



Gemeente Maastricht



Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2020

Versie 02.06.2021 openbaar t.b.v. Gemeenteraad



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2020
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	9
1.1 Doelstelling MPG.....	9
1.2 Aanpak MPG.....	10
1.3 Leeswijzer.....	12
2. Uitgangspunten en parameters	14
2.1. Belangrijkste uitgangspunten.....	14
2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie	14
2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten	17
2.3.1 Parameters Vastgoedportefeuille	17
2.3.2 Parameters bouwprojecten	18
2.3.3 Parameters overige projecten	19
2.4 Relevant beleid	19
2.5 Relevante ontwikkelingen.....	19
2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016	20
2.5.2 Eigenbouwerschap	20
2.5.3 Besluit begroting en verantwoording	23
2.5.4 Coalitieakkoord 2018 - 2022	25
2.5.5 Nieuwe Omgevingswet	26
2.5.6 Nieuwe Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid.....	26
2.5.7 Stikstof en PFAS.....	27
2.5.8 Gevolgen Coronacrisis.....	27
2.5.9 kostenverhaal	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.....	36
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 – Essenterrein	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.....	54
3.3.12	Amblyerveld.....	55
3.3.13	Hoolhoes	57
3.3.14	Bedrijvenpark Maastricht - Zuid.....	59
3.4	Resultaten en conclusies.....	61
3.4.1	Resultaten	61
4.	Private initiatieven.....	65
4.1	Inleiding	65
4.2	Uitgangspunten.....	65
4.3	Private initiatieven met anterieure overeenkomst.....	66
4.3.1	Kommelkwartier - Klevarie	66
4.3.2	Wolder – Hoeve Castermans	68
4.3.3	Campus hotel management school	69
4.3.4	Woningbouwplan de Ravelijn	70
4.3.5	Wittevrouwenveld - Bauduinstraat.....	71
4.3.6	Cour Céravie	72
4.3.7	Studentenhuisvesting Duboisdomein 50 Randwyck.....	73
4.3.8	Resultaten	74
4.4	Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst	75
4.4.1	ENCI Transformatiezone.....	75
4.4.2	Mariaberg - Biedermeier	77
4.4.3	Revitalisatie De Beyart.....	78
4.4.4	Ontwikkeling Botermijn.....	79
4.4.5	Resultaten	81
4.5	Resultaten en conclusies.....	81
5.	Bouwprojecten	83
5.1	Inleiding	83
5.2	Uitgangspunten.....	83
5.3	Toelichting, resultaten en topisico's projecten.....	84
5.3.1	Timmerfabriek.....	84
5.3.2	Restauratie Stadhuis.....	86
5.3.3	Mecc Investeringsplan	87
5.3.4	Theater aan het Vrijthof.....	90
5.3.5	Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus	94
5.4	Resultaten en conclusies	96
6.	Overige projecten ontwikkeling	100



6.1 Inleiding	100
6.2 Uitgangspunten	101
6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten.....	101
6.3.1 Materiële vaste activa (MVA).....	101
6.3.2 Onderhanden werk (OHW).....	108
6.3.3 Herijking herstructurering 2017 - 2020.....	119
6.4 Resultaten en conclusies.....	122
7. Deelnemingen.....	123
7.1 Inleiding	123
7.2 Uitgangspunten	123
7.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen	124
7.3.1 Belvédère	124
7.3.2 Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME)	138
7.4 Resultaten en conclusies.....	141
8. Vastgoedportefeuille	142
8.1 Inleiding	142
8.1.1 Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille.....	142
8.1.2 Indeling vastgoedportefeuille.....	143
8.1.3 Beleid	143
8.1.4 Ontwikkelingen	146
8.1.5 Parameters.....	148
8.1.6 Risico's.....	149
8.1.7 Resultaten vastgoedportefeuille	152
8.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal).....	152
8.2.1 Algemeen	152
8.2.2 Ontwikkelingen	153
8.2.3 Risico's.....	157
8.2.4 Herontwikkelingspanden	161
8.2.5 Resultaten onderwijsportefeuille.....	161
8.3 Sportaccommodaties.....	162
8.3.1 Algemeen	162
8.3.2 Ontwikkelingen	162
8.3.3 Risico's.....	165
8.3.4 Herontwikkelingspanden	167
8.3.5 Resultaten sportaccommodaties	167
8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)	168
8.4.1 Algemeen	168
8.4.2 Ontwikkelingen	168
8.4.3 Risico's.....	172
8.4.4 (Her)ontwikkelingspanden.....	176



