ontwerp ook aanvullende eisen en daardoor meerkosten met zich meebrengt.



Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Aanbestedingsrisico/ marktwerking |
| 2 | Uitwerking programma |

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2018 | nog te maken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| CC herhuisvesting Muziekschool Kumulus | 300.908 | PM | 300.908+PM | PM | PM |



5.4 Resultaten en conclusies

| | boekwaarde 31.12.2018 | nog te maken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reël scenario resultaat (CW) |
|--|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Timmerfabriek | 0 | 3.977.797 | 3.977.797 | 432.200 + PM | 0 |
| Restauratie Stadhuis balkkoppen | 0 | 738.718 | 738.718 | 0 | 0 |
| Restauratie Stadhuis Kunst | 0 | 354.666 | 354.666 | 75.000 | |
| Sporthal Geusselt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| MECC Investeringsplan | 2.200 | 43.201.117 | 43.203.317 | 2.616.000 | 0 |
| Theater a/h Vrijthof verbouwing | 0 | 2.146.313 | 2.146.313 | 175.000 | 0 |
| Theater a/h Vrijthof Brandveiligheid | 0 | PM | PM | PM | PM |
| CC herhuisvesting Muziekschool Kumulus | 300.908 | PM | 300.908+PM | PM | PM |
| TOTAAL | 303.108 | 50.418.612 | 50.721.720 + PM | 3.298.200 + PM | 0 |

Net als in de voorgaande MPG, is in de MPG 2018 voor de bouwprojecten geen best en worst case scenario doorgerekend en is ook geen benodigde weerstandscapaciteit bepaald. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario en dit is per 31.12.2018 – evenals in de voorgaande MPG - bepaald op nihil.

Dit bedrag (nihil) wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

Voor het plan Investeringsplan MECC is de post onvoorzien te laag om de risico's uit de risicoanalyse op te vangen. Hiervan is echter aangegeven dat indien al deze risico's zich mochten voordoen, er bestuurlijke sondering zal plaatsvinden.

In deze MPG zijn per 01.01.2019 vijf bouwprojecten actief, waarvan van vier projecten het financieel kader is vastgesteld en van één bouwproject is het financieel kader (voorbereidingskrediet) begin 2019 vastgesteld. Voor het bouwproject MECC Investeringsplan heeft begin 2019 nog nadere besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het vaststellen van het definitieve budget met prijspeil einde werk (begin 2021) na aanbesteding (januari 2019).

Op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn toch een aantal trends en aandachtspunten voor de bouwprojecten te benoemen:

1. Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging
2. mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten
3. te krappe raming post onvoorzien
4. wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening, zie ook paragraaf 2.5.3
5. Eigenbouwerschap, zie ook paragraaf 2.5.2.



Ad 1 Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging

In een florerende economie, kunnen we niet meer op de alsmear stijgende bouwkosten heen. Bij inmiddels meerdere gemeenten zijn al aanbestedingen stopgezet door de oplopende bouwkosten.

Waren eind 2015 / begin 2016 reeds de eerste tekenen zichtbaar doordat de Economisch Meest Gunstige Inschrijvingen (EMVI) bij de aanbestedingen (van Stadhuis en nieuwe sporthal Geusselt) aanzienlijk hoger waren dan de ramingen, en dit ondanks dat de ramingen voor aanvang van de aanbestedingen door externe bureaus waren opgesteld / getoetst. Bij het opstellen van de ramingen maken markteffecten en –verhoudingen blijkbaar geen onderdeel uit van de kostenraming. Het inschakelen van externe bureaus gaf hier niet voldoende borging.

Naar aanleiding hiervan zijn in de loop van 2016 een aantal aanbestedingen opgestart (boulodrôme en Timmerfabriek, onderdeel Muziekgieterij) waarbij gewerkt is met een zogenaamd plafondbedrag. Dit heeft echter geleid tot geen enkele inschrijving voor het project boulodrôme en geen geldige inschrijving voor de Muziekgieterij begin 2017 (inschrijving boven het plafondbedrag).

Ook de tweede fase van het Theater aan het Vrijthof, die eind 2017 is aanbesteed middels een tender, resulteerde niet tot inschrijvingen.

In juni 2018 is de Europese aanbesteding van de MECC-verbouwing gestart met een voorselectie, nadat er voorafgaand een marktconsultatie heeft plaatsgevonden. In oktober 2018 is de 2^e fase van de aanbesteding gestart die op 14 januari 2019 heeft geleid tot een EMVI-inschrijving die 38% hoger is dan de door de architect opgestelde en door de externe bureaus getoetste ramingen (directiebegroting), waarin reeds risico-opslagen voorzien waren (gebaseerd op de geadviseerde bouwkostenindex).

In paragraaf 2.5.7 is reeds opgenomen welke maatregelen Ontwikkeling in 2019 voornemens is te nemen. Zo heeft het college op 2 april 2019 akkoord gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband.

Ook zal in 2019 de aanbesteding van de MECC-verbouwing worden geëvalueerd. Hierbij komen mogelijk ook nog nadere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde.

Ad 2 Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten

De (interne) apparaatskosten en adviseurskosten, bij bouwprojecten ook wel bijkomende kosten genoemd, zouden net als de bouwkosten geraamd moeten zijn bij het (bestuurlijk) vaststellen van het budget voor de opstalexploitatie. In het verleden is het wel vaker voorgekomen (o.a. bij het project boulodrôme) dat het totale investeringsbudget al eerder bepaald en vastgelegd (bij de programmabegroting o.d.) is, waarbij te weinig of nauwelijks rekening is gehouden met de (interne) apparaatskosten c.q. waarbij de apparaatskosten als sluitpost worden gehanteerd. Hierdoor kan het voorkomen dat al een budgetoverschrijding aan de orde is voordat de ontwerpfase is afgerond.

Om dit te voorkomen is het zaak dat in een vroeg stadium, de initiatieffase, reeds voldoende rekening gehouden wordt met apparaatskosten. In deze fase kan voor deze kosten een percentage worden aangehouden van zo'n 20% à 25% van de totale realisatiekosten. Voor het investeringsplan MECC is deze aanbeveling meegenomen in het vastgestelde budget (van 2015).

Natuurlijk kunnen er, ondanks een gedegen raming van de apparaatskosten ook andere tegenvallers zijn gedurende het project die van invloed zijn op / een overschrijding van de apparaatskosten, zoals:

- langere looptijd project dan gepland, bijvoorbeeld bij een tegenvallende aanbesteding of stagnatie tijdens de uitvoering (bijvoorbeeld de archeologische onderzoeken en de tegenvallende aanbesteding);
- onverwachte complicaties of omstandigheden die extra onderzoek of mankracht vergen, bijvoorbeeld het archeologisch onderzoek;



- de complexiteit van de projecten vraagt een steeds grotere of meer specialistische deskundigheid van zowel de medewerkers als de externe bureaus;
- het aanbrengen van wijzigingen in de projectscope / -plan / -ontwerp als gevolg van de inbreng van nieuwe ambities en elementen.

Ad 3 te krappe raming post onvoorzien

Het valt op dat in een aantal projecten de post onvoorzien de sluitpost is bij het opstellen van de raming.. Ook de bepaling en vaststelling van de budgetten voordat er een kostenraming is opgesteld, werkt dit in de hand.

De oplossing kan zijn dat budgetten pas worden bepaald en vastgesteld nadat er een kostenraming is opgesteld, waarbij een dergelijke post onvoorzien in deze kostenraming gerelateerd is aan de fase waarin het project zich ten tijde van de kostenraming bevindt. Een andere mogelijkheid is vooraf een risicoanalyse uit te voeren en het risicobedrag van deze risicoanalyse als post onvoorzien op te nemen.

Ad 4 wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening

Tot en met 2018 konden exploitanten die tegen betaling van een gebruikersvergoeding een sportaccommodatie ter beschikking stelden, onder voorwaarden besluiten het zogenaamde Sportbesluit toe te passen, zie ook paragraaf 2.5.3.

De gemeente Maastricht heeft dan ook gebruik gemaakt van dit recht, zoals bij de nieuwbouw van het Geusseltbad, de bouldrôme en de Sporthal Geusselt, maar ook bij de exploitatie van deze en andere sportaccommodaties.

Door de wijziging met ingang van 2019 kan de gemeente het Sportbesluit niet meer toepassen en bestaat er in beginsel geen BTW-af trek meer voor de sportaccommodatie.

Deze wijziging heeft zowel financiële gevolgen voor de nieuwe investeringen in sportaccommodaties, zoals de Sporthal De Heeg, als de bestaande sportaccommodaties.

Inmiddels heeft het ministerie van VWS een overgangsregeling ingesteld SPUK (regeling specifieke uitkering stimulering) genaamd. Vooralsnog heeft de gemeente Maastricht de kosten die voor de regeling in aanmerking komen inzichtelijk en heeft bij de jaarrekening 2018 nog een laatste check plaatsgevonden.

Voor Ontwikkeling / Vastgoed komen in aanmerking voor de regeling de uitgaven van de onderhoudsvoorzieningen binnen-, buitensport en de bouldrôme. Alleen voor het Geusseltstadion is de wijziging niet aan de orde (het stadion wordt alleen commercieel verhuurd). Voor nadere details zie ook paragraaf 2.5.3.

De investeringen in nieuwe sportaccommodaties en de exploitatiekosten / onderhoudskosten zullen vanaf 2020 tot maximaal 21% hoger worden, aangezien de regeling vooralsnog alleen de jaarschijf 2019 omvat en er dan vanaf 2020 geen BTW-af trek meer mogelijk is.

Ad 5 Eigenbouwerschap

In paragraaf 2.5.2. is het eigenbouwerschap toegelicht. In deze paragraaf is aangegeven dat in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd is dat de gemeente inzake de volgende plannen als eigenbouwer wordt aangemerkt:

- Timmerfabriek – plandeel Muziekjeterij;
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique



Voor de al deze plannen zijn in het bestek c.q. de selectieleidraad en / of het uitvraagdocument reeds maatregelen opgenomen.

Van alle nieuwe plannen die betrekking hebben op 'werken van stoffelijke aard', zal de gemeente moeten checken of zij aangemerkt kan worden als eigenbouwer.



6. OVERIGE PROJECTEN ONTWIKKELING

6.1 Inleiding

De overige projecten Ontwikkeling zijn alle gemeentelijke projecten waarbij de financiële verantwoording bij Ontwikkeling ligt, die niet gecategoriseerd kunnen worden als BIE, Grondexploitatiewetinitiatief of bouwproject. Deze categorie is weer onderverdeeld in een aantal subcategorieën:

1. Materiële vaste activa (MVA), paragraaf 6.3.1
2. Onderhanden werk (OHW), paragraaf 6.3.2
3. Herijking herstructurering, paragraaf 6.3.3

De voormalige Plannen in ontwikkeling, dit waren alle plannen bouwgrondexploitatie waarvan het programmatisch en financieel kader (nog) NIET bestuurlijk is vastgesteld, maar wel bestuurlijke instemming hebben, zijn nu opgenomen als MVA, zie paragraaf 6.3.1. Voorwaarde op basis van de nieuwe BBV is wel dat de voorbereidingskosten van deze plannen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Na 5 jaar moeten deze kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan wel worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Deze plannen bevinden zich in de fase waarin de haalbaarheid in de breedste zin van het woord wordt onderzocht.

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

1. initiatiefase
2. plandefinitiefase
3. ontwerpfase
4. uitvoeringsfase
5. beheersfase

De aard van de toekomstige gebiedsontwikkelingen (veelal herstructurering) maakt dat toekomstige projecten naar verwachting niet winstgevend zullen zijn. De ontwikkeling ervan is, gezien het maatschappelijk rendement, wel belangrijk voor de stad.

De plannen binnen MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Onderdeel van zo'n planexploitatie is een verwacht resultaat. Doordat dit ijkpunt ontbreekt kunnen in de risicoanalyse geen afwijkingen plus of min worden meegenomen in het totale financiële resultaat. Eventuele risico's worden wel meegenomen bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen. Voor deze plannen is wel via een door het bestuur vastgesteld voorbereidingskrediet of bestuurlijke toestemming om gebruik te maken van het pro actieve verwervingskrediet.

De plannen die gekwalificeerd zijn als OHW, paragraaf 6.3.2, hebben wel (deels) een vastgesteld financieel kader, maar betreffen geen BIE (geen gronduitgifte aan de orde) en geen bouwproject (geen opstalrealisatie aan de orde).

De herijking herstructurering, paragraaf 6.3.3 omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de herijking herstructurering van naoorlogse wijken.

In dit hoofdstuk worden per plan de volgende onderdelen benoemd:



- toelichting plannen en de resultaten van de risicodoorrekening;
- de toprisico's van de plannen;
- de resultaten en conclusies.

6.2 Uitgangspunten

Voor deze plannen zijn in het kader van deze MPGVB de volgende onderwerpen doorgerekend:

- een risicoanalyse waarbij project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn en
- een inschatting van het risico indien de betreffende planexploitatie uiteindelijk niet bestuurlijk zal worden vastgesteld voor wat betreft de MVA.

Van alle plannen is een globale inventarisatie gedaan naar de potentiële risico's op basis van de huidige stand van zaken. Omdat deze plannen of nog geen vastgesteld financieel kader hebben (MVA) en hiermee dus ook nog geen vast omlijnd te realiseren programma kennen, of geen gronduitgifte aan de orde is (OHV), worden van deze plannen geen drie scenario's doorgerekend.

De risicoanalyse van deze plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle project specifieke risico's. Als dekking van de uit de risicoanalyse voortvloeiende risicobedragen moet bij de vaststelling van het financieel kader van de MVA, een post onvoorzien (en risico) worden opgenomen, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het risicobedrag.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPGVB.

6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

6.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

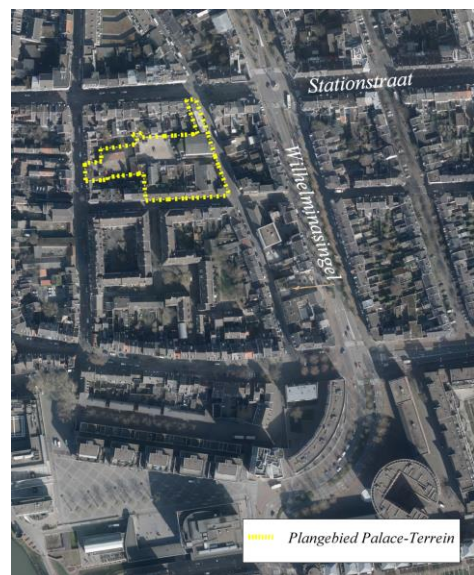
6.3.1.1 Oud Wyck - Palace

Korte beschrijving

Het plan omvat de herontwikkeling van het gebied tussen de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat met als programma: hotel, een ondergrondse parkeergarage en 7 stadsvilla's.

Actualisatie 2018

Door het vestigen van de WVG, heeft de gemeente sinds 2001 nagenoeg alle benodigde panden in eigendom verworven. Vanuit de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het plan zijn de afgelopen jaren bepaalde 'stappen' doorlopen. In 2018 is de haalbaarheid van het hotel aangetoond en is er overeenstemming met de ontwikkelaar bereikt over de afname van de bouwrijpe grond. Aansluitend is gestart met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan (incl. realisatieovereenkomst). De bestemmingsplanprocedure wordt in 2019





doorlopen en tevens wordt de grondexploitatie vastgesteld. Omdat één perceel aan de Bourgognestraat nog niet in eigendom is en dit perceel naar alle waarschijnlijkheid niet minnelijk kan worden verworven, wordt direct na het vaststellen van het bestemmingsplan hiervoor de onteigeningsprocedure opgestart. Deze procedure neemt 1,5 a 2 jaar in beslag. Parallel hieraan wordt het bouwrijp maken voorbereid. Mede gelet op de onteigeningsprocedure is realisatie voorzien vanaf 2021.

Toprisico's

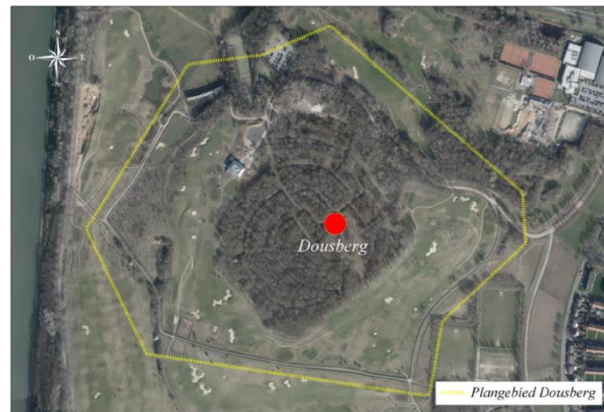
| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Doorlopen van de jaarlijks terugkerende kosten bij niet komen tot realisatie(overeenkomst) met de huidige ontwikkelaar. |
| 2 | Planvertraging in verband met te volgen procedures (o.a. onteigening) |
| 3 | Kosten bouwrijp maken kunnen hoger uitvallen als gevolg van bodemsanering en/of archeologie |

Het totale risico voor Oud Wyck Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt € 20.000 + PM.

6.3.1.2 Dousberg

Korte beschrijving

Op de Dousberg is een programma in ontwikkeling dat voorziet in hoogwaardige sportief recreatieve voorzieningen. Een fitness centrum en een golfbaan zijn inmiddels gerealiseerd. De oplevering van fase 1 ('boven op de berg') van de in totaal 240 te realiseren recreatiewoningen heeft in juni 2016 plaatsgevonden. Resteren nog de realisatie van verschillende nevenvoorzieningen, zoals een voorplein, zwembad, restaurant, etc.



Ook het gemeentelijke zwembad Dousberg is gesloopt ('onder aan de berg, fase 5'). De voormalige contractpartner van de gemeente, Bouwinvest, heeft hiervoor haar grondpositie overgedragen aan derden. De met Bouwinvest overeengekomen realisatieovereenkomst uit 2004 is ontbonden. Resteren nog de ontwikkeling van deze voormalige zwembadlocatie (16.774 m²).

De locatie wordt verkocht aan twee partijen die een leisure concept willen uitbreiden / realiseren. De Dousbergweg is de fysieke verbinding tussen de recreatievoorzieningen op de Dousberg en de openbare weg. Deze weg is in eigendom van de ontwikkelaar maar staat tevens op de gemeentelijke wegenlegger.

Actualisatie 2018

Het recreatiepark bovenop de Dousberg is opgeleverd en volledig in gebruik. Naast de recreatiewoningen zijn in juli nog eens opgeleverd: hotel, voorplein met café en restaurants, receptie, fietsverhuur, speelplein en een binnenzwembad.

Onderaan de Dousberg heeft de gemeente een perceel grond verkocht aan de International Golf voor de functie golfbaan. En een perceel grond is verkocht aan de Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV. met als doel het realiseren van een gemeenschappelijke groenvoorziening (achtertuinen) als onderdeel van recreatiepark Dousberg fase 5. Bij deze fase worden 36 luxe recreatievilla's gerealiseerd als onderdeel van het reeds bestaande park 'Resort Maastricht'. De Dousbergweg heeft



altijd op de gemeentelijke wegenlegger gestaan maar was in juridisch eigendom versnipperd bij diverse partijen ondergebracht. Daarom is het eigendom van de volledige Dousbergweg inclusief fietspad in eigendom overgedragen van respectievelijk de Ontwikkelcombinatie, International Golf en Bouwinvest BV aan de gemeente. Al deze afspraken zijn geformaliseerd in overeenkomsten welke reeds zijn gepasseerd bij de notaris. De Dousbergweg is overgedragen aan Stadsbeheer voor het beheer en onderhoud.

Toprisico's

Anders dan de langdurige erfpacht op de skibaan heeft de gemeente hier geen grond- of vastgoedpositie meer. Daarom is geen risicoanalyse opgesteld van dit 'project'.

6.3.1.3 Lanakerveld bedrijventerrein

Het gebied Lanakerveld was in het structuurplan 2000-2005 aangewezen als ontwikkelingslocatie met een drietal bestemmingen (wonen, werken en natuur). In de aanvangsjaren was er veel druk om tot ontwikkeling te komen in het licht van de groei van de stad naar 150.000 inwoners. Er werden zelfs afspraken gemaakt om de druk mee op te vangen (Eijsden – Poelveld). Ter ontwikkeling van het gebied is hierop een voorkeursrecht gevestigd. Als gevolg van prijsbepalingsprocedures bij de rechtbank, zijn (zeer) hoge verwervingsprijzen tot stand gekomen.



De beoogde druk zowel op woningbouw, als bedrijventerreinen, heeft zich echter niet voorgedaan en bij de stedelijke programmering 2010-2019 is besloten:

- De woonlocatie (300 woningen) niet tot ontwikkeling te brengen en een verlies van € 4,0 mln. te nemen op de reeds gedane investering door afboeking tot agrarische waarde;
- Het bedrijventerrein wordt omgevormd tot een extensief bedrijventerrein. De eerste voorziene ontwikkeling zijn vier windmolens als onderdeel van de duurzame energiecentrale. Ook blijft het terrein beschikbaar voor verplaatsers vanuit Boscherveld. Voor het opvangen van deze latere ontwikkeling en mogelijk extensieve invulling, wordt een voorziening getroffen van € 6,5 mln.
- De natuurontwikkeling (Zouwdal) wordt niet tot ontwikkeling gebracht en de reeds gemaakte kosten (€ 2,5 mln.) welke terugverdiend moesten worden uit de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de woonlocatie, is voor de helft als verlies genomen en voor de andere helft is een voorziening getroffen.

Nadat in 2010 de stedelijke programmering 2010-2019 was vastgesteld, welke gericht was op de woningbouw, is in 2011 de financiële consequentie genomen bij de vaststelling van de jaarrekening 2010. Als onderdeel daarvan is ook al een eerste aanzet gemaakt voor de ontwikkelingsrichting van het bedrijventerrein Lanakerveld. Daarna is ook de analyse naar de beschikbaarheid en behoefte aan bedrijventerreinen verder uitgewerkt. In november 2013 heeft de gemeenteraad de Visie op Bedrijventerreinen vastgesteld. Lanakerveld wordt hierin aangemerkt als een reserveringslocatie.



Vooralsnog is deze locatie bestemd voor de vestiging van tijdelijke functies en eventuele bedrijfsverplaatsingen uit Maastricht-West.

Actualisatie 2018:

Ultimo 2018 omvat de voorraad beschikbare bedrijfsterreinen (en grote beschikbare bebouwde bedrijfslocaties), inclusief ca. 43 ha. Lanakerveld, ruim 120 ha.. Inmiddels is duidelijk geworden dat de windmolens niet zullen worden gerealiseerd als onderdeel van de duurzame energiecentrale. Tevens zijn de verplaatsingen uit Bosscherveld vrijwel allemaal bekend en zal er geen in Lanakerveld landen.

Het gemeentelijk bezit in het “bedrijvengedeelte” Lanakerveld is totaal ca. 43 ha. Daarvan is ca. 10 ha. verpacht tot 2022. Het overige deel ca. 33 ha. wordt kortdurend verpacht (termijn 1 jaar) en daarmee ieder jaar in november vrij beschikbaar indien nodig. De gronden zijn afgeboekt tot agrarische waarde. Dit betekent overigens niet dat de bestemming van deze gronden verandert.

Er is een onderzoek gestart naar een mogelijke alternatieve, duurzame (tijdelijke) invulling van dit terrein. De eerste businesscase van een duurzaam initiatief lijkt kansrijk. In 2016 heeft het college ingestemd met een haalbaarheidsonderzoek inzake een zonnepanelenpark. In 2017 en 2018 is de haalbaarheid samen met bewoners van de aanpalende buurten verder onderzocht. Op 11 december 2018 heeft de gemeenteraad besloten een zonneweide te realiseren van 32 ha.

De aanbesteding (tender) wordt nu voorbereid. Definitieve gunning is voorzien in de tweede helft van 2019. De grond wordt uitgegeven in erfpacht en de grondprijs maakt onderdeel uit van de aanbesteding (gunningscriteria).

Gedurende 2019 en 2020 worden begeleidings- en onderzoekskosten gemaakt in het kader van de tender, bestemmingsplanwijziging, vergunningentrajecten en realisatie zonneweide. Deze kosten zijn begroot op ca. € 0,11 mln en kunnen gedekt worden uit de grondopbrengsten. Met de feitelijke realisatie van de plannen kan (een deel van) de voorziening teruggewonnen worden.

Risico's:

Mocht het initiatief geen doorgang vinden, o.a. ten gevolge van het niet verkrijgen van subsidies, langere doorlooptijd procedures, dan is het risico maximaal de eigen kosten (0,11 mln).



6.3.1.4 Jojohaven

Korte beschrijving

Er is door de ROgroep een plan ontwikkeld voor de realisatie van ruim 40 grondgebonden woningen op de oevers van de Jojohaven in Boschpoort. In 2017 heeft hierover oriënterend overleg plaats gevonden met als aandachtspunt de meerwaarde voor de omgeving (wandelmogelijkheden, mate van zichtbaarheid en bereikbaarheid van het water). De initiatiefnemer heeft in het voorjaar van 2018 een aangepast plan aangeleverd waarvan de financiële haalbaarheid van de aan te leggen infrastructuur ter discussie staat. Onderzocht wordt in hoeverre de ontwikkelaar de aanleg en dus het risico van de openbare infrastructuur voor haar verantwoordelijkheid kan nemen. Gedurende 2019 zal besluitvorming plaatsvinden over het al dan niet doorgaan van dit project.



Risico's:

Voor het aangepaste plan Jojohaven is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Vooralsnog beperkt het risico van de gemeente zich tot de ambtelijke kosten bij de haalbaarheidstudie. Deze worden nog gedekt uit een door de ontwikkelaar betaald voorschot op de vergoeding van de ambtelijke kosten. De inzet van de gemeente is tot nu toe zeer beperkt geweest. Het risico voor de gemeente is dus nog "nihil". Pas na grondlevering is er een risico met betrekking tot de kosten van de aan te leggen infrastructuur. Positief is dat er geen boekwaarde is, vanwege indertijd verleende subsidies van Rijk en provincie en afboeking van historische kosten door de WOM Belvédère. Voorlopig is het totale risico van het plan Jojohaven gesteld op PM. Een bedreiging voor het project is de lage prioriteit ten opzichte van andere (majeure) projecten in de stad. Zaken die van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan zijn:

- de kosten van de door de gemeente aan te leggen infrastructuur en het risico voor de gemeente versus ontwikkelaar;
- bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in het plangebied;
- ladder duurzame verstedelijking.

6.3.1.5 Resultaten MVA

| | Reële risico inschatting | Boekwaarde per 31.12.2018 geboekt naar balans |
|------------------------------|--------------------------|---|
| Oud Wyck – Palace | 20.000 + PM | |
| Dousberg | 0 | |
| Lanakerveld Bedrijventerrein | 110.000 | |
| Jojohaven | 0 | |
| TOTAAL | 130.000 + PM | 3.155.575 |



De plannen behorende tot de MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader. Ook zijn er nog geen best en worst case scenario doorgerekend voor deze plannen. De benodigde weerstandscapaciteit voor deze plannen is dan ook gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 130.000 + PM.

6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.3.2 wordt het gebied Randwyck in de Structuurvisie Maastricht 2030 aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad'. De structuurvisie voorziet daarom in een transformatie van dit gebied naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving. De ambities op dat vlak zijn in 2014 vastgelegd in de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus. Dat ruimtelijk plan omvat een overallvisie op de ruimtelijke en functionele gebiedsontwikkeling voor de lange termijn, vertaald in een schetsontwerp. Vanwege de omvang van het volledige plangebied wordt in deelgebieden gewerkt. Het eerste deelgebied, Plandeel 1, is de - deels openbare - infrastructuur in het toekomstige hart van het gebied. Voor dat deelgebied geeft de Structuurvisie al een verdere uitwerking, in de vorm van een Voorlopig Ontwerp.



Door de drie gebiedspartners met grondeigendommen is voor Plandeel 1 eind 2015 een realisatieovereenkomst gesloten waarin een gezamenlijk, taakstellend budget is overeengekomen, waarbij elke partij € 2,8 mln. bijdraagt. Die bijdrage is in de gemeentelijke begroting voorzien. Uitgezonderd hierbij zijn de aanlegkosten van de nieuwe waterpartij, die voor het grootste deel (de uitvoeringskosten) separaat betaald worden door de gemeente middels een bijdrage uit het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP). Voor de apparaatskosten is taakstellend een maximumbedrag van € 0,95 mln. overeengekomen, waarvoor uitsluitend de gemeente het risico draagt. Dat betreft daarmee geen toprisico voor het project zelf.

In 2016 is begonnen met de nadere uitwerking van het voorliggende Voorlopig Ontwerp uit de structuurvisie tot een financieel, ruimtelijk en maatschappelijk realiseerbaar definitief ontwerp (DO). In december 2016 is dat DO door de gezamenlijke gebiedspartners via de Stuurgroep vastgesteld.

Na de vaststelling van het Definitief Ontwerp hebben zich nog ruimtelijke aandachtspunten geopenbaard die afgehandeld moeten worden vóórdat de besteksfase kan starten.

Daarenboven is de scope van het DO in de loop van 2017 gewijzigd, wat niet alleen in hoge mate gevolgen heeft voor de planning, maar mogelijk ook voor het vastgestelde budget. Oorspronkelijk waren twee planonderdelen buiten beschouwing gelaten, te weten het Forumplein en de dr. Tanslaan. Dat was logisch, omdat een tweetal bouwinitiatieven die op de naastgelegen percelen worden ontwikkeld, destijds nog in een pril stadium verkeerden, te weten de fysieke uitbreiding van het MECC-



complex met het *Brightlands Meetingpoint MECC* (zie paragraaf 5.3.4) alsmede het bouwplan Mosae Vita van MUMC+ aan de overzijde daarvan.

In de loop van 2017 heeft de planvorming voor beide bouwplannen echter zodanige progressie gehad, dat het nu wel opportuun werd geacht om het Forumplein en de dr. Tanslaan alsnog te integreren in het ontwerp voor Plandeel 1.

Actualisatie 2018

Begin 2018 is een daartoe ingeschakeld landschapsbureau gestart met de werkzaamheden die moeten leiden tot een integraal ontwerp. Gebleken is dat er meer tijd nodig is voor de oplossing van een aantal ruimtelijke vraagstukken, met name rondom Mosae Vita. Pas als die vraagstukken zijn opgelost kan het ontwerpproces worden afgerond en kan het ontwerp ook opnieuw worden doorgerekend.

Mede als gevolg van voorgenoemde ontwikkelingen in de DO-fase, heeft het project reeds de nodige vertraging opgelopen. Zo is het prijspeil van de raming waarop het beschikbaar gestelde budget is gebaseerd 1 januari 2016, terwijl er vooralsnog geen prijsindexering is voorzien. Het project zal echter pas worden gerealiseerd als er een sluitende businesscase ligt. Deze wordt vastgesteld door de Stuurgroep Gebiedsontwikkeling Brightlands Maastricht Health Campus, hetzij middels het beschikbaar stellen van aanvullend budget, hetzij door het doorvoeren van bezuinigingen (en als dat noodzakelijk is het schrappen van planonderdelen). UM, MUMC+ en gemeente Maastricht hebben in 2017 al op voorhand bestuurlijk de bereidheid uitgesproken om hun initiële bijdrage van € 2,8 mln. met maximaal € 0,2 mln. te verhogen, indien functionaliteit en kwaliteit van de herinrichting daarmee gebaat zijn. De gevolgen van de prijsindexering zijn in de risicoanalyse vooralsnog als PM opgenomen.

Bij een positieve besluitvorming door de gebiedspartners kan vervolgens de bestekfase starten. Ten opzichte van de initiële planning schuiven zowel de bestekuitwerking als de aanbesteding van de herinrichting van de openbare ruimte naar achteren, en dientengevolge geldt dat dus uiteraard ook voor de uitvoering. Bij nader inzien is dat laatste – in het licht van de planning van de andere bouwactiviteiten - echter geen probleem, integendeel. De gebiedspartners geven er inmiddels de voorkeur aan pas met de herinrichting van de infrastructuur te starten als dat in relatie tot de voortgang van bouwwerkzaamheden rondom zowel het MECC en Mosae Vita mogelijk en verstandig is. Verdere afstemming tussen de diverse bouwprojecten zal plaatsvinden zodra de betreffende aannemers in de loop van 2019 bekend zijn.

Toprisico's Plandeel 1 (gezamenlijk project Gemeente-UM-MUMC+)

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden (o.a. verplaatsing bouwbureau azM, kabels en leidingen, etc.) |
| 2 | Extra kosten i.v.m. nog niet uitgezochte onderdelen |
| 3 | Aanbesteding aannemer niet mogelijk binnen geraamde budget |
| 4 | Taakstelling om te komen tot sluitend budget (extra bijdrage of bezuinigingen/schrappen onderdelen) |

Naast deze toprisico's is er voor de gemeente nog een toprisico als gevolg van het taakstellend bedrag voor apparaatskosten dat is opgenomen in het project. Dit risico – voor zover dit niet kan worden gedekt uit het opgehoogde gezamenlijke budget van de gebiedspartners - is geraamd op € 200.000.



Het totale risico voor dit plan op basis van de risico-analyse bedraagt € 1.348.500 + PM.

Toprisico's Plandeel 1 Water (project Gemeente)

De uitvoeringskosten die betrekking hebben op de aanleg van de waterpartij zijn gedekt uit het investeringsbudget GRP 2013-2017. Prijsindexering is niet meegenomen in GRP bijdrage. Gelet op het feit dat de raming waarop de GRP-bijdrage beschikbaar is gesteld prijspeil januari 2016 heeft en de start uitvoering reeds vertraging heeft opgelopen, moet inmiddels rekening worden gehouden met prijsindexering. Indien de aanbesteding hoger uitvalt dan de - bij het beschikbaar stellen van de bijdrage - geraamde uitvoeringskosten, zal er opnieuw bekeken moeten worden of er additionele dekking vanuit het GRP mogelijk is. Voorts zijn ook meerwerken tijdens de uitvoering een latent risico.

| 2. Omschrijving risico | |
|------------------------|---|
| 1 | Aanbestedingsrisico |
| 2. | Tegenvallers tijdens de uitvoering |
| 3. | Taakstelling om te komen tot sluitend budget (extra bijdrage GRP of bezuinigingen/schrappen onderdelen) |

Het totale risico voor het deelplan Water bedraagt op basis van de risicoanalyse € 95.000 + PM.

Reële scenario

Het reële scenario betreft de doorrekening van het project zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2018. Het reële scenario omvat vooralsnog een sluitend plan. De bijdragen van de overige twee partijen worden jaarlijks geïnd (zijnde twee maal een derde van de in het betreffende jaar gemaakte kosten).

Het feit dat Plandeel 1 alleen de aanleg van openbare infrastructuur betreft tegen een taakstellend budget, jaarlijks de gemaakte kosten door de drie partijen worden bijgedragen en er geen gronduitgiftes aan de orde zijn, maakt het overbodig om voor Plandeel de scenario's door te rekenen. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2018 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 op nihil gezet.

Voor het onderdeel water is een aparte doorrekening opgesteld. Dit deelplan omvat een uitsluitend gemeentelijke dekking middels een bijdrage uit het rioolfonds (GRP). Voor dit plan is een aparte risicoanalyse opgesteld. Het reële scenario omvat een sluitend plan. Ook van dit deelplan worden, om dezelfde redenen als plandeel 1, geen scenario's doorgerekend en wordt de benodigde weerstandscapaciteit niet apart bepaald, maar op nihil gezet.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| BL MHC – Plandeel 1 | 4.652 | 8.552.392 | 8.557.044 | 1.348.500 + PM | 0 |
| BL MHC – Plandeel 1 water | 0 | 1.183.958 | 1.183.958 | 95.000 + PM | 0 |



6.3.2.2 Wittevrouwenveld – Tillystraat



Korte beschrijving

In het kader van het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort vastgesteld door de gemeenteraad op 23 februari 2010 en de vaststellingsovereenkomst Package Deal tussen de gemeente en Servatius d.d. 21 februari 2017, is een plan ingediend voor de herstructurering van de Tillystraat, Mondragonstraat en Stadhoudersstraat (tot aan Czaar P. straat) in de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht.

