



## Samenvatting

Het college biedt de rapportage gebiedsontwikkeling Belvédère 2021 ter vaststelling aan de raad aan. Deze rapportage ziet toe op de voortzetting van de gebiedsontwikkeling conform eerdere besluiten van de raad. Er worden met de grex Belvédère 2021 geen nieuwe ontwikkelingen ter besluitvorming voorgelegd.

Op enkele onderdelen worden relatief beperkte financiële aanpassingen voorgesteld die in de raadsnota worden toegelicht. De grotere aanpassingen zijn het gevolg van de cijfermatige vertaling van het raadsbesluit over Sappi Zuidwest, van de coronagevolgen voor de opbrengst van de parkeerplaats Sphinx Noord en van de aanpassing van de huurprijs van de parkeerplaats Frontenpark.

Het recente raadsbesluit over het retailpark is om moverende reden nog niet vertaald in de grexcijfers. In afwachting van de definitieve cijfers is ook het financiële voordeel van de hercalculatie van de grondopbrengst Sphinx Zuid nog niet meegenomen.

De grex Belvédère 2021 laat daarmee een stijging zien van de onrendabele top van 20,9 mio naar € 27,8 mio.

De belangrijke planontwikkeling Sphinx Noord zal na de zomer via een afzonderlijke raadsnota aan de raad worden voorgelegd.

## Beslispunten

1. Accorderen van bijgaand concept raadsvoorstel.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 mei 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel inzake de stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère en actualisatie grex 2021. Met dit jaarlijkse raadsvoorstel geeft u invulling aan de afspraak met de raad over jaarlijkse rapportage, actualisatie en een vooruitblik. Na vaststelling biedt het raadsvoorstel het budgettaire kader om de gebiedsontwikkeling voort te zetten.

Het raadsvoorstel is geagendeerd voor de informatieronde voor de raad op 1 juni 2021, de raadsronde van 8 juni 2021 en de raadsvergadering van 22 juni 2021.

## 2. Context

Met dit raadsvoorstel legt uw college verantwoording af over het afgelopen jaar en gaan we inmiddels voor de negende keer op rij na de doorstart van het Belvédèreproject in 2013 naar de raad. Het raadsvoorstel volgt een herkenbaar stramien waarbij de raad kan terugkijken op wat er is gebeurd met eerder genomen besluiten, uitvoerig wordt geïnformeerd over voortgang en er wordt vooruitgekeken.

## 3. Gewenste situatie

Grex 2021 ziet vooral toe op afhandeling van lopend werk. Op enkele posten leidt dat tot een kleine bijstelling ten opzichte van de cijfers 2020. De belangrijkste grotere aandachtspunten grex 2021 zijn:

- Het raadsbesluit van 27 oktober 2020 over Sappi Zuidwest (en Landbouwbelang) is een-op-een vertaald naar de totale grex; daarmee stijgt het tekort;
- De geprognoseerde opbrengst van de parkeerplaats Sphinx Noord is naar beneden bijgesteld vanwege corona; daarmee stijgt het tekort;
- De huurprijs voor de parkeerplaats Frontenpark door Q-Park te betalen is fors naar boven bijgesteld; daarmee neemt het tekort af;
- Het raadsbesluit over het retailpark van 23 maart 2021 is nog niet vertaald in de cijfers;
- In afwachting van de definitieve cijfers is de meeropbrengst van de verkochte bouwgrond Sphinx Zuid ook nog niet opgenomen in de cijfers (verwachting > € 4 mio). Daarmee neemt het tekort af.

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De WOM heeft met de gemeente het Maastrichts Energieakkoord (MEA) getekend. In dit akkoord spreken we de ambitie uit om waar mogelijk bij de ontwikkelingen binnen het plangebied actief te sturen op het gebruik van duurzame oplossingen.

We zien de resultaten hiervan dan ook terugkomen in de realisatie van de projecten. Het meest in het oog springende is natuurlijk het op grote schaal herbesteden van industrieel erfgoed, iets dat per definitie duurzaam is. En bij de gerealiseerde woningbouw in Lindenkruis en Sphinxkwartier zijn



alle woningen van 'het gas af' en aangesloten op het warmtenet van Ennatuurlijk (restwarme Sappi). Ook de nieuwe opgeleverde projecten van Blanche Dael (Brikkegebouw) en Olround Bowling (Festivillage) zijn hierop aangesloten. Bij de voorbereidingen van nieuwe ontwikkelingen nemen we het aspect Duurzaamheid ook altijd mee. Zo is in het bestemmingsplan Retailpark Belvédère een aparte Beleidsregel Duurzaamheid vastgesteld en ook in de tenders voor het Landbouwbelang, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord zal Duurzaamheid een belangrijk thema zijn. Verder wordt met de Tram Maastricht-Hasselt invulling gegeven aan duurzame mobiliteit en met het Frontenpark aan een duurzame groene parkontwikkeling (hittestress en extra waterberging). De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat duurzaam denken stevig is verankerd binnen de gebiedsontwikkeling van Belvédère.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien. Bij de herstart in 2013 bedroeg de omvang van de grex € 385 mio. Dit is nu fors teruggebracht tot € 167 mio afgerond onder andere vanwege gereedkomen van het Noorderbrugproject. Met € 167 mio blijft de gebiedsontwikkeling nog steeds een majeure opgave die om een strakke en intensieve forse sturing vraagt.

De grex Belvédère 2021 laat een stijging zien van de onrendabele top van 20,9 mio naar € 27,8 mio. De komende jaren blijft de grex in bewegingen en is de inspanning erop gericht om de onrendabele top naar beneden te brengen.

Er is rekening gehouden met de actuele rente van 0,5%. De WOM voorziet in haar financieringsbehoefte via een lening van € 30 mio tot 2023 en via kortlopende kasgeldleningen. Als het rentepercentage door de bank wordt bijgesteld, wordt dat verwerkt in de cijfers van de grex. Mede op advies van een gespecialiseerd bureau wordt de liquiditeitsbehoefte van de WOM continu gemonitord en wordt gekeken naar de renteontwikkelingen op basis waarvan de gewenste actie worden ondernomen.



### *Achtervang*

Aan het einde van de looptijd wordt de grex afgesloten en kan de balans worden opgemaakt. De jaarlijkse grex is immers zoals dat voorgaande jaren ook is aangegeven een momentopname met tal van aannames en inschattingen naar de kennis en inzichten van enig moment. Op dat moment wordt de duur van de inzet van de achtervang van € 2,3 mio per jaar vastgesteld.

Er wordt permanent gestuurd op kwaliteit, doelmatigheid en efficiency. Via de gebiedsontwikkeling worden tal van gemeentelijke doelstellingen over de beleidsvelden heen gerealiseerd in een belangrijk deel van de stad in/tegen het stadscentrum. In feite worden al deze doelstellingen voor zover die uiteindelijk leiden tot een onrendabele top via het vangnet bekostigd.

### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

### **10. Participatie tot heden**

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

### **11. Voorstel**

1. Accorderen van bijgaand concept raadsvoorstel.

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

Zie concept raadsvoorstel.