8.4.5	Resultaten BOG – portefeuille.....	181
8.5	Onbebouwd Onroerend Goed (OOG).....	182
8.5.1	Algemeen.....	182
8.5.2	Ontwikkelingen.....	183
8.5.3	Risico's.....	183
8.5.4	Onderhoud.....	184
8.5.5	Resultaten OOG - portefeuille.....	184
8.6	Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen.....	185
8.6.1	Terugblik.....	185
8.6.2	Vooruitblik.....	185
9.	Overige majeure projecten.....	188
9.1	Inleiding.....	188
9.2	Uitgangspunten.....	188
9.3	Overige majeure projecten.....	188
9.3.1	Stad en Spoor.....	188
9.3.2	Vestingwerken; walmuur tussen de Vijf Koppen en Poort Waerachtig.....	192
10.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve.....	194
10.1	Totaal resultaten risicoanalyse.....	194
10.2	Het benodigde weerstandsvermogen.....	195
11.	Conclusies en aanbevelingen.....	196



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2020 aan. Het doel van de MPG 2020 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.

Op het moment van opmaken van de risico-analyses en de doorrekenen van de scenario's ten behoeve van de MPG 2020 was er nog sprake van forse belemmeringen in het economisch verkeer om de impact van de gezondheidsrisico's van de Corona pandemie te beheersen. In de cijfermatige opstelling en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen is hiermee rekening gehouden.

Onder verwijzing van het Amendement betrokkenheid raad bij majeure projecten zijn in deze MPG aanvullend toegevoegd de beschrijvingen van de overige majeure projecten welke geen onderdeel uitmaken van grond- en vastgoedexploitaties. Derhalve zijn deze projecten dan ook niet meegenomen in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties.

Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2021:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2021	Benodigde weerstand- capaciteit (CW) 2021	Benodigde weerstand- capaciteit (CW) 2020 (MPGV 2019)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1.465.145	348.821	601.596
Private initiatieven	PM	PM	76.900 + PM
Bouwprojecten	0	204.206	0
Overige plannen Ontwikkeling	-331.000 + PM	331.000 + PM	400.000 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-27,78 mln. + PM	27,78 mln. + PM	21,06 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-413.420 + PM (2021)	413.420 + PM	123.000 + PM
TOTAAL	- 27,06 mln. + PM	29,08 mln. + PM	22,26 mln. + PM

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit zijn in de MPG 2020 t.o.v. de MPG 2019 (tekort resultaat € 20,27 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit € 22,26 mln.) toegenomen, respectievelijk circa € 6,8 mln. voor het resultaat en circa € 6,8 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaak van de toename van het tekort ligt voornamelijk bij de verslechtering van het resultaat bij de deelneming Belvédère met € 6,8 mln. Deze verslechtering van de grondexploitatie Belvédère wordt met name veroorzaakt door lagere parkeerresultaten als gevolg van Corona en het verwerken van Sappi Zuidwest in de grondexploitatie na raadsbesluit. Het resultaat bij de Bouwgronden in exploitatie is licht gestegen met € 0,07 mln. Bij de private initiatieven en overige plannen in ontwikkeling is sprake van een afname van de reële risico inschatting van afgerond € 0,15 mln. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is sprake van een afname van het resultaat van afgerond € 0,29 mln. Dit laatste wordt met name veroorzaakt door de huurkortingsregeling ten gevolge van Corona.



Bij de toename van de benodigde weerstandscapaciteit ligt de oorzaak eveneens met hoofdzakelijk bij de deelneming Belvédère, toename € 6,8 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van de BIE is in de MPG 2020 afgenomen met circa € 0,25 mln. Bij de private initiatieven en overige plannen in ontwikkeling is per saldo een lichte afname van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 0,15 mln. Bij de bouwprojecten is sprake van een toename van de benodigde weerstandscapaciteit van € 0,2 mln. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is een toename van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 0,29 mln.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 29,08 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2020 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

In vergelijking met de MPG 2019 is de benodigde weerstandscapaciteit dus toegenomen van € 22,26 mln. + PM in 2019 naar € 29,08 mln. + PM in deze MPG 2020. Indien teruggekeken wordt naar MPG 2014 waarin nog sprake was van een benodigde weerstandscapaciteit van € 78,3 mln. + PM kan vastgesteld worden dat ondanks de stijging van de benodigde weerstandscapaciteit in de MPG 2020, de afgelopen jaren, mede door de beheersmaatregelen, toch een positieve ontwikkeling te zien is met betrekking tot de benodigde weerstandscapaciteit.

Wanneer het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties wordt beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïntariseerde risico's beheersbaar zijn en 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.