Het plan voorziet in de:

- sloop van de huidige 75 bestaande woningen;
- het behoud van de 17 bestaande woningen (gemiddeld circa 60 m2 GBO) ten behoeve van verkoop als kluswoningen aan particuliere kopers (niet-daeb);
- nieuwbouw van max. 29 appartementen met lift (sociale huur (daeb), gemiddeld circa 67 m2 GBO);
- nieuwbouw van max. 20 eengezinswoningen (koopwoningen door belegger, gemiddeld circa 110 m2 GBO) (niet-daeb);
- nieuwbouw van max. 14 portiekwoningen zonder lift (sociale huur (daeb), gemiddeld circa 45 m2 GBO);
- nieuwbouw van max. 14 hofwoningen (sociale huur (daeb), gemiddeld circa 103 m2 GBO);
- nieuwbouw van max. 10 eengezinswoningen (sociale huur (daeb), gemiddeld circa 95 m2 GBO);
- de (her)inrichting van de openbare ruimte.

De ontwikkelaar zal voor haar rekening en risico zorg dragen voor de realisatie van het plan conform het nieuwe bestemmingsplan met uitzondering van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied. Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten.

Actualisatie 2018

Eind 2018 is de bouw en de inrichting van de openbare ruimte in volle gang. Een deel van de grond (door Servatius doorverkocht aan een particulier ontwikkelaar) is overgedragen. Tijdens de bouw heeft Servatius een coördinator aangewezen om de communicatie tussen beide aannemers en de omgeving te regelen. Door het nijpend tekort aan parkeerplaatsen, heeft de gemeente aan een aantal



minder mobiele bewoners een speciale vergunning afgegeven. Verwacht wordt dat het project eind 2019 is afgerond.

M.b.t. een meerkostenclaim wordt momenteel beoordeeld in hoeverre sprake is van een causaal verband tussen de door de gemeente veroorzaakte vertraging van de planning en de geclaimde kostenposten door de aannemer van Servatius. Servatius en gemeente trekken hierin samen op.

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Claim meerkosten door te late start aannemer gemeente

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt 5.000,-

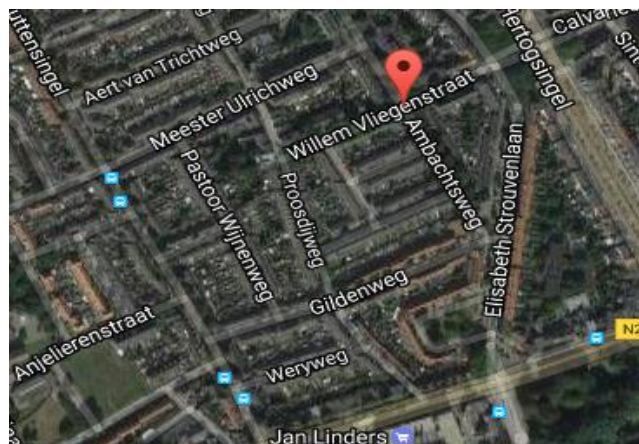
6.3.2.3 Blauwe Loper

De Blauwe Loper is een langzaam verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers die de verschillende delen van de wijk Mariaberg verbindt met elkaar en met de binnenstad.

Het plangebied van de Blauwe Loper behelst de deelbuurt Blauwdorp en met name het gebied tussen de Willem Vliegenstraat en de Asterstraat.

Eind 2013 is voor de buurt Mariaberg het Ambitiedocument vastgesteld door de Raad. Hierin is uitgewerkt welke ambities er zijn voor de buurt, zowel op sociaal als fysiek vlak voor een periode van 10 jaar. Hierin was de ambitie van De Blauwe Loper opgenomen.

In december 2016 is de herstructurering stadsbreed herijkt. In deze herijking is voor Mariaberg ook de realisatie van de Blauwe Loper opgenomen. In januari 2017 is de financiële haalbaarheid mede geborgd door steun van de provincie middels een subsidie in het kader van Stedelijke Vernieuwing. Ook is er een provinciale subsidie gegeven voor de sociale aanpak van Mariaberg/Blauwdorp.



In Blauwdorp is het merendeel van de woningen van Servatius.

Gekoppeld aan realisatie van de Blauwe Loper heeft Servatius in het najaar van 2017 een sloop/nieuwbouw plan gepresenteerd en een renovatieplan voor ruim 200 woningen in Blauwdorp. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Servatius heeft met de gemeente de betreffende bewoners geïnformeerd tijdens een aantal bijeenkomsten in september 2017. Ook heeft Servatius al huisbezoeken verricht bij de te verhuizen bewoners. Van de 100 huishoudens die hiermee te maken krijgen (als gevolg van de geplande sloop), zijn er ongeveer 75 vaste huurders. Hiervoor geldt een sociaal plan. Insteek is na sloop nieuwbouw te realiseren in de sociale huur, maar om daarbij ook andere woningtypes te introduceren.

Samen met Servatius worden de plannen ruimtelijk verder uitgewerkt. De gemeente is gestart met de noodzakelijke verwervingen (2 woningen en 1 tuindeel). Hiervan is inmiddels 1 woning verworven.



De totale investering bedraagt circa € 28 mln., waarvan gemeentelijke bijdrage € 4,25 mln., provinciale bijdrage € 0,9 mln. en het restant van circa € 23 mln. Servatius.

De sociale aanpak van Mariaberg loopt en is gekoppeld aan de aanpak van Blauwdorp en de realisatie van de Blauwe Loper. Er is hiervoor een brede werkgroep actief met alle partners en het buurtnetwerk van Mariaberg.

Actualisatie 2018

In 2018 is door Servatius ingezet op de herhuisvesting van de bewoners van de te slopen woningen. Er is voor veel huishoudens inmiddels vervangende huisvesting gevonden. Op dit moment resteert er nog een groep van 28 huishoudens waarvoor nog een passende woning wordt gezocht. Doel is om het proces van herhuisvesting af te ronden in 2019, zodat de sloop uiterlijk begin 2020 van start kan gaan.

De verwervingen door de gemeente lopen. Het betreft 2 woningen en een tuindeel. Een woning is vorig jaar verworven. Met de andere eigenaar loopt de onderhandeling. Met de eigenaar van het tuindeel wordt beoogd te komen tot een grondruil. Om dit verder af te ronden is het noodzakelijk dat het ontwerp van de nieuwe openbare ruimte rondom de Blauwe Loper verder wordt uitgewerkt.

In juni 2018 is er een Structuurschets Blauwdorp opgesteld en akkoord bevonden door de Welstand- en Monumentencommissie. Het betreft een document met onderleggers en handvaten voor het

ontwerp van de nieuwbouwpoging en de openbare ruimte. Met deze basis heeft in het najaar 2018 een aantal integrale ontwerpessies plaatsgevonden om te komen tot een basisontwerp voor de Blauwe Loper, groen, aansluitingen infra en woningbouw. Uitwerking start in 2019.

Voor verder ontwerp van de nieuwe groene ruimte wordt begin 2019 een ontwerpproces gestart samen met de bewoners. Voor de nieuwbouw heeft Servatius de architectenselectie gestart. In Q2 2019 wordt bekend welke partij deze opgave voor haar rekening neemt. Het zal gaan om nieuwbouw in 3 fases, waarbij wordt ingezet op appartementen, deels geschikt voor zorg/levensloopbestendig.

Voor uitwerking van de Blauwe Loper zelf wordt in 2019 de technische uitwerking gestart. Aandacht is nodig voor de aanhakingen van de route verder de wijk in en richting centrum en welke voorzieningen/aanpassingen hiervoor noodzakelijk zijn. Dit wordt inzichtelijk gemaakt bij de verder uitwerking.

Financiering van het project is deels voorzien vanuit subsidie van de provincie. Voor de verantwoording en zekerstelling van deze subsidie (900K) is het noodzakelijk realisatietermijnen te monitoren en duidelijk te communiceren hoe de realisatie van de Blauwe Loper aansluit op het daadwerkelijk vrijkomen van de noodzakelijke ruimte voor realisatie (middels sloop Servatius). Provincie is op de hoogte van de loop van het proces en actuele verwachtingen.

Verder is Servatius eind 2018 gestart met de eerste renovatie/ verduurzaming van circa 105 woningen rond de Gerard van Wermweg. Deze renovatie loopt tot de zomer 2019.

Toprisico's



| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Verwervingskosten vallen hoger uit of verwerving vertraagt |
| 2 | Planaanpassing of tegenvallende aanbestedingsresultaten leiden tot hogere kosten |
| 3 | Terugtrekken ontwikkelaar waardoor plan later of slechts gedeeltelijk kan worden gerealiseerd |
| 4 | Door participatie met bewoners voor planuitwerking meer uren ProjectManagement noodzakelijk |
| 5 | Noodzakelijke aanhaken Blauwe Loper aan centrumzijde en buurtzijde |
| 6 | Subsidie provincie (aansluiting tijdige realisatie en subsidievoorwaarden) |

Het totale risico voor de Blauwe Loper is op basis van de risicoanalyse € 197.500 en PM.

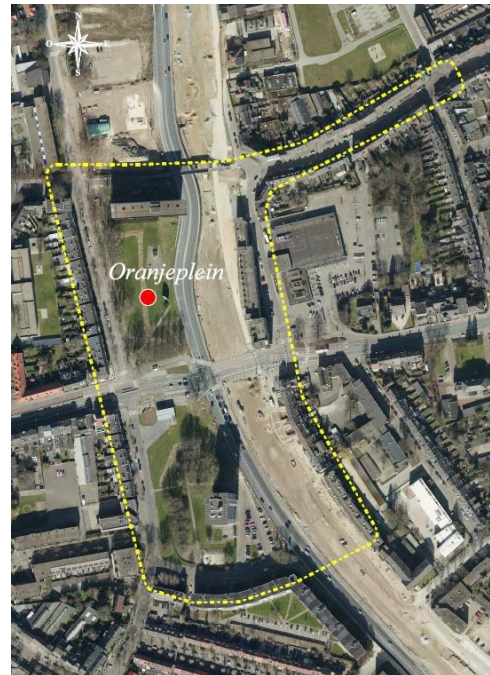
6.3.2.4 Oranjeplein / Koningsplein

Korte beschrijving

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van na-oorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen). Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenspraak met omwonenden via een interactief proces en door de raad zijn vastgesteld. Zo ook het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)

Verschillende ontwikkelingen (o.a. nieuwe woningwet, gewijzigde rol corporaties) zijn aanleiding om de lopende herstructurering te herijken a.d.h.v. de volgende door de raad vastgestelde uitgangspunten:

- Focus op maatregelen die in 2016 t/m 2020 worden uitgevoerd als onderdeel van een BOP/WOP
- Aansluiten bij plekken waar de corporaties nog investeren en daarbij prioriteit geven aan:
 - o Investerings die bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van woonmilieu
 - o Investerings die bijdragen aan versterken ontmoetingsplekken
- Indien de corporaties voorgenomen plannen en investeringen niet voortzetten dan ook de investering van de gemeente heroverwegen



In november 2014 (nota d.d. 12.11.2014 "Integrale planontwikkeling Maastricht-Centrum-Oost; nieuwbouw AH Scharnerweg; renovatie Gemeenteflat; herinrichting Oranjeplein/Koningsplein"), werd het college gevraagd om o.a. in te stemmen met de voorgestelde, gecombineerde planontwikkeling. Hierbij was sprake van een co-designconstructie.

Het huidige door de A2 verkeersmassa gedomineerde, passieve 'kijkgroen' maakt plaats voor een levendig park dat deels geschikt is voor een actief (stedelijk) gebruik. Het nieuwe stadspark kan daarmee ook onderdeel gaan vormen van het stedelijke evenementenbeleid.



Door de Gemeente Maastricht is – in het kader van burgerparticipatie- een groep omwonenden uitgenodigd om mee te denken over, vorm te geven aan en wensen kenbaar te maken voor de inrichting van het Oranje- en Koningsplein. Deze uitdaging is enthousiast en met veel energie opgepakt binnen de daartoe opgerichte klankbordgroep. Het beoogde gemeentelijke budget is echter alleen voldoende voor basis 'grijs en groen', terwijl de behoeften van de omwonenden verder reiken.

De droom van de omwonenden is het gebied te veranderen in een groen stadspark voor Maastricht-Oost dat de wijken, die sinds 1959 van elkaar gescheiden waren, weer met elkaar kan verbinden en waarin ruimte is voor verschillende functies zoals ontmoeten, wandelen, sporten, spelen en recreëren. Voor deze ambitie is een stevig draagvlak in de buurt. Om deze ambitie te verwezenlijken en te verduurzamen is door bewoners de Stichting Stadspark Maastricht-Oost opgericht.

Van belang is het gegeven dat begeleiding van participatietrajecten leidt tot significant hogere plankosten (apparaatskosten) in relatie tot meer traditionele reguliere trajecten.

D.d. 13 december 2016 gaat de raad akkoord met nieuwe afspraken voor Buurt en Wijkontwikkelingsplannen en de herverdeling van middelen die reeds beschikbaar waren voor de

herstructurering. In totaal werd het beschikbare budget voor de herinrichting van Scharnerweg, Koningsplein, Oranjeplein en Frankenstraat, mede dankzij een de door de Provincie toegekende subsidie, vastgesteld op ca. € 2,1 mln.

Gezamenlijk met AV2 is in april 2017 gestart met de aanleg van de rotonde en de herinrichting van de Scharnerweg met een middeneiland. Beide pleinen werden in de loop van 2017 vrijgespeeld en ingericht waarbij de materiaalkeuze aansloot op de Groene Loper. Ook bij de herinrichting van het eerste deel van de Frankenstraat is aangesloten op de materiaalkeuze van de Groene Loper (trottoirs

en parkeervakken worden voorzien van gebakken klinkers). Beide pleinen en de Frankenstraat zijn in het 2e kwartaal van 2018 opgeleverd.

De gemeente heeft de oplevering – met het oog op de geleverde kwaliteit- niet geaccepteerd. De aannemer voert hiervoor een meerkostenpost op van ca. 0,13 mln.

Vanaf medio 2018 trachten beide partijen een oplossing te vinden. In 2019 wordt een mediationtraject opgestart.

De Stichting Stadspark Maastricht-Oost is vanaf 2016 bezig met ca. € 400.000 binnen te halen via fundraising. In juni 2018 heeft het college besloten, om samen met de reeds gealloceerde subsidie van de provincie en de bijdrage vanuit duurzaamheidsimpuls A2, het door de stichting aangeboden bedrag aan te vullen met een bedrag van € 175.000,-, ter verwezenlijking van de bestaande plannen. Eind 2018 is de beweegtuin gerealiseerd. Het kunst-/speelobject de Mosasaurus wordt geplaatst in mei 2019. De overige voorzieningen volgen samen met de komst van een paviljoen (definitieve gunning 2e kwartaal 2019).

Verwacht wordt dat alle plusvarianten en het paviljoen gerealiseerd zullen zijn in mei 2020.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | hogere uitvoeringskosten (meerdere oorzaken o.a. dreigende juridische procedure |
| 2 | niet voorziene apparaatskosten i.v.m. intensieve begeleiding participatietraject |

Het totale risico voor het plan Koningsplein is op basis van de risicoanalyse € 141.050.



6.3.2.5 Herinrichting Rijdam locatie

Korte beschrijving

In het verleden was Rijdam een bedrijfsgebouwen complex waarin de Rijdamfabriek en autospuiterij de Bruin gevestigd waren. Woningcorporatie Woonpunt heeft het terrein gekocht met de bedoeling hiervoor in de plaats woningbouw te realiseren. In het in 2010 vastgestelde wijkontwikkelingsplan Limmel Nazareth wordt aangegeven dat Rijdam zal transformeren naar een openbare ruimte met lichte bebouwing. Door verscheidene omstandigheden is dit bouwplan van de baan.



Woonpunt en gemeente komen overeen dat Woonpunt de opstallen tot aan het maaiveld sloopt en vervolgens het terrein om niet overdraagt aan de gemeente. Gesloopt wordt tot aan maaiveld vanwege de aanwezigheid van bodemvervuiling. Met de gemeente is overeengekomen dat het terrein uitsluitend nog gebruikt zal worden als openbare ruimte.

Actualisatie 2018

Begin 2018 is de aanbesteding voor civiel hoofdaannemer afgerond en de uitvoeringswerkzaamheden gestart. In juni heeft de oplevering plaatsgevonden en zijn de volgende functies gerealiseerd: parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, honden losloopgebied en een groen parkje. Tot en met oktober zijn nog enkele restpunten verholpen. In september is de nieuwe openbare ruimte feestelijk geopend met bewoners en is het beheer en onderhoud overgedragen aan Stadsbeheer.

Enkele bewoners van de Meerssenerweg hebben het verzoek ingediend voor het realiseren van achteringen in de bestaande gemetselde perceelafscheiding welke eigendom is van de gemeente. Deze achteringen zijn inmiddels gerealiseerd. Aan twee bewoners is een stuk grond verkocht zodat ze dit bij hun achtertuin kunnen betrekken. Alle overeenkomsten zijn opgesteld, ondertekend en gepasseerd bij de notaris. Hiermee vinden er geen activiteiten meer plaats in 2019 als gevolg van dit ontwikkelingsproject. Gedurende 2019 vindt de financiële afwikkeling plaats.

Toprisico's

Gezien de afronding van dit project is geen risicoanalyse opgesteld.

6.3.2.6 Resultaten OHW

| | Reële risico inschatting | Benodigde weerstandscapaciteit | Boekwaarde per 31.12.2018 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| BL – MHC plandeel 1 incl .water | 1.443.500 | 0 | |
| Wittevrouwenveld - Tillystraat | 5.000 | 0 | |
| Blauwe Loper | 197.500 + PM | 0 | |
| Oranjeplein / Koningsplein | 141.050 | 0 | |
| Herinrichting Rijdamlocatie | 0 | 0 | |
| TOTAAL | 1.787.050 + PM | 0 | 4.652 |



De plannen binnen OHW hebben een vastgesteld financieel kader dan wel een vastgesteld voorbereidingskrediet.

6.3.3 HERIJKING HERSTRUCTURERING 2017 - 2020

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van naoorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen). Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenspraak met omwonenden via een interactief proces en door raad zijn vastgesteld. Dit betreft:

- Fysieke buurtplannen Boschpoort en Heugemerveld (1998)
- Malberg (buurtontwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg, 2003)
- Caberg en Malpertuis (wijkontwikkelingsplan (WOP), 2005)
- Limmel en Nazareth (WOP, 2010)
- Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)
- Pottenberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Mariaberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Gebiedsvisie Heer-Scham ("Heer en Meester" 2015)

De oorspronkelijke aanpak die in de verschillende WOP's en BOP's is vastgelegd ging uit van een integrale aanpak waarbij zowel geïnvesteerd werd in de fysieke inrichting, de sociale problematiek en de economische positie van de wijk. Langs deze weg hebben de Maastrichtse woningcorporaties (Maasvallei, Woonpunt, Servatius), gemeente en derden de afgelopen twintig jaar veel in buurten geïnvesteerd. Honderden woningen zijn gesloopt, teruggebouwd, verkocht en gerenoveerd. Straten zijn opgeknapt, fysieke barrières opgeheven, scholen en winkels vernieuwd. Ook op sociaal terrein is veel gedaan.

Verschuillende ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om de lopende herstructurering in 2016 te herijken. De eerste was de nieuwe Woningwet die in 2015 is aangenomen. De hoofdlijnen van deze wet zijn:

- Kerntaak van woningcorporaties is het op een sobere en doelmatige manier bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens. In beperkte mate mogen zij ook werken voor huishoudens met lage middeninkomens. Daarnaast kunnen ze een klein deel van hun woningen toewijzen aan huishoudens die om een andere reden dan een (te laag) inkomen ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een zorgbehoefte of een urgent gebrek aan woonruimte.
- Woningcorporaties moeten met ingang van 2016 passend gaan toewijzen. Van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet 95% een woning krijgen toegewezen met een huur beneden de aftoppingsgrens.
- Woningcorporaties mogen beperkt investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast mogen ze onder voorwaarden actief blijven in maatschappelijk vastgoed. De bouw van koopwoningen is alleen toegestaan als er op de bewuste locatie geen marktpartij is die dat wil doen.
- Woningcorporaties zijn verplicht bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat deze dit hebben neergelegd in een woonvisie (in Maastricht: de lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat' en de Woonprogrammering Maastricht). Dit wordt via een in de Woningwet omschreven procedure in een aantal stappen uitgewerkt in prestatieafspraken, die in de toekomst een bindend karakter krijgen. In Maastricht gaan de partijen deze procedure in 2016 volgen.
- Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij bij het opstellen van de prestatieafspraken. Zij doen mee aan de voorbereidingen en zijn medeondertekenaar. Dit alles betekent dat de mogelijkheden en de reikwijdte van de corporaties sterk ingeperkt zijn en zij niet meer op alle velden zoals voorheen (fysiek, sociaal en economisch) actief mogen zijn.



Een tweede belangrijke ontwikkeling die vooral effect heeft op de financiële mogelijkheden van corporaties is de verhuurderheffing en de huursombenadering. Deze legt beslag op het investeringsvermogen van corporaties.

De derde ontwikkeling was die van de woningmarkt. Uit de nieuwe woonprogrammering Maastricht 2016-2020 is gebleken dat de uitbreidingsbehoefte voor woningen zeer beperkt is t.o.v. de aanwezige plancapaciteit. Voor sociale huurwoningen geldt dat het aanbod op zich voldoende is, maar dat vooral de voorraad goedkope sociale huurwoningen onder druk staat. Qua woonmilieu blijkt dat er een overschot gaat ontstaan aan woningen in woonmilieus aan de rand van de stad (buitenwijken, tuindorpen) en een tekort aan woningen in en rond de binnenstad in met name stedelijke woonmilieus (rustige stadswijk, ruim opgezet wonen). De opgave is om de bestaande woonmilieus en woningtypen beter te laten aansluiten op de (huidige en toekomstige) vraag.

Uit bovenstaande beperkingen vanuit de financiën en regelgeving en de grote opgave in het beter laten aansluiten van het woningaanbod op de vraag is de noodzaak gebleken om de voorgenomen plannen en investeringen te heroverwegen. Het onverkort doorzetten van de oorspronkelijke plannen was geen optie meer.

Naast de hiervoor genoemde financiële en wettelijke kaders om de plannen te herijken was ook de maatschappelijke context veranderd. Mede om die reden hebben de gemeente en corporaties reeds in 2015 besloten om via een vijftal thema's gezamenlijk te verdiepen en nieuwe afspraken te maken:

1. Wonen en zorg.
2. Doe-democratie en eigen kracht.
3. Betaalbaarheid en duurzaamheid.
4. Beschikbaarheid en woonruimteverdeling.
5. Woonmilieus en de woonprogrammering

Deze inhoudelijke uitgangspunten uit de woonprogrammering zijn inmiddels vertaald in nieuwe afspraken met de corporaties voor de Buurt en Wijkontwikkelingsplannen. Deze nieuwe afspraken zijn gemaakt conform de door de raad vastgestelde uitgangspunten en planning en passen binnen het nieuwe beleidskader van de Woonprogrammering, de saldo-nul, de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en de prestatieafspraken voor 2017 en verder. Ook zijn deze inmiddels verwerkt in aangepaste financiële kader voor de herijking herstructurering. Het betreffende raadsstuk is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2016. Het financiële kader voor de herijking herstructurering 2017-2020 bedraagt € 14.873.000. Uitgangspunt bij de herijking herstructurering is dat het totale beschikbare budget als taakstellend moet worden beschouwd. De volgende projecten maken onderdeel uit herijkte herstructureringsaanpak:

| | |
|-----------------------|--|
| WOP Caberg Malpertuis | - extra bijdrage grondexploitatie |
| BOP Mariaberg | - Blauwe Loper |
| WOP Limmel Nazareth | - basisschool Limmel, sloop en herinrichting |
| | - afronding ondertunneling |
| | - Kanjelzone, kasteel Jerusalem (afgerond 2017) |
| | - Hoeve Rome |
| | - verplaatsen R KVCL (afgerond 2017) |
| | - Kasteel Verduynenstraat 9, sloop en herinrichting |
| | - Nazareth Noord, aansluiting Neuborghweg Meersenerweg |
| | - herinrichting Askalonstraat, Kasteel Cartielstraat en Kasteel Petersheimstraat |
| | - herinrichting Rijdamlocatie |



| | |
|----------------------------------|---|
| WOP Wittevrouwenveld Wyckerpoort | - risicoreservering Essentterrein (afgewikkeld 2018) - Koningsplein - doortrekken Generaal Simpsonstraat - herinrichting Tillystraat Stadhoudersstraat |
| Wijkvisie Heer | - Laan in den Drink, P-plaatsen en trottoir (afgerond 2017) - Laan in den Drink, voetbalveld (afgerond 2017) - verplaatsen Scouting |
| Sociale aanpak | - diverse projecten, bewonersinitiatieven |

De nog te maken kosten voor de periode 2019-2020 bedragen voor de totale herijking herstructurering afgerond € 8,7 mln. De onderdelen WOP Caberg Malpertuis, Hoeve Rome, Wittevrouwenveld-Essentterrein, Blauwe Loper, Rijdamlocatie, Koningsplein en Tillystraat-Stadhoudersstraat zijn als apart project nader uitgewerkt in deze MPG (totaal nog te maken kosten 2019-2020 afgerond € 4,8 mln.).

De totale kosten voor de overige genoemde projecten voor de periode 2018-2020 bedraagt ultimo 2017 afgerond € 3,9 mln. Deze overige plannen, welke veelal nog moeten worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond, zijn niet apart opgenomen in deze MPG. Voor deze projecten is ook geen aparte risico analyse uitgevoerd.

Het grootste risico voor de herijking herstructurering 2019-2020 is de financiële dekking. In totaal wordt voor een bedrag van afgerond € 9,8 mln. aan bijdragen verwacht. Dit betreft bijdragen van het Rijk / Tennet (wet Stroom) en de Provincie Limburg. Het totale risico voor de herijking herstructurering bedraagt PM.

6.4 Resultaten en conclusies

| | | reële risico inschatting | Benodigde weerstandscapaciteit | Boekwaarde 31.12.2018 (voor MVA geboekt naar balans) |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| 6.3.1 | Materiële vaste activa (MVA) | 130.000 + PM | 130.000 + PM | |
| 6.3.2 | OnderHanden Werk (OHW) | 1.787.050 + PM | 0 | |
| 6.3.3 | Herijking Herstructurering | PM | PM | 0 |
| TOTAAL | | 1.917.050+ PM | 130.000 + PM | 3.160.227 |

De plannen binnen de Materiële Vaste Activa hebben nog geen vastgesteld financieel kader. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt middels de post onvoorzien. De boekwaarde van deze plannen, is geboekt naar de balans en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde.

Bij de plannen behorende tot het OnderHanden Werk is sprake van een financieel vastgesteld kader.

De reële risico inschatting van de overige plannen Ontwikkeling bedraagt derhalve € 1.917.050 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 130.000+ PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).



De benodigde weerstandscapaciteit voor de MPGV 2018 is hoger dan die van de MPGV 2017 waar deze € 61.000 bedroeg.

De toename van de weerstandscapaciteit komt voort uit een afname van de weerstandscapaciteit voor het plan Dousberg (- 31.000 in verband met afronding project) en een kleine afname van de weerstandscapaciteit bij het plan Wyck – Palace (- 10.000). Daarnaast is een toename van de weerstandscapaciteit aan de orde bij het plan Lanakerveld (+ 110.000 zijnde de apparaatskosten gemeente indien het plan niet door gaat).

Voor de plannen binnen MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.



7. DEELNEMINGEN

7.1 Inleiding

Verbonden partijen zijn volgens het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) privaatrechtelijke organisaties waarin de gemeente financieel en bestuurlijk belang heeft. Een financieel belang is een aan de verbonden partij ter beschikking gesteld bedrag dat niet verhaalbaar is indien de verbonden partij failliet gaat of het bedrag waarvoor aansprakelijkheid bestaat indien de verbonden partij haar verplichtingen niet nakomt. Een bestuurlijk belang wordt vertaald als zeggenschap.

De kadernota verbonden partijen maakt onderscheid tussen drie soorten van verbonden partijen:

- deelnemingen
- publiekprivate samenwerkingsverbanden (PPS)
- gemeenschappelijke regelingen.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de geselecteerde plannen van de deelneming:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een toprisco's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven

7.2 Uitgangspunten

In relatie tot de gebiedsontwikkeling, kent de gemeente een drietal deelnemingen:

- de Wijk OntwikkelingsMaatschappij Belvédère B.V. (WOM Belvédère);
- de samenwerking met het Rijk, de Provincie Limburg en de gemeente Meerssen in de integrale opgave A2 (o.a. ondertunneling en gebiedsopgave) en
- de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME)

Ten aanzien van de integrale opgave A2 wordt in het gezamenlijk Projectbureau het integrale risico beheert. Over de risicoverdeling zijn afspraken gemaakt met de opdrachtnemer (Avenue2). Voor zover het risico voor rekening komt van de opdrachtgevende partijen, zijn hier middelen in voorzien binnen de scope van het project.

Ten aanzien van de WOM Belvédère is in 2013 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd. Vervolgens is een start gemaakt met het verder uitdiepen van de risicoanalyses op basis van de RISMAN-methode voor de diverse deexploitaties. In 2013 is de analyse voor de deellootatie Nutsbedrijven afgerond en verder is een start gemaakt voor het onderdeel Noorderbrug, passend binnen het proces richting aanbesteding en gunning zoals voorzien is in 2014. Daarna zal voor de overige onderdelen het risicomanagement verfijnd worden. Per deelgebied, wordt een risicoanalyse opgesteld waarbij de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn.

De rapportage en besluitvorming over de grondexploitatie Belvédère kende een eigen procedure.



De grondexploitatie, inclusief de risicoanalyse, wordt jaarlijks herijkt en parallel met de procedure voor de gemeentelijke projecten aan de gemeenteraad voorgelegd. De rapportage over Belvédère omvat vijf deelgrex. Per deelgrex worden risico-inventarisaties uitgevoerd, waarvan de uitkomsten worden meegenomen in het resultaat.

Voor de deelneming SOME is een risicoanalyse uitgevoerd en worden de toprisco's toelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).

7.3 Toelichting, resultaten en toprisco's deelnemingen

7.3.1 BELVÉDÈRE



Korte beschrijving

De gebiedsontwikkeling Belvédère is ooit opgezet als aan ambitieuze gebiedsontwikkeling van 230 ha. Naast een grote infrastructurele opgave (o.a. verleggen aanlanding Noorderbrug), had het tevens een groot programma van o.a. 4.000 woningen, aangevuld met retail en andere commerciële functies. De opgave voor deze gebiedsontwikkeling is ondergebracht in de Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV waarin naast de gemeente, tevens de ING en BPF Bouwinvest voor gelijke delen participeerden. Met het intreden van de economische crisis en het besef in de stedelijke programmering dat een forse inperking van het programma noodzakelijk was, kon ingrijpen niet uitblijven. Naar aanleiding daarvan is in 2010 en 2011 afscheid genomen van de beide private partijen. Hiermee is de volledige herontwikkeling van het gebied in handen gekomen van de gemeente en is 2012 gebruikt als periode van heroriëntatie op de opgave. Dit heeft geleid tot een organische opzet voor de ontwikkeling van het gebied waarbij aanvang 2013 het visiedocument "Het Antwoord



van de Sphinx” is vastgesteld, gevolgd door de herijking van de grondexploitatie (grex) in de eerste helft van 2013. Met de raad is afgesproken dat jaarlijks de stand van zaken wordt geschetst met een actualisatie van de grex zodat de planontwikkeling kan worden gemonitord en waar nodig tijdig kan worden bijgestuurd. Dat is gebeurd in juli 2014, in juni 2015, in juni 2016, in juni 2017 en in juli 2018. De vaststelling van de geactualiseerde grex 2019 staat gepland voor juni 2019.

Omvang en inhoud grex Belvédère

De totaalgrex is onderverdeeld in deelgrexen. De grondexploitatie Belvédère bestaat uit de volgende vijf deelgrexen:

- grex Belvédère 1 Binnensingel paragraaf 7.3.1.1,
- grex Belvédère 2 Frontenpark paragraaf 7.3.1.2,
- grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug paragraaf 7.3.1.3,
- grex Belvédère 4 Algemeen paragraaf 7.3.1.4,
- grex Belvédère 5 Tram Maastricht-Hasselt paragraaf 7.3.1.5.

Aansluitend zijn in paragraaf 7.3.1.6 de ontwikkelingen voor de grondexploitatie 2018 weergegeven.

Binnen deze hoofdsplitsing is een onderverdeling gemaakt tot logische kleinere eenheden en op die manier kan optimale monitoring en (bij)sturing plaatsvinden.

7.3.1.1 Grex Belvédère 1 Binnensingel

Deze grex hebben wij vervolgens onderverdeeld in vier onderdelen te weten:

1. *Lindenkruis (voormalig Nutsterrein)*

Korte beschrijving

Deze locatie bestaat uit het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en enkele aangrenzende objecten aan de Capucijnenstraat (pand De Brandweer), het pand Capucijnenstraat 3 en Statensingel 13.

Ontwikkelingen Lindenkruis (Nutsterrein). Op het voormalige Nutsterrein (Lindenkruis) worden 200 woningen gefaseerd gerealiseerd. Fase 1 (100 woningen/appartementen en een parkeergarage) en fase 2 (16 woningen en 22 appartementen) zijn gerealiseerd en in gebruik genomen. Fase 3 die bestaat uit 26 woningen en 20 appartementen wordt momenteel uitgevoerd. Slotstuk is fase 4 met de bouw van 6 patiowoningen en 6 appartementen. Dat staat gepland na realisatie van fase 3. De acquisitie voor dit bouwplan is opgestart. De conclusie is dat de woningbouwontwikkeling op de locatie Lindenkruis volgens planning verloopt.

De locatie Lindenkruis is, voor wat betreft bodem een lastige plek, als gevolg van tal van oude funderingsresten in de diepere ondergrond en bodemvervuiling door het voormalige gebruik. De gronden zijn in de afgelopen jaren weliswaar grotendeels opgeschoond maar, vooral bij het boren van de palen, zijn wederom bodemproblemen aangetroffen. Ook bleek diepgaander archeologisch onderzoek nodig te zijn. Er wordt nu een eindrapportage opgesteld.

De locatie de Brandweer is inmiddels binnen Maastricht een begrip als succesvolle creatieve werklocatie. De exploitatie van de horecaruimte, de kantoorruimten en werkateliers verloopt prima. Er is ook een gezonde doorwisseling van creatieve ondernemers. Het aanbieden van de mogelijkheid van flexibiliteit en tijdelijke verhuursituaties sluit dus goed aan op de marktvraag. De laatste jaren is de



Brandweer voor nagenoeg 100% verhuurd. Het komende jaar worden wel nog een aantal optimalisaties doorgevoerd (o.a fietsenstalling, afvalvoorzieningen en verbeterde dakisolatie)

Dat vertaalt zich in een stijging van de beheerskosten en deze stijging is naar de grex 2019 vertaald (MPGV 2018).

De grex Lindenkruis 2019 (MPGV 2018) sluit met een tekort dat € 390.000 groter is dan vorig jaar als gevolg van een stijging van de kosten. Deze stijging komt onder andere voort uit de genoemde extra opgaven op het gebied van bodemsanering en archeologie. Verder heeft vanwege de sterke stijging van kosten de aannemer van de openbare infrastructuur recht op een reële prijscompensatie bovenop de bij de gunning afgesproken prijs die eerder in de grex was opgenomen. Tenslotte is er sprake van hogere ambtelijke projectkosten vanwege het managen van de bodemsituatie.

2. Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

De locatie Landbouwbelang is een bijzondere locatie, zowel qua gebouw als qua ligging aan de Maas. De locatie heeft ingevolge het bestemmingsplan 'centrum' de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'overslagbedrijf'. Het grote fabriekspand is aangewezen als 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument). De voormalige sluiswachterwoning is als 'kenmerkend bouwwerk' aangewezen. Het complex ligt in het beschermd stadsgezicht, gezoneerd bedrijventerrein en deels in de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'. Het complex is 11.500 m² groot.

Stand van zaken herontwikkeling Landbouwbelang

In de grex 2016 heeft de raad met betrekking tot deze locatie besloten dat wij interesse vanuit de markt kunnen peilen voor deze locatie en daartoe gesprekken kunnen aangaan met potentiële gegadigden in het kader van het herontwikkelingstraject, De huidige gebruikerssituatie kan worden gedoogd in combinatie met het traject om in het kader van het broedplaatsenbeleid de gebruikers te faciliteren bij de zoektocht naar een alternatieve locatie. Conform besluit van de raad is in 2016 verkend in hoeverre de markt rijp is voor de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Dat heeft geleid tot vrijblijvende gesprekken met partijen met uiteenlopende ideeën. Variërend van hotelvormen, bijzondere woon-zorgconcepten tot combinaties van foodproductie en retail. In de grex 2017 heeft de raad via een motie besloten om in het herontwikkelingsproces ook de mogelijkheid te onderzoeken of de huidige bewoners een plek in een nieuwe functie zouden kunnen krijgen. Ook de mogelijkheid tot verplaatsing van de huidige functie moest. Dit onderzoeksproces is nu vrijwel afgerond en wordt vertaald in een raadsvoorstel. Dat zal tegelijk met de grex 2019 aan de raad wordt aangeboden. In dat raadsvoorstel wordt aan de raad een voorstel gedaan hoe om te gaan met de herontwikkeling van deze unieke locatie aan de Maas. Daarin staat ook benoemd op welke wijze we deze locatie willen ontwikkelen. Ook zal de raad op onderdelen betrokken worden bij de randvoorwaarden voor de mogelijke planontwikkeling op de locatie Landbouwbelang. Vooruitlopend op deze herontwikkeling zijn in 2018 wel al onveilige en ontsierende bouwdelen van het complex gesloopt.

In de grex 2018 waren verkoopopbrengsten gefaseerd voor de jaren 2019 tot en met 2021. Met de huidige planning is dat niet haalbaar en derhalve bijgesteld in de grex 2019 (MPGV 2018), waarmee de rentekosten stijgen. Aangezien de huidige situatie langer gehandhaafd blijft, moeten wij ons voorbereiden op beperkte investeringen in het complex in relatie tot het gebruik door de vrijplaats en de omgeving. Dit betekent dat bovenop de jaarlijkse kosten van € 18.500 voor minimaal onderhoud, belastingen, verzekeringen etc. een bedrag van € 50.000 per jaar voorzien wordt aan extra beheerskosten. Tot slot zijn wij genooddaakt de ambtelijke apparaatskosten naar boven bij te stellen



vanwege langere doorlooptijden. Per saldo leidt dit ertoe dat de grex niet meer budgettair neutraal wordt afgesloten, maar met een tekort van € 675.000.

3. Deellocatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Zuid is gelegen tussen de Boschstraat, de Maagdendries, de Frontensingel en de as in het verlengde van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een aantal panden en bouwgrond bedoeld voor nieuwe woningen.

Deze locatie bevat de volgende panden: Infocentrum Belvédère, de panden Boschstraat 24, 28 en 30. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx bestemd voor onder andere wonen, kantoren, horeca et cetera. Deze bestemmingen wisselen afhankelijk van de verdiepingen. Het pand Boschstraat 24 is overeenkomstig de vastgestelde grex 2015 ingezet voor de huisvesting van het instituut United Nations University-Merit met een dertigjarig huurcontract. Het pand Boschstraat 28 is verhuurd aan een advocatenkantoor. Een deel van dit gebouw komt weer beschikbaar en er zijn voorbereidingen getroffen voor verhuur daarvan aan derden. Daartoe worden enkele kleine aanpassingen aan het gebouw gedaan. Beheer en exploitatie van deze gebouwen vindt plaats door WOM en is meegenomen in de grexcijfers.

Het pand Boschstraat 30 zijnde de voormalige Festivillage bestaat uit een feestzaal en een drietal appartementen. Deze zijn en worden momenteel onthurd. Toelichting inzake het herontwikkelingstraject van de verschillende onderdelen volgt hierna.

Het herontwikkelingstraject

Ontwikkelingen Festivillage

Bij de grex 2016 is besloten om – ingeval van een haalbare planontwikkeling van een bowlingcentrum met bovenwoningen - in te stemmen met verkoop dan wel in erfpacht geven van dit object onder getaxeerde marktconforme condities. De haalbaarheidsstudie met Bison Beheer B.V. is recent met een positief resultaat afgesloten. Op basis daarvan is in 2017 het gebouw verkocht aan Bison Beheer B.V. De koper gaat zoals aangegeven ter plaatse een bowlingcentrum met horeca exploiteren en de bijbehorende woningen worden opgeknaapt en verhuurd. De omgevingsvergunning en sloopvergunning zijn verleend. Begin 2019 is gestart met de sloop, waarna de nieuwbouw start. Naar verwachting opent de bowling in 2020 de deuren.

Bouwgrond Sphinx Zuid

In de grex 2016 is door uw raad besloten om versnelling aan te brengen in de herontwikkeling van de deellocatie Sphinx Zuid en daartoe is een noodzakelijke neerwaartse grondprijsaanpassing van € 12 mln. doorgevoerd. Besloten is om ons college de ruimte te geven om gericht met een vijftal private partijen te werken aan concrete woningbouwplannen en om bij haalbare plannen contracten te sluiten. Besloten is ook om twee kavels beschikbaar te houden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en met twee initiatiefnemers op dit vlak tot een haalbaar plan en verkoopcontract te komen.

Nadat uw raad in 2017 akkoord is gegaan met het sluiten van verkoopcontracten is de ontwikkeling in een stroomversnelling gekomen. De woningbouwplannen zijn in diverse ateliersessies uitgewerkt. De omgevingsvergunningen zijn verleend en medio 2018 is gestart met de verschillende bouwactiviteiten. De gehanteerde beprijzingen in de contracten zijn conform de door de raad vastgestelde methodiek door een externe adviseur onafhankelijk en residueel vastgesteld. De grex gaat er vanwege de doorgevoerde versnelling van de woningbouw financieel op vooruit omdat de verkoopopbrengsten van de grond eerder binnenkomen. Daar staat tegenover dat de tijdelijke parkeerplaatsen eerder plaats moesten maken voor de woningen. Hierdoor gaan de parkeeropbrengsten omlaag. Zoals hiervoor aangegeven, ligt het zwaartepunt bij de planontwikkeling op het segment huurbeleggerswoningen. Deze huurwoningen kunnen een minder hoge grondprijs dragen dan verkoopwoningen. Wij hebben contractueel vastgelegd dat ingeval de huurwoningen binnen vijftien worden verkocht aan particulieren



(zogenaamde uitponding) er een nabetaling zal plaatsvinden op de grondprijs van gemiddeld € 15.000 per woning. Met deze nabetaling beogen wij dat het voordeel van het te zijner tijd omzetten van huur naar koopproducten - als men daartoe besluit - toevloeit naar de gemeente c.q. de WOM. Wij achten een dergelijke afspraak billijk temeer het omzettingvraagstuk en de daarbij te hanteren verkoopprijzen te zijner tijd mede wordt gezien tegen kwalitatieve omgevingsfactoren. Het zijn juist deze omgevingsfactoren (aanleg en onderhoud van openbare ruimten, monumenten, evenementen en dergelijke) die door gemeente en WOM worden gefinancierd. In dit verband verwijzen wij ook naar de samenvatting daar waar het belang van private investeerders voor waardevastheid en waardeverstijging aan de orde wordt gesteld.

Collectief particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Ter uitvoering van de wens van de raad om ruimte te bieden aan initiatieven op het vlak van CPO is de afgelopen jaren intensief overleg gevoerd met twee initiatieven genaamd SphinxTuin en Les Mouleurs. In 2018 is gekozen om het CPO-initiatief van 5 parkwoningen toe te voegen. Zoals vermeld is in 2018 gestart met de bouw van de appartementen. De 20 appartementen van Les Mouleurs en de 28 appartementen van Sphinxtuin moeten eind 2019/begin 2020 worden opgeleverd. De 5 parkwoningen volgen daar direct achteraan.

Effecten van de planontwikkeling op de grex

In aansluiting op de stedenbouwkundige plannen voor de blokken 1 t/m 10 is in 2018 het gehele terrein gesaneerd en opgeschoond en is het bouw- en woonrijpmaken van het Sphinx-Zuid terrein aanbesteed. Het actuele plan heeft een verbeterde ruimtelijke planindeling ten opzichte van het oude plan en dit leidt tot een kostenreductie waardoor het planresultaat verbeterd ten opzichte van 31 december 2017.

4. Deellocatie Sphinx Noord

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Noord is gelegen tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat de volgende panden: de Pathé bioscoop, het Eiffelcomplex, Brikkegebouw, het gebouwencomplex aan de noordzijde en een parkeerplaats voor 500 auto's. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx (2009) bestemd voor de functie 'centrum' (o.a. detailhandel, horeca en kantoren) in de kelder, de begane grond en de 1^e verdieping en de functie 'wonen' op de verdiepingen.

Het herontwikkelingstraject

Het Eiffelgebouw

In de afgelopen periode is intensief gewerkt aan de herbestemming van het Eiffelcomplex. Conform raadsbesluit is 60% van het Eiffelgebouw in langjarige erfpacht gegeven aan The Student Hotel. Op basis van onherroepelijke vergunningen en op basis van het bij de grex 2016 door de raad vastgestelde budget van € 22 mln. zijn alle werkzaamheden aan het Eiffelcomplex in september 2016 in uitvoering gegaan.

Cascoherstel en inbouw The Student Hotel

De verbouwing van het Eiffelgebouw is in het najaar van 2017 afgerond. The Student Hotel heeft per september 2017 zijn intrek in het gebouw genomen. De verbouwing heeft plaatsgevonden binnen het door de raad beschikbare gestelde budget van € 22 mln. aangevuld met het vangnet van maximaal € 500.000. De herbestemming van het Eiffelproject is over de hele linie goed verlopen. The Student Hotel is nu al een onmisbare speler geworden binnen het Sphinxkwartier.



Invulling van de koppen van het Eiffelgebouw

In het kader van de grex 2016 en 2017 is door de raad besloten de acquisitieactiviteiten voor de invulling van de koppen van het Eiffelcomplex op te starten. Het betreft de verhuur- erfpacht van de resterende 40% van het Eiffelcomplex aan de noord- en zuidzijde van The Student Hotel. In de zogenaamde koppen is ruimte voor een mix aan nieuwe functies. Hiervoor is een speciaal vastgoedmodel ontwikkeld dat de basis vormt voor de aanpak. Conform het bestemmingsplan zijn de twee bovenste verdiepingen ingevuld met een woonfunctie (16 lofts). Hiervan is het overgrote deel vergeven. Er zijn nog 4 lofts over waarover gesprekken met geïnteresseerden lopen. Ook op de begane grond zijn alle ruimten verhuurd. Zo zijn onder andere Gedeelde Weelde (coöperatieve biologische supermarkt) en de Communitystore (nieuw concept SNS-bank) ingetrokken. Verder is het grootste deel van ondernemersvloeren aan de zuidzijde uitgegeven. De acquisitie van de ondernemersverdiepingen 2 tot en met 5 aan de noordzijde loopt. Er vinden gesprekken met verschillende geïnteresseerden plaats. Samengevat verloopt dit proces volgens de prognoses die met uw raad zijn gedeeld.

Openbare ruimte rondom Eiffel

De plannen met betrekking tot de openbare ruimte worden uitgevoerd in afstemming met de uitvoering van de aangrenzende projecten. De afgelopen jaren zijn de aanpak van het Sphinxcour, het trottoir Boschstraat met het tijdelijke fietspad, de onderdoorgang Eiffel, het Petrus Regoutplein aan de achterzijde van het Eiffelcomplex en de Penitentengang gerealiseerd. Alle kosten verband houdende met de openbare ruimte zijn in de grex meegenomen. De uitvoering van de laatste fase, zijnde de aanpak van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug, is afhankelijk van van het besluit en de voorbereiding van het project Tram Maastricht-Hasselt. De kosten voor deze fase zijn meegenomen bij het project Tram Maastricht-Hasselt. De uitvoering van de openbare ruimteplannen en kosten verlopen volgens verwachting.

Brikkegebouw

Het Brikkegebouw (gelegen op P Sphinx) is in twee delen tot stand gekomen tussen 1918 en 1930. Het bestaat uit 6 lagen van ieder 275 m². De voormalige functie is 'industrie', in het vigerende bestemmingsplan Sphinx is 'wonen' voorzien in het gebouw. Het gebouw is een 'kenmerkend' pand en als zodanig ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is sprake van twee bouwstijlen, te weten beton kolommen met stalen profielen en troggewelfde vloeren en daarboven een betonskelet met betonvloeren. Bij de herbesteding zal van beide bouwstijlen een authentiek voorbeeld behouden dienen te blijven.

Door uw raad is besloten om het gebouw te verkopen aan de heer Berghof van Maison Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theepakkerij. Het afgelopen jaar is de asbestsanering van het pand afgerond en daarna is het pand verkocht en geleverd aan Maison Blanche Dael. Volgens oorspronkelijke planning zou de verbouwing starten in 2018. Als gevolg van wisselingen in het bouwteam van Maison Blanche Dael is enige vertraging ontstaan. Dit is inmiddels opgelost en de verwachting is dat na de zomer van 2019 wordt gestart om vervolgens het gebouw voor eind 2020 op te leveren.

Ingeval Maison Blanche Dael op termijn de functie van de binnentuin zou willen wijzigen naar de woonfunctie die daar nu is voorzien dan vindten onafhankelijk gewaardeerde nabetaling op de koopsom plaats.

Gebouwen noordknoop Sphinx

Het betreft het ensemble van gebouwen met de namen Mouleurs, Molengebouw, Belgen, Spoorgebouw en Hallen. Grenzend aan de Boschstraat, Frontensingel, parkeerplaats op het Sphinxterrein en het Eiffelcomplex.



Bij raadsstuk 109- 2016 heeft uw raad ingestemd met de verkoop aan en ontwikkeling van deze panden door Loods 5. De panden zijn voor één euro verkocht aan Loods 5 met als voorwaarde dat renovatie van de oude panden plaatsvindt. U heeft ingestemd met de bijzondere retailfunctie van ongeveer 15.000 m² passend binnen het bestemmingsplan op de begane grond en de eerste verdieping. Ook is ingestemd met de fasegewijze realisatie van de bestemmingsplanmatig toegestane woonfunctie op de bovenverdiepingen met mogelijkheden voor alternatieve functies en is ingestemd met een nabetalingsclausule.

De omgevingsvergunning is eind 2017 ingediend door Loods 5. Begin 2018 is de vergunning definitief verleend. Daarna zijn er flora- en faunamaatregelen en asbestsanering uitgevoerd. In maart 2018 is gestart met de uitvoering. Er is gewerkt met een bouwteam gericht op het bewaken van bouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteit. Te midden van de bouwactiviteiten is continu gezocht naar de meest verantwoorde en praktische oplossingen. Deze methode heeft de snelheid in de verbouwing gehouden, met als resultaat een mooie nieuwe herbestemming in het Sphinxkwartier. De winkel van Loods 5 is in maart 2019 geopend voor het publiek. De invulling van de verdiepingen vanaf laag 1 met woningen is nu de volgende opgave.

In voorliggende grex zijn de financiële effecten van de transactie met Loods 5 conform alle raadsbesluiten verwerkt.

Parkeerplaats

De parkeerplaats op het Sphinxterrein met 500 parkeerplaatsen is in eigendom van en wordt door de WOM geëxploiteerd. In het afgelopen jaar zijn diverse verbeteringen aangebracht: betere verlichting, meer groen en cameratoezicht en er is een extra betaalautomaat geplaatst. Er is via extra toezicht en controle ingespeeld op de wens om meer veiligheid met name de donkere uren. Het gevoel van onveiligheid is afgenomen nu het Eiffelgebouw is opgeleverd en bewoond. Er zijn oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd.

De omzet is in 2018 met 10% gestegen ten opzichte van 2017. Een logische stijging gezien de toename van het aantal publieksfuncties in het Sphinxkwartier. We ervaren weltoenemende parkeerdruk op P Sphinx die deels kan worden opgevangen door P Frontenpark die door de verlegging van de Noorderbrug gemakkelijker bereikbaar is vanuit het Sphinxkwartier.

7.3.1.2 Grex Belvédère 2 Frontenpark

Korte beschrijving

Het nieuwe Frontenpark wordt begrensd door de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de Frontensingel en de Timmerfabriek en Sappi aan zuid- en oostzijde. Het 'Radium' (complex Gashouder, schoorsteen, LAB-gebouw, Kunstfront, Rijksmonumentale Cokesfabriek, het benzineverkoopspunt en nieuwe evenemententerrein) maken hiervan deel uit. Nu het Noorderbrugproject vrijwel gereed is, zijn de contouren duidelijk zichtbaar. De Hoge Fronten maken qua gebied ook onderdeel uit van het Frontenpark vanwege de verbinding die onder de Cabergerweg is gerealiseerd.

Bij de allereerste grex in 2013 hebben wij aangegeven dat het Frontenpark via een geleidelijke transformatie wordt gerealiseerd, mede afhankelijk van de ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden, budgetten die beschikbaar komen en mogelijkheid om gebouwelijke situaties te realiseren als er zicht is op sluitende exploitaties. Deze aanpak werpt zijn vruchten af. De ontwikkeling van het Frontenpark wordt vormgegeven in goed overleg met alle relevante belangenorganisaties.

Het ontwikkelingsproject in fases

Fase 1 Frontenpark: verbindingen en vestingmuren



In 2013 en 2014 is de eerste fase ter hand genomen die bestaat uit de aanpak van de vestingmuren en aanleg van het eerste wandelpad door het park en naar de omgeving. Van eind 2015 tot en met 2018 zijn oude vestingmuren aan de Lage Fronten hersteld en nog meer verbindingen (wandel- en fietspaden) gerealiseerd.

Fase 2 Verbinding Hoge Fronten-Lage Fronten

In 2014 heeft de raad de budgetten beschikbaar gesteld voor de realisatie van de koppeling Hoge Fronten-Lage Fronten onder de Cabergerweg door. In 2016 is toegewerkt naar een (nagenoeg) definitief ontwerp van dit 'koppelstuk'. De uitvoering is begin 2017 gestart in het kader van het project Noorderbrugtracé. Het uitgraven aan de zijde Hoge Fronten is in 2017 uitgevoerd. De vestingmuren die ter plaatse zijn aangetroffen, verkeren in redelijk goede staat. De tweede fase en oplevering van de onderdoorgang naar de Lage Fronten is in 2018 gerealiseerd. De afwerking vindt momenteel plaats. In de zomer van 2019 wordt de verbinding geopend voor het publiek. Vanaf dan is het mogelijk om zonder onderbreking te wandelen van Lumière Cinema tot aan de Lambertuskerk

Fase 3 Verbindingen van en naar de stad-Frontenpark, voorzieningen in het Frontenpark alsmede ontwikkeling van de locatie Het Radium (voormalige omgeving Vredesteinfabriek)

Na gereedkomen van het nieuwe tracé van de Noorderbrug ontstaat ten zuiden daarvan een gebied met interessante industriële gebouwen als de oude Radiumschoorsteen als markant bakken, de oude Gasfabriek (in de volksmond Cokesfabriek), het Kunstfront, het LAB-gebouw en de Gashouder. Dit wordt gecombineerd met ruimte voor buitenrecreatie en specifieke evenementen. Binnen Het Radium is er ruimte om te experimenteren. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde ambities van Belvédère in 'Het Antwoord van de Sphinx'. Dit traject loopt momenteel volop en wordt stap voor stap verder ontwikkeld.

Gashouder

In 2016 is op initiatief van de Stadmakers geëxperimenteerd met activiteiten. Dit heeft enig inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die nodig zullen zijn om het gebouw te kunnen gebruiken. Te denken valt aan bouwkundige voorzieningen, consolidatie van de schil, een brandmeldinstallatie, nieuwe vloer, aangepaste deuren, sanitair, geluidsisolerende- akoestische- en ventilatievoorziening et cetera. Het gaat hierbij om forse bedragen. Vandaar dat uw raad al eerder in de grex het bedrag van € 400.000,= daarvoor heeft gereserveerd.

Het advies van de Stadmakers was om nog enkele jaren via experimenten nog meer zicht te verwerven op mogelijke exploitatiemodellen en noodzakelijke voorzieningen. Dat advies wordt gevolgd. Om dit mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure gevolgd, waarna in het voorjaar 2017 de vergunning is verleend die het mogelijk maakt om activiteiten toe te staan in de Gashouder. Zeker nu de infrawerken aan de Cabergerweg en Lage Frontweg gereed zijn, is deze omgeving weer goed bereikbaar en verwachten wij een toenemende belangstelling. Er melden zich al diverse initiatieven die interesse hebben in deze plek. De ervaringen worden met u gedeeld en vormen de basis voor een meer definitieve bestemming.

LAB-gebouw

Het gebouw is de afgelopen jaren gerenoveerd en vervolgens verhuurd aan de Toneelgroep Maastricht en diverse culturele en creatieve ondernemers (2015-begane grond). In het najaar 2017 is Fashion House ingetrokken op de tweede etage. De doelstelling om het modeconcept te laten doorgroeien en daar de gehele tweede etage mee te vullen, is helaas niet gelukt. De organisatie FashionClash, als belangrijke speler van het Fashion House concept, heeft eind 2018 aangegeven op zoek te gaan naar een andere meer binnenstedelijke locatie. In goed overleg zijn de huurovereenkomsten ontbonden en FashionClash is ondertussen ingetrokken in het pand aan de Batterijstraat 48. Tot deze zomer huurt de aannemer van de Noorderbrug een deel van de tweede etage om van hieruit de laatste werken te coördineren. Er wordt met (nieuwe) kandidaten gesproken



voor een meerjarige invulling van de tweede etage die passen binnen de ambitie van het gebied en gebouw. De eerste etage is in 2018 in zijn geheel gevuld met een sportief recreatieve functie: Radium Boulders. De eerste signalen van deze invulling zijn positief te noemen. Nu de grootschalige werken rond en aan het gebouw zijn afgerond, verwachte wij dat het LAB-gebouw binnen afzienbare tijd gevuld zal zijn met een mix aan zich onderling versterkende functies conform de aannames in de exploitatie.

Schoorsteen en binnenterrein Radium

De schoorsteen is een herkenbaar 'landmark' de naamgever voor het gebied en is in 2018 gerestaureerd. Om tot meer beleving en reuring in het gebied te komen is als experiment een vergunning verleend voor een kleinschalige terrasfunctie op het binnenterrein. Naast deze horecafunctie maakt Het Radium onderdeel uit van een experimenteerzone op gebied van evenementen. Zo willen we initiatiefnemers stimuleren kleinschalige evenementen te organiseren in dit gebied. Inmiddels staan er op het binnenterrein jaarlijks verschillende kleinschalige activiteiten op het programma, zoals concerten en INKOM-activiteiten.

Benzineverkooppunt en P Frontenpark

De locatie van het tankstation aan de Cabergerweg is in eigendom van de WOM en verhuurd aan Demarol. Omdat de functie van tankstation op die plek in het Frontenpark en de ligging in de bocht van de Cabergerweg niet als wenselijk wordt gezien, is conform de aankondiging bij de grex 2017 in overleg getreden over beëindiging van de huurovereenkomst. Gelijktijdig gaf de huurder aan te willen verhuizen naar de locatie bij het P&R-terrein Maastricht Noord. In overleg met de huurder is inmiddels een zogenaamde vaststellingsovereenkomst overeengekomen met als 'harde' sluitingsdatum 1 september 2020 voor de huidige locatie Cabergerweg. Aansluitend hierop volgt direct sloop en sanering en kan ook dit deel worden heringericht als onderdeel van het Frontenpark in 2021. De parkeerplaats Frontenpark is eveneens in eigendom van de WOM en is destijds gekocht van NS Vastgoed in verhuurde staat. De huurovereenkomst met Q-park loopt tot en met 2030. In 2018 is het parkeerterrein heringericht, zowel de in- als uitgang is nu gesitueerd aan de kant Frontensingel. De naam is ook gewijzigd naar P-Frontenpark. Er zijn twee wandelzones dwars over de parkeerplaats gerealiseerd om zodoende het Frontenpark met het Radiumgebied vanuit het Sphinxkwartier makkelijk te bereiken. Het is nu allemaal op loopafstand.

De Krul

In het Frontenpark ligt als overblijfsel van en souvenir aan de oude Noorderbrug een deel van de oude afrit. Dit losse element noemen we De Krul. Conform opdracht heeft de aannemer van de Noorderbrug De Krul veilig en toegankelijk gemaakt. Het is inmiddels mogelijk voor het publiek De Krul te betreden. Vanaf De Krul is er een mooi uitzicht over de Lage Fronten. In combinatie met het gerealiseerde pleintje leent zich deze plek bij uitstek voor kleinschalige activiteiten, waarvoor stroom en water zijn aangelegd. Vanaf deze zomer worden hier de eerste kleinschalige activiteiten georganiseerd die zorgen voor de gewenste beleving ontstaat en deze plek meer in de 'picture' brengen. Zo werken studenten van het UWC bijvoorbeeld aan een studieproject rond De Krul met als opdracht het bedenken van een aanvullende en versterkende functie. We wachten af of hier een haalbaar plan uitrolt met een 'plus' voor het park en/of het Sphinxkwartier.

Stadsweide

Direct ten zuiden van de nieuwe aanlanding Noorderbrug is in het kader van het project Noorderbrugtracé de stadsweide gerealiseerd. De openbare stadsweide, voornamelijk bestaand uit een grasveld, met drainage, wandelpaden, bomen en zitelementen, maakt onderdeel uit van het Frontenpark. Door de nieuw gerealiseerde verbindingen van en naar de stad is het terrein goed bereikbaar. De stadsweide is in hoofdzaak bedoeld om te recreëren en kan gebruikt worden voor een breed scala van kleinschalige en een beperkt aantal grotere activiteiten waarvan de maximale



omvang gaandeweg het gebruik wordt bepaald. Uiteraard worden hierbij de effecten op de omgeving betrokken. Vanaf deze zomer gaan we experimenteren met het gebruik van de stadswaai en vindt als eerste het festival Bruis plaats eind augustus. De komende twee jaar zullen we met u de ervaringen delen en uw raad betrekken bij vervolgstappen naar de realisatie van een meer op maat gefaciliteerd terrein, mocht die behoefte blijken. Hiermee blijft de regie bij uw raad.

In 2018 heeft u via amendement € 700.000,- beschikbaar gesteld voor het optimaliseren van de stadswaai voor evenementen. Conform uw amendement blijft dit bedrag gereserveerd zolang niet helder is of de voorwaarden voor gebruik kunnen worden ingevuld.

Gasfabriek

Bij grex 2018 is dit gebouw uitvoerig aan de orde geweest. Het betreft een uniek monumentaal gebouw, dat wordt gezien als waardevol nationaal erfgoed en dat is door de nieuwe aanlanding Noorderbrug volledig in het zicht gekomen. Vanwege de actualiteit is het noodzakelijk hier wat langer bij stil te staan. In 2018 werd beschreven dat Gasfabriek zou worden aangepakt in 3 stappen.

Bij stap 1 zouden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van verder verval van het Rijksmonument, er wordt een plan voor cascoherstel gemaakt en subsidiemogelijkheden worden verkend. Voor deze stap is in 2018 een budget van € 250.000,- vastgesteld door uw raad.

Stap 2 voorziet in het binnenhalen van subsidies en uitvoeren van cascoherstel nog zonder eindfunctie. Om subsidiewerving kansrijker te maken is in grex 2018 een bedrag van € 2,5 mio gereserveerd ten behoeve van de cofinanciering van subsidies.

Stap 3 richt zich op de eindbestemming en uitgifte (verkoop, erfpacht verhuur).

Er zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd zoals dakherstel, hemelwaterafvoeren zijn aangebracht, enkele gevelopeningen zijn voorzien van plexiglas voor de lichtinval en er heeft deels asbestsanering plaatsgevonden. Asbestsanering van stopverf en kit van de kozijnen komt pas aan de orde op het moment dat de kozijnen verwijderd c.q. hersteld worden bij de cascoherstel. Het gebouw is nu veilig en toegankelijk. Er is overlegd met de provincie en met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed over de aanpak en subsidiewerving. Eveneens is gesproken met het Nationaal Restauratiefonds.

Bij alle partijen is sprake van een positieve, meedenkende grondhouding ten aanzien van de aanpak van dit Rijksmonument. In dat kader zij vermeld dat ten tijde van de opmaak van dit raadsvoorstel er een aankondiging lag van een nieuwe Rijkssubsidie Grote Monumentenregeling. In afwachting van de precieze criteria bereiden wij ons voor met de andere partijen op een aanvraag.

Er is inmiddels ook een casco-restauratievisie opgesteld die recht doet aan de monumentale waarden en er zijn onderzoeken uitgevoerd naar constructie en het betonnen skelet.

Daarnaast heeft zich ook een concreet initiatief aangediend, een concept dat goed aansluit bij onze wens om het Radiumgebied te vullen met interessante programma's. Komend jaar gaan wij dit initiatief op de haalbaarheid onderzoeken.

Bij de grex 2020 (MPGV 2019) zullen wij aangeven wat een en ander betekent voor de grex van het Frontenpark.

Kunstfront

Middels raadsinformatiebrief van 16 november 2018 hebben wij uw raad geïnformeerd over voorgenomen renovatie van het pand Kunstfront. Daarbij is aangegeven dat wij het tijdelijk gebruik van dit pand door de Stichting Mandril en de Stichting Cultuurfront Europa hebben opgezegd omdat het gebouw vrij moet zijn voor de verbouwwerkzaamheden. In de raadsinformatiebrief is ook aangegeven dat met het vrijmaken van het gebouw de discussie binnen uw raad over bestemming na renovatie, hergebruik en budgetten zo breed mogelijk kan worden gevoerd. De gebruiksovereenkomsten met deze gebruikers lopen tot 30 november 2019; mocht op dat moment



nog niet worden begonnen met de bouwactiviteiten, dan behoort het verlengen van de gebruiksovereenkomsten (steeds met een korte looptijd) tot de mogelijkheden.

Voor wat betreft de toekomst van het Kunstfront verwijzen wij naar het separate raadsvoorstel Landbouwbelang. Daarin wordt het pand als mogelijk alternatief aangewezen voor de vrijplaats. Er is een eerste kostenbegroting gemaakt van de renovatie van dit pand. De kosten worden ingeschat op ongeveer € 1 mio. Voor wat betreft investeren in vastgoed heeft uw raad in het kader van Grond- en Vastgoedbeleid besloten dat er geïnvesteerd kan worden in objecten mits zicht op een rendabele exploitatie. Wij achten dit haalbaar mits potentiële klanten op de vrije markt geworven kunnen worden. Mocht gekozen worden voor specifieke invulling met activiteiten van het Landbouwbelang en/of de huidige gebruikers, dan is additionele financiering nodig. Verwezen wordt naar de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid die in dat geval bijdragen voorschrijft vanuit de beleidssectoren die ten grondslag liggen aan uw besluit om in huisvesting te voorzien.

In afwachting van uw besluit in relatie tot het separate raadsvoorstel Landbouwbelang hebben wij nog niet hierop geanticipeerd. Met andere woorden, wij hebben deze kosten met rente en index in de grex 2019 opgenomen als kostenpost ten laste van de onrendabele top zonder daar opbrengsten tegenover te zetten, als gevolg waarvan per saldo de grex 2019 Frontenpark (MPGV 2018) met een tekort sluit dat € 1.345.000 hoger is dan de grex 2018.

7.3.1.3 Grex Belvédère 3 Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug

Korte beschrijving Noorderbrugtracé

Tussen september 2016 en medio 2019 is het project Noorderbrugtracé uitgevoerd. Het project staat nu voor de afronding. Opgeteld met het werk aan de A2 is er na ruim 8 jaar een einde gekomen aan een hele lange periode van wegenwerk in de stad. Zo is Maastricht voor de komende decennia optimaal bereikbaar gemaakt. De verlegging van het tracé van de Noorderbrug zorgt aan de westkant van Maastricht voor volop nieuwe kansen en ontwikkelingen. De nieuwe verkeersader dient als katalysator voor onder andere het Retailpark Belvédère, het Frontenpark en Sphinxkwartier.

Terugblik medio 2018-medio 2019

In de zomer van 2018 is gestart met de laatste grote klussen van het Noorderbrugproject. Achtereenvolgens zijn de Cabergerweg (inclusief verbinding Hoge en Lage Fronten), Frontensingel, ombouw van de rotonde Brusselseweg en het kruispunt Boschstraat/Frontensingel onder handen genomen. Ondanks de grote hoeveelheid aan omlleidingen is het verkeer in deze periode goed door kunnen blijven stromen. Het is ons gelukt om deze grote werkzaamheden af te ronden voor de drukke Magisch Maastricht periode. Vanaf medio december 2018 zaten alle grote hinderklussen erop en was de auto-infrastructuur van het project gereed. Het eerste halfjaar van 2019 stond vooral in de afronding van tal van kleinere werken zoals het realiseren van de verbindingen voor fietsers en voetgangers van, naar en door het nieuwe Frontenpark. Zo zijn in het voorjaar van 2019 de nieuwe fietsbruggen over de Lage Fronten en Zuid-Willemsvaart in gebruik genomen, is De Krul (oude afrit) toegankelijk gemaakt voor wandelaars, er zijn wandelpaden aangelegd door het Frontenpark en wordt als slotstuk de gracht onder de Cabergerweg in gebruik genomen. De Hoge en Lage Fronten zijn vanaf dat moment weer met elkaar verbonden. Het is dan mogelijk om zonder onderbreking een wandeling te maken van de Lambertuskerk naar Lumière Cinema. En tot slot is het groenplan uitgevoerd: 600 bomen, 3.000 strekkende meter haag, ruim 17.000 m² struiken en 23.000 m² siergrassen. Het project eindigt officieel in juni 2019; daarna zullen hier en daar nog werken worden afgerond.



Gevolgen Noorderbrug voor de grex

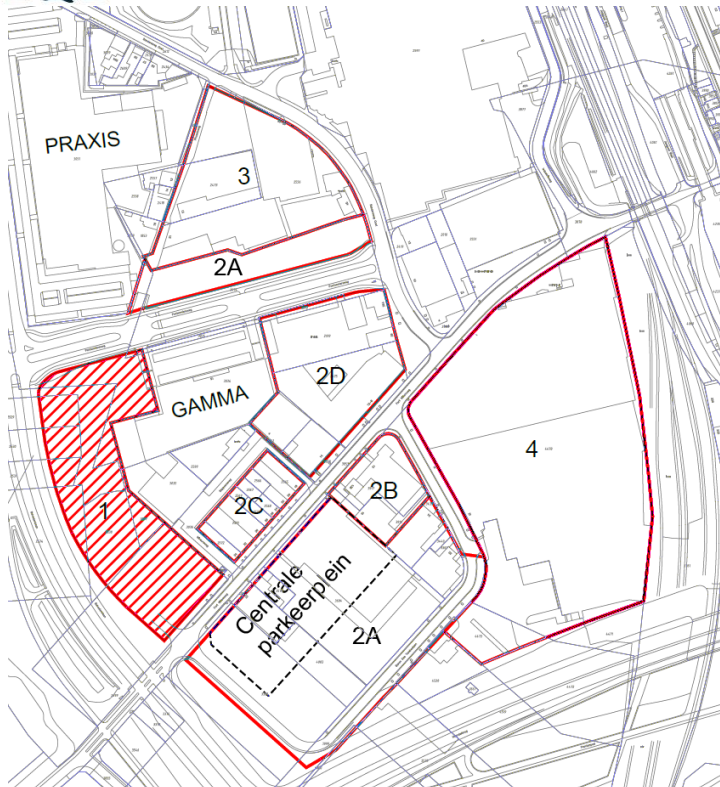
Samengevat kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé volgens planning is verlopen. In de periode van opmaak van voorliggend raadsvoorstel is gewerkt aan de financiële eindbalans van het project. Die ligt er nog niet maar we kunnen stellen dat het project binnen het door uw raad beschikbaar gestelde budget van € 168 mio wordt afgerond. Over het uiteindelijke financiële resultaat zullen wij uw raad uiteraard informeren. Vanaf eind 2018 tot eind 2019 worden onderdelen van het project gefaseerd overgedragen aan beheerder gemeente Maastricht voor regulier beheer. Eind 2020 kan het project Noorderbrugtracé worden afgesloten en vanaf 2021 uit de grex gehaald.