1. INLEIDING

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2020. De MPG 2020 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), 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 MPG nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2 en Herbestemming Enci, Integraal HuisvestingsPlan (IHP), verbouwing Centre Ceramique, Stad en Spoor en Vestingwerken,

Bij het opstellen van de MPG 2021 zullen (indien van toepassing) de volgende majeure projecten worden toegevoegd: Ontwikkeling De Heeg incl. sportvoorziening, Milieuzone, Warmtenet (Restwarmte), Tweede Tranche Binnensport en Middenzaal.

1.1 Doelstelling MPG

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

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

1.2 Aanpak MPG

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

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPG 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 noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak.

Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPG 2020 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 01.01.2021. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2021. Dit betekent dat voorjaar 2022 een geactualiseerde MPG beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2022.

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:

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 egaliseringsreserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



Stap 1 Beoordelen en actualiseren project / exploitatie.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde project / exploitatie.

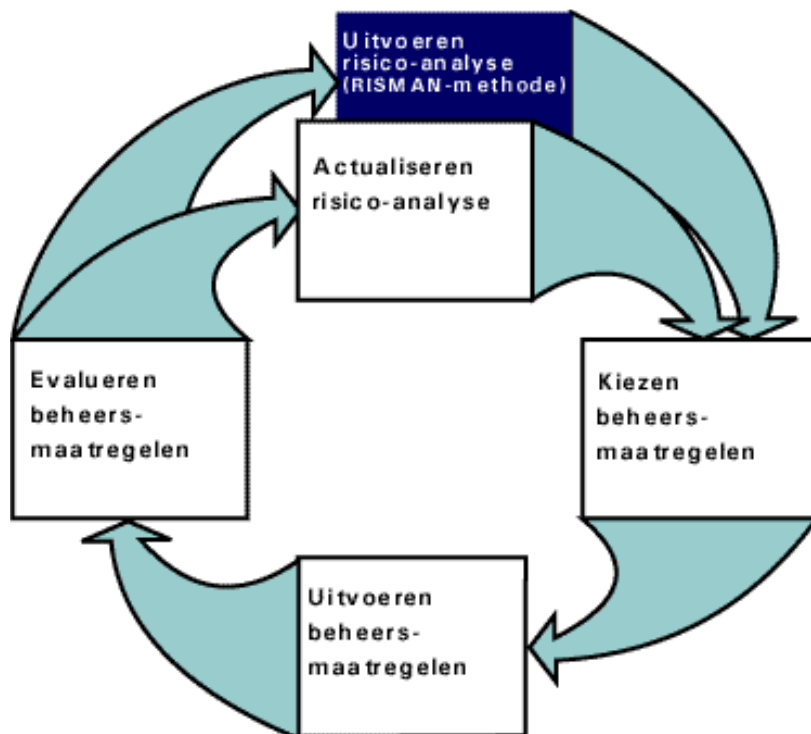
Stap 3 Risico inventarisatie bijeenkomst met het kern projectteam waarin tevens de risico's en beheersmaatregelen in kaart zijn gebracht.

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 toprisico'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 2020 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 toprisico'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 toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van de private initiatieven worden beschreven in hoofdstuk 4.

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico'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 toprisico'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 toprisico'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 tot slot de overige majeure projecten beschreven welke geen onderdeel uitmaken van grond- en vastgoedexploitaties en derhalve geen onderdeel uitmaken van de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 10 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 11 zijn de conclusies (en aanbevelingen) van deze MPGCV opgenomen.



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2020 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

De MPG 2020 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit weer 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 bouwgrond in exploitatie (BIE) 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 2020. 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 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).



Generieke risico's zijn project overstijgende 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 bij het opstellen van de eerste MPG (2013) een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten² hanteren bij de MPG.

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 2020.
- 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 weerstandsvormen 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 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 10 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 de gemeentebrede benodigde weerstandscapaciteit.

De parameters bouwgrond in exploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG 2020 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



	Rente 2021 e.v.	Kosten 2021	Kosten 2022 e.v.	Opbrengsten 2021	Opbrengsten 2022 e.v.	Wijziging uitgiftetermijn
reële scenario	1,25%	2%	2,5%	2%*	1,5%*	
worst case	3%	4%	5%	-2%	0%	2 jaar vertraging
Wegingsfactor worst case	25%	50%	50%	50%	50%	50%
best case	0%	1%	1%	4%	3%	2 jaar Versnelling

*Met uitzondering van kantoorlocaties (Voor toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Grondprijzen Maastricht 2021).