Retailpark Belvédère (PDV)

De ontwikkellocatie voor het Retailpark Belvédère ligt direct ten noorden van het nieuwe Noorderbrugtracé en ten oosten van de nieuwe Belvédèrelaan. De eerste partijen die in dit gebied zijn geland zijn de GAMMA en de Praxis. Het omliggende gebied wordt de komende periode verder ontwikkeld tot volwaardige retaillocatie.

Algemeen

Bij deze ontwikkeling is niet gekozen voor de reguliere aanpak. Op de eerste plaats wordt de retaillocatie sterk gefaseerd opgepakt om daarmee maximaal te kunnen inspelen op de steeds sneller plaatsvindende marktveranderingen. Bovendien wordt de ontwikkeling en realisatie van fase twee voor wat betreft de meest cruciale delen actief opgepakt door de gemeente-WOM. De andere delen worden aan de markt overgelaten. Met deze aanpak wordt conform raadsbesluit van 27 juni 2017 geanticipeerd op de Omgevingswet om ervaring op te doen. Er wordt gebruik gemaakt van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit Crisis- en herstelwet (15e tranche). Dit biedt de gemeente een werkbaar plan juridisch kader voor de beoogde ontwikkeling en nodigt marktpartijen uit om het Retailpark samen fasegewijs te realiseren. Dit wordt ook wel 'uitnodigingsplanologie' genoemd. Deze experimentele aanpak vergt een lange voorbereiding, brengt onzekerheden met zich mee, niet alleen voor ons maar ook voor de eigenaren in het projectgebied en voor mogelijke initiatiefnemers. In de raadsstukken grex 2017 en grex 2018 heeft uw raad met deze aanpak ingestemd. We ontwikkelen het Retailpark volgens onderstaand model:



Fase 1

In fase 1, qua branchering oorspronkelijk bedoeld voor bouwmarkten, tuin- en sfeercentra, zijn inmiddels de bouwmarkten Gamma en Praxis gevestigd. Op basis van een initiatief van vijf marktpartijen voor de vestiging van woonwinkels op de laatste kavel in fase 1 werd besloten de branchering op te rekken. Voor dit initiatief is een zogenaamde postzegelbestemmingsplanprocedure in combinatie met de procedure omgevingsvergunning gevolgd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn verleend. Alleen loopt er nog een beroepsprocedure bij de Raad van State. Op korte termijn vindt de zitting plaats van de Raad van State. Afhankelijk van de uitspraak kan met de bouw van de vijf nieuwe winkels worden gestart. De verkoopovereenkomst voor de vijf initiatieven is gesloten onder voorbehoud van het definitief verkrijgen van de vergunning. Op de tekening is de laatste kavel van fase 1 aangeduid als cluster 1.

Fase 2

De experimentele aanpak richt zich met name op fase 2. Bij het bestemmingsplan voor fase 2 is conform uw besluit de branchering verbreed met woonwinkels, bruin- en witgoed, rijwielen, sport en kamperen, dierbenodigdheden en –voeders en de nog niet gebruikte meters aan bouw- tuin- en sfeercentra in fase 1 groot m² bvo zijn in fase 2 meegenomen. De actuele behoefte aan dit totale programma is met het onderzoek "Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht (BRO 3 mei 2018) onderbouwd. Bovendien wordt in fase 2 de mogelijkheid gecreëerd voor de ontwikkeling en realisatie van leisure functies. Middels de raadsinformatiebrief van 14 februari 2019 bent u in kennis gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère voor fase 2 in procedure is gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is het juridische kader voor de (gefaseerde) realisatie van het Retailpark Belvédère, clusters 2 t/m 4, met een programma van maximaal 28.500 m² winkelvloeroppervlak aan perifere en grootschalige detailhandel en 15.000 m² leisure.



Voor **cluster 2A** is gekozen voor een actieve grondpolitiek, de gronden zijn direct bestemd voor Detailhandel-Periferie. De zittende/bestaande bedrijven zijn wegbestemd. Hiervoor koerst de gemeente actief op verwerving en zo nodig onteigening, omdat dit cluster (samen met cluster 1, de vijf woonwinkels) als vliegwiel dient voor de resterende ontwikkeling van het Retailpark Belvédère.

Voor **de clusters 2B-C-D** is gekozen voor een andere vorm van sturing in de vorm van uitnodigingsplanologie waarbij de ontwikkeling aan de markt wordt overgelaten. Hier kiest de gemeente niet voor een actieve grondpolitiek maar wordt met de bestemming Gemengd-Transformatie ontwikkelruimte aan de markt gegeven. De zittende/bestaande bedrijven in deze clusters zijn positief bestemd in hun huidige omvang en het huidige gebruik. Uitbreiding en functieverandering is niet mogelijk. Functieverandering naar perifere detailhandel en aan het Retailpark gerelateerde bedrijvigheid is wel mogelijk, mits de bij het bestemmingsplan behorende beleidsregels in acht worden genomen.

Voor de **clusters 3 en 4** geldt dat een ontwikkeling naar perifere detailhandel pas gewenst en mogelijk is na de realisatie van de clusters 2B-C-D. Deze clusters 3 en 4 zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming Bedrijven. Aan de zittende/bestaande bedrijven binnen de clusters 3 en 4 is uitbreidingsruimte gegeven en ook is functieverandering, passend binnen de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijven, rechtstreeks mogelijk. In die bestemming zijn tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee in de vorm van een nadere procedure onder voorwaarden, geclausuleerd en gefaseerd een transformatie naar perifere detailhandel op termijn (na 5 jaar) kan plaatsvinden.

Relatie met ontwerpbestemmingsplan Noorderbrug en Sphinx

Op basis van de uitkomsten van vorengenoemd BRO-onderzoek en de Detailhandelsvisie 2016 (bestaand beleid) wordt het totaalprogramma van 28.500 m² winkelvloeroppervlak in het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère mede mogelijk gemaakt door de programmacapaciteit aan detailhandel op andere plekken te verminderen. Daarom wordt in de vigerende bestemmingsplannen Noorderbrug e.o. en Sphinx de programmacapaciteit verkleind (in Noorderbrug van 20.000 m² naar 16.500 m², in Sphinx van 30.000 m² naar 20.000 m²).

De behandeling van het raadsstuk Bestemmingsplan Retailpark Belvédère staat als separaat agendapunt geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 juni 2019.

Gevolgen van ontwikkeling Retailpark Belvédère voor de grex

Als gevolg van de hiervoor beschreven aanpak van de PDV-locatie zijn er vooralsnog geen effecten op de grexcijfers. Voor fase 2 wordt wel een stijging van de kosten voorzien. Vanwege het experimentele karakter van de aanpak zijn deze nu nog niet te becijferen. Bovendien zitten wij in onderhandelingstrajecten. Wij gaan er op voorhand van uit dat deze stijging kan worden opgevangen binnen de post onvoorzien voor het actieve deel fase 2A en binnen de reservering van de clusters 3 en 4. De komende tijd zal blijken in hoeverre er maatregelen nodig zijn waaronder mogelijkere aanvullend budget in de grex in het kader van de haalbaarheid.

Mondi Maastricht (cluster 4 in plaatje Retailpark Belvédère)

In 2018 heeft uw raad ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie Mondi Maastricht vooruitlopend op een mogelijke ontwikkeling passend binnen het Retailpark. Aanleiding van deze haalbaarheidsstudie is dat Mondi Maastricht toekomstplannen heeft met de fabriek gericht op efficiency en duurzaamheid waardoor een deel van de locatie mogelijkere beschikbaar komt.

Samen met Mondi Maastricht wordt bekeken wat dit voor beide partijen kan betekenen. Daartoe is een intentieovereenkomst gesloten waarin de wederzijdse afspraken zijn vastgelegd. De haalbaarheidsstudie zal deze zomer worden afgerond waarna de resultaten worden voorgelegd aan



Mondi Maastricht en aan uw raad. Op dat moment wordt besloten of en zo ja op welke manier wordt verder gegaan. Er worden eerder geen onomkeerbare besluiten genomen. Deze aanpak past binnen de door uw raad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid. Op dit moment heeft dit nog geen gevolgen voor de grex.

Bedrijventerrein Bosscherveld - revitalisering

Een van de opgaven van de gebiedsontwikkeling is de revitalisering van het oude bedrijventerrein Bosscherveld. Wij zien inmiddels dat enkele grote bedrijven in het gebied zelf actief worden en investeringsplannen hebben. In het kader van het Noorderbrugproject heeft er een 'reshuffling' plaatsgevonden van de bedrijfsactiviteiten van de Radiumfabriek. Met het bedrijf Radium zijn wij in onderhandeling over de verkoop van een bedrijfsterrein aan de Cabergerweg voor een uitbreiding. Met het bedrijf Thomas Regout wordt gesproken over duurzaamheidsmaatregelen. Met Mondri Maastricht wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd zoals hiervoor is aangegeven. BASF is doende te komen tot intensivering van het grondgebruik op haar terrein en de BV Nazorg Limburg heeft plannen om binnen afzienbare tijd te starten met de zonne-energiepark op de Belvédèreberg.

Op het bedrijventerrein beschikt de WOM over enkele panden en terreinen zoals de groeve bovenaan de Belvédèrelaan, bedrijventerreinen aan de Sandersweg en het Rondeel en diverse verhuurde panden aan het Rondeel. Bij de panden is de komende periode sprake van enkele grotere onderhoudswerken die niet doorberekend kunnen worden in de verhuur. Met als gevolg dat voorliggende grex sluit met een tekort dat € 235.000 hoger is dan vorig jaar.

Natuurcompensatie

Bij de natuurcompensatie zijn alle compensatieverplichtingen voortvloeiende uit alle projecten binnen de gebiedsontwikkeling gebundeld en vertaald naar maatregelen die ingezet worden op hoofdstructuren als ecologische verbindingen in het gebied. Dit alles mondt uit in een robuust ecologisch netwerk. De ecologische meerwaarde van deze aanpak boven de aanpak waarbij gecompenseerd wordt in solitaire voorzieningen is evident. De totale kosten van natuurcompensatie bedragen afgerond € 13 mln. In de budgetten van de diverse projecten die aanleiding vormen voor compensatiemaatregelen zijn bijdragen opgenomen die zijn gerelateerd aan de compensatieplicht. In totaal € 13 mln.

Op dit moment is ongeveer 90% van de maatregelen uitgevoerd. De afronding van de maatregelen vindt plaats binnen het gestelde budget. Resumerend kan worden gesteld dat de uitvoering van de natuurmitigatie plaatsvindt zodanig dat de gewenste ecologische verbindingen en gebieden tot stand zijn gebracht, dat er geen barrières zijn voor de uitvoering van de diverse projecten en dat de budgettaire kaders niet worden overschreden. Er zijn geen gevolgen voor de grex.

7.3.1.4 Grex Belvédère 4 Algemeen

In 2014 hebben wij bij de grex een hoofdstuk toegevoegd zijnde „Centrale thema's“. Het betreffen thema's die de gehele gebiedsontwikkeling raken zoals financiering, beheer, marketing en communicatie. Deze thema's waren verweven in de grexcijfers 2014. Om tot het juiste beeld te komen - mede vanwege het belang dat wij hechten aan deze onderwerpen - hebben wij in de grex 2015 aan de drie hoofddeelgrexen een deelgrex toegevoegd onder Belvédère Algemeen waarbij deze thema's en de thema's Bassin en tijdelijk beheer terugkomen. De portefeuille tijdelijk beheer richt zich op de panden die niet zijn meegenomen in de diverse deelgebieden. Het zijn enkele solitaire panden.



't Bassin vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, 't Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. In 2014 zijn actiepunten voor 't Bassin benoemd en middels grex 2015 bekrachtigd en voorzien van financiële middelen. Voor de beoogde omzetverhoging van 't Bassin is het belangrijk dat meer traffic wordt gegenereerd via het realiseren van plannen in de omgeving van 't Bassin. Met de opening van Pathé in november 2015, de opening van filmhuis Lumière in september 2016, en The Student Hotel in 2017. Verder is ook in de bewegwijzering in het Sphinxkwartier consequent aandacht voor 't Bassin. Daarmee worden de juiste omstandigheden voor het functioneren van de binnenhaven gecreëerd. Periodiek vindt een huurderoverleg plaats en blijkt dat steeds meer evenementen hun weg richting het Bassin vinden. Zo vinden diverse evenementen in het Bassin plaats en ook de route van het Parcours liep door het Bassin. Het is belangrijk dat 't Bassin qua sfeer en uitstraling passend blijft bij de ambities voor het Sphinxkwartier. Dat betekent (aldus 'Het antwoord van de Sphinx') niet zozeer 'sjiek en sjoen' maar wel dat de voorzieningen op en rond de haven up to date worden gehouden. De in de grex Belvédère algemeen getroffen voorziening van € 100.000 per jaar met een maximum van vier jaren wordt ingezet voor maatregelen in en rond 't Bassin. Naast de eerder gedane investeringen aan het sluisje en vaarapp is in 2016 een dekkend Wifi-netwerk gerealiseerd vanaf 't Bassin tot en met Eijsden-Margraten. Voor deze werkzaamheden is met gemeente Eijsden-Margraten samengewerkt ter invulling van de Interregsubsidie "Numerical".

Aanvang 2017 zijn de steigers aan de noordzijde van 't Bassin; aan de voorzijde van Lumière vervangen waardoor er nu een eenduidig beeld is in de aanlegfaciliteiten. De herinrichting van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug wordt in relatie met besluiten rondom de tram gebracht. Eventuele ingrepen aan de sanitaire voorzieningen onder de Bassinbrug wordt afgewogen in relatie tot het ontwerp van de tram en ervaringen over de loop vanuit Bassin naar Lumière en vice versa.

Voor de komende periode staat de verbetering van de verlichting op de agenda. In de grex is daartoe het bedrag van € 125.000 opgenomen.

Daarnaast draagt Belvédère WOM B.V. jaarlijks zorg voor een exploitatiebijdrage aan 't Bassin van circa € 58.000 voornamelijk ten behoeve van onderhoud van de sluisen en het beheer. Deze kosten zijn/worden jaarlijks in de grex begroting van Belvédère WOM B.V. meegenomen. Het aantal passanten dat 't Bassin per boot bezoekt en dus ook de huuromzet van de boten is stabiel te noemen. Dit geldt ook voor de exploitatiekosten. Al met al verloopt de exploitatie volgens verwachting echter alertheid blijft geboden. 't Bassin en zeker wat betreft het passantenbezoek blijft uiteindelijk nog altijd een seizoensgebonden activiteit. Maar er is ook vertrouwen voor de toekomst en dat begrijpen wij ook van de ondernemers. Dit mede gezien de te verwachten positieve impulsen die uitgaan van de herontwikkeling van het omliggende gebied die momenteel in volle gang is.

Conform het gestelde bij de grex 2017 wordt een programmeur ingehuurd die als initiator, aanspreekpunt en verbinder activiteiten, evenementen en initiatieven laat landen op de juiste plekken in het Sphinxkwartier. Daarnaast is in de grex opgenomen een budget tot een maximum van € 45.000 per jaar, drie jaar lang voor marketing en PR in de vorm van een matchingsbijdrage in afwachting van een financiële bijdrage van de groter investeerders in het Sphinxkwartier.

Een en ander heeft geen gevolgen voor het resultaat van deze grex.

7.3.1.5 Grex Belvédère 5 Tram Maastricht-Hasselt

Voor het volledige overzicht van de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt ook de stand van zaken met betrekking tot het tramdossier op hoofdlijnen meegenomen. Rapportages over het tramdossier vinden plaats op de specifiek voor het tramproject vastgestelde projectplan beschreven wijze.

Review en doorstart



In 2014 is de review uitgevoerd waaruit bleek dat het project niet binnen de gestelde kaders kon worden uitgevoerd. Er is een variantenstudie uitgevoerd en in 2015 is een scope-aanpassing met Mosae Forum als eindhalte vastgesteld door de Nederlandse partners.

In 2016 is deze scope-aanpassing onder voorwaarden goedgekeurd door de Vlaamse partners. Daarmee was de doorstart van het tramproject een feit. Het afgelopen jaar stond in het teken van de verdere voorbereiding onder andere van het bestemmingsplan en van de uitvoering. Inhoud, planning en risicomanagement zijn opgepakt conform de in het vastgestelde projectplan aangegeven wijze. De raad wordt periodiek -tweemaandelijks- geïnformeerd over de voortgang.

Actualiteit

Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 6 maart 2018. Naar aanleiding van drie beroepen heeft op 29 oktober 2018 de openbare zitting plaatsgevonden bij de Raad van State. Bij de opmaak van voorliggend raadsvoorstel lag er nog geen uitspraak.

Parallel aan het bestemmingsplantraject worden samen met de Vlaamse partners de plannen verder uitgewerkt en het aanbestedingstraject voorbereid. Waar voordelen te behalen zijn in geld, tijd en minder overlast voor de burgers worden in combinatie met activiteiten van andere projecten rondom het tramtracé in beperkte mate werkzaamheden uitgevoerd. De samenwerking met de Vlaamse partners verloopt goed. De discussie over de uitwerking van het stadstracé in de stad Hasselt loopt nog. Steeds meer thema's worden in gezamenlijkheid opgepakt zoals projectplanning, risicomanagement en aanbesteding. Het proces met betrekking tot de omzetting van hoofdspoor naar lokaal spoor en onttrekking van het goederenspoor voor het Nederlandse en Vlaamse deel is eveneens opgepakt. Binnen afzienbare termijn komt daarbij de toekomst van de spoorbrug over de Maas op de agenda. Met de Inspectie Leefmilieu en Transport zijnde een belangrijke speler vindt regelmatig overleg plaats. Inmiddels heeft er een communicatiemoment van de partners plaatsgevonden in Hasselt en de komende tijd wordt ook de samenwerking op het thema communicatie geïntensiveerd. Zoals periodiek wordt gerapporteerd kan het project naar de stand van dit moment binnen bestaand budget worden gerealiseerd. Er zijn geen gevolgen voor de grex.

7.3.1.6 Grondexploitatie 2018

Reeds in 2013 is aangegeven dat het Belvédère project zich niet leent voor een traditionele grex. Vanwege de lange looptijd, het huidige economische gesternte, forse bewegingen in de markt en de sterke wisselwerking tussen het project en stadsbrede ontwikkelingen en afwegingen, zal de grex meer dan bij welk project ook- een sterk dynamisch karakter hebben. Dit legt een extra accent op risicobeheersing en een sterke bestuurlijk-politieke sturing. De grex wordt jaarlijks geactualiseerd en naar de stand van dat moment ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarmee biedt de grex de basis voor het college om verder te kunnen handelen.

Op basis van diverse calculaties werd voor het project een onrendabele top geprognosticeerd. In het kader van de grex 2013 heeft de gemeente zich ten opzichte van de WOM Belvédère B.V. garant gesteld (financieel achtervang) voor de dekking van een eventuele onrendabele top. Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP en bedraagt vanaf 2016 een bedrag van € 2,3 mln. per jaar.

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top (op eindwaarde) in orde van grootte van circa € 80 mln., in 2014 (MPGV 2013) van circa € 70 mln., in 2015 (MPGV 2014) circa € 65 mln., in 2016 (MPGV 2015) circa € 78 mln. Voor 2017 is de onrendabele top fors gedaald naar € 38,5 mln. (op eindwaarde). In 2018 (MPGV 2017) loopt de geprognosticeerde onrendabele top op naar € 43,3 mln. (op eindwaarde).

In 2019 (MPGV 2018) wordt de onrendabele top berekend op € 45,2 mln.

De toename van het tekort van € 1,9 mln. (eindwaarde) wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het tekort van grex 2 Frontenpark met circa € 1,3 mln. (eindwaarde) door de investeringen in het Kunstfront en het tekort op de grex Landbouwbelang.



Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex en is daarmee nog niet verwerkt in de hiervoor genoemde onrendabele top. Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognosticeerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Belvédère | 94,5 mln | 149,8 mln | 199,1 mln | PM | -39,7 mln |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Belvédère | PM | -39,7 mln | PM |

7.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Korte beschrijving

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat het industrie-gedeelte, de overgangszone, de groeve en de kade. Ten gevolge van het stoppen van de mergelwinning (2018) en het stilleggen van de oven (2019), transformeert het hele gebied. De cementproductie gaat weliswaar door, maar op slechts 11 van de oorspronkelijke 33 ha bedrijventerrein. Het vrijkomende bedrijventerrein gaat plaats bieden aan bouwstoffen gerelateerde industrie. De kade zal worden verlengd omdat de grondstof voor cement (klinker) in de toekomst over het water aangevoerd wordt. Een deel van het ovengebied en een deel van wat nu nog de groeve is, wordt samengevoegd tot de transformatie-/ overgangszone. Hierin worden lichtere industrie en recreatieve voorzieningen tot stand gebracht. In de groeve worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd (paden, toegangswegen enz.). Zie ook paragraaf 4.4.1 ENCI Transformatiezone.



De ontwikkelingen worden geregistreerd door de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME). Deze stichting is opgericht door de partijen die zich in 2010 verbonden hebben aan het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT): Provincie Limburg, het bedrijf ENCI, Natuurmonumenten, de Stichting Sint Pieter Adembenemend (de omwonenden) en de gemeente Maastricht. De gemeente is momenteel bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon. De provincie



Limburg, het bedrijf ENCI en de gemeente Maastricht hebben een startkapitaal gecreëerd voor SOME in de vorm van een rentedragende lening ter hoogte van € 250.000 per partij.

De overgangszone en groeve worden door ENCI (via de provincie) overgedragen aan respectievelijk Natuurmonumenten en SOME. De stichting wordt eigenaar van de overgangszone en zal verantwoordelijk zijn voor de grondexploitatie ervan (aanleg voorzieningen bedrijventerrein, aanleg recreatieve voorzieningen, uitgifte bedrijfskavels). Het is de bedoeling om de opbrengsten die hieruit gegenereerd worden, in te zetten voor de verdere ontwikkeling en beheer van de groeve. De groeve komt in eigendom en beheer van Natuurmonumenten.

Bij de vaststelling van het PvT in 2010 is een globale kostenindicatie opgesteld. De risico's van deze grondexploitatie waren daarbij nog niet in beeld gebracht. Binnen de gemeente is afgesproken dat de gemeentelijke vertegenwoordiger slechts akkoord kan gaan met besluiten van de stichting waarvan de financiële gevolgen niet uitstijgen boven de aanwezige liquiditeiten.

In 2017 is een eerste gedeelte van de groeve en een gedeelte van de overgangszone op 38m+ ANP overgedragen aan respectievelijk Natuurmonumenten en SOME. Als gevolg van (veiligheids) problemen bij de openstelling, met name rondom het gebruik van het natuurbad, was na korte tijd sluiting noodzakelijk.

Actualisatie 2018

Vanaf de heropening eind 2017 zijn de groeve en de overgangszone gedeeltelijk toegankelijk voor publiek. Vanwege afrondende werkzaamheden van ENCI was toegang gedurende een deel van het jaar 2018 alleen mogelijk vanaf de trap aan de zijde van de Luikerweg. Voor ontvangst van bezoekers is in de overgangszone een tijdelijke voorziening gerealiseerd (Bistro Hoffmanni). Deze kan naar verwachting dienst doen tot aan een definitieve invulling. Het natuurbad is buiten gebruik gesteld. Op basis van een door alle partijen gezamenlijk opgestelde recreatievisie is in 2018 het voorstel uitgewerkt om hier een waterspeelplek van te maken. Voor rekening en risico van eigenaar Natuurmonumenten is het natuurbad gedeeltelijk opgevuld, dit is een omkeerbare maatregel.

Conform afspraak is per 1 juli 2018 de commerciële mergelwinning in de groeve beëindigd. ENCI is gestart met de overeengekomen afwerking van de groeve en overgangszone. Afronding van deze werkzaamheden en de overdracht van groeve (zowel 38+ als 50+ NAP) vinden plaats ultimo 2019. Ten behoeve van de afwerking is gebruik van de oven in de periode juli 2018 - juni 2019 nog aan ENCI toegestaan voor maximaal 90 dagen in maximaal 2 aaneengesloten periodes. In het najaar van 2018 is hiervan voor de eerste periode gebruik gemaakt. ENCI is gestart met de voorbereiding van de sloop van het oven 8 complex, uitvoering hiervan zal naar verwachting eind 2019 starten.

Inhoudelijk zijn er veel dilemma's rondom de realisatie van het PvT en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.4.1). Zo vraagt de toevoeging van functies in het gebied mogelijk om aanvullende verkeersmaatregelen. Verder is er sprake van onzekerheid over toepassing van de PAS systematiek. De complexiteit en lange doorlooptijd van het bestemmingsplan hebben geleid tot hogere kosten dan aanvankelijk ingeschat. Omdat het fysiek noodzakelijk is gebleken om de oplevering van de overgangszone te faseren, blijven exploitatiemogelijkheden voor SOME uit. Dit maakt de financiële situatie van de stichting kwetsbaar. In 2017 hebben de drie financierende partijen ten behoeve van het bestemmingsplan een eerste aanvullende bijdrage van elk € 100.000 verstrekt aan SOME. Eind 2018 is besloten hiervoor nogmaals een zelfde bedrag beschikbaar te stellen. Vanwege de doorlopende financiële behoefte en het op korte termijn uitblijven van inkomsten is in de Programmabegroting 2019 dekking voor herbesteding van het ENCI gebied opgenomen (jaarlijks € 250.000).



Ook de business case van SOME voor de overgangszone blijkt kwetsbaar te zijn. SOME heeft in 2018 de globale kostenindicatie, die was opgesteld bij de vaststelling van het PvT in 2010, geactualiseerd. Uitgaande van het programma van het PvT is een hoge voorinvestering noodzakelijk. Daarbij bestaat het risico dat deze business case niet dekkend zal zijn.

Om te komen tot een houdbaar bestemmingsplan en een sluitende business case, is in 2018 gezocht naar alternatieve scenario's voor de uitwerking van het PvT. Samen met de afwegingen over de waterspeelplek zijn deze in het najaar in een stadsronde gepresenteerd. In 2019 worden vier scenario's verder uitgewerkt. Naast de al door SOME uitgewerkte variant gaat het daarbij om: een minimum variant (als eindsituatie); een organisch groeimodel (startend vanuit de minimumvariant); een commercieel kleine variant. Afhankelijk van de gekozen variant zullen aanvullende verkeersmaatregelen aan de orde zijn. Partijen moeten tot een definitieve keuze komen, niet alleen vanuit hun eigen (veranderende) positie maar ook vanuit de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor uitvoering van het PvT. Medio 2019 moet dit zijn vertaling krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Dan zal ook duidelijk zijn welke voorinvesteringen gevraagd worden en vanaf welk moment er sprake kan zijn van een sluitende business case voor SOME. Het streven is om het ontwerp bestemmingsplan in de tweede helft van 2019 in procedure te brengen.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Geen haalbare businesscase (geen sluitende grondexploitatie) |
| 2 | Liquiditeit SOME onder druk door vertraging |
| 3 | Dekking maatregelen verkeersaantrekkende werking |
| 4 | Wegvallen commitment partijen / geen overeenstemming over scenario |
| 5 | Onzekerheid Programma Aanpak Stikstof |

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt € 295.000 + PM voor de gemeente.

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend.

7.4 Resultaten en conclusies

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2018 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat reële scenario (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Belvédère | 94,5 mln | 149,8 mln | 199,1 mln. | PM | -39,7 mln. |
| SOME | 0 | PM | PM | 295.000+PM | PM |

In het kader van de grex 2013 is door de raad een financiële achtervang van het Belvédère project vastgesteld. Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP en bedraagt vanaf 2016 € 2,3 mln. per jaar.

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top (op eindwaarde) in orde van grootte van circa € 80 mln., in 2014 (MPGV 2013) van circa € 70 mln., in 2015 (MPGV 2014) circa € 65 mln., stijgt in 2016 (MPGV 2015) de geprognosticeerde onrendabele top als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag naar circa € 78



mln. In de MPGV 2016 is een forse daling van de onrendabele top voorgesteld hetgeen leidt tot een onrendabele top van € 38,5 mln. (op eindwaarde). In de MPGV 2017 nam de onrendabele top weer toe met € 4,4 mln. (op eindwaarde) tot € 43,3 mln. (op eindwaarde). De contante waarde per 01.01.2018 bedroeg € 38,1 mln. In de nu voorliggende MPGV 2018 bedraagt de onrendabele top op eindwaarde € 45,2 mln. De contante waarde hiervan is € 39,7 mln. De toename van de onrendabele top ten opzichte van de MPGV 2017 van € 1,9 mln. (op eindwaarde) wordt met name veroorzaakt door de deelplannen Landbouwbelang en Kunstfront.

Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex en is daarmee nog niet verwerkt in de hiervoor genoemde onrendabele top. Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognosticeerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Belvédère is gelijk aan het resultaat van het reële scenario van de MPGV 2018 en bedraagt een tekort van € 39,7 mln. (contante waarde).

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente voor het plan SOME is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt op basis van de risicoanalyse € 295.000 +PM.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 40,0 mln.



8. VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1 Inleiding

Naast de bouwprojecten omvat het vastgoedbeleid de vastgoedexploitatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De huidige gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft betrekking op:

- gemeentelijke eigendommen in de vorm van opstallen / vastgoedobjecten;
- gemeentelijke eigendommen in de vorm van grond.

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille nader belicht, worden de resultaten en risico's per deelportefeuille nader toegelicht en de conclusies weergegeven.

8.1.1 SAMENSTELLING EN OMVANG VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het vastgoed in de gemeente Maastricht omvat zes categorieën vastgoed, waarbij het maatschappelijk vastgoed drie subcategorieën kent:

1. Huisvesting voor de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie;
2. Onderwijs (primair, voortgezet en speciaal);
3. Maatschappelijk vastgoed:
 - a. culturele voorzieningen;
 - b. welzijnsvoorzieningen;
 - c. sportgebouwen en terreinen;
4. Overig vastgoed, onder andere commercieel vastgoed (woningen, winkels, kantoren);
5. Tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie (BGE);
6. Onbebouwde terreinen (OOG).

In onderstaande tabel is de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille weergegeven in aantallen, de m² BVO en de waarden:

| Categorie | Aantal objecten | m ² BVO | Boekwaarde 01.01.2019 | WOZ-waarde 2018 |
|---|-----------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| 1. Eigen huisvesting | 10 | 64.999 | | |
| 2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen) | 83 | 120.373 | | |
| 3a. Culturele voorzieningen | 37 | 49.010 | | |
| 3b. Welzijnsvoorzieningen | zie 3 a | Zie 3a | | |
| 3c. Sportgebouwen en terreinen | 36 | 27.428 | | |
| 4. overig vastgoed o.a. commercieel en MECC | 100 | 189.264 | | |
| 5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer ** | NVT | NVT | | |
| 6. Onbebouwde terreinen incl. overig | 923** | NVT | | |
| TOTAAL | 1.189 | 451.074 | € 218.119.168 | € 265.536.223 |



* In de MPG 2017 zijn de boekwaarde en de WOZwaarde van de Randwycksingel 22 en Ankerkade 275 meegenomen bij gemeentelijke huisvesting. De panden zijn echter gerubriceerd onder overig vastgoed o.a. commercieel en MECC aangezien het kantorenlocaties betreffen waar ook derden huren. In deze MPG 2017 zijn de boekwaarden van Randwycksingel 22 en Ankerkade 275 ook meegenomen bij gemeentelijke huisvesting. Daarnaast is de boekwaarde van Markt 78 (verbouwing stadhuis) een toevoeging.

**Meegenomen in bouwgrondexploitaties (BIE)

*** WOZ-waarde sportgebouwen is exclusief bouldrôme

8.1.2 ORGANISATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1.2.1 Indeling Vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk wordt voor de meerjarenprognose van de vastgoedportefeuille een opdeling gemaakt in vier aparte paragrafen:

1. Onderwijshuisvesting (categorie 2): paragraaf 8.2
2. Sportaccommodaties: gebouwen en terreinen (categorie 3c): paragraaf 8.3
3. Bebouwd Onroerend Goed, BOG (categorie 1, 3a, 3b en 4) : paragraaf 8.4
4. Onbebouwd Onroerend Goed, OOG (categorie 6): paragraaf 8.5

Het tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie, categorie 5 (hieronder vallen onder andere de gronden voor het A2-project), zijn in dit hoofdstuk volledig buiten beschouwing gelaten en worden waar mogelijk meegenomen in de risicoanalyses van bouwgrondexploitatie.

8.1.2.2 Vastgoedinformatie

De vastgoedinformatie die benodigd is voor het beheren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is ondergebracht in een aantal systemen: Horizon, Coda, Planon en Vastgoedmaps. Horizon is de verhuuradministratie die een koppeling kent met onze financiële administratie, Coda. In Horizon zijn alle gemeentelijke objecten geregistreerd, inclusief de huurovereenkomsten. Planon is een vastgoedbeheersysteem waarin de Meerjarenonderhoudsprogramma's worden samengesteld, alle technische werkzaamheden geadmistreerd worden, contractbeheer plaatsvindt en een volledige documentendatabase van de objecten wordt bijgehouden. Sinds 2016 wordt er ook gewerkt met Vastgoedmaps. Dit systeem is in gebruik genomen ter ondersteuning van strategische portefeuillesturing. Dit systeem is een overkoepelend systeem dat gevuld wordt middels een koppeling die door Business Intelligence is gemaakt met data uit voorgenoemde systemen waarna een totaaloverzicht per vastgoedobject kan worden gepresenteerd, in de vorm van een scorekaart. In 2018 is het systeem volledig gevuld. Het systeem is operationeel maar is, vanwege vertrouwelijke (financiële) informatie, nu enkel voor intern gebruik beschikbaar.

8.1.3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen het beleid omschreven dat relevant is voor de vastgoedportefeuille. Per deelportefeuille zal er een verdere uitwerking plaatsvinden.



8.1.3.1 Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

In 2012 is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. In deze kadernota is de rol van de vastgoedportefeuille omschreven als facilitair en ondersteunend aan het beleid door te voorzien in de vastgoedbehoefte. Middels de structuurvisie en de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid wordt aangegeven hoe en met welke instrumenten de komende jaren aan de stedelijke ontwikkelingsopgaven en huisvestingsvraagstukken uitvoering wordt gegeven.

Ten aanzien van het vastgoedbeleid is het uitgangspunt een kostendekkende exploitatie, zoals al langer gehanteerd werd, herbevestigd. Daarnaast worden in de Kadernota de volgende onderwerpen verder uitgewerkt:

- beleid op gebouw- of projectniveau: sluitende business case
- besluitvorming investeringsprogramma en –projecten
- beleid op vastgoedportefeuilleniveau (geïntegreerd meerjarenprogramma, dekking portefeuillebeleid, segmenten in het portefeuillebeleid, zijnde maatschappelijk vastgoed, onderwijshuisvesting, monumenten, tijdelijk beheer en verduurzaming).
- kadernota IAB (Integraal AccommodatieBeleid).

De voorgenomen planning om in 2016 de structuurvisie en vervolgens de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid te herijken is doorgeschoven in verband met de gevolgen van de nieuwe Omgevingswet en de bijbehorende Omgevingsvisie. In 2018 is gestart met de herijking van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid. Naar verwachting zal de herijking van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid in het 1^e kwartaal van 2020 afgerond worden (zie ook paragraaf 2.5.6). Hierbij is er een afhankelijkheidsrelatie met de Omgevingsvisie die de Structuurvisie zal gaan vervangen. Tot die tijd zullen de huidige Structuurvisie en Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid van toepassing blijven. Desalniettemin is het goed om bewust te zijn van de aanstaande veranderingen.

8.1.3.2 Financiële verordening

In 2018 is de nieuwe financiële verordening door de gemeenteraad vastgesteld, welke de vorige financiële verordening van 2015 vervangt. In deze verordening heeft de Raad de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Hiermee geeft de Raad de financieel -administratieve kaders aan waarbinnen het college zijn bestuur voert. Door kaders te stellen in de financiële verordening kunnen raad en college aanvullende afspraken maken over het begrotingsproces, de invulling van het budgetrecht van de raad en de verantwoording daarover.

De raad krijgt daarmee beter zicht en vat op de besteding van het geld. Hierbij is ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed te denken aan de afschrijvingstermijnen voor investeringen ten aanzien van onderhoud en richtlijnen ten aanzien van aan- en verkopen. Hierbij wordt aangegeven welke bevoegdheden het College van B&W heeft en welke bevoegdheden de Raad heeft.

8.1.3.3 Onderhoudsvoorziening / MJOP

Conform BBV-richtlijnen (Besluit Begroting en Verantwoording) is er een paragraaf duurzame kapitaalgoederen in de jaarrekening opgenomen waarmee jaarlijks de uitgangspunten voor het onderhoud worden vastgesteld door de Raad.

Het *planmatig onderhoud* van het vastgoed gebeurt binnen de gemeente op basis van meerjaren onderhoudsplanningen (MJOP) die zijn vastgelegd in het geautomatiseerde systeem Planon. Deze



planningen worden ieder 4-5 jaar geactualiseerd, de laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in 2015/2016 en een nieuwe actualisatie is voorzien voor het jaar 2020. Ten aanzien van het vastgoed is hierin vastgelegd wat de huidige staat van onderhoud is en wat er jaarlijks aan werken dient te worden uitgevoerd om de onderhoudsstatus per vastgoedobject op *minimaal conditiescore 3 te behouden, e.e.a. volgens de wettelijke NEN-norm 2767*. Zodoende wordt voorkomen dat er op enig moment sprake is van achterstallig onderhoud. Conditiescore 3 betreft een redelijke kwaliteit waarbij incidenteel storingen kunnen optreden. De aan te houden norm conditiescore 3 wordt door de gemeenteraad jaarlijks impliciet middels de bekrachtiging van de Programmabegroting vastgesteld. Bij het reguliere (eigenaars)onderhoud wordt tevens rekening gehouden met het feit dat de gemeente duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. Bij de herinspecties in 2020 zal dan ook het onderdeel duurzaamheid als worden opgenomen waardoor er vanaf dan sprake is van een zogenaamd DMJOP (Duurzaam MJOP).

Bij het onderhoud wordt ook uitvoering gegeven aan het gemeentelijk *duurzaamheidsbeleid* (zie ook paragraaf 8.1.4.2). Hierbij gaat het niet alleen om energiebesparing (en dus CO2 uitstoot beperking) maar ook om het gebruik van duurzame materialen, producten en onderhoud. Voor wat betreft energiebesparing wordt er continu ingezet op bijvoorbeeld geïsoleerde dakbedekkingen en LED verlichting. Met het zicht op gasloze aansluitingen per 2050 worden diverse ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden. Zo zal vanaf 2019 in nieuwbouw gepoogd worden gasloos te werken en zullen CV ketels die aan vervanging toe zijn, vervangen worden door hybride ketels die voorbereid zijn op warmtepomp aansluitingen of zonnecollectoren. De markt is nog te zeer in beweging om nu vast in te zetten op één specifieke oplossing.

In het kader van het lokale energieakkoord zijn in 2016 en 2017 voor een aantal objecten energiescans uitgevoerd. De uitslagen zijn in 2017 bekend geworden. De resultaten hiervan zijn verwerkt en de verbeterpunten die hieruit voortvloeien, worden projectmatig vanaf 2019 op basis van een sluitende business case worden opgepakt.

Naast deze reguliere zaken is in 2018 het zonnepanelenproject (bijna 4000 panelen op vijf gemeentelijke objecten) afgerond. In het laatste kwartaal van 2018 zijn de zonnepanelen op het laatste pand, Mosae Forum 10, geplaatst.

Voor het planmatig onderhoud van alle objecten die de gemeente in eigendom heeft, zal nader uitgezocht worden in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt (zie paragraaf 2.5.2).

8.1.3.4 Spreidingsbeleid

Spreidingsplannen Onderwijs Algemeen

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren langs de lijn van zogenaamde spreidingsplannen. Hierin zal duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen de komende jaren een steeds prominentere plek innemen bij de investeringen in onderwijsaccommodaties. De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en energie. Zo wil de gemeente Maastricht in 2030 klimaatneutraal zijn. Het voor rekening van de gemeente nemen van de investeringskosten voor frisse scholen en bijna energie neutrale gebouwen (BENG) past in deze ambitie.

Spreidingsplannen Primair Onderwijs

De Raad heeft op 19 januari 2016 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Kindcentra Maastricht 2015-2024 vastgesteld. De 25 huidige basisschoollocaties, diverse peuterspeelzalen en kinderopvangcentra, worden geleidelijk samengevoegd tot integrale kindcentra (IKC). Enerzijds



ingegeven door noodzaak van de ontgroening en anderzijds uitmondend in meer kwaliteit in kinderopvang en basisonderwijs, en een gezondere financiële positie voor alle betrokken partijen.

De geplande investeringen uit de 1^e fase van het IHP 2015-2024 ten behoeve IKC Montessori, IKC El Habib en IKC St. Pieter zijn behoudens de financiële afrekening van IKC El Habib afgerond.

Voor IKC De Vlinderboom en IKC J.F. Kennedy is de noodzakelijk tijdelijke uitbreiding middels de huur van tijdelijke huisvesting gerealiseerd.

Momenteel werkt de gemeente aan de actualisatie van het IHP 2015-2024. Er is voortschrijdend inzicht bij schoolbesturen en kinderopvang over de spreiding, kwaliteits- en inrichtingseisen van hun accommodaties. De gemeente heeft nieuwe inzichten over de ruimtelijk-fysieke inpassing van de pedagogische basisinfrastructuur in de stad in relatie tot stedenbouwkundige ontwikkelingen (omgevingswet) en tot ontwikkelingen binnen sociaal bij Jeugd en Sport (voorzieningen bewegingsonderwijs). Daarnaast zal gekeken moeten worden naar aspecten zoals de prijsontwikkelingen vanwege de aantrekkende conjunctuur in de bouw (de VNG adviseert de normbedragen met 40% te verhogen) en renovaties met een levensduur verlenging van minimaal 25 jaar bij oudere schoolgebouwen. Dit zijn zaken die ook de komende jaren grote invloed zullen hebben op de noodzakelijke investeringen ten behoeve de Integrale Kindcentra in Maastricht.

Het geactualiseerde IHP is geen blauwdruk maar een bijgesteld dynamisch meer jaren perspectief. Vanwege de omvang (inhoudelijk en financieel) zal de bijgestelde realisatie weer in fases worden uitgevoerd. De gemeente bepaalt met het IHP haar vastgoedpositie ten opzichte van schoolbesturen (en kinderopvang) vanuit haar zorgplicht voor onderwijshuisvesting.

Speciaal (basis)onderwijs

Deerschikking van het speciaal (basis)onderwijs in relatie tot inclusiever en thuisnabij onderwijs wordt meegenomen in het geactualiseerde IHP.

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs

In 2018 hebben zowel het College van Bestuur van LVO als het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs (VO) en huisvesting Maastricht. Na de vaststelling van het Masterplan heeft de Stuurgroep, bestaande uit een vertegenwoordiging van LVO en de gemeente, een eindscenario uitgewerkt voor de herinrichting van het VO in de stad. Het eindscenario behelst de volgende ontwikkelingen op hoofdlijnen:

- De totstandkoming van 3 brede scholengemeenschappen, met ieder een eigen vmbo, havo en vwo, te weten:
 - o Het Bonnefantencollege in Maastricht-West;
 - o De Bernard Lievegoed School voor vrijeschoolonderwijs in Maastricht-Oost;
 - o Het Stedelijk College Maastricht in Maastricht-Oost; dit is een samenvoeging van het St.Maartenscollege en het Porta Mosana College.
- Naast het aanbod van deze drie scholengemeenschappen zal het aanbod blijven bestaan uit Terra Nigra Praktijk onderwijs, de internationale school United World College Maastricht en een voorziening voor Eerste Opvang Anderstaligen (EOA).
- Al deze scholen zijn herkenbaar en uniek in identiteit en onderwijsvisie, zodat er in Maastricht een divers keuzeaanbod is, dat past bij de omvang, kenmerken en ambities van de stad.
- Specifiek ten aanzien van de inrichting van het beroepsonderwijs, voor leerlingen in de bovenbouw van het vmbo, zal in samenwerking met het mbo en het bedrijfsleven worden onderzocht op welke manier er tot gemeenschappelijke onderwijsfaciliteiten kan worden gekomen. Vooralsnog wordt er gesproken over een 3-tal vakcollege's (Techniek, Zorg en Welzijn, Hospitality).

Spreidingsplan Sport



In 2013 is de sportnota 2020 vastgesteld. Ten aanzien van *buitensportaccommodaties* blijft de ambitie van het spreidingsbeleid voor de pijler 'accommodaties' overeind, maar de uitvoering wordt afhankelijk gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich aandienen. Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport; waardoor het eerder vastgestelde spreidingsbeleid gehandhaafd blijft tot en met 2020. In 2018 is de upgrade / uitbreiding van de accommodatie aan de Laan in den Drink gereed gekomen waarna eveneens in 2018 de accommodatie aan de Demertdwarstraat werd gesloten. Ook de accommodatie in Heugem heeft in 2018 een upgrade / uitbreiding gekregen, waardoor de accommodatie in De Heeg in 2019 kan worden gesloten.

Ten aanzien van de binnensportaccommodaties is vastgelegd dat ze goed bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel, veilig en betaalbaar dienen te zijn. Waar nodig worden accommodaties herbestemd of gesloten. De gemeenteraad heeft in 2015 daartoe de uitvoeringsnota 'toekomstbestendige binnensportaccommodaties' vastgesteld. In de eerste helft van 2019 wordt een plan van aanpak 2^e tranche binnensportaccommodaties opgesteld. Dit moet leiden tot een raadsvoorstel 2^e tranche toekomstige binnensport accommodaties 2019-2030 in het vierde kwartaal van 2019, waarbij tevens mogelijk te nemen maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en toegankelijkheid worden opgenomen.

8.1.3.5 Integraal accommodatiebeleid

Met betrekking tot de sociaal culturele accommodaties geldt de kadernota IAB (Integraal Accommodatie Beleid) uit 2005. Hierin zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd ten behoeve van het accommodatiebeleid die voor het maatschappelijk vastgoed richtinggevend zijn. De uitgangspunten hebben betrekking op

- verantwoordelijkheid en multifunctionaliteit;
- kostendekkendheid, tarieven en subsidies;
- spreiding en bezetting;
- eigendom, investeringen en onderhoud.

In de kadernota IAB zijn principes vastgelegd voor het onderscheid tussen private, commerciële voorzieningen en publieke en/of gesubsidieerde voorzieningen. Voor de laatste categorie geldt de lijn van kostendekkendheid in het vastgoedbeleid en subsidiering van huurders die de kosten niet kunnen opbrengen. In het bestuursakkoord *Wij Maastricht* is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Deze ambitie is uitgewerkt in een beleidsagenda Maatschappelijk Vastgoed (in november 2014 besproken met de raadscommissie Breed Welzijn)¹⁰. In 2016 en 2017 is het zogenaamde Leertraject Gemeenschapsvoorzieningen doorlopen. Dit traject omvatte diverse interactieve bijeenkomsten georganiseerd met burgers en andere stakeholders (o.a. zorginstellingen, raadsleden, buurtplatforms, besturen gemeenschapshuizen en ambtenaren). Daarnaast zijn twee pilots uitgevoerd waarin de behoefte van bewoners aan ontmoetingsplekken en accommodaties is onderzocht. De uitkomst van dit dialoogproces is verwoord in de raadsnota 'Ruimte voor initiatief, het vervolg op het integraal accommodatiebeleid' en is vastgesteld. In januari 2018 is een ondersteuningsregeling vastgesteld ten aanzien van de gemeenschapshuizen. Deze ondersteuningsregeling zal in 2019 geëvalueerd worden.

In het coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen dat elke buurt een kloppend hart dient te hebben. De gemeenschapshuizen leveren hier een belangrijke bijdrage aan en zullen hier een rol in gaan spelen. Ook maken de gemeenschapshuizen deel uit van het project betreffende de energiescans. Niet alleen

¹⁰ Jaarrekening 2016



is het mogelijk om hiermee de verduurzaming in te zetten maar wellicht ook de exploitatie te verbeteren door een beter inzicht te krijgen in het daadwerkelijke elektra- en gasverbruik. In 2019 zal een plan van aanpak worden opgesteld om deze verbeterpunten projectmatig op te pakken.

8.1.3.6 Tarievennota's

Eind 2017 is de nieuwe Tarievennota - gebaseerd op de vastgestelde kaders in de sportnota (tarieven eerlijker en simpeler) - door de Raad vastgesteld. De voorgestelde tarievenstructuur leidt tot nieuwe dekkingspercentages en tarieven. Met name voor de buitensport betekent het een toename van de tarieven. De komende jaren moet uitwijzen of dit gevolgen gaat hebben voor de vastgoedportefeuille en wat deze gevolgen dan zijn.

8.1.3.7 Cultuur

Startnotitie 'Cultuur, een rol van betekenis'

In de startnotitie 'Cultuur, een rol van betekenis' is uitgewerkt welke kant het cultuurbeleid op zal gaan. Maastricht heeft samen met de 8 andere Nederlandse cultuursteden een brief geschreven aan de minister, waarin deze gewenste koers wordt uitgelegd. Het streven is meer wisselwerking tussen het traditionele cultuur aanbod en nieuw cultuuruitingen, meer samenwerking binnen de culturele ketens en de versterking van de relatie cultuur en onderwijs. Daarnaast zijn het versterken van het cultureel ondernemerschap, verbinding met de (eu) regio en grotere toegankelijkheid van de erfgoedcollectie ook belangrijke aandachtspunten.

Beleidskader voor cultuur participatie

In het voorjaar van 2019 wordt aan de Raad een geactualiseerd beleidskader voor cultuurparticipatie voorgelegd. Hierin krijgen de culturele instellingen, Centre Ceramique, Kumulus en het Natuurhistorisch museum, een aanjagende en verbindende rol. De insteek is om bestaande subsidieregelingen breder in te zetten op nieuwe uitdagingen. In het Coalitieakkoord "Maastricht onbegrensd en ontspannen" is er aandacht voor de wijze waarop de Maastrichtenaar zich cultureel kan uiten en wordt er een proactieve rol van beleid en uitvoering gevraagd. Naast het ondersteunen van het rijke verenigingsleven zal de subsidieregeling met name ook nieuwe initiatieven en talentontwikkeling gaan ondersteunen¹¹.

Culturele broedplaatsen

In het najaar van 2016 is het broedplaatsenbeleid vastgesteld om jong en creatief talent te binden aan Maastricht. Het Maastrichtlab heeft opdracht gekregen om dit uit te voeren. Broedplaatsen, zijnde verzamelgebouwen, ontmoetingsplekken en knooppunten van diverse stedelijke netwerken kunnen bij deze binding ondersteunen.

Popbeleid

De popsector in Maastricht heeft een belangrijke positie verworven binnen de culturele infrastructuur van de stad en draagt sterk bij aan de verbreding en versterking van het culturele profiel van de stad. Eind 2017 is besloten dat voor verdere uitwerking van ambities en ontwikkelingen op popgebied, de gemeente jaarlijks € 30.000 aan impuls geld beschikbaar stelt voor een periode van vier jaren. Daarnaast geeft de gemeente nu al ruim € 0,5 mln. subsidiegeld aan de popsector.

¹¹ Raadsvoorstel "Actualisering beleidskader voor actieve cultuurparticipatie" cor.nr 2018-39220, december 2018



8.1.3.8 Onderwijs

Naast de spreidingsplannen, zoals reeds omschreven in paragraaf Spreidingsbeleid 8.1.3.4 is per 1 januari 2015 het onderhoud van de scholen in het primair onderwijs overgeheveld naar de schoolbesturen. De gemeente zal geen aanvragen meer ontvangen voor een financiële bijdrage in de kosten van onderhoud. Een situatie die reeds sinds 2005 geldt voor het voortgezet onderwijs. De gemeente kan wel nog worden aangesproken op zgn. constructiefouten (w.o. asbestsaneringen). In het kader van de verwachte vrijkomende schoolgebouwen zullen een aantal schoolgebouwen de komende jaren aan de gemeente worden terug geleverd (zie paragraaf 8.2).

8.1.4 ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf zullen de belangrijkste ontwikkelingen voor de vastgoedportefeuille worden beschreven. Per deelportefeuille zullen de specifieke gevolgen voor de panden worden beschreven die tot die portefeuille behoren.

8.1.4.1 Verkopen

De afgelopen jaren is een aanzienlijk deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verkocht. Hierdoor zijn de panden met een zwaar negatieve exploitatie afgestoten. Deze actie heeft ertoe geleid dat de portefeuille nu een gezond exploitatieresultaat kent en er is dus geen directe noodzaak om op dezelfde wijze vastgoed te blijven afstoten. Vanwege de lage leegstand en het terugbrengen van de vastgoedportefeuille naar een kernportefeuille is dus de verwachting dat het aantal verkopen zal afnemen. Dit zal overigens niet direct gelden voor de Onderwijs en Sportportefeuilles, vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen) en op sportgebied. Hier zal per vrijkomend object onderzocht worden of wij overgaan tot verkoop, herbestemming of sloop.

8.1.4.2 Duurzaamheid

Maastricht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Onder de noemer #missionzeromaastricht werkt de gemeente samen met instellingen, bedrijven en inwoners aan het verduurzamen van ons energieverbruik en het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Dat vraagt om meer gebruik van zon-, water- en windenergie en minder verbruik van olie en gas (middels o.a. gasloos bouwen en het benutten van restwarmte). Hiervoor wordt bij alle reguliere werkzaamheden continu ingezet op zowel het gebruik van duurzame materialen, als bij vervanging van installaties (van bijv. CV, daken of verlichting) op de vermindering van CO₂ uitstoot en bij contracten met leveranciers op de duurzaamheidsambities van de betreffende leverancier. Deze maatregelen worden meegenomen naast de al eerder beschreven investeringen in zonnepanelen (paragraaf 8.1.3.3).

In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college aangegeven in te willen zetten op een duurzame en bereikbare stad. De doelstellingen die hierin specifiek benoemd staan zijn onder andere het plaatsen van zonnepanelen (zie ook paragraaf 8.1.3.3) en het zijn van een 100% klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2030 als aanjager van de duurzame ambitie. Daar waar het coalitieakkoord met betrekking tot ons gemeentelijk vastgoed sec spreekt van het plaatsen van zonnepanelen is de marktvraag naar verduurzaming zo groot en is het algemeen belang van dien aard dat binnen Beleid en Ontwikkeling verder gekeken wordt dan alleen zonnepanelen. Volgend uit de ambities is binnen Beleid en Ontwikkeling, team Vastgoed, de taak belegd om binnen de



aanwezige vastgoedportefeuille een verduurzamingstraject op te starten. Het startmoment van dit traject is reeds 2 jaar geleden gelegd. Toen werd namelijk duidelijk dat per 1 januari 2023 elk kantoor groter dan 100 m² minimaal energielabel C moet hebben. Daar de gemeente, naast kantoren, meerdere soorten vastgoed heeft, is deze wetgeving wel aangegrepen om een groter deel van de portefeuille te onderzoeken dan alleen maar kantoorpanden. Er is een check uitgevoerd op de gehele vastgoedportefeuille. Hieruit is een lijst voortgekomen van panden die langdurig in portefeuille blijven en waarbij duurzaamheidswinst te behalen is. Hieronder vallen dan ook gemeenschapshuizen, sportaccommodaties, bedrijfsverzamelgebouwen etc.

Via budget voortkomend uit het *uitvoeringsplan lokaal Energieakkoord (2016)* zijn op dat moment van de objecten op de lijst zogenaamde maatwerk-energieadviezen opgesteld door Parkstad Inspecties. Hierin zijn maatregelen ter verduurzaming vastgelegd aan de hand van diverse terugverdientermijnen (1-5 jaar, 5-10 jaar en langer). Parkstad Inspecties heeft hiervoor onderzoek gedaan naar het energie verbruik en zogenaamde *Energie Prestatie Adviezen – Utiliteit* opgesteld. Uitgangspunt toen, en nu nog steeds, is dat de verduurzaming meerdere partijen kent die meervoudig voordeel ontvangen volgend uit verduurzaming: zowel de eigenaar als de huurder. Verduurzamen gaat namelijk verder dan alleen energiebesparende maatregelen die geld opleveren. Het gaat ook om het materiaalgebruik waardoor bijvoorbeeld in de keten om tot verwerking te komen een CO₂ besparing wordt bereikt. Door deze filosofie te hanteren krijgt de eigenaar, na verduurzaming, een couranter pand en de huurder ontvangt een lagere energierekening. Het idee was dan ook dat de gemeente de maatregelen voorfinanciert en de huurder deze in een aantal jaren terugbetaalt. Het terug te betalen bedrag door huurder aan de gemeente zou dan maandelijks lager zijn dan de energielasten die de huurder had vóór de getroffen maatregelen, waardoor een win-win situatie op kan treden. Naar aanleiding hiervan heeft een inventarisatieronde plaatsgevonden bij de huurders om te peilen of deze hieraan wilden meewerken.

In kwartaal 2 van 2019 wordt het Plan van Aanpak voor de verduurzaming voorgelegd bij het college ter accordering. In dit plan van aanpak zullen de volgende fasen beschreven worden inclusief benodigde capaciteit en doorlooptijd:

Fase 1- voorbereidende werkzaamheden

Deze vinden plaats in 2019 (o.a. actualisatie lijst onderzocht gemeentelijk vastgoed, updaten energieadviezen, synchroniseren van de uit te voeren maatregelen met het gepland meerjarig onderhoud dat daarmee een DMJOP wordt en de verbinding zoeken met het project toegankelijkheid (zie ook paragraaf 8.1.4.6).

Fase 2 – Bouwkundige uitvoering, vanaf 2020 - 2022

- Het opstarten van de daadwerkelijke aanbesteding van alle maatregelen;
- De daadwerkelijke uitvoering van de maatregelen;
- De administratieve afhandeling van de kosten (huurcontracten, vastlegging en monitoring);

Fase 3 – Nazorg, vanaf 2022

- Evaluatie van de genomen maatregelen;
- Doorpakken naar eventuele panden die niet in de eerste tranche zijn meegenomen (bijvoorbeeld objecten waarvan eerder de planning was dat deze verkocht zouden worden) of tussentijds zijn verworven. Hiervoor zal een nieuwe planning worden opgesteld tot 2030;
- Bekijken van Europese ambities en wet- en regelgeving voor toekomstige projecten;

Het uiteindelijke plan dat voorligt zal uiteindelijk uitgebreid voorzien in een kosten en baten analyse.

8.1.4.3 Leegstand



Vanwege de aantrekkelijke vastgoedmarkt is er vanaf 2016 sprake van meer vraag naar vastgoed en heeft de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor het eerst te maken met leegstandspercentages die vergelijkbaar zijn met een gezonde frictieleegstand (zijnde 2%). De verwachting is dat dit ook in 2019 nog verder zal doorzetten. Per deelportefeuille wordt nader ingegaan op de leegstand van deze deelportefeuille.

8.1.4.4 Klanttevredenheid

In 2017 heeft er voor het eerst een meting van de gebruikerstevredenheid plaatsgevonden onder de gebruikers van gemeentelijk vastgoed. Deze meting wordt meegewogen in het besluitvormingsproces in het kader van strategische portefeuillesturing waarbij een vastgoedkeuze per object wordt gemaakt. Per 2019 is daarnaast ook gestart met het uitvoeren van enquêtes inzake de kwaliteit van uitgevoerde werkzaamheden aan de objecten. Huurders krijgen, naar aanleiding van werkzaamheden, een digitale uitnodiging tot het invullen van een korte vragenlijst. Op deze manier kan de service van zowel medewerkers als leveranciers continu verbeterd worden (LEAN gedachte). Binnen het enquête proces zijn ook evaluatie momenten ingepland om het enquêteproces zelf te monitoren.

8.1.4.5 Strategische portefeuillesturing

Strategische portefeuillesturing zal meer en meer zijn intrede doen. Daartoe is in het najaar van 2016 een vastgoedtool geïmplementeerd waarmee, middels een integrale afweging, een vastgoedkeuze per object gemaakt kan worden. Deze afweging bestaat uit het in kaart brengen en wegen van verschillende perspectieven die betrokken zijn bij het maken van een vastgoedkeuze. Hiervoor zijn in 2017 en 2018 de verschillende stakeholders betrokken bij het invullen van een scorekaart per object. Deze stakeholders bestaan uit beleidsmedewerkers en management, de gebruikers, controllers, bouwkundige managers en betreffende portefeuillemanagers. Na een pilot in 2017, waarbij 100 gemeentelijke panden zijn geanalyseerd, is in 2018 het overige deel van de portefeuille in kaart gebracht. De huidige vastgoedportefeuille is hiermee volledig in kaart gebracht en de vastgoedkeuzes per object zijn gebundeld in een concept vastgoedvisie voor de vastgoedportefeuille. In 2019 zal deze definitief gemaakt worden en het vervolgproces worden bepaald. Deze Vastgoedvisie zal één keer per twee jaren worden herijkt.

8.1.4.6 Toegankelijkheid

De gemeente Maastricht heeft in het Coalitieakkoord 'Onbegrensd en Ontspannen, 2018-2022' aangegeven dat Maastricht een inclusieve stad wil zijn: *"Een ontspannen stad is ook een welkome, inclusieve stad, waarin nadrukkelijk iedere inwoner door ons als Maastrichtenaar wordt gezien: jong en oud, tijdelijk en permanent, international en Nederlander, praktisch- en theoretisch geschoold, arm en rijk, vluchteling en voorbijganger, zelfstandig en ondersteund"*.

In het 'Hoofdlijnenakkoord coalitie 2018-2022, Maastricht onbegrensd en ontspannen' is de optimale toegankelijkheid van gebouwen waar de gemeente voor verantwoordelijk is als doelstelling opgenomen. Stapsgewijs zal er gewerkt worden aan het verbeteren van de toegankelijkheid van gemeentelijke gebouwen. In 2018 is begonnen met het opstellen van een Integraal Screeningsinstrument Toegankelijkheid, om de benodigde maatregelen in kaart te brengen. Vanaf 2019 zullen de maatregelen in kaart worden gebracht waarna aan de hand van de rapportages een plan van aanpak wordt opgesteld tot het vergroten van de toegankelijkheid van gemeentelijke gebouwen.



8.1.4.7 Investeringsopgave

Het aanpassen van het gemeentelijk beleid, maar ook wijzigingen in wet en regelgeving, kunnen financiële gevolgen hebben voor onderdelen van de vastgoedportefeuille. Zo vragen de uitwerkingen van de herijking van het Integraal HuisvestingsPlan aanzienlijke investeringen (paragraaf 8.2.2.7).

8.1.5 PARAMETERS

Vanaf de MPG 2017 wordt voor de gehele vastgoedportefeuille alleen het reële scenario (het scenario dat is opgenomen in de jaarrekening 2018) doorgerekend.

In deze MPG 2017 zijn voor de vastgoedportefeuille de volgende parameters gedefinieerd: rente, indexering en leegstand. Naast deze parameters zijn nog andere parameters te benoemen, zoals afschrijven, maar deze zijn hier niet gedefinieerd.

8.1.5.1 Rente

In 2017 bedroeg het rentepercentage voor de vastgoedportefeuille 3,5%. Vanaf 2018 wordt voor de vastgoedportefeuille, o.b.v. de BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording), het werkelijke interne rentepercentage doorbelast. Dit rentepercentage kan jaarlijks fluctueren en was voor de vastgoedportefeuille in 2018 0,4%. In de Programmabegroting 2019 is vooralsnog een rentepercentage voor 2019 aangehouden van 0,5%.

Deze rentewijzigingen van de afgelopen jaren hebben wel invloed gehad op het gemeentelijk financieringssysteem, maar niet op de lopende externe huurovereenkomsten. Voor de nieuwe huurovereenkomsten met externen wordt voorzichtigheidshalve 2,75% in rekening gebracht om de fluctuaties van de komende jaren op te vangen omdat deze contracten ook langjarig worden afgesloten.

8.1.5.2 Indexering

Voor de prijsindex van de materiële kosten en opbrengsten is bij de MPG 2017, conform Programmabegroting 2018, bij het reële scenario uitgegaan van 1,6%. In afwijking met voorgaande jaren, is in de Programmabegroting 2019 voor de kostenindexering een ander percentage aangehouden dan voor de opbrengstindexering. Voor de MPG 2018 bedraagt, conform Programmabegroting 2019, de kostenindexering 1,4% en de opbrengstindexering 2,5%. De kostenindexering van 1,4% voor 2019 is hiermee niet geheel in lijn met de marktontwikkelingen van de laatste jaren. Echter de beschikbare budgetten voor 2019 zijn vastgesteld op 1,4% indexering en deze lagere indexering dan de te verwachten marktindexering is tot nu toe éénmalig. Indien de kostenindexering conform Programmabegroting structureel lager wordt dan de te verwachten kostenindexering in de markt, dan kan dit mogelijk leiden tot financiële risico's voor de vastgoedportefeuille.

Niet alle kosten worden geïndexeerd. Zo worden de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) niet geïndexeerd. Als gevolg daarvan werkt de indexering sterker door in de opbrengsten (huurverhoging), dan in de kosten.



8.1.5.3 Leegstand

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is. Vanuit financieel oogpunt wordt leegstand aangemerkt als huurderiving ofwel het verschil tussen de potentiële bruto huuropbrengsten en de werkelijke gerealiseerde netto huuropbrengsten. De leegstand van een (deel)portefeuille wordt weergegeven in percentage van de maximaal te realiseren huuropbrengst (bruto huuropbrengst).

Bij een hoogconjunctuur zou de frictieleegstand ongeveer 2% bedragen. Dit percentage van 2% is ook meegenomen in de kostprijs- huurberekeningen die worden gehanteerd voor de berekening van business cases.

8.1.6 RISICO'S

In paragraaf 1.2 is de aanpak en de systematiek van het risicomanagement reeds toegelicht. Ook voor de vastgoedportefeuille worden per deelportefeuille de belangrijkste, de zogenaamde toprisico's, benoemd en nader toegelicht.

Anders dan bij de projecten en de vastgoedportefeuille in voorgaande MPG's, wordt er voor de vastgoedportefeuille geen scenarioanalyse meer uitgevoerd. Alleen het reële scenario wordt nog uitgewerkt. Voor het bepalen van de toprisico's bij het bezit, beheer en exploiteren van gemeentelijk vastgoed, is mede gekeken naar het rapport van Twynstra Gudde uit 2016¹². In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit de gemeente Maastricht een zevental toprisico's heeft gefilterd. Deze toprisico's worden in deze paragraaf nader toegelicht en zullen per deelportefeuille specifiek worden toegelicht.

Als toprisico's zijn gekozen :

1. Leegstand, paragraaf 8.1.6.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.1.6.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.1.6.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.1.6.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.1.6.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.1.6.6
7. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.1.6.7.

8.1.6.1 Leegstand

Leegstand van gemeentelijk vastgoed blijkt een actueel risico; uit het rapport van Twynstra Gudde blijkt dat alle ondervraagde gemeenten dit als acute bedreiging zien.

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is, zie paragraaf 8.1.5.3.

8.1.6.2 Bezetting van accommodaties

Ook een te lage bezetting van accommodaties wordt als een belangrijk risico van de Vastgoedportefeuille beschouwd. Dit risico heeft verband met het leegstandsrisico. Een te lage

¹² Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



bezetting kan immers leiden tot exploitatietekorten bij de huurders waardoor het risico op leegstand toeneemt.

8.1.6.3 Onderhoudsvoorziening

Het risico kan zijn dat de onderhoudsvoorziening niet toereikend is voor het uitvoeren van werkzaamheden. Voor de gehele portefeuille worden voor het planmatig onderhoud meerjaren onderhoudsplanningen (MJOP) opgesteld die iedere 4-5 jaar worden geactualiseerd. De storting in de voorziening is een afgeleide van de onderhoudsplanningen. Een herinspectie staat gepland voor het jaar 2020. Ook voor correctief- en onvoorzien onderhoud (ook wel calamiteitenonderhoud genoemd) heeft in 2017 een aanbesteding plaatsgevonden. Om ook dit onderhoud gestructureerd in de markt te kunnen zetten wordt ieder jaar een bedrag gereserveerd. Hierdoor komt het, voor regulier onderhoud, zelden voor dat de voorziening niet toereikend is.

Een ander risico is de marktwerking op dit moment (2018-2020). De bouwmarkt zit in een behoorlijke opmars en is behoorlijk grillig. Kosten stijgen, materiaalttekorten ontstaan en capaciteit is er vaak te weinig. Dit is een gecombineerd risico dat de komende jaren speelt. Er vinden continu gesprekken met marktpartijen plaats en kosten worden in beeld gebracht om tijdig plannen en/of budget te kunnen bijstellen.

Daarnaast zijn de gevolgen van de natuurwetgeving voor het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille een mogelijk risico; deze gevolgen en de bijbehorende risico's zullen in de loop van 2019 in kaart worden gebracht.

8.1.6.4 Politieke besluitvorming

Politieke besluitvorming kan leiden tot bestuurlijke en beleidsmatige risico's.

De bestuurlijke risico's ontstaan door bestuurlijke ambities. Dit leidt tot aanpassingen, verminderingen of uitbreidingen van objecten binnen de bestaande portefeuille zonder dat de consequenties voor de exploitaties vooraf voldoende in beeld zijn gebracht.

Beleidsmatige risico's ontstaan door nieuwe initiatieven zoals bijvoorbeeld clustering van voorzieningen. Goede voorbeelden hiervan zijn het spreidingsbeleid van de sportaccommodaties en het integraal huisvestingsplan onderwijs. Ingrepen vertalen zich in het vrijkomen van objecten. Verder kan sprake zijn van derving van reguliere inkomsten door incidentele verkopen en eventuele boekverliezen.

Bestuurlijke en beleidsmatige risico's zijn vanwege het ongewisse karakter financieel niet of lastig te kwantificeren.

8.1.6.5 Duurzaamheidsrisico's

De doelen aangaande duurzaamheid zijn duidelijk. Voor het behalen van de ambities moet er zowel qua uren (tijd) als qua geld extra geïnvesteerd worden bovenop de reguliere programma's. Extra financiën voor duurzaamheid zijn niet voorzien in de reguliere programma's. Om toch stappen te kunnen zetten, vindt regelmatig overleg plaats zowel intern tussen de organisatieonderdelen als extern met de markt. Voor de duurzame ambities die volgen vanuit het coalitieprogramma 2018-2022 wordt uitgegaan van een sluitende business case voor alle werkzaamheden die uitgevoerd worden. Hiermee zouden als het goed is, de benodigde kosten gedekt zijn.

8.1.6.6 Demografische druk

De demografische druk – de verhouding tussen de productieve leeftijdsgroep (20 tot 65 jaar) en de niet-productieve leeftijdsgroep (0 -19 jaar en 65+) – ligt in Maastricht hoger dan de Randstad. Ook de



vergrijzing is in Maastricht hoger dan in de Randstad¹³. Vergrijzing en krimp hebben met name gevolgen en risico's voor de onderwijs- en sportportefeuille. Per deelportefeuille wordt dit risico nader toegelicht.

8.1.6.7 Veiligheid van gebouwen

De onveiligheid van gebouwen is een actueel thema. De laatste jaren zijn diverse incidenten in gemeentelijke gebouwen in den lande in de media geweest. Dit doet het besef groeien dat wanneer niet duidelijk vastligt wie welke verantwoordelijkheden draagt, dit effecten heeft voor het beheersen van risico's.

Voor ieder object liggen de afspraken en verantwoordelijkheden inzake veiligheid duidelijk vast in de huurovereenkomsten. Binnen de gemeente worden de afspraken vastgezet in contracten met aannemers om wettelijke verplichtingen te borgen.

Daar waar huurders aan zet zijn, informeert de gemeente regelmatig middels het voeren van gesprekken naar de manier waarop een huurder zaken regelt en of hier hulp bij gewenst is.