Vanaf het moment van wijziging van het BBV in 2016, 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 2020 bedraagt dit rentepercentage 0,84%. 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 2020. Door investeringen zal het eigen vermogen de komende jaren afnemen. Indien ook de marktrente de komende jaren weer (geleidelijk) zal gaan stijgen, zal ook de interne rekenrente stijgen.

De Nederlandse economie liet sinds 2014 een groei zien. Deze groei is tot stilstand gekomen in 2020 voornamelijk door de Corona pandemie. Volgens de cijfers van de Macro Economische Verkenning (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB) krimpt de economie in 2020 met 5%. Het CPB verwacht echter wel weer groei van de economie in 2021 met ruim 3%. De werkloosheid loopt verder op tot circa 6% in 2021.

De ontwikkeling van de pandemie is volgens het CPB zeer bepalend voor de vooruitzichten op herstel. Indien opnieuw grootschalige contactbeperkingen van kracht worden, krimpt de economie ook in 2021 en loopt de werkloosheid op richting 10%.

In de MPG 2019 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 3% voor 2020 en 2,5% vanaf 2021; In de MPG 2020 is voor 2021 een kostenstijging van 2% meegenomen. Voor de periode vanaf 2022 wordt eveneens de 2,5% conform MPG 2019 gehanteerd. De kostenstijging voor 2021 is naar beneden bijgesteld ten opzichte van de MPG 2019 vanwege de coronacrisis en de hiermee samenhangende afnemende vraag naar bijvoorbeeld grond, weg- en waterbouw, hetgeen resulteert in toenemende concurrentie en dus een lagere indexering. Voor het best case scenario is identiek aan de MPG 2019 ingezet op 1% kostenstijging vanaf 2021. Voor het worst case scenario is de kostenstijging voor 2021 gesteld op 4% (i.v.m. de lagere kostenindexering van 2% in het reële scenario) en voor de periode vanaf 2021 op 5%.

Groei dan wel krimp van de economie betekent niet automatisch dat meer of minder (bouw)gronden worden verkocht en dat grondprijzen zullen stijgen of dalen. Er zijn veel meer factoren van invloed op



grondverkoop en grondprijzen. Te denken valt hierbij onder andere aan ontwikkelingen in de stichtingskosten van woningen, de ligging in een krimpregio, maar ook een risico als stikstof- en PFAS-problematiek kunnen hierop van invloed zijn.

Gedurende 2020 zijn binnen de gemeente Maastricht op de volgende locaties bouwterreinen uitgegeven:

- Ambyerveld 3 vrije sectorkavels
- Beatrixhaven-SBF Terrein (bedrijventerrein circa 0,35 ha).

Voor de projecten bouwgrond in exploitatie met uitzondering van de kantoorlocaties Geusselt en Randwyck is het percentage van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2021 vastgesteld op 2% conform vastgestelde Grondprijzenbrief 2021. Voor de periode vanaf 2022 is dit percentage identiek aan de MPG 2019 vastgesteld op 1,5%. Het worst case scenario is in de lijn van de MPG 2019 voor 2021 voorzichtig ingeschat met respectievelijk -2% voor 2021 en 0% voor 2022 en verder. Het best case scenario is voor 2021 gesteld op 4% en vanaf 2022 op 3%.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2020 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPG 2019 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 zal wijzigen) is het rentepercentage van het worst case scenario reeds bij de MPG 2017 bijgesteld van 2% naar 3%. Hierdoor is het voornamelijk niet nodig om ook de wegingsfactor bij te stellen. De wegingsfactor kostenstijging blijft conform MPG 2019 gehandhaafd op gemiddeld risico, zijnde 50%.

De wegingsfactor opbrengststijging blijft gehandhaafd op 50%, aangezien in de betreffende projecten identiek aan 2019 wel sprake is van groei van aantal uitgiftes, maar voornamelijk een sterke groei van de uitgiftes uitblijft.

De wegingsfactor voor de vertraging van de afzet is bij de MPG 2017 naar beneden bijgesteld van 75% naar 50%. Dit omdat het aantrekken van de uitgiftemarkt in Maastricht wel enigszins merkbaar is, maar voornamelijk een gematigde groei laat zien. Aangezien ook nu bij het vaststellen van de MPG 2020 nog steeds sprake is van gematigde groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.

2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten

2.3.1 PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor de vastgoedportefeuille zijn 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 deelportefeuille de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. Ook worden van een aantal herontwikkelingsobjecten de toprisico's separaat benoemd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelportefeuille inclusief de (aanvullende) toprisico'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 2020 en de reële verwachting voor 2021.

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	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
reële scenario	0,2%	0,5%	1,5%	2,0%	2,5%	2,4%	5,0%	5,0%

Vanaf 2018 wordt de werkelijke rente doorbelast naar de vastgoedportefeuille m.u.v. het vastgoeddeel MECC dat in 2015 is aangekocht; hiervoor geldt een afwijkend rentepercentage van 2%. Deze interne rente wordt jaarlijks in december van het jaar bepaald en dan doorbelast. Voor 2020 was deze rente geprognoseerd op 0,5% (Programmabegroting 2020). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedraagt voor 2020 0,2%. Voor 2021 is de rente geprognoseerd op 0,5% (Programmabegroting 2021).

In de Programmabegroting 2021 is de kostenindexering 2021 niet separaat vermeld. Daarom zijn hier dezelfde percentages gehanteerd als voor de BIE, zijnde 2,0% voor 2021.

Wel de opbrengstindexering is vermeld en deze bedraagt 2,4% voor 2021 en is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2021 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 2021 1,1% 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, was voor 2019 het leegstandspercentage voor het reële scenario gelijk gehouden aan dat van 2018 zijnde 4,2%. Het werkelijke leegstandspercentage 2019 bedroeg 4,3% en voor 2020 5,0%. Dit is tevens het leegstandspercentage voor het reële scenario van 2021. De stijging van het leegstandspercentage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8 Vastgoedportefeuille (paragraaf 8.4.2.3).

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 vanaf de MPG 2017 overgenomen door voor de kostenindexering van de bouwkosten van de bouwprojecten aparte parameters te definiëren.



In de MPG 2020 is voor de kostenindexering van de bouwkosten geen aparte generieke parameter gedefinieerd. Dit omdat de in deze MPG opgenomen bouwprojecten allemaal aanbesteed en gecontracteerd zijn, waardoor de eventuele indexering is meegenomen in de contracten. Daarnaast worden er nog enkele haalbaarheidsstudies uitgevoerd voor een aantal potentiële bouwprojecten (waaronder de Middenzaal van Theater aan het Vrijthof). Hier wordt dan ook gerekend met de actuele bouwkosten.

Voor de overige kostenposten van de bouwprojecten, worden dezelfde percentages gehanteerd als voor de BIE, zijnde 2,0% voor 2021 en 2,5% vanaf 2022.

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. Voor 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.

De MPG 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 winstgevendende ondernemersactiviteiten. Ook de ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap en de actualisering van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 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 ontwikkelingen met betrekking tot Stikstof en PFAS tegen het licht gehouden.

2.5.1 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN MET INGANG VAN 2016

Met ingang van 2016 zijn gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor de vastgoed- en bouwgrondexploitatie. De fiscus heeft bevestigd dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer alsmede verliesgevend) alsook de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Dit proces wordt periodiek gemonitord.

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', dit is bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen, maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden voor de verkoop / erfpacht of verhuur). Hierbij geeft zij in de normale uitoefening van het bedrijf opdrachten 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;
- 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).

2.5.2.1 Eigenbouwerschap bij bouwprojecten

Vooralsnog is in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd dat de gemeente inzake de volgende bouw-/verbouwplannen 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) bij bouwprojecten, is goedgekeurd dat de toepassing van de verleggingsregeling achterwege mag blijven⁴. De in paragraaf 2.5.2 genoemde aansprakelijkheden blijven echter in deze situatie onverkort van toepassing.

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

2.5.2.2 Eigenbouwerschap bij onderhoudswerkzaamheden

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

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



De gemeente laat voor de objecten / panden die zij in eigendom heeft (de gemeentelijke Vastgoedportefeuille, zie hoofdstuk 8) een MeerJaren Onderhouds Prognose (MJOP) opstellen voor alle planmatig groot onderhoud (zie paragraaf 8.1.3.3). Op basis van dit MJOP laat de gemeente vervolgens de onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Ook hiervan is gekeken in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt.

De gemeente kan alleen als eigenbouwer worden aangemerkt indien het gaat om het uitvoeren van 'werken van stoffelijke aard'. Bij groot planmatig onderhoud wordt als werk aangemerkt 'onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw'⁵. Hierbij valt in grote lijnen te denken aan de volgende werkzaamheden: schilderwerk, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden⁶.

De overall conclusie is dat voor het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden de gemeente, behoudens de panden voor eigen huisvesting (panden gebruikt 'als overheid'), grotendeels als eigenbouwer wordt aangemerkt (panden gebruikt 'als btw-ondernemer').

Anders dan bij bouwprojecten