Indien bij een object een probleem wordt geconstateerd, dan wordt dit probleem als een categorie 1 (direct oppakken) aangemerkt, waarbij eerst een onderzoek wordt gestart, daarna eventuele tijdelijke maatregelen worden genomen en definitieve maatregelen worden gepland. Er zijn in totaal drie categorieën waarbij de reactietijd varieert. Categorie 2 is oppakken binnen 5 dagen en Categorie 3 is op afspraak.

Uiteraard wordt de wet- en regelgeving nauwkeurig in de gaten gehouden en vindt regelmatig intern overleg plaats met de diverse teams inzake veiligheid (bijv. betonnen dekken, roestvorming in zwembaden etc.).

8.1.7 RESULTATEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1.7.1 Terugblik 2018

De resultaten zoals opgenomen in de jaarrekening 2018 zullen per deelportefeuille verder worden toegelicht in de komende paragrafen.

8.1.7.2 Vooruitblik

Het verwachte bedrijfsresultaat voor 2019 per deelportefeuille en de resultaten van de reële risico-inschatting op basis van de in paragraaf 8.1.6 gedefinieerde risico's zal in de komende paragrafen per deelportefeuille nader worden toegelicht.

8.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

8.2.1 ALGEMEEN

In tegenstelling tot de andere vastgoed objecten zijn de schoolgebouwen (in principe) geen juridisch eigendom van de gemeente. De schoolbesturen zijn zelf (juridisch) eigenaar. De gemeente is

¹³ Bron: www.cbs.nl



daarentegen wel zogenaamd economisch eigenaar. Dit betekent dat wanneer het schoolbestuur een schoolgebouw “teruggeeft” aan de gemeente en het gebouw vervolgens aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken omdat de locatie of een deel van het schoolgebouw vanwege de daling van het aantal leerlingen niet langer benodigd is om te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting, het eigendom van het gebouw om “niet” naar de gemeente komt. De gemeente is vrij om een andere invulling aan het gebouw te geven dan wel het gebouw af te stoten. Het (financiële) risico van een nieuwe invulling komt daarmee ook volledig bij de gemeente te liggen. Daar waar sprake is van gedeeltelijke leegstand in de nog in gebruik zijnde schoolgebouwen, heeft de gemeente geen zicht op de leegstand binnen de schoolgebouwen.

Van de portefeuille onderwijshuisvesting (inclusief gymzalen) bedraagt per 01.01.2019 de boekwaarde € 67,3 mln. Het betreft in totaal 83 objecten inclusief de bijbehorende gymnastieklokalen. De boekwaarde per 01.01.2018 in de MPG 2017 bedroeg voor deze portefeuille € 70,8 mln. voor 93 objecten.

| Categorie | Aantal objecten | m ² BVO |
|---|-----------------|--------------------|
| 2. Onderwijshuisvesting (incl. gymnastiekzalen) | 83 | 120.373 |

8.2.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de onderwijsportefeuille verder uitgewerkt:

1. Verkopen, paragraaf 8.2.2.1
2. Duurzaamheid, paragraaf 8.2.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.2.2.3
4. Klanttevredenheid, paragraaf 8.2.2.4
5. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.2.2.5
6. Toegankelijkheid, paragraaf 8.2.2.6
7. Investeringsopgave, paragraaf 8.2.2.7

8.2.2.1 Verkopen

Vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen) zal per vrijkomend object onderzocht worden of wij overgaan tot verkoop, herbesteding of sloop. In 2018 zijn een 4-tal gymnastiekzalen verkocht. De zuidvleugel van Leeuwenborgh Opleidingen, de schoolwoning Hintzenstraat 13-15 en het schoolgebouw Past. Moormanstraat zijn eveneens verkocht. Tevens zijn er in 2018 opstalrechten voor het centraal- en noord gebouw ten behoeve van Leeuwenborgh gevestigd.

8.2.2.2 Duurzaamheid

Vanaf 2021 wordt de maatregel Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) verplicht en de gemeente Maastricht is voornemens het Programma van Eisen Frisse Scholen Klasse B toe te passen bij



nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen. Vervangende nieuwbouw betreft sloop en een nieuw te stichten gebouw. Bij renovatie is er sprake van een upgrade waarmee de levensduur van het gebouw tenminste voor een periode van 25 jaar wordt verlengd.

De gemeenteraad heeft dan ook besloten om - in afwijking van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting - het Programma van Eisen Frisse Scholen en het BENG-principe mee te nemen in de investeringsopgaves bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen onder de voorwaarde dat de schoolbesturen een bijdrage doen in deze investeringen middels het voordeel dat hierdoor wordt behaald op de exploitatie van de schoolgebouwen.

8.2.2.3 Leegstand

Huuropbrengsten (van vooral kinderopvangorganisaties) van leegstaande onderwijslokalen hebben bijgedragen aan de totale financiering van het programma onderwijshuisvesting. Deels werd het onderhoud meegenomen in het jaarlijkse programma Onderwijshuisvesting. De Raad van State heeft echter beslist dat de gemeenten geen huurafracht meer van schoolbesturen mogen vorderen, wanneer deze leegstaande lokalen door de schoolbesturen worden onderverhuurd aan derden, tenzij de gemeente aantoonbare kosten heeft gemaakt voor het onderbrengen van die derden in het schoolgebouw.

De gemeente heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State onderzoek laten doen naar een marktconforme huurprijs voor de verhuur aan kinderopvangorganisaties in schoolgebouwen. Deze marktconforme huurprijs bedraagt € 76,00 per m² per jaar prijspeil 2015 inclusief € 16,00 voor het onderhoud (en wordt jaarlijks geïndexeerd). Voor 2019 bedraagt de geïndexeerde huurprijs € 78,85 per m².

Bij investeringen bij (ver)nieuwbouw in / bij een Kindcentra, waarbij meerdere voorzieningen worden samengevoegd, kan het voorkomen dat de gemeente moet investeren om huisvesting te realiseren voor kinderopvang. De investeringskosten voor deze functies zijn afgedekt door het investeringskrediet dat de gemeente beschikbaar stelt voor de bouw van het gehele IKC. Via het schoolbestuur ontvangt de gemeente een bijdrage in de investering. Dit bedrag ontvangt de gemeente echter alleen voor de door de kinderopvangorganisatie in gebruik zijnde m² BVO.

8.2.2.4 Klanttevredenheid

Op het gebied van gebruikerstevredenheid van schoolgebouwen zijn bij de eerste meting alle 52 vastgoedobjecten van het primair onderwijs geanalyseerd. Inmiddels zijn ook de onderwijsaccommodaties van het voortgezet onderwijs meegenomen (16), de kinderopvanglocaties die onderdeel uitmaken van de onderwijsportefeuille (2) en de voormalige onderwijsaccommodaties die nu een andere functie kennen (9). Bij de eerste meting gebruikerstevredenheid zijn door 25 van de 52 onderwijsaccommodaties voor primair onderwijs de enquête gebruikerstevredenheid ingevuld. De scores op de verschillende onderdelen waren heel divers. Zo is men matig tevreden tot tevreden over de multifunctionaliteit. Over de veiligheid en parkeren is ongeveer de helft ontevreden.

Van de 27 accommodaties behorend bij de onderwijsportefeuille die in de tweede meting zijn geënuquêteerd is er door 8 accommodaties de enquête ten aanzien van gebruikerstevredenheid ingevuld. Deze respons is voor een enquête best laag. Opvallend is dat in het bijzonder de locaties zonder een onderwijsbestemming de enquête hebben ingevuld. Er is sprake van een grote mate van tevredenheid over het totaal. 7 locaties scoorden goed en 1 redelijk (Eenhoornsingel 100). Ten aanzien van het bouwkundig onderhoud binnen en buiten is men met name matig tevreden. Hier ligt nog wel een aandachtspunt. Ten aanzien van de bereikbaarheid en ligging is met over het algemeen tevreden, op een enkele uitzondering na.



8.2.2.5 Strategische portefeuillesturing

Het meten van de gebruikerstevredenheid is slechts één onderdeel bij Strategische portefeuillesturing. Ten aanzien van de onderwijspanden is geconcludeerd dat de grootste ontwikkelingen waar deze portefeuille mee te maken krijgt, zijn het spreidingsplan Primair Onderwijs, de herijking van het Integraal Huisvestingsplan 2015-2024 en het Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs. Deze zijn ook reeds beschreven in paragrafen 8.1.3.4 spreidingsbeleid en 8.1.3.8 onderwijs.

De verschuiving naar Integrale Kindcentra in het primair onderwijs zal ook gevolgen kennen voor de binnensportaccommodaties. Hierbij is er een sterke afhankelijkheid van de ontwikkelingen in het onderwijs. In januari 2017 zijn de schoolkinderen van Limmel en Nazareth verhuisd van de locatie aan de Askalonstraat (in deze analyse adres Sareptaplein 2) naar de nieuwbouwlocatie IKC “de Geluksvogel”.

De gebouwen die afgelopen jaren aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken en daarmee weer juridisch eigendom van de gemeente zijn, zijn aan een NEN 2767 inspectie onderworpen en opgenomen in het reguliere onderhoudsregime van de gemeente Maastricht. Voor deze panden zullen herbestemmingen (verkoop, verhuur, sloop) worden gezocht. In 2018 zijn de navolgende panden verkocht, verhuurd of gesloopt; de gymnastiekzaal Athoslaan 50 (verkoop), gymnastiekzaal Meutestraat 10 (verkoop), gymnastiekzaal Aureliushof 140 (verkoop), gymnastiekzaal Pres. Rooseveltlaan 203 (verkoop), gymnastiekzaal Askalonstraat (Sareptaplein 2) (sloop) en schoolgebouw met gymnastiekzaal Kasteel.Schaloenstraat 8 (verhuurd). De schoolgebouwen Hintzenstraat 13-15, Past.Moormanstraat en de zuidvleugel van de Leeuwenborgh Opleidingen zijn verkocht.

Vanwege ontwikkelingen in leerlingenaantallen, wet- en regelgeving, voortschrijdende inzichten en gewijzigde investeringsbedragen zal het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht in principe iedere twee jaar geactualiseerd worden. Een projectplan voor de actualisatie in 2019 is in 2018 door de gemeente en de betrokken kindpartners vastgesteld. De voorbereiding om tot de noodzakelijke uitbreiding van het United World College is in 2018 opgepakt.

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs

In 2018 hebben zowel het College van Bestuur van LVO als het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs en huisvesting Maastricht. Na de vaststelling van het Masterplan heeft de Stuurgroep, bestaande uit een vertegenwoordiging van LVO en de gemeente, een eindscenario uitgewerkt voor de herinrichting van het VO in de stad.

Tenslotte zijn per 1 januari 2019 acht voormalige onderwijsaccommodaties overgedragen naar de Bebouwd Onroerend Goed (BOG) portefeuille. Deze panden hebben immers geen onderwijsbestemming meer.

8.2.2.6 Toegankelijkheid

Een schoolgebouw moet op basis van de wet toegankelijkheid bedrijven en gebouwen 2017 toegankelijk zijn voor alle leerlingen en personeelsleden. Mensen met een rolstoel of scootmobiel, maar ook mensen die minder goed ter been zijn. Het aanpassen van schoolgebouwen is geen voorziening in de huisvesting meer en komt derhalve niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. De schoolbesturen zullen de aanpassingen hiervoor zelf moeten financieren.

8.2.2.7 Investeringsopgave



Aangaande het te herijken / actualiseren van het IHP Primair (PO) en Voortgezet (VO) Onderwijs 2019-2024, zoals beschreven in paragraaf 8.1.3.4, is een eerste investeringsraming opgesteld. Deze normatieve raming komt vooralsnog uit op een totale investering voor het PO en VO in de periode 2020 – 2030 op ruim € 92 mln. (prijsspeil 2019). Vooruitlopend op de definitieve besluitvorming medio 2019, wordt deze indicatieve investering vanwege de omvang reeds in deze MPGVB benoemd. Tevens wordt deze investeringsopgave meegenomen in de Kaderbrief 2019 (uitvoeringsprogramma); hierin zal ook nader worden ingegaan op de mogelijke dekkingsmiddelen. De besluitvorming door de gemeenteraad inzake de herijking IHP PO en VO inclusief de geraamde investeringen en nader uitgewerkte dekkingsmiddelen is gepland voor medio 2019.

8.2.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van het onderwijs verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.2.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.2.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.2.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.2.3.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.2.3.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.2.3.6
7. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.2.3.7.

In februari 2019 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2019. Deze deelportefeuille beschikt niet over een post onvoorzien. In deze risicoanalyse is, behoudens het risico van de vrijkomende schoolgebouwen vanwege de demografische ontwikkeling, en als gevolg van een aantal ontwikkelingen waarvan het nog niet zeker is wat de feitelijke uitwerkingen zullen zijn van die ontwikkelingen moeilijk een financiële risicoreservering te kwantificeren.

8.2.3.1 Leegstand

Het risico van leegstand binnen de schoolgebouwen ligt bij de schoolbesturen. Pas als de schoolbesturen overdragen aan de gemeente is het een risico voor de gemeente, zie ook het volgende risico paragraaf 8.2.3.2, bezetting van accommodaties. Bij het risico demografische druk, paragraaf 8.2.3.6, zijn de gevolgen van de leegstand in schoolgebouwen die niet langer de onderwijsbestemming hebben beschreven.

8.2.3.2 Bezetting van accommodaties

Leegstand van een schoolgebouw is een risico voor de schoolbesturen. Pas als de leegstaande schoolgebouwen worden overgedragen aan de gemeente wordt een risico voor de gemeente. Het risico van de gevolgen van de leegstand wordt op basis van de huidige leegstand voor de gemeente ingeschat op € 100.000 per jaar ofwel € 15,00 per m² BVO; dit zijn de exploitatiekosten, calamiteitenonderhoud en beheerskosten. Het betreft hier totaal circa 6.800 m² BVO verdeeld over 6 tot 7 gebouwen.

8.2.3.3 Onderhoudsvoorziening



Aangezien het volledige onderhoud van onderwijsinstellingen de verantwoordelijkheid is van de schoolbesturen zelf, heeft de gemeente hier geen rol in. Door de gemeente wordt voor de onderwijsgebouwen dan ook geen MJOP opgesteld.

Voor *voormalige schoolgebouwen* die in zijn geheel aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken, heeft in 2015 een onderhoudsinspectie plaatsgevonden die ertoe heeft geleid dat er nu ook voor deze objecten een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) bestaat. De jaarlijkse reservering voor het reguliere onderhoud wordt toegevoegd aan het Onderhoudsfonds van de BOG-portefeuille. Met de overdracht van de voormalige onderwijsgebouwen naar de BOG-portefeuille zal dit ook volledig in de BOG- portefeuille worden meegenomen.

8.2.3.4 Politieke besluitvorming

In het kader van de besluitvorming bij het programma onderwijshuisvesting 2018 en de duurzaamheidsambities van de gemeente Maastricht heeft de gemeenteraad - in afwijking van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting - besloten de investeringen ten behoeve van voorzieningen voor het realiseren van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en het programma van eisen frisse scholen voor rekening van de gemeente te nemen onder de voorwaarde dat de schoolbesturen een bijdrage doen in deze investeringen. Schoolbesturen zijn immers verantwoordelijk voor de energiekosten en het volledige onderhoud van hun schoolgebouwen; zij zullen de besparingen op energie- en onderhoudskosten als gevolg van deze investeringen direct op hun exploitatie merken.

De financiële consequenties van het jaarlijks door het college vast te stellen programma onderwijshuisvesting worden in de begroting verwerkt. Er is geen financiële ruimte voor eventuele spoedaanvragen of calamiteiten. Het feit dat er geen voorziening is om te kunnen inspelen op spoedaanvragen en/of calamiteiten kan betekenen dat zaken mogelijk niet adequaat kunnen worden opgepakt.

Evenals voorgaande jaren zou voor 2019 en de volgende jaren er voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag van circa € 100.000 per jaar beschikbaar moeten zijn. Dit bedrag is gelijk aan het reële risico 2018.

8.2.3.5 Duurzaamheid

Zoals reeds omschreven zal vanaf 2021 de maatregel Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) verplicht worden en wil de gemeente Maastricht het Programma van Eisen Frisse Scholen Klasse B toepassen bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen.

De gemeenteraad heeft besloten het Programma van Eisen Frisse Scholen en het BENG-principe mee te nemen. Het ontbreken van de financiële middelen om dit uit te voeren is een risico.

In het concept programma onderwijshuisvesting 2018 waren (aanvullende) budgetten opgenomen voor de uitbreiding van Integraal Kindcentrum J.F.Kennedy en nieuwbouw voor IKC De Heeg. In deze budgetten is vooruitlopend op besluitvorming van de gemeenteraad rekening gehouden met een investering in het kader van de verplichting om vanaf 2021 Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) te realiseren en het Programma van Eisen Frisse Scholen Klasse B. Het schoolbestuur van IKC J.F. Kennedy heeft verzocht de huidige ontwikkelingen rondom dit IKC on-hold te zetten en vervolgens mee te nemen bij het herijken van het IHP.

De noodzakelijke investering bij nieuwbouw van een IKC wordt daardoor met € 577 per m² verhoogd. Voor de thans in voorbereiding zijnde nieuwbouw van IKC De Heeg betekent dit dat de gemeenteraad



naast het reeds bekende bedrag van € 3,0 mln een aanvullend budget van € 871.500 beschikbaar heeft gesteld.

Bij de actualisatie van het IHP in 2019 zal vanwege de forse prijsstijgingen in de bouwsector en de toegenomen eisen ten aanzien van duurzaamheid (BENG en Frisse Scholen), rekening gehouden moeten worden met een stijging van het kostenniveau.

Zowel in de Meerjaren Prognose Grond en Vastgoedbeleid 2016 (als bijlage bij de jaarrekening 2016, als in de Managementrapportage 2017, is aangegeven, dat de beschikbare budgetten voor het IHP 2015-2024 als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving ontoereikend zullen zijn voor de realisatie van het IHP Kindcentra Maastricht.

Voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het programma onderwijshuisvesting 2018 is in overleg met de schoolbesturen via een gezamenlijke opdracht onderzocht of de schoolbesturen financieel voordeel genieten in hun exploitatie vanwege de investeringen van de gemeente in exploitatie verlagende voorzieningen. Dit mogelijke exploitatievoordeel dient vervolgens omgezet te worden in een bijdrage van de schoolbesturen aan de investering van de gemeente.

Daarnaast overleggen gemeente en schoolbesturen, op basis van de landelijke discussie, over de vraag hoe bij vervangende nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen kan worden omgegaan met de verdeling van de kosten tussen schoolbesturen en gemeente.

In de MPG 2017 was het risico voor duurzaamheidsaspecten, op basis van de 1^{ste} denkrichtingen bij de actualisatie van het IHP, vastgesteld op € 12 mln. Begin 2019 zijn de eerste normatieve doorrekeningen gemaakt van het herijkte / geactualiseerde IHP voor zowel PO en VO, en hierin zijn deze duurzaamheidsaspecten meegenomen (zie paragraaf 8.2.2.7). Doordat de duurzaamheidsaspecten worden meegenomen in het in de loop van 2019 vast te stellen herijkte IHP, wordt het risicobedrag van € 12,0 mln. hier niet meer meegenomen.

8.2.3.6 Demografische druk

De gevolgen van de vergrijzing/ontgroening kunnen gesplitst worden in de gevolgen voor basis-, speciaal- en voortgezet onderwijs, alsmede de gymnastiekzalen.

Basisonderwijs

Vanwege de vergrijzing is het aantal leerlingen binnen het basisonderwijs in de laatste jaren aanmerkelijk gedaald. Van 8.616 leerlingen in 2005 naar 6.540 in oktober 2017. Een daling van bijna 24% oftewel circa 2% per jaar.

In het basisonderwijs hebben de gemeente, de schoolbesturen en de kindpartners in 2015 flinke stappen gezet om tot een structurele oplossing te komen. Hetgeen ertoe heeft geleid dat op 5 januari 2016 het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht 2015-2024 is vastgesteld. De intentie van de gemeente is daarbij om het aantal basisscholen terug te brengen van 25 stuks in 2016 tot 16 à 18 zogenaamde Integrale Kind Centra. Dit kan mogelijk leiden tot uitbreiding van bestaande gebouwen c.q. (ver)nieuwbouw. Het feit dat er een tweetal grotere schoolbesturen zijn, maakt dit proces extra complex.

Binnen het onderwijs zullen de komende jaren dan ook circa 15 schoolgebouwen leeg komen of staan al leeg. Het betreft kleine gebouwen van circa 400 m² tot grote gebouwen van 2.000 m². Dit zal worden meegenomen in de actualisatie van het IHP.

Speciaal –en voortgezet speciaalonderwijs



De verdere uitrol van het spreidingsplan/beleid voor het speciaal- en voortgezet speciaal onderwijs is afhankelijk van de wijze waarop de gezamenlijke schoolbesturen invulling geven aan de rijksmaatregel "Passend Onderwijs".

De invoering van passend onderwijs heeft binnen het (speciaal) basisonderwijs geleid tot een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen; van 385 leerlingen in 2012 tot 211 leerlingen in oktober 2017. Deze daling heeft ertoe geleid dat het speciaal(basis)onderwijs bij de start van het schooljaar 2017-2018 is geconcentreerd op één locatie (expertisecentrum). Hiertoe is deze locatie met 4 tijdelijke groepslokalen uitgebreid.

Binnen het speciaal onderwijs heeft de leerlingendaling eveneens geleid tot de samenvoeging en reshuffling van onderwijssoorten waardoor een drietal schoolgebouwen zijn komen leeg te staan.

Het daardoor leegkomende schoolgebouw aan de Anjelierenstraat is inmiddels kostendekkend verhuurd, waardoor er geen leegstandsrisico is. Het schoolgebouw aan de Ponjaardruwe zal in het kader de planexploitatie Malberg worden gesloopt.

De huur van de noodlokalen aan de Severenstraat is beëindigd en het schoolbestuur zal de grond moeten overdragen aan de gemeente.

Voortgezet onderwijs

In het voortgezet onderwijs is het aantal leerlingen in de periode 2006 - 2017 binnen Maastricht gedaald met 1.120 tot 6.512 leerlingen. De daling in het basisonderwijs zal de komende jaren onverkort merkbaar zijn binnen het voortgezet onderwijs. De daling van het aantal leerlingen maakt dat er minder schoolgebouwen nodig zijn. Wij verwachten niet dat deze trend zich keert. De daling in leerlingenaantallen zal zich blijven voortzetten. In het in 2018 opgestelde Masterplan herinrichting VO wordt hierop geanticipeerd en heeft de Stuurgroep, bestaande uit een vertegenwoordiging van LVO en de gemeente, een eindscenario uitgewerkt voor de herinrichting van het VO in de stad. Het eindscenario behelst de volgende ontwikkelingen die reeds in paragraaf 8.1.3.4 (Spreidingsbeleid) zijn genoemd.

Gymnastiekzalen

Vanwege de herschikking van schoolgebouwen zullen er ook minder gymnastiekzalen nodig zijn. In de in 2015 vastgestelde "Uitvoeringsnota sport: Toekomstbestendige binnensportaccommodaties" werden voor 2015 en 2016 een 7-tal sportzalen en gymzalen genoemd die voor onderwijs en sport niet langer noodzakelijk zijn. Deze binnensportaccommodaties zijn inmiddels verkocht of gesloopt.

Kosten als sloopkosten, maar ook doorlopende exploitatiekosten gedurende leegstand, ontoegankelijk maken gebouw, afzetten terrein in verband met mogelijke sloop, afboeken resterende boekwaarde, zijn hiervan het gevolg. Indien bleek dat het gereserveerde budget voor bijvoorbeeld sloopkosten niet nodig was, is dit bedrag telkens vrijgefallen. Er is nog budget gereserveerd voor de afwikkeling van de splitsing Aureliushof 140 (schoolgebouw en gymzaal).

Het reële scenario van de gevolgen van vergrijzing / ontgroening van de bevolking wordt momenteel geschat op € 525.000 zijnde de kapitaallasten van de leegstaande en leegkomende schoolgebouwen. Wij streven er steeds naar om de leegstaande schoolgebouwen te verkopen of een nieuwe invulling te vinden en daarmee het risico zo laag mogelijk te houden.

Tot 1997 werden de schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs via een bijdrage door de rijksoverheid gefinancierd. Hierdoor hebben sommige schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs geen dan wel een geringe boekwaarde. Het gemeentelijke risico wordt daarmee enigszins beperkt. Op het moment dat onderwijshuisvesting in 1997 werd gedecentraliseerd van de rijksoverheid naar de gemeente werd voor de gebouwen een afschrijvingstermijn van 60 jaar gehanteerd.



In 2018 is het Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs (VO) vastgesteld en dit wordt in 2019 nader uitgewerkt tot een Integraal Huisvestingsplan. Al eerder is er budget beschikbaar gesteld voor het spreidingsplan VO, waarvan per 01.01.2019 nog circa € 4,9 mln. te besteden is (inclusief btw en rente). De verwachting is dat er forse investeringen in de huisvesting van het VO noodzakelijk zijn en dat hiervoor een veelvoud van dit restant budget nodig zal zijn.

Het totale risico demografische druk onderwijshuisvesting wordt geschat op € 525.000 + PM.

8.2.3.7 Veiligheid van gebouwen

Met name bij de leegstaande schoolgebouwen, in afwachting van sloop, is veiligheid een issue. De gebouwen kunnen gekraakt worden of er wordt brand gesticht. Hierdoor kan er een gevaar zijn op asbestbesmetting van de directe omgeving. Dit risico is voornamelijk op PM gezet omdat de gevolgen lastig te kwantificeren zijn.

Het totale risico voor onderwijshuisvesting wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op:

| Omschrijving risico | Risicoreservering in € |
|---|---|
| Leegstand | |
| Bezetting van accommodaties per jaar | |
| Onderhoudsvoorziening | |
| Politieke Besluitvorming per jaar | |
| Duurzaamheid geraamd tekort 2017-2021 (in IHP, zie par. 8.2.2.7 meegenomen) | |
| Demografische druk | |
| Veiligheid | |
| Totaal | 0,53 mln. + PM + jaarlijks 200.000 |

De jaarlijkse kapitaallasten van risico Demografische Druk (gevolgen vergrijzing / ontgroening) zijn voorzien in de begroting. Het resterende risico voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: **PM + jaarlijks € 200.000**. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.2.4 ONDERHOUD

Aangezien het volledige onderhoud van onderwijsinstellingen de verantwoordelijkheid is van de schoolbesturen zelf, heeft de gemeente hier geen rol in. Door de gemeente wordt voor de

onderwijsgebouwen dan ook geen MJOP opgesteld. In paragraaf 8.2.3.3 onderhoudsvoorziening is reeds de aanpak ten aanzien van de vrijgekomen schoolgebouwen beschreven.



8.2.5 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Van de in de afgelopen jaren aan de onderwijsbestemming onttrokken schoolgebouwen, waarvan de betreffende schoolbesturen het juridisch eigendom aan de gemeente Maastricht heeft overgedragen wordt in 2019 het voormalige schoolgebouw Aureliushof 140 verkocht aan de initiatiefnemers om te komen tot een gezondheidscentrum. In 2018 is de zuidvleugel Leeuwenborgh Opleidingen verkocht en door de koper ontwikkeld tot studentenhuisvesting. De schoolwoning aan de Hintzenstraat is via een bestemmingsplanwijziging in gebruik als woning.

8.2.6 RESULTATEN ONDERWIJSPORTEUILLE

8.2.6.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) komt in 2018 uit op een positief resultaat van ruim € 243.000. Dit positief resultaat dat voornamelijk wordt veroorzaakt door de verminderde inhuur van tijdelijke huisvesting van noodlokalen in het onderwijs en de verhuur van een gedeelte van Centre Manjefiek Malberg aan de Mondriaan Zorggroep. Het saldo bijzondere baten/lasten komt uit op € 971.000 positief. De verkopen van Meutestraat 100, Hintzenstraat en zuidvleugel Leeuwenborgh zijn in 2018 afgerond en zorgen eenmalig voor dit positief resultaat. De bijzondere lasten worden met name veroorzaakt door voorbereidingskosten zoals uren en makelaarskosten voor diverse opgestarte verkopen en onvoorziene kosten voor diverse panden.

| Deelportefeuille | Regulier bedrijfsresultaat 2018 | Resultaat bijzondere baten / lasten 2018 |
|-----------------------------------|------------------------------------|---|
| Portefeuille onderwijshuisvesting | € 243.000 | € 971.000 |

8.2.6.2 Vooruitblik

Naar verwachting zullen er nog meer voormalige schoolgebouwen vrij gaan komen. Hiervoor dient een nieuwe invulling gevonden te worden. In eerste instantie zullen er dan met name leegstandskosten gemaakt worden maar uiteindelijk zal er na invulling ook gezorgd kunnen worden voor een (éénmalig) positiever resultaat bijzondere baten/lasten in de toekomst. Welke gebouwen er vrijkomen en wanneer deze vrijkomen is nog onduidelijk. Het verwachte reguliere resultaat (exclusief de in paragraaf 8.2.3 benoemde risico's) van onderwijshuisvesting voor 2019 is dan ook geraamd op nihil. In onderstaande tabel is het verwacht resultaat voor 2019 opgenomen inclusief de in paragraaf 8.2.3 gekwantificeerde risico's.

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2019 |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Portefeuille onderwijshuisvesting | PM | - € 200.000 |



8.3. Sportaccommodaties

8.3.1 ALGEMEEN

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- buitensportaccommodaties;
- binnensportaccommodaties (onderwijsgerelateerd en overig);
- Geusseltbad;
- Geusseltstadion.

| Categorie | Aantal objecten |
|---|-----------------|
| Geusseltstadion en Boulodrome | 2 |
| Buitensportacc. (gebouwen en terreinen) | 34 |
| Binnensportacc. (gebouwen) | 21 |

8.3.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de sportportefeuille verder uitgewerkt:

1. Verkopen, paragraaf 8.3.2.1
2. Duurzaamheid, paragraaf 8.3.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.3.2.3
4. Klanttevredenheid, paragraaf 8.3.2.4
5. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.3.2.5
6. Toegankelijkheid, paragraaf 8.3.2.6

8.3.2.1 Verkopen

Ten aanzien van dit portefeuilleonderdeel zijn geen verkopen voorzien, met uitzondering van de gymzalen die reeds bij de onderwijsportefeuille zijn beschreven (zie paragraaf 8.2.3.6). Objecten die reeds (eerder) aan de sportfunctie zijn onttrokken en voor andere doeleinden dan sport worden aangewend, worden mogelijk in erfpacht uitgegeven. Het gaat hier om de accommodaties Boschpoort, Akersteenweg en een deel van Itteren (namelijk de tennisbanen).

8.3.2.2 Duurzaamheid

In het kader van #missionzeromaastricht (zie paragraaf 8.1.4.2) wordt bij het Geusseltstadion toegestaan en gefaciliteerd om de tribunedaken te voorzien van zonnepanelen waarmee in een groot deel van de eigen energiebehoefte kan worden voorzien. Deze zonnepanelen worden in de zomer van 2019 gelegd wanneer er zomerstop is. Bij de bouw van de nieuwe sporthal Geusselt is reeds ook rekening gehouden met duurzaamheid zoals o.a., zonnepanelen en de warmtepompinstallatie. Daarnaast is de Boulodrôme van zonnepanelen voorzien voor een energieneutrale exploitatie. Bij de overige sportaccommodaties zullen de komende jaren ook energemaatregelen worden gerealiseerd.



Hiervoor zal in 2019 een plan van aanpak worden opgesteld voor verdere verduurzaming. Een sluitende businesscase zal hierbij het uitgangspunt zijn.

8.3.2.3 Leegstand

Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport voor de periode 2018 – 2020. Indien er gedurende die periode initiatieven worden ontwikkeld en uitgevoerd (samenwerking of fusies van sportverenigingen etc.), kan dat gevolgen hebben voor de portefeuille sportaccommodaties in die zin dat er alsdan sportaccommodaties vrij kunnen komen. Het gebruik van de sportparken Heugem en De Heeg is inmiddels samengevoegd op sportpark Heugem dat een upgrade /uitbreiding kreeg. Sportpark De Heeg komt in 2019 vrij beschikbaar. Hier wordt nu reeds een nieuwe aanwending voor gezocht via het experiment De Veranderende Overheid (burgerparticipatie); enkele gegadigden hebben zich overigens al gemeld.

8.3.2.4 Klanttevredenheid

Uit de meting gebruikerstevredenheid blijkt dat bij de binnensportaccommodaties een grote mate van tevredenheid is. Voor de huidige en toekomstige binnensportaccommodaties zou nog gekeken kunnen worden naar het vergroten van de mogelijkheden voor het fiets- en scooter parkeren. Voor toekomstige locaties is multifunctionaliteit echt het kernwoord.

Ten aanzien van de buitensportaccommodaties is er helaas door geen van de gebruikers van de 10 buitensportaccommodaties een enquête ingevuld. Er is nog een nazending gedaan via Maastricht Sport maar ook dit heeft niet mogen baten. Derhalve is er niks te zeggen over de gebruikerstevredenheid van de buitensportaccommodaties.

8.3.2.5 Strategische Portefeuillesturing

Voor de portefeuille binnensport heeft er reeds in 2017 een analyse in het kader van strategische portefeuillesturing plaatsgevonden.

De grootste ontwikkelingen waar de deelportefeuille mee te maken krijgt zijn in de voorgaande paragrafen en in paragraaf 8.1.3.4 Spreidingsbeleid en paragraaf 8.1.3.6 Tarievennota's reeds omschreven.

In 2019 komt er meer duidelijkheid over de toekomst van Sporthal De Heeg (Roserije 500).

In 2018 heeft de analyse van de buitensportaccommodaties plaatsgevonden. In de portefeuille buitensport hebben de laatste jaren diverse accommodaties hun echte sportbestemming verloren Burgemeester Limpensweg 7 (vml. sportterrein Borgharen), Judeaweg 0 (vml. sportterrein Limmel), Negenputruwe 11 (vml. sportaccommodatie in Malberg), Pastoor Moormansstraat 20 (vml. sportterrein Boschpoort) en op niet al te korte termijn (2019) volgt Maastrichterweg 7 (Sportpark De Heeg). Hiermee is de beleidslijn, om meer richting kwaliteitssportparken te gaan, al zichtbaar. In 2019 en verder zal met name een heroverweging aan de orde zijn die enerzijds gaat om extra investeringen zoals bij Mergelweg 122- Sportpark Jekerdal en anderzijds om structurele invulling of sloop van de panden die geen sportbestemming meer hebben.

8.3.2.6 Toegankelijkheid

Voor wat betreft de richtlijnen inzake toegankelijkheid wordt verwezen naar paragraaf 8.1.4.6.



8.3.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van het de sportportefeuille verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.3.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.3.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.3.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.3.3.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.3.3.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.3.3.6
7. veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.3.3.7.

In het eerste kwartaal van 2019 heeft de risicoanalyse van de portefeuille sport plaatsgevonden met peildatum 01.01.2019.

8.3.3.1 Leegstand

Gedurende enige tijd wordt voor de volgende – buiten gebruik gestelde - buitensportaccommodaties gewerkt aan een andere invulling: voormalig tennispark Itteren, voormalige voetbalvelden Boschpoort (voorheen RKBFC), Akersteenweg (voorheen VV Scharn), Demertstraat (voorheen RKS V Heer). De kosten die samenhangen met de leegstand (niet door inkomsten gedekte onroerende zaak belasting, verzekeringen, maaien velden, calamiteitenonderhoud aan de opstallen, extern leegstandsbeheer etc.) worden geraamd op gemiddeld € 15.000 per accommodatie per jaar.

Sportpark De Heeg komt in 2019 vrij beschikbaar. Hier wordt nu reeds een nieuwe aanwending voor gezocht. Daarbij wordt ook gekeken naar burgerparticipatie. Om tussentijds kraken en vandalisme etc. te voorkomen, wordt er een leegstandbeheerder ingeschakeld die het object gaat beheren en bewaken zodra Maastricht Sport oplevert. Gelet op de omvang van dit complex in vergelijking met bovengenoemde reeds leegstaande accommodaties, kunnen de leegstandskosten van dit object op jaarbasis hoger zijn.

Het leegstandsrisico sportaccommodaties voor 2019 wordt hierbij geschat op € 80.000 per jaar.

Bij onttrekking aan de sportexploitatie van sportvelden/accommodaties dient aan de orde te komen, wat te doen met de restantboekwaarden van de vrijkomende accommodaties.

Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.3.3.2 Bezetting van accommodaties

De sportaccommodaties zijn als geheel in gebruik bij de gemeentelijke sportorganisatie Maastricht Sport. Dáár ligt het risico ten aanzien van de bezettingsgraad met uitzondering van de Boulodrôme en het Geusseltstadion. De bezettingsgraad van de Boulodrôme is de verantwoordelijkheid van de huurder (die contractueel het alleengebruik heeft). De bezetting van het Geusseltstadion, buiten de speel- en trainingstijdstippen van MVV, is de verantwoordelijkheid van Vastgoed. In principe is het Geusseltstadion ook bruikbaar voor andere activiteiten dan alleen de MVV-activiteiten. In de praktijk is dat echter vrijwel niet realiseerbaar vanwege de volle agenda van MVV (speel- en trainingstijdstippen) en de kwetsbaarheid van de kunstgrasmat die voor veel denkbare activiteiten beschermd c.q. afgedekt moet worden. Dat is tijdrovend en kostbaar.

8.3.3.3 Onderhoudsvoorziening



De onderhoudsvoorziening is bepaald voor zowel de binnen- als de buitensportaccommodaties en is gebaseerd op (geactualiseerde) MJOP's. Ten aanzien van het Geusseltbad wordt opgemerkt dat de oorzaak van de problemen met de condensvorming op de triple-beglazing is achterhaald. Een definitieve technische oplossing is evenwel dermate ingrijpend en kostbaar dat gekozen is voor een praktische en goedkopere oplossing die de oorzaak niet wegneemt maar wel de schade aan het pand voorkomt. Het risico onderhoudsvoorziening wordt daarnaast gevormd door onvoorziene omstandigheden als omvangrijke calamiteiten en dito verborgen gebreken. Deze zijn vooralsnog niet becijferd en daarom PM.

8.3.3.4 Politieke besluitvorming

In de Sportnota 2020 is bepaald dat de ambitie van het spreidingsbeleid uit 2008 ten aanzien van de buitensportaccommodaties overeind blijft maar dat de uitvoering afhankelijk wordt gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich aandienen. Het accent van de Sportnota ligt vooral op de breedtesport. Doel is een hogere bezettingsgraad van de gemeentelijke sportaccommodaties. Een te lage bezettingsgraad leidt tot sluiting of herbestemming. De accommodaties worden gezien als een van de pijlers voor het realiseren van het sportbeleid. Er worden echter geen accommodaties genoemd welke voor sluiting in aanmerking komen. Beleidskeuzes krijgen uiteindelijk hun vertaling in beheer en exploitatie van het sportvastgoed. Een besluit tot opheffen van enige sportaccommodatie is thans niet te voorspellen. De mogelijke gevolgen zijn hierboven beschreven bij 8.3.3.1 Leegstand.

8.3.3.5 Duurzaamheid

De doelen aangaande duurzaamheid zijn hierboven in algemene zin reeds beschreven. Door de gebruikers van accommodaties komt steeds meer de vraag om bepaalde gebouwelijke elementen te vervangen in het kader van duurzaamheid, terwijl deze niet voor vervanging zijn opgenomen in het MJOP. Met andere woorden, uit oogpunt van technische noodzaak is geen vervanging aan de orde maar de gebruiker wenst verduurzaming omwille van energiezuinigheid en comfortverbetering, zoals dubbele beglazing. De voordelen van een dergelijke investering liggen vooral bij de gebruikers, de kosten doorgaans bij de eigenaar. Hiervoor dient een reële modus gevonden te worden.

Voor het behalen van de ambities moet er zowel qua uren (tijd) als qua geld extra geïnvesteerd worden bovenop de reguliere programma's. Hiervoor vindt regelmatig overleg plaats met de gemeentelijke sportorganisatie. Bij zowel nieuwbouw als aanpassingen aan bestaande accommodaties, wordt op duurzaamheid ingezet.

8.3.3.6 Demografische druk

Vergrijzing en krimp hebben gevolgen en risico's voor de sportportefeuille; mogelijk zal dit leiden tot afstoten van accommodaties door de gemeentelijke sportorganisatie waardoor hiervoor (hetzij de objecten hetzij de ondergronden na sloop) een andere aanwending moet worden gevonden. Dit risico is op dit moment nog niet te kwantificeren.

8.3.3.7 Veiligheid

In relatie tot de hierboven beschreven "leegstand" is veiligheid een risico. In afwachting van onderzoek naar herinvulling en de onderhandelingen daaromtrent, zijn enkele voormalige sportaccommodaties daarom zorgvuldig dichtgezet. Deze waren niet geschikt voor tijdelijke bewoning via een leegstandbeheerder c.q. stonden op de nominatie voor sloop. Van drie in 2018 gekraakte accommodaties zijn kleedclubgebouw Boschpoort en de oude Geusselthal inmiddels ontruimd en gesloopt. Kleedclubgebouw Akersteenweg is nog gekraakt. Ontruiming wordt opgestart zodra de plannen omtrent herinvulling concreet genoeg zijn om een gerechtelijke procedure te beginnen. Indien



er geen acuut gevaar of overlast is voor de omgeving blijkt het OM namelijk geen prioriteit te geven aan ontruiming van krakers waardoor de politie niet optreedt.

Momenteel is nog één sportaccommodatie (Akersteenweg) gekraakt. De kosten die gemoeid zullen zijn met ontruiming, dus advocaat- en proceskosten maar ook het feitelijk leeghalen van dit pand en opruimen van achtergelaten huisraad etc., worden geschat op € 20.000. Sloop is vooralsnog niet aan de orde, omdat er momenteel gekeken wordt naar een mogelijke herbestemming van de accommodatie en bijbehorende terreinen.

Het totale risico o.b.v. de risicoanalyse wordt ingeschat op:

| # | Omschrijving risico | Risicoreservering in € |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | Leegstand per jaar | |
| 2 | Bezetting van accommodaties | |
| 3 | Onderhoudsvoorziening | |
| 4 | Politieke Besluitvorming | |
| 5 | Duurzaamheid | |
| 6 | Demografische druk | |
| 7 | Veiligheid | |
| | Totaal | 20.000 + PM + jaarlijks 80.000 |

Het totale risico sportaccommodaties wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige risicoanalyse op **€ 20.000+ PM + jaarlijks € 80.000**. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.3.4 ONDERHOUD

De MeerJarenOnderhoudsPlanning voor de kleed/clubgebouwen dateert van februari 2014; aan de hand hiervan zullen toekomstige stortingen voor onderhoud herijkt moeten worden. In 2019 zullen nieuwe inspecties worden uitgevoerd waaruit voorstellen zullen volgen voor aanpassingen van de stortingen in het onderhoudsfonds.

8.3.5 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Het voormalige clubgebouw RKBFC is na ontruiming van de krakers in het kader van het buurtplan Boschpoort gesloopt. Het voormalige kleedclubgebouw aan de Demerstraat is eveneens gesloopt. Over het voormalige clubgebouw Akersteenweg wordt onderhandeld inzake de uitgifte in erfpacht aan een scouting. Ook wordt met een gegadigde gesproken over de voormalige tennisaccommodatie in Itteren. Voor het opvangen van de frictiekosten ten gevolge van leegstaande accommodaties, is er bij de jaarrekening 2018 een voorziening getroffen. Tevens zal er voor het slopen van Boschpoort en het aanpassen van de voormalige tennisaccommodatie (sloop van de banen) een verzoek worden gedaan voor inzet van de Krimpgelden (Regeling Krimpgelden Maastricht-Heuvelland 2016-2020).

8.3.6 RESULTATEN SPORTACCOMMODATIES



8.3.6.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) ziet er als volgt uit:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Binnensport | € 4.600 positief |
| Buitensport | € 0 |
| Geusseltstadion | € 50.000 positief |
| Geusseltbad | € 1.300 negatief |

Voorname­lijk bij buitensport zijn bijzondere lasten geweest van € 10.600 negatief wegens leegstand.

| Deelportefeuille | Regulier bedrijfsresultaat 2018 | Resultaat bijzondere baten / lasten 2018 |
|---------------------------------|------------------------------------|---|
| Portefeuille sportaccommodaties | +/- € 53.000 | -/- € 10.600 |

8.3.6.2 Vooruitblik

Voor de toekomst (2019) wordt er voor de sportportefeuille voor binnensport, buitensport en zwembad een neutraal resultaat verwacht. De verwachting voor het Geusseltstadion is eveneens minimaal een neutraal resultaat. Dit zijn beide de verwachte resultaten exclusief de in paragraaf 8.3.3. benoemde risico's.

Het te verwachten resultaat voor 2019 zoals weergegeven in onderstaande tabel is inclusief de benoemde risico's.

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2019 |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Portefeuille sportaccommodaties | PM | - € 100.000 + PM |

8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

8.4.1 ALGEMEEN

Per 1 januari 2019 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille inclusief het MECC-complex circa 300.000 m² BVO. De totale boekwaarde bedraagt circa € 114 mln., de totale WOZ-waarde bedroeg in 2018 circa € 164 mln.

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is dat de portefeuille als geheel minimaal kostendekkend is (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012). Primair wordt getracht op objectniveau kostendekkendheid te realiseren. Indien dit niet afdoende is, wordt er gestreefd om zo veel mogelijk verlieslijdende objecten af te stoten (te verkopen). De dan nog resterende tekorten komen ten laste van de gemeentebrede algemene reserve.

| Categorie | Aantal objecten | m ² BVO |
|---|-----------------|--------------------|
| 1. Eigen huisvesting | 10 | 64.999 |
| 3a. Culturele voorzieningen | 37 | 49.010 |
| 3b. Welzijnsvoorzieningen | Zie 3 a | Zie 3a |
| 4. overig vastgoed o.a. commercieel en MECC | 100 | 189.264 |
| 5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer | NVT | NVT |
| TOTAAL BOG | 147 | 303.273 |



8.4.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de BOG-portefeuille verder uitgewerkt:

1. Verkopen, paragraaf 8.4.2.1
2. Duurzaamheid, paragraaf 8.4.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.4.2.3
4. Klanttevredenheid, paragraaf 8.4.2.4
5. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.4.2.5
6. Toegankelijkheid, paragraaf 8.4.2.6

8.4.2.1 Verkopen

Begin 2018 zijn Bogaardenstraat 40b en Kruisdonk 49 verkocht. Eind 2018 is Burg. van Oppenstraat 110 verkocht. Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) is in februari 2019 verkocht. In 2018 is de taakstelling voor het actieplan verkoop woningen, € 800.000 behaald, en is er daarnaast sprake van een positief resultaat van € 328.000. De verkopen van de woningen Sint Pieterskade 7, Dorpstraat 100, Kapoenstraat 19 a en 19 b hebben hiertoe geleid.

De planning is om het restant woningen die opgenomen zijn in het actieplan verkoop woningen in 2019 te verkopen.

8.4.2.2 Duurzaamheid

Om te voldoen aan de beleidswens om in 2030 klimaatneutraal te zijn worden er binnen de vastgoedportefeuille ook de nodige maatregelen genomen.

Hiervoor wordt bij alle reguliere werkzaamheden continu ingezet op zowel het gebruik van duurzame materialen, als bij vervanging van installaties (van bv CV, daken of verlichting) op de vermindering van CO2 uitstoot en bij contracten met leveranciers op de duurzaamheidsambities van de betreffende leverancier. Naast de reeds beschreven investeringen in zonnepanelen, energiescans en mogelijkheden om aan te sluiten bij de energie-inkoop van de gemeente Maastricht, wordt er met huurders ook meegedacht wanneer zij specifieke duurzaamheidswensen hebben. In principe is er sprake van een meewerkende houding ten opzichte van deze wensen en wordt per casus bekeken wat de mogelijkheden zijn en hoe de gemeente hieraan mee kan werken. Dit kan bijvoorbeeld zijn door toestemming te geven om zonnepanelen op het dak aan te leggen of het vervangen van het glas door HR++ glas en dit door middel van een huurverhoging terug te betalen.

Daarnaast wordt ook bij verbouwingen / uitbreidingen van bestaande objecten duurzaamheid en duurzaamheidsmaatregelen meegenomen (zoals bij verbouwing MECC, verbouwing Centre Ceramique).

Met het zicht op gasloze aansluitingen per 2050 worden diverse ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden. Zo zal vanaf 2019 in gemeentelijke nieuwbouw gepoogd worden gasloos te werken en zullen CV ketels die aan vervanging toe zijn, vervangen worden door hybride ketels die voorbereid zijn op warmtepomp aansluitingen of zonnecollectoren. De markt is nog te zeer in beweging om nu vast in te zetten op één specifieke oplossing.

8.4.2.3 Leegstand



Zoals reeds te lezen is in paragraaf 8.1.4.3 is er sprake van een laag leegstandspercentage. Dit heeft te maken met de aantrekkende economie en het sturen op afstoten van vastgoed dat niet langer voor beleidsdoeleinden benodigd is. Zo werd voor de BOG-portefeuille in de MPG 2014 nog een leegstandspercentage geschat van 9,5% en dit bleek bij de MPG 2015 nog maar 8% te bedragen. In de MPG 2016 bedroeg het werkelijke leegstandspercentage voor de BOG-portefeuille 4,6% en bij de MPG 2017 bedroeg dit 2,9 %. Vanwege het niet langer intern factureren van huren kan voor de MPG 2018 alleen het leegstandspercentage van de externe weg te zetten portefeuille berekend worden. Dit betekent dat er van een andere verhouding sprake is. De te realiseren huur is hierdoor van circa 9 mln. euro naar circa 2 mln. euro gegaan aangezien het grootste gedeelte van de verhuringen intern verrekend worden. De panden die leegstand kennen zijn veruit hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Het leegstandspercentage komt in deze vergelijking uit op 4,2%. Voor alle leegstaande panden lopen op dit moment onderhandelingen over verhuur of worden businesscases uitgewerkt.

Ten aanzien van het leegstandsbeheer heeft er in 2017 een aanbesteding plaatsgevonden. Hiermee is het leegstandsbeheer en het beheer van de bedrijfsverzamelgebouwen ondergebracht bij twee externe partijen. Het wegzetten hiervan zorgt nu voor een efficiëntere manier van leegstandsbeheer doordat er sprake is van duidelijke aanspreekpunten en een generieke werkwijze. In principe kan er in totaal 4 jaar met dezelfde partijen gewerkt worden (d.w.z. tot maart 2021), waarbij er de mogelijkheid is om jaarlijks te beëindigen.

8.4.2.4 Klanttevredenheid

Er heeft in 2017 voor het eerst een meting van de gebruikerstevredenheid plaatsgevonden. De gebruikers van de 100 adressen die in kaart zijn gebracht middels Vastgoedmaps, hebben elk de mogelijkheid gekregen om een enquête in te vullen. In 2018 zijn de overige vastgoed categorieën onderzocht: Gemeentelijke huisvesting, Kantoren en overige bedrijfsruimten en woningen.

De respons voor de panden behorend bij gemeentelijke huisvesting was redelijk hoog. Uit de meting bleek dat van de 14 onderzochte accommodaties (Er is gekozen om voor de analyse voor strategische portefeuillesturing alle locaties waar hoofdzakelijk sprake is van gebruik door de gemeentelijke organisatie mee te nemen. Een aantal panden zoals Randwycksingel 22 en Ankerkade 275 worden normaliter onder de categorie kantoren meegenomen. er 7 goed scoren en 2 locaties redelijk (Sint Maartenspoort 2 en Prins Bisschopsingel 0). Deze laatste 2 zijn begrijpelijk omdat ze ofwel afgestoten gaan worden of een ingrijpende verbouwing nodig hebben. Men is overall tevreden over de omgeving, ligging, bouwkundig onderhoud en de bereikbaarheid van de locatie. Men is overall matig tevreden-ontevreden over de energiekosten, kostprijsruur en parkeermogelijkheden. De locaties die overall minder goed scoren zijn de gebouwen van Kumulus. Dit zijn ook oudere, monumentale, gebouwen met hun beperkingen. Over de nieuwere gebouwen zoals Ankerkade 275 en Mosae Forum 10 maar ook het recent gerenoveerde stadhuis is men overall heel tevreden.

Ten aanzien van de kantoren en overige bedrijfsruimten (49 accommodaties) is er door 26 accommodaties de enquête ten aanzien van gebruikerstevredenheid ingevuld. Er scoren 23 accommodaties goed en 3 locaties redelijk (Franciscus Romanusweg 52, Turennestraat 30, Vrijthof 19). Men is matig tevreden-ontevreden over het bouwkundig onderhoud. Men is zeer tevreden tot tevreden over de ligging en bereikbaarheid van de locaties. Over de bereikbaarheid en fysieke toegankelijkheid zijn vier locaties ontevreden: Turennestraat 30, Malpertuisplein 60, Ambyerstraat zuid 88 en Franciscus Romanusweg 52. Dit zijn oudere gebouwen zonder extra voorzieningen ten aanzien van toegankelijkheid zoals een lift.



Ten slotte zijn de gebruikers van de woningen gevraagd naar hun tevredenheid. Van de 13 accommodaties is er van 4 accommodaties de enquête ten aanzien van gebruikerstevredenheid ingevuld. De respons is redelijk.

De accommodaties die gereageerd hebben zijn: Severenplein 27, Batterijstraat 50 a, Dorpstraat 100 en Brigidastraat 63/63 a. Twee woningen scoorden overall uitstekend: Severenplein 27 en Batterijstraat 50 a. De andere twee waren overall tevreden. Men is matig tevreden over het bouwkundig onderhoud en de parkeermogelijkheden. Het bouwkundig onderhoud is te verklaren doordat er hier sprake is van een afstootbeleid en er nog maar met mate onderhoud wordt gepleegd. De woningen worden in een acceptabele conditie gehouden maar er worden geen grote investeringen meer gedaan.

8.4.2.5 Strategische Portefeuillesturing

Het meten van de gebruikerstevredenheid is slechts één onderdeel van de aanpak Strategische portefeuillesturing. Zoals reeds genoemd in paragraaf 8.1.4.5 is de implementatie van Strategische portefeuillesturing toch een van de grotere ontwikkelingen voor de portefeuille. In 2018 is de analyse van de volledige portefeuille in concept gereed gemaakt waardoor de totale kernportefeuille kan worden aangegeven. Ten aanzien van de SCM-panden (sociale, cultureel, maatschappelijk) (hiervoor onder 3a en 3b gerubriceerd), is geconcludeerd dat de grootste ontwikkelingen waar de portefeuille mee te maken krijgt de volgende zijn, die vervolgens zijn geactualiseerd naar status 01.01.2019:

- **Timmerfabriek:** Het nieuwe filmhuis Lumiere is in het derde kwartaal 2016 opgeleverd. In september 2017 is gestart met de bouwwerkzaamheden van de capaciteitsvergroting van Muziekgieterij. Eind 2018 zijn de bouwwerkzaamheden opgeleverd waarna gestart is met het inrichten van de ruimten. Daadwerkelijke programmering in de nieuwe Muziekgieterij kan verwacht worden in het derde kwartaal van 2019. In 2018 heeft tevens de verbouwing van de Toonzaal en aanpalende ruimten plaatsgevonden en zijn er met Bureau Europa afspraken over een structurele huurovereenkomst gemaakt voor dit gedeelte. In 2019 zal er naar een invulling worden gezocht voor het Timmerfabriek-Zuid gedeelte. Dit is de expositieruimte op de 1^e verdieping en de ruimte die momenteel door de muziekgieterij in de tijdelijkheid wordt gebruikt.
- **Herhuisvestingonderzoek Culturele Instellingen:** In 2019 moet verder duidelijk worden wat de toekomstvisies en mogelijke samenwerkingsmogelijkheden zijn van deze instellingen. Gelijktijdig worden passende huisvestingscombinaties in kaart gebracht die mogelijk kunnen gaan leiden tot aanpassingen van de huidige locaties en/of het verlaten van bestaande locaties. Ten aanzien van de locatie Sint Maartenspoort 2 is besloten dat Kumulus deze locatie gaat verlaten en ingepast zal worden in Centre Ceramique. Hiervoor is door de raad een voorbereidingskrediet vastgesteld begin 2019. Medio 2019 zal de totale verbouwingsopgave opnieuw aan de raad worden voorgelegd (zie ook paragraaf 5.3.6 voor een verdere toelichting inzake de stand van zake verbouwing / bouwproject). Deze beslissing heeft vervolgens weer consequenties voor de totale huisvestingsopgave van Centre Ceramique, Kumulus en het Natuurhistorisch Museum.
- In 2017 is gestart met de actualisering van de lastgevingsovereenkomst met Stichting Ateliers Maastricht (SAM), in 2018 heeft dit geresulteerd in nieuwe huurovereenkomsten voor alle SAM locaties. Stichting Ateliers Maastricht (SAM) voert in opdracht van de gemeente Maastricht een stedelijk atelierbeleid uit. De stichting verhuurt ruimten aan professionele kunstenaars, kunstenaarsinitiatieven en kunstenaarsopleidingsinstituten, zowel tijdelijk als langdurig. Circa 190 ateliers worden op dit moment verhuurd, waardoor diverse gebouwen door kunstenaarscollectieven worden benut.



De analyse met betrekking tot ontwikkelingen voor de overige vastgoed categorieën: gemeentelijke huisvesting, kantoren en overige bedrijfsruimten en woningen geeft het volgende resultaat.

Ten aanzien van de *gemeentelijke huisvesting* zijn in relatie tot de andere portefeuilles, nog relatief weinig concrete afstotingen aan de orde. Op dit moment is alleen het mogelijk afstoten van Sint Maartenspoort 2 – Kumulus west aan de orde. Er zal echter wel de nodige aandacht worden besteed aan het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande accommodaties. Dit uitte zich in 2018 al in verbouwingen (of voorbereidingen daarvoor) van het Theater ah Vrijthof, Stadsbibliotheek, Kumulus West en het onderzoeken van mogelijke gebouwaanpassingen van Randwycksingel 22 en Mosae Forum 10 om zodoende de verhuurmogelijkheden te kunnen vergroten.

Voor de *kantoren en overige bedrijfsruimten* heeft de analyse laten zien dat in deze portefeuille 2 concrete afstotingen aan de orde waren: Meerssenerweg 1- Villa Kanjel en Rudolf Dieselstraat 52. Daarnaast is mogelijk nog een derde afstoting aan de orde. Op dit moment wordt onderzocht of Capucijnenstraat 98 verkocht kan worden aan Elisabeth Strouven.

De strategie voor deze portefeuille is vooral zorgen voor gezonde exploitaties, zo veel mogelijk behouden van panden en zorgen voor beleidsmatige gewenste invullingen. Er zullen ook een aantal forse investeringen worden gedaan zoals bijvoorbeeld de investering in het Mecc en waar mogelijk worden de exploitatiemogelijkheden van panden verbeterd. Er dient in dat kader dan ook een heroverweging ten aanzien van de bedrijfsverzamelgebouwen plaats te vinden. Zeker gezien de mogelijke leegstand op Sint Maartenslaan 26. Hiertoe zal een advies worden uitgewerkt.

Bij het invullen van de huidige leegstand wordt zoveel mogelijk aangesloten op beleidsmatige wensen (Capucijnengang 10, Boschstraat 60, Francois de Veyestraat 9). Hier is bij Capucijnengang 10 en Boschstraat 60 sprake van marktconforme verhuringen. Medio 2019 zullen deze verhuringen gerealiseerd zijn.

Ten aanzien van Francois de Veyestraat 9 is besloten onderzoek te doen of deze locatie ingezet kan worden als een culturele broedplaats. Het broedplaatsenbeleid is een ontwikkeling zoals reeds aangegeven in paragraaf 8.1.3.7. Dit beleid is in het najaar van 2016 vastgesteld. Het betekent concreet dat er een businesscase is uitgewerkt voor Francois de Veyestraat 9. Medio 2018 is besloten om voor deze locatie via het Maastrichtlab de interesse te polsen bij potentiële gebruikers van broedplaatsen. Dit heeft geleid tot één concreet initiatief waarvoor in februari 2019 een haalbaarheidsstudie is aangeleverd. In april 2019 dient definitief helder te worden of de voorgestelde broedplaats daadwerkelijk een gedeelte van Francois de Veyestraat 9 in gebruik zal gaan nemen. Wanneer dit niet gebeurt is het voornemen om de locatie aan de markt te huur aan te bieden als locatie voor culturele broedplaatsactiviteiten.

Ten aanzien van de *woningen* is reeds in 2012 bepaald dat deze, verdeeld over een aantal jaarschijven, afgestoten zouden worden. In 2019 zullen de laatste afstotingen gerealiseerd worden waarbij de woningen gelegen in Borgharen/Itteren in een zogenaamd mandje verkocht gaan worden. De kernportefeuille is daardoor ook nog heel beperkt en bestaat met name uit woningen die nog een raakvlak met een beleidsveld hebben:

| Adres | Functie |
|------------------------|---|
| 1. Batterijstraat 50 a | Woning hoort bij Batterijstraat 48 en momenteel wordt onderzocht of het in de toekomst wellicht toegevoegd worden aan Batterijstraat 48 |
| 2. Einsteinstraat 32 | Dienstwoning behorende bij het gemeenschapshuis "Aen de Wan" |
| 3. Severenplein 27 | Dienstwoning behorende bij het gemeenschapshuis |



| | |
|----------------|--|
| | in Amby |
| 4. Toustruwe 6 | Woning die na ontmanteling GEM Malberg is overgekomen naar de gemeente |

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (WbWM)

Een nieuw toegevoegd onderdeel aan de portefeuille is de overname van de gemeentelijke beheerdersrol voor de verbonden partij NV Wonen boven Winkels Maastricht. Deze NV is in 1992 opgericht met als doel leegstaande etages in de binnenstad van Maastricht te transformeren tot wooneenheden voor – primair – studenten. Dit om verloedering van panden tegen te gaan, de levendigheid in de binnenstad buiten winkeltijden te vergroten én studenten woonruimte in de binnenstad aan te bieden. Aandeelhouders waren en zijn de Gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en woningcorporatie Woonpunt, elk voor 1/3^e deel. Woonpunt is tevens statutair bestuurder van de NV en verricht alle benodigde werkzaamheden t.b.v. de NV. De volledige financiering van de portefeuille van de NV loopt via de Gemeente Maastricht.

Momenteel heeft de NV 470 eenheden in beheer, waarvan 14 bedrijfsmatig onroerend goed (winkels) betreffen. Van deze 470 eenheden heeft de NV er 228 in erfpacht genomen en 242 in eigendom. Er worden geen nieuwe eenheden meer toegevoegd. Het merendeel van de wooneenheden heeft een huur onder de liberalisatiegrens.

Ten behoeve van de N.V. Wonen boven Winkels Maastricht (WbWM) heeft Woonpunt tot nu toe altijd de directievoering, de bedrijfsvoering en het beheer uitgevoerd.

De Autoriteit woningcorporaties heeft aangegeven dat het beheer door Woonpunt slechts onder een aantal condities mogelijk is; als daaraan niet kan worden voldaan dan dienen de overeenkomsten te worden opgezegd. Er is geconstateerd dat niet aan de gevraagde condities kan worden voldaan. Derhalve zijn de bestaande overeenkomsten tussen Woonpunt en WbWM opgezegd, ingaande per 1 januari 2019. Dit betekent dat er een nieuwe externe beheerder voor WbWM moest worden gezocht. In de Aandeelhoudersvergadering WbWM van 2 juli 2018 is derhalve besloten om de overdracht naar een andere beheerder in gang te zetten.

Er zijn 5 partijen geselecteerd en uitgenodigd. Na een eerste selectieronde zijn er 3 partijen overgebleven. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een voorstel / advies om de onderhandelingen op te starten met VB&T teneinde te komen tot een contract voor 3 jaar inzake operationele directievoering, bedrijfsvoering en het dagelijks beheer van WbWM.

Daarnaast is besloten om, op basis van een eerder uitgebracht advies door de Brink-groep, een aantal toekomstscenario's uit te werken. Deze voorstellen betreffen o.a. naast de reeds genoemde uitbesteding van de operationele directievoering, de bedrijfsvoering en (dagelijks) beheer, ook de afschaffing van de RvC, het onderzoeken van de voor- en nadelen van de beëindiging erfpacht van 85 eenheden welke eigendom zijn van Woonpunt alsmede de analyse van de huurpotentie van het niet-DAEB bezit binnen WbWM. Hieromtrent zullen t.z.t. nog nadere voorstellen worden gedaan.

8.4.2.6 Toegankelijkheid

Voor wat betreft de richtlijnen inzake toegankelijkheid wordt verwezen naar, paragraaf 8.1.4.6. Dit aspect is meegenomen in het in 2017 en 2018 uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek. De overall conclusie inzake toegankelijkheid is dat de gebruikers tevreden zijn, behoudens (een deel van) de gebruikers (waaronder Kumulus) in de oudere en monumentale panden (zie paragraaf 8.4.2.4). Deels wordt dit opgelost doordat Kumulus zal gaan verhuizen van de locatie Sint Maartenspoort 2 naar Centre Ceramique, waar als onderdeel van de verbouwing ook toegankelijkheid zal worden meegenomen.



Ook zijn er in 2018 aanpassingen gedaan aan de entree van Lumiere (Timmerfabriek) en zal de toegang naar Lumiere in 2019 worden aangepast.

De overige objecten waar toegankelijkheid een discussiepunt is, zullen worden meegenomen in het in paragraaf 8.4.2.4 genoemde plan van aanpak.

8.4.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van de BOG-portefeuille verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.4.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.4.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.4.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.4.3.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.4.3.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.4.3.6
7. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.4.3.7.

8.4.3.1 Gevolgen Leegstand

De leegstand is voor de BOG-portefeuille de laatste jaren aanzienlijk afgenomen, zie ook paragraaf 8.4.2.3. Op basis van de jaarrekening 2018 bedraagt dit percentage per 31.12.2018 4,2 %% (dit is het reële scenario).

Vanaf 2019 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 4,2 % liggen. Er zijn echter een aantal onderhandelingen voor verhuur lopende (Boschstraat 60 en Capucijnengang 10) waardoor het daadwerkelijke percentage gedurende het jaar mogelijk zal dalen. Gezien het mogelijke risico op onvoorzien leegstand van de overige panden BOG-portefeuille, wordt echter ook voor 2019 een leegstandspercentage van 4,2% aangehouden. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 8.4.2.3 is er dit jaar sprake van een ander uitgangspunt. De maximaal te realiseren huuropbrengst betreft nu enkel extern weg te zetten verhuringen.

Het actief afstoten van verlieslijdende panden en inzetten op snellere verhuur vertaalt zich terug in dit percentage. De leegstand is te kwantificeren door middel van de gevolgen van het huidige leegstandspercentage uit te drukken in huurderiving.

Leegstand / huurderiving reële scenario

| | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Maximaal te realiseren huuropbrengst | 9.274.390 | 9.422.780 | 2.353.000* |
| Reële scenario huurderiving o.b.v. 2,9% (2017 + 2018) en 4,2% (2019) | 426.622 | 433.448 | 99.000 |

*zie ook toelichting wijziging berekening leegstandspercentage vanaf 2019, paragraaf 8.4.2.3

8.4.3.2 Bezetting van accommodaties

Ondanks het lage leegstandspercentage is er in de BOG-Portefeuille wel c.q. nog steeds sprake van een risico op lage bezetting van accommodaties. Het is nog onvoldoende inzichtelijk of locaties optimaal bezet zijn. Met name ten aanzien van de welzijnsaccommodaties zoals gemeenschapshuizen en scoutinggebouwen speelt dit. Met de betreffende beleidsafdeling is dit



gedeeld tijdens de analyses ten behoeve van strategische portefeuillesturing en zal er ook nader onderzoek op plaatsvinden.

8.4.3.3 Onderhoudsvoorziening

Bij de uitvoering van het reguliere onderhoud zijn een aantal risico's te onderkennen waarop doorlopend gestuurd moet worden. Deze worden hieronder kort aangestipt:

- In de markt zetten van alle onderhanden planmatig onderhoudswerk versus beschikbare capaciteit. De opdrachten, voortvloeiend uit het MJOP, worden door Vastgoed weggezet. De uit te voeren werkzaamheden worden aanbesteed en begeleid tijdens de uitvoering. Hierbij is afgelopen jaren een aantal keren gebleken dat werken in de praktijk meer tijd vergen dan aan de voorkant is begroot. Dit komt met name door de complexiteit van de vergunningstrajecten, het aanbesteden en de bouwmarkt die enorm aantrekt.
- Er vinden diverse grote verbouwingstrajecten plaats waarbij regulier onderhoud wordt meegenomen in de betreffende projecten. Hierbij moet gewaakt worden voor vroegtijdige onderuitputting van de voorziening omdat grotere werkzaamheden in de tijd naar voren worden gehaald. Er dient continu monitoring plaats te vinden op de voorziening in relatie tot vroegtijdige uitgaven.
- Doorkijkend naar de komende jaren moet verder rekening gehouden worden met diverse aanstaande wettelijke verplichtingen met financiële en organisatorische consequenties –; in 2023 moeten alle kantoorpanden die groter zijn dan 100 m² minimaal een energielabel C bezitten (conform regelgeving *Energielabel C Kantoren, bouwbesluit 2012, versie 3-11-2018 t/m heden*), vanaf 2024 gaat een verbod op asbesthoudende dakbedekking van kracht (conform wetsvoorstel d.d. 16-10-2018 – *Infrastructuur en Waterstaat*) en vervolgens zal Nederland haar aardgasgebruik willen afbouwen en daarmee zullen alternatieve verwarmingsbronnen voor gebouwen noodzakelijk zijn. Voor de eerste verplichting (energielabel C in 2023) is reeds een plan van aanpak opgesteld dat de komende jaren wordt uitgevoerd. Voor het asbest verbod en het afbouwen van het aardgas worden in 2019 plannen gemaakt.

Vooralsnog wordt dit risico als PM opgenomen.

8.4.3.4 Politieke besluitvorming

Bestuurlijke ambities kunnen een vastgoedrisico vormen. Zo is er een risico dat tot aanpassingen van objecten binnen de bestaande portefeuille leidt of tot uitbreidingen wordt besloten zonder dat voldoende de consequenties voor de exploitaties in beeld zijn gebracht. Daarnaast kent de deelportefeuille nog beleidsmatige risico's, zoals beleidswijzigingen. Bijvoorbeeld bezuinigingen op subsidieprogramma's en nieuwe initiatieven, welke effect hebben op de vastgoedexploitatie. Ingrepen in subsidies aan maatschappelijke instellingen kunnen leegstand tot gevolg hebben en daardoor huurdering en mogelijk boekverliezen. Dit risico is nauwelijks kwantificeerbaar op voorhand lastig beheersbaar, omdat het sterk afhankelijk is van factoren die buiten de invloedssfeer van de vastgoedbeheerder liggen. Tevens biedt ook de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid ten aanzien van businesscases bij nieuwe investeringen enig tegenwicht tegen verregaande bestuurlijke ambities. Vooralsnog wordt dit risico als PM opgenomen.

8.4.3.5 Duurzaamheidsrisico

In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college aangegeven in te willen zetten op een duurzame en bereikbare stad. De doelstellingen die hierin specifiek benoemd staan zijn onder andere het plaatsen van zonnepanelen en het zijn van een 100% klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2030 als aanjager van de duurzame ambitie (pagina 17, doelstellingen 2018-2022). Door de hoge ambitie en



doordat diverse (bouwkundig- en installatietechnische) maatregelen in dit kader samenvallen met andere projecten (werkzaamheden in het kader van toegankelijkheid en regulier (verbouw) werkzaamheden) is afstemming en planning van het grootste belang. Hierin zal extra tijd gestoken moeten worden. Er wordt ook onderzocht welke extra dekkingsmogelijkheden er beschikbaar zijn, zoals bijvoorbeeld subsidies van Rijksoverheid of de Provincie Limburg. Uitgangspunt bij duurzaamheidsinvesteringen is dat deze qua vastgoedexploitatie (zoveel mogelijk) budgettair neutraal verlopen voor de gemeentelijke vastgoedbeheerder Dit risico wordt vooralsnog op PM gezet.

8.4.3.6 Demografische druk

Voor de BOG portefeuille, is in tegenstelling tot de Sport- en onderwijsportefeuille, nog weinig tastbaar effect te merken van demografische druk. Per 01.01.2019 zijn 8 voormalige schoolgebouwen toegevoegd aan de BOG-portefeuille.

8.4.3.7 Veiligheid van gebouwen

In relatie tot de hierboven beschreven "leegstand" is veiligheid een risico. Om kraken te voorkomen worden bij alle leegstaande panden de leegstandsbeheerders ingezet. Dit risico wordt vooralsnog op PM geschat.

Totaal risico's deelportefeuille BOG

In onderstaande tabel wordt het totaal aan risico's opgesomd voor de deelportefeuille BOG:

| Omschrijving risico | Risicoreservering in € |
|--------------------------------|------------------------|
| 1. Leegstand voor 2019 | |
| 2. Bezetting van accommodaties | |
| 3. Onderhoudsvoorziening | |
| 4. Politieke Besluitvorming | |
| 5. Duurzaamheid | |
| 6. Demografische druk | |
| 7. Veiligheid | |
| Totaal risico | 99.000 + PM |

De reële risico-inschatting voor de BOG-Portefeuille bedraagt voor de 2019 € 99.000 + PM. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.4.4 ONDERHOUD

In paragraaf 8.1.3.3. is beschreven hoe de onderhoudsvoorziening wordt opgebouwd. Daarnaast zal in 2019 voor het planmatig onderhoud (het onderhoud dat is opgenomen in een MJOP) van alle objecten die de gemeente in eigendom heeft, nader uitgezocht worden in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt (zie paragraaf 2.5.2).

8.4.5 (HER)ONTWIKKELINGSPANDEN



Momenteel zijn er een zestal panden in de BOG-portefeuille waar concrete afspraken - middels overeenkomsten of bestuurlijke besluitvorming - zijn gemaakt over een (nieuwe) functie / invulling van deze panden. In deze paragraaf wordt per pand van deze herontwikkeling een korte beschrijving met bijbehorend programma gegeven inclusief de stand van zaken en mogelijke risico's.

De volgende panden worden nader toegelicht:

- Mecc-complex
- Francois de Veyestraat 4-6
- Meerssenerweg 1 (Villa Kanjel)
- Sint Maartenspoort 2
- Bankastraat 3
- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

8.4.5.1 MECC

Korte beschrijving

MECC staat voor Maastrichts Expositie- en CongresCentrum. Dit vastgoed omvat naast de drie hallen (noord-, zuid en westhal) met entree en cateringruimte, een tweetal parkeergarages (P1 en P5), een expofoyer, een congrescentrum een drietal passages (Forumpassage, Europassage en Maastrichtpassage), een hotel, kantoren en diverse buitenterreinen. De gemeente Maastricht was tot juni 2015 slechts eigenaar van een deel van dit vastgoed, namelijk van:



- expofoyer
- congrescentrum
- Maastrichtpassage
- parkeergarage P1, gelegen onder het Forum
- de buitenterreinen, P6, P7 en P8

Medio 2015 heeft de gemeente, bij raadsbesluit 31.03.2015, de volgende delen nog aangekocht van Annexum:

- de hallen (Noord-, Zuid- en Westhal)
- het Eurocenter / de kantoren MECC
- de catering
- de Europassage
- de Forumpassage (inclusief de verhuurde ruimten)
- de hoofdentree / de wintertuin
- het parkeerterrein P4

Het MECC-complex waar de gemeente Maastricht thans eigenaar van is bedraagt circa 76.496 m² BVO. Dit is inclusief de parkeerplaatsen P1 en P3/4 (maar exclusief de buitenterreinen P6, P7 en P8). Annexum is nog eigenaar van parkeerplaats P3, enkele kantoorpanden nabij het MECC en het hotel. De parkeergarage P5 is nog eigendom van SNS Reaal. EMM BV huurt de parkeergarage P5 bij SNS Reaal en verhuurt deze parkeergarage vervolgens rechtstreeks aan MECC Maastricht B.V. (dat wil zeggen zonder tussenkomst van de gemeente).



Actualisatie 2018

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen. De terreinen P0 en P6 zijn potentiële uit te geven bouwlocaties en maken onderdeel uit van de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord (zie paragraaf 3.3.2). De parkeeropbrengsten van deze terreinen komen grotendeels ten gunste van MECC en EMM (alleen de parkeeropbrengsten van P0 komen ten gunste van de gemeente).

Parkeerterrein P9 – gelegen aan de Demertstraat (deel van vml. Voetbalvelden VV Heer) -, circa 346 parkeerplaatsen, is met name gerealiseerd als extra capaciteit voor grote evenementen, zoals Tefaf, Interclassics en JIM. Voor het parkeerterrein P9 is begin 2017 een aparte huurovereenkomst gesloten tussen MECC en de gemeente Maastricht.

De exploitatie MECC (verhuur van de hallen met bijbehorende ruimtes, het gemeentelijk vastgoed en de exploitatie van de buitenterreinen) is niet in de reguliere vastgoedportefeuille meegenomen maar als apart product opgenomen in de begroting.

Bij het vaststellen van de aankoop van de overige MECC-delen door de gemeenteraad, is bedongen dat de gemeente de komende jaren nog een aanzienlijk bedrag zal investeren. De totale investering (dus inclusief provinciale bijdragen en bijdrage van Mecc zelf) is becijferd op € 49 mln. (prijsvast einde werk). Start uitvoering werkzaamheden is gepland in juni 2019. Oplevering is gepland vóór Tefaf 2021. Na realisatie van deze investeringen, zal een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten voor het gehele geüpgrade MECC-complex. Een deel van de investeringen zal geactiveerd worden, waarna een deel van deze activering zal worden doorberekend in de huurprijs aan MECC.

Omdat er momenteel sprake is van een tijdelijke situatie, is de risicoanalyse van de exploitatie MECC niet geactualiseerd. Wel is er een aparte risicoanalyse opgenomen voor de verbouwingsinvesteringen, zie paragraaf 5.3.4. De gemeente is voor 90% aandeelhouder van MECC Maastricht BV. De overige 10% van de aandelen is eigendom van EMM BV, waarvan de gemeente 99,9% aandeelhouder is.

De directe risico's vloeien voort uit de huurrelatie c.q. exploitatie van het MECC-complex.

Het maatschappelijk en economisch belang (spin-off) van MECC is van substantiële waarde voor stad en regio. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Het risico bedraagt voor de MPG 2018 PM.

Na realisatie van de verbouwingsinvesteringen zal naast een nieuwe huurovereenkomst ook een actuele risicoanalyse voor de exploitatie MECC worden opgesteld.

8.4.5.2 Francois de Veyestraat 4 – 6

Ten behoeve van de vestiging van een asielzoekerscentrum (AZC) in Maastricht, als één van de kernlocaties in Nederland, heeft de gemeente in 2016 het pand aan de Francois de Veyestraat 4-6 aan COA (Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers) verkocht.

Levering van de grond en het opstal heeft op 15 december 2016 plaatsgevonden vooruitlopend op de vergunningaanvraag. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, de bouwvoorbereiding is door COA verder opgestart.





De globale planning van COA ging na herhaaldelijke vertraging uit van start bouw na zomer 2018. In het najaar van 2018 is het COA begonnen met de eerste bouwwerkzaamheden. Het COA heeft begin 2018 de gemeente verzocht om de locatie langer dan de beoogde 15 jaren in te mogen zetten. Hier verleent de gemeente haar medewerking aan. Dit komt de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling ten goede omdat de kosten nu over een langere periode verspreid kunnen worden. De sluiting van de tijdelijke opvanglocatie in Limmel heeft, conform planning, op 17 september 2017 plaatsgevonden. COA lost het huisvestingsprobleem in de tussentijd binnen hun eigen capaciteit op.

Risico's

Vooruitlopend op de vergunningverlening heeft de levering plaatsgevonden. Het risico van het terugleveren van het pand indien vergunning niet verleend wordt, is niet meer actueel. De in voorgaande jaren opgenomen risico's hoge apparaatskosten en planning zijn ook niet meer actueel. De uitvoering is gestart en het is nu met name een risico voor het COA zelf. Hierdoor resteert nu nog een enkel risico ten aanzien van de saneringskosten. Het COA is nu bezig met de bouw en derhalve wordt dit risico hier nog opgenomen.

Omschrijving risico

1 het overschrijden van de saneringskosten (kosten boven de voor rekening van COA komende stelpost van 220.000 worden conform afspraak 50/50 gedeeld door partijen)

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 4-6 wordt per 31.12.2018 geschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het pand.

8.4.5.3 Meerssenerweg 1

Sinds januari 2016 is de gemeente Maastricht eigenaar van Villa Kanjel, gelegen Meerssenerweg 1. De gemeente heeft dit object gekocht o.a. omdat de koopsom lager lag dan de destijds getaxeerde marktwaarde. Daarnaast is het voor de gemeente belangrijk dat dit monumentale object – als onderdeel van het Buitengebied Geul & Maas – een goede, nieuwe en duurzame bestemming krijgt die bijdraagt aan het functioneren van het omliggende gebied.



Door middel van aankoop c.q. eigendom van Villa Kanjel inclusief bijbehorend landschapspark wil de gemeente actief sturen en invloed uitoefenen op de verdere ontwikkeling van dit gebied. Een van de onderdelen van het programma Buitengebied Geul & Maas is de uitvoering c.q. realisatie van een deelproject "Groene Gastvrije Gordel". Hiervoor is een deel van het bij de villa behorende landschaps- en bosperceel benodigd. Insteek is om de villa (hoofdgebouw) en koetshuis, te samen met (een deel van) het landschapspark, te verkopen via een uit te schrijven tender. Deze tender is inmiddels afgerond. Dit



betekent overigens wel nog dat er in het 1^e kwartaal van 2019 nog sprake is van huurderiving c.q. leegstandskosten.

Actuele stand van zaken

De uitgeschreven (verkoop)tender heeft ertoe geleid dat gegund is aan één partij. In Villa Kanjel zal een familie- en groepshotel worden gevestigd. De initiatiefnemers / kopers gaan zelf in het Koetshuis wonen. Daadwerkelijke verkoop c.q. eigendomsoverdracht heeft in februari 2019 plaatsgevonden.

Risico's

Doordat er inmiddels is gegund aan een concrete partij, de verkoopovereenkomst is ondertekend en eigendomsoverdracht in februari 2019 heeft plaatsgevonden is het reële risico voor het pand Meerssenerweg 1 niet meer actueel.

8.4.5.4 Sint Maartenspoort 2

Op initiatief van Zuyd Hogeschool en Hotel & Leisure Development International BV (hierna te noemen HLDI) is in 2014 een verzoek ingediend om het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 te betrekken in een ontwikkeling ten behoeve van een hotel in het hoogste segment (5 sterren niveau), te samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Franciscus Romanusweg 90.

Het betreft een hotelontwikkeling welke omsloten wordt door St. Maartenspoort, Franciscus Romanusweg en

Wilhelminasingel. Op 30 september 2014 is door BenW ingestemd met deelname aan een samenwerking met HLDI en Zuyd middels het opstellen van een intentieovereenkomst waarin de afspraken rond een uit te voeren haalbaarheidsonderzoek worden vastgelegd.



Actuele stand van zaken

De haalbaarheid van het hotelinitiatief is door initiatiefnemers verder onderzocht en het plan is nader uitgewerkt. Op 14 februari 2017 is het college van B&W akkoord gegaan met de inhoud van de intentieovereenkomst, welke overeenkomst daaropvolgend door betrokken partijen op 16 februari 2017 is ondertekend. Afspraak in eerste instantie was om in het eerste kwartaal 2018 meer duidelijkheid te krijgen over de daadwerkelijke haalbaarheid van het initiatief, inclusief de daarbij behorende herhuisvestigingsoplossingen van de ter plekke nu nog gehuisveste gebruikers (o.a. Kumulus, Conservatorium Zuyd Hogeschool en dependance Basisschool Wyck).

In augustus 2018 heeft Zuyd Hogeschool echter besloten om de intentieovereenkomst voor verder onderzoek niet te willen verlengen waardoor het hotelinitiatief voorlopig "on hold" is komen te staan. E.e.a. heeft te maken met de herhuisvestigingsplannen van Zuyd Hogeschool welke op dit moment worden onderzocht c.q. verder in beeld worden gebracht.

Voor wat betreft Kumulus volgt in het 2^e kwartaal 2019 gemeentelijke besluitvorming inzake de definitieve verhuizing Muziekschool Kumulus, waardoor het pand St. Maartenspoort 2 vrij zal komen (zie ook paragraaf 5.3.6). Afhankelijk van deze beide ontwikkelingen (huisvesting Zuyd en verhuizing Muziekschool Kumulus) zal duidelijk worden of het hotelinitiatief alsnog doorgang kan vinden.



Risico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | De herhuisvesting (zowel financieel als fysiek) van de nu nog gehuisveste gebruikers/huurders zoals in dependance Basisschool Wyck (blauwe school) |
| 2 | Leegstandsrisico. Dit risico speelt pas vanaf 2020 na vertrek van de muziekschool. Een exacte vertrekdatum is nog niet bekend. |

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt per 31.12.2018 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.5.5 Bankastraat 3

In afwachting van herontwikkeling, is het gebouw in 2014 door de gemeente tijdelijk als anti-kraak in gebruik gegeven aan Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Gelet op met name de onveilige situatie m.b.t. de brandveiligheid is de tijdelijke antikraak-overeenkomst per 1 oktober 2016 met SAM opgezegd.

Naar aanleiding van deze opzegging is in de gemeenteraad een motie aangenomen inhoudende een verzoek om de gebruikers (Stichting Muzieklab ROZ) te samen met SAM in de gelegenheid te stellen een sluitende businesscase op te stellen.

Deze businesscase is gericht op het handhaven van het gebouw met het doel een gebouw te realiseren gericht op het stimuleren van cultuur in algemene zin en muziek in het bijzonder. Ter uitvoering van deze motie is het besluit om Bankastraat 3 te slopen opgeschort.



De initiatiefnemers zijn vervolgens gestart met het opstellen van een businessplan hetwelk begin 2017 op bestuurlijk niveau verder is besproken. Het businessplan is daarna nog enige malen aangepast, met name ten aanzien van de financiële haalbaarheid. Deze financiële haalbaarheid is nog niet 100% aangetoond (met name voor wat betreft een toekomstig gezonde exploitatie) waardoor toegezegde provinciale financiële middelen nog steeds niet definitief door de Provincie zijn vastgesteld. Deze provinciale gelden zijn cruciaal voor het laten slagen c.q. haalbaarheid van het businessplan.

Actuele stand van zaken

In de Programmabegroting 2018 is een gemeentelijke bijdrage van € 170.000 opgenomen ten behoeve van de Stichting Muzieklab ROZ. De eerder toegezegde provinciale financiële bijdragen (€ 200.000) zijn nog niet definitief vastgesteld.

Bij een voldragen en haalbare businesscase zal Bankastraat middels erfpacht worden uitgegeven aan de Stichting Muzieklab ROZ. Hier dient medio mei 2019 duidelijkheid over te zijn.

Per 1 april 2019 is het (tijdelijk) beheer door Stichting Ateliers Maastricht (SAM) beëindigd. Reden hiervoor is dat het project Bankastudio's langer duurt dan oorspronkelijk gedacht en SAM daardoor veel kosten moet maken, met name ten aanzien van energie. Per 1 april as. gaat Maximus het pand beheren. Gelet op de grootte van het pand zullen er waarschijnlijk 4 à 5 tijdelijke bewoners door Maximus worden ingezet.



De verwachte leegstandskosten betreffen met name het verbruik van energie. Voor het resterende deel van 2019 (vanaf 1 april 2019) worden deze kosten ingeschat op € 14.000. Voor 2020 worden deze kosten ingeschat op € 20.000.

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Businessplan uiteindelijk toch niet haalbaar voor initiatiefnemers. |
| 2 | Leegstandsrisico / Kosten tijdelijk beheer |

Het reële risico voor het pand Bankastraat 3 wordt per 31.12.2018 ingeschat op **€ 14.000** + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.5.6 Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

Hoeve Rome is een gemeentelijk monument gelegen in Limmel en gebouwd in 1898. De carré omvat 4 vleugels, met circa 1.340 m² gebruiksoppervlak. De hoeve ligt vlakbij kasteel Bethlehem en Jerusalem en maakt onderdeel uit van het buitengebied Geul en Maas.

Het gebouw is na het vertrek van voetbalvereniging RKVCL in 2017 tijdelijk in beheer gegeven bij Maximus. De Carnavalsvereniging maakt gebruik van 1 van de vleugels voor opslag en werkruimte. Aan de rechterzijde van de hoeve is een kleine aanbouw waar de kinderboerderij Limmel is gevestigd.



Het pand is in 2015 deels gerenoveerd met behulp van provinciale subsidie.

De voormalige voetbalvelden zijn ondertussen omgevormd tot waterbuffer.

Voor de Hoeve heeft zich eerder een initiatiefnemer gemeld, recent ook in samenwerking met een investeerder. Nu wordt onderzocht of een herbestemming mogelijk is, met behoud van de kinderboerderij. En rekening houdend met de samenwerking van partners in de buurt. De maatschappelijke bestemmingswens moet langdurig worden geborgd. De kosten van leegstand worden vooralsnog voor 2019 uit het projectbudget gedekt.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Behoud functie kinderboerderij |
| 2 | Langdurig borgen maatschappelijke bestemming |

Het reële risico voor het pand Judeaweg 110 wordt per 31.12.2018 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object

8.4.5.7 Samenvatting resultaten herontwikkelingspanden



Het totale risico op basis van de risicoanalyse wordt voor de herontwikkelingspanden geschat op:

| # | Pand / object | Totaal risicobedrag in € |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 1 | MECC | |
| 2 | Francois de Veyestraat 4 – 6 | |
| 3 | Meerssenerweg 1 | |
| 4 | Sint Maartenspoort 2 | |
| 5 | Bankastraat 3 | |
| 6 | Judeaweg 110 (Hoeve Rome) | |
| Totaal herontwikkelingspanden | | 14.000 + PM |

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2018 €14.000 + PM. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.4.6 RESULTATEN BOG – PORTEFEUILLE

8.4.6.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat 2018 (exclusief apparaatskosten) komt uit op een positief resultaat van ruim € 506.000. Het effect van het saneren van de portefeuille zet in 2018 nog onverminderd door.

Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden).

Het resultaat uit bijzondere baten en lasten heeft voor 2018 een positief saldo van € 692.000. In de tweede helft van 2017 zijn er veel voorbereidingskosten gemaakt voor de verkoop van een aantal panden die in 2018 gerealiseerd zijn. Het betreft o.a. de verkoop van Burgemeester van Oppenstraat 110 en Bogaardenstraat 40B (Lumiere). Ook zijn er reeds veel voorbereidingskosten getroffen voor de verkoop van Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) waarvan op 28 februari 2019 de verkoopakte is gepasseerd.

| Deelportefeuille | Regulier bedrijfsresultaat 2018 | Resultaat bijzondere baten / lasten 2018 |
|------------------|------------------------------------|---|
| Portefeuille BOG | € 506.000 | - € 692.000 |

8.4.6.2 Vooruitblik

Zoals al aangegeven zijn er nog een aantal ontwikkelingspanden. In 2019 zal voor deze panden een businesscase verder worden uitgewerkt. Tevens zijn er ook al een aantal verhuuronderhandelingen gaande waardoor het bedrijfsresultaat in de komende jaren naar verwachting verder verbeterd zal worden. Voor 2019 wordt dan ook uitgegaan van eenzelfde regulier bedrijfsresultaat als 2018. Het resultaat bijzondere baten/lasten wordt uit voorzichtigheidsprincipe voornamelijk voor 2019 voorzien op nihil.

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2019 |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Reguliere panden portefeuille BOG | PM | € 407.000 |
| Herontwikkelingspanden | PM | -/- € 14.000 |
| TOTAAL BOG-portefeuille | PM | € 393.000 |



8.5 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

8.5.1 ALGEMEEN

De benaming 'onbebouwde terreinen' heeft betrekking op de staat van de terreinen bij aanvang van de exploitatie (verhuur, verpachting, erfpacht) en niet noodzakelijkerwijs op de huidige staat. Nagenoeg alle erfpachtterreinen zijn door de erfpachters voorzien van opstallen. De echt nog onbebouwde terreinen zijn te rekenen tot het tijdelijk beheer en zijn eigenlijk nog geen vastgoed (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012).

De portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen OOG) bestaat per 01.01.2019 uit circa 923 objecten. De boekwaarde bedraagt per die datum € 34,6 mln. voor OOG waarvan € 15,79 mln. voor de parkeergarages.

| | type object | aantal |
|---|---|------------|
| 1 | Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht) | 894 |
| 2 | Grond tankstations (huur) | 5 |
| 3 | Grond (jacht/visrecht) | 15 |
| 4 | Parkeergarages | 9 |
| 5 | Overig (vml. NIEGG's) | |
| | TOTAAL OOG | 923 |

8.5.2 ONTWIKKELINGEN

Er zijn ten aanzien van dit portefeuille-onderdeel geen specifieke ontwikkelingen voorzien; het beheer wordt bestendig. Aangezien 98% van de portefeuille bestaat uit grond, is het onderwerp "toegankelijkheid" zelden van toepassing. Waar de portefeuille wel panden omvat, zijn die in erfpacht gegeven waardoor de erfpachter de verantwoordelijkheid draagt met betrekking tot dit aspect.

8.5.3 RISICO'S

De risicoanalyse van de portefeuille onbebouwd onroerend is beperkt tot een kwalitatieve analyse. Het leegstandsrisico voor de OOG portefeuille is beperkt. Dit is geen momentopname maar een algemene situatie.

De portefeuille OOG kent veel objecten, die elk geen groot risico impliceren. Verklaring:

- Agrarische grond: er is meer vraag dan gemeentelijk aanbod dus geen leegstandsrisico;
- Erfpachtgrond (de meest voorkomende contractvorm binnen de portefeuille, nl. bijna 500 objecten): niet tussentijds opzegbaar door de erfpachter dus geen leegstandsrisico;
- Volkstuinen en overige grond: geringe omvang en/of beperkte waarde; weinig risico.

Het komt voor dat erfpachters hun erfpachtrecht willen omzetten in volle eigendom; kopen dus. Omdat de boekwaarde op erfpachtgrond gelijk is aan de waarde bij uitgifte, levert verkoop meestal een



aanzienlijke boekwinst op. Die is echter eenmalig. Het is niet toegestaan jaarlijks een deel van zo'n winst te laten vrijvallen.

Omdat de canon bij uitgifte kostendekkend is (rentepercentage vermeerderd met beheeropslag) en deze naderhand op basis van grondwaardestijging alleen maar hoger wordt, levert die canon op een gegeven moment een interessant jaarlijks voordeel op. Dat valt weg bij verkoop waardoor het regulier bedrijfsresultaat daalt. Hier is niet op in te spelen omdat dit geen reden is om omzetting te weigeren.

Op basis van de risicoanalyse is er geconcludeerd dat er op dit moment geen sprake is van enige risico's.

8.5.4 ONDERHOUD

De onderhoudsplicht van terreinen is doorgaans de taak van pachters en erfpachters. De portefeuille OOG kent daardoor weinig onderhoudsverplichtingen die op de Gemeente rusten. Uitsluitend braakliggende terreinen behoeven periodiek onderhoud maar dat is uitbesteed aan Stadsbeheer. Calamiteitenonderhoud komt incidenteel ook voor, bijvoorbeeld omgewaaide bomen na storm etc.

8.5.5 RESULTATEN OOG - PORTEFEUILLE

8.5.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat bedraagt € 21.000 positief. Het resultaat bijzondere baten / lasten bedraagt € 406.000 positief.

| Deelportefeuille | Regulier bedrijfsresultaat 2018 | Resultaat bijzondere baten / lasten 2018 |
|------------------|------------------------------------|---|
| Portefeuille OOG | +/+ € 21.000 | +/+ € 406.000 |

8.5.5.2 Vooruitblik

Voor 2019 worden voor het portefeuille-onderdeel OOG geen risico's voorzien. In 2018 is besloten om de vergoedingen voor het jachtrecht te verlagen. De reden daarvan was enerzijds de inperking van mogelijkheden van bejaging door de wetgever en anderzijds de toename van verplichtingen. De totale opbrengst per jaar voor alle jacht- en visrechten gaat hierdoor van € 2.100 naar € 1.365. Het besluit heeft dus slechts geringe impact.

Voor 2019 wordt voor wat betreft het regulier bedrijfsresultaat gestreefd naar een sluitend resultaat. Als gevolg van afwikkeling verkoop (fase 2) aan het waterschap zal het resultaat bijzondere baten/lasten positief zijn.

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2019 |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Portefeuille OOG | PM | PM |

8.6 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen



8.6.1 TERUGBLIK

De resultaten 2018 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

| Deelportefeuille | Regulier bedrijfsresultaat 2018 | Resultaat bijzondere baten / lasten 2018 |
|------------------------------------|---------------------------------|--|
| Onderwijshuisvesting | € 243.000 | € 971.000 |
| Sportaccommodaties | € 55.000 | -/- € 11.000 |
| Bebouwd Onroerend Goed | € 506.000 | -/- € 692.000 |
| Onbebouwd Onroerend Goed | € 21.000 | € 406.000 |
| TOTAAL Vastgoedportefeuille | € 823.000 | € 674.000 |

Het regulier bedrijfsresultaat voor 2017 bedroeg € 422.000, voor 2018 is het regulier bedrijfsresultaat hierbij nog positiever.

8.6.2 VOORUITBLIK

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2019:

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2019 |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Portefeuille onderwijshuisvesting | PM | -/- € 200.000 |
| Portefeuille sportaccommodaties | PM | -/- € 100.000 + PM |
| Portefeuille BOG | PM | € 393.000 |
| Portefeuille OOG | PM | PM |
| TOTAAL Vastgoedportefeuille | PM | € 93.000 - PM |

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

| Deelportefeuille | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 structureel | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 structureel | Benodigde weerstandscapaciteit in 2018 | Benodigde weerstandscapaciteit in 2019 |
|------------------------------------|---|---|--|--|
| TOTAAL vastgoedportefeuille | € 12,267 mln + PM | PM | 582.448 + PM | € 93.000 + PM |

De structureel benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 is exclusief de resultaten en risico's van het te actualiseren IHP Primair en Voortgezet Onderwijs, waarover medio 2019 nadere besluitvorming volgt (zie paragraaf 8.2.2.7).

In de MPG 2017 was voor de vastgoedportefeuille een structureel benodigde weerstandscapaciteit verwacht van € 12,267 mln + PM. Deze is in de MPG 2018 op PM gezet.

Het verschil tussen de MPG 2017 en MPG 2018 zit grotendeels (€ 12,0 mln.) in de onderwijsportefeuille en voor € 267.000 in de herontwikkelingspanden. De duurzaamheidsaspecten zijn in de MPG 2018 meegenomen in de eerste investeringsramingen van de herijking van het IHP



PO en VO; hierdoor is dit risico niet meer opgenomen in de structureel benodigde weerstandscapaciteit.

De meeste risico's herontwikkelingspanden van de MPG 2017 zijn in de MPG 2018 op PM gesteld. Dit komt omdat een deel van de risico's zoals opgenomen in de MPG 2017 inmiddels vervallen is c.q. zal zich niet meer voordoen (bijvoorbeeld door verkoop / levering van herontwikkelingspanden).

In de MPG 2017 bedroeg de benodigde weerstandscapaciteit voor het volgende jaar (2018) € 582.000 + PM. Dit bedrag was de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario van de deelportefeuilles. Voor de MPG 2018 is de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario voor 2019 berekend op een negatief bedrag van € 93.000. Deze negatieve benodigde weerstandscapaciteit, impliceert dat er voor de vastgoedportefeuille voor 2019 geen weerstandscapaciteit zou hoeven worden meegenomen. In hoofdstuk 9 wordt deze negatieve weerstandscapaciteit meegenomen in de totaalstelling van de benodigde weerstandscapaciteit voor Ontwikkeling.

De benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2017 en MPG 2018 is hierbij afgenomen met een bedrag van € 675.000. Deze afname wordt met name veroorzaakt door het verwachte positieve resultaat van de BOG-portefeuille, en door de afname van het jaarlijkse duurzaamheidsrisico en veiligheidsrisico bij de sportaccommodaties.



9. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

9.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2019:

| | Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2019 | Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2019 | Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2018 (MPGV 2017) |
|-------------------------------------|---|--|--|
| Bouwgrond in exploitatie (BIE) | 1.304.255 | 1.072.849 | 1.695.361 |
| Grondexploitatiewet-initiatieven | -34.000 + PM | 34.000 + PM | 37.500 + PM |
| Bouwprojecten | 0 | 0 | 0 |
| Overige plannen Ontwikkeling | -130.000 + PM | 130.000 + PM | 61.000 + PM |
| Deelnemingen (ex Projectbureau A2): | -40,0 mln. + PM | 40,0 mln. + PM | 38,4 mln. + PM |
| Vastgoedportefeuille: | PM + 93.000 (2019) | PM - 93.000 | 12.849 mln. + PM |
| TOTAAL | - 38,77 mln. + PM | 41,14 mln. + PM | 53,04 mln. + PM |

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2019 € 38,77 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2019 € 41,14 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2017 wordt met name verklaard door:"

1) Vastgoedportefeuille

Met name de risico's duurzaamheidsmaatregelen primair onderwijs (dit was in de MPGV 2017 € 12 mln.) welke in de MPGV 2018 niet zijn meegenomen in het resultaat c.q. de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.2.2.7.).

2) Bouwgrond in exploitatie

De doorrekening van de worst case scenario's BIE's valt € 0,6 mln. positiever uit ten opzichte van de MPGV 2017

3) Deelnemingen

De onrendabele top en dus ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère is met circa € 1,6 mln. toegenomen ten opzichte van de MPGV 2017 (zie hoofdstuk 7.4).



De structureel benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 is exclusief de resultaten en risico's van het te actualiseren IHP Primair en Voortgezet Onderwijs, waarover medio 2019 nadere besluitvorming volgt (zie paragraaf 8.2.2.7).

Het resultaat in de risicoanalyse uit het reële scenario wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op de vastgoedportefeuille en de deelneming Belvédère. Hierover wordt jaarlijks evenals over de gemeentelijke exploitaties, in mei / juni aan de gemeenteraad gerapporteerd.

Bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is voor de BIE het worst case scenario per parameter apart doorerekend. Het resultaat per doorrekening is contant gemaakt en vervolgens vermenigvuldigd met een risicofactor. Ten slotte zijn deze bedragen bij elkaar opgeteld om tot de benodigde weerstandscapaciteit te komen.

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven, de bouwprojecten, de overige plannen Ontwikkeling, de deelnemingen en de Vastgoedportefeuille, is de benodigde weerstandscapaciteit gelijk aan het resultaat van het reële scenario c.q. de reële risico-inschatting.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de reserves van B en O en de gemeentebrede Algemene Reserve. Hiertoe is de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties op 31 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

9.2 Het benodigde weerstandsvermogen

In de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties (vastgesteld op 31 maart 2015) is weergegeven hoe het benodigd weerstandsvermogen bepaald wordt. In deze MPG is de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals die in de betreffende nota zijn vastgesteld, waarbij de parameters en risicofactoren zijn geactualiseerd, zie paragraaf 2.2 en 2.3. De aanwezige weerstandscapaciteit B en O (dit is de Algemene Reserve B en O) is nihil. Hierdoor is er geen weerstandsvermogen meer aanwezig bij B en O. Het gemeentebrede weerstandsvermogen fungeert hier nu als achtervang.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 41,14 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2018 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



10. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPGCV is voor een uniform systeem van risicomanagement gekozen in de vorm van de RISMAN methode. De introductie van het risicomanagement is begeleid in de vorm van werksessies met de kernprojectteams.

Nu bij het organisatieonderdeel Ontwikkeling het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties, overige projecten en deelnemingen is beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïnventariseerde risico's beheersbaar lijken en kunnen worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheersmaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.

Uit de risicoanalyses blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke aandachtspunten. Een aantal van deze trends van de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) betreffen:

1. Het uitgifterisico / afzetrisko
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Bij de bouwprojecten betreffen de aandachtspunten:

1. Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging
2. mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten
3. te krappe raming post onvoorzien
4. wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening
5. eigenbouwerschap

Reeds in de voorgaande MPGCV's is als generiek risico van de bouwprojecten het aanbestedingsrisico opgenomen. Maar Ondanks het treffen van diverse maatregelen om dit risico te kunnen beheersen, is het resultaat van de aanbesteding van de MECC-verbouwing begin 2019 wederom tegengevallen. In 2018 was er een duidelijke trend zichtbaar van de almaar stijgende bouwkosten.

De gemeente Maastricht heeft ook voor 2019 en 2020 nog een aantal (ver)bouwprojecten op de planning staan (waaronder Centre Ceramique, zie ook paragraaf 5.3.6). Om dusdanige budgetoverschrijdingen zoals recent bij de MECC-verbouwing hebben plaatsgevonden, zoveel mogelijk te ondervangen, zullen aanvullende maatregelen genomen dienen te worden. Inmiddels heeft het college op 2 april 2019 akkoord gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband.

De afgelopen jaren is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. In overleg met de fiscaal adviseur is geconcludeerd dat de gemeente als eigenbouwer wordt aangemerkt voor de volgende projecten:

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique



Dit betekent voor de gemeente dat zij bij de aanbesteding, dus in het bestek of het beschrijvend document tot uitnodiging inschrijving, al maatregelen moet treffen, zoals:

- het opnemen dat de btw-verleggingsregeling van toepassing is;
- het opnemen dat de Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA) van toepassing is; hiervoor werkt de gemeente reeds met een G-rekening, om de risico's van aansprakelijkheidstelling te beperken c.q. weg te nemen.

De komende jaren zal door de projectleiding extra op de aandachtspunten gestuurd moeten worden. Ook blijft het een aandachtspunt om de risicoanalyses in een eerdere fase dan de uitvoeringsfase toe te passen. Voor toekomstige planontwikkelingen zou bij de opstart van elke fase een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.

Voor de overige plannen Ontwikkeling geldt dat het merendeel nog geen vastgesteld financieel kader heeft. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt middels de post onvoorzien. De boekwaarde van deze plannen, is geboekt naar de balans en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde.

Voor de plannen die gecategoriseerd zijn als Materiële Vaste Activa MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.

Voor de vastgoedportefeuille staan voor 2019 nog diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten op de agenda Actualisatie Integraal Huisvestings Plan primair en voortgezet onderwijs (IHP) inclusief financiële opgave. Daarnaast wordt in 2019 een plan van aanpak 2^e tranche binnensport accommodaties opgesteld. Ook wordt gedurende 2019 op basis van het coalitieakkoord 2018-2022 een plan van aanpak opgesteld inzake verbeterpunten gemeenschapshuizen. Tot slot wordt op basis van het coalitieakkoord ingezet op een duurzame en bereikbare stad. Hiervoor wordt in 2019 een plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed opgesteld.

Vanwege de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) zijn de eerder gedefinieerde parameters rente en indexering feitelijk geen parameters meer. Door deze wijziging is er met ingang van de MPG 2017 een nieuwe opzet gemaakt voor de Vastgoedportefeuille, waarbij geen scenarioanalyse meer is toegepast, maar een zevental top risico's zijn gedefinieerd die per deelportefeuille worden gekwantificeerd en toegelicht.

Relevante ontwikkelingen betreffen de Vpb, BBV, de op handen zijnde wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening (met ingang van 1 januari 2019), de herijking stedelijke programmering en herijking herstructurering en de daarvoor getroffen voorziening Stedelijke programmering.

In relatie met de genoemde thema's zijn in de jaarrekening 2016 de reeds noodzakelijke voorzieningen getroffen en is de indeling met ingang de MPG 2016 enigszins aangepast, waardoor de impact niet afzonderlijk zichtbaar wordt in deze risicoanalyse en het benodigde weerstandsvermogen. Vanaf de MPG 2017 is de indeling van de Vastgoedportefeuille aangepast.

In de loop van 2018 zijn als gevolg van de overgangsregeling en de compensatie inzake de wijziging wet en regelgeving gelegenheid geven tot sportbeoefening de consequenties voor de gemeente Maastricht in beeld gebracht en opgenomen in de jaarrekening 2018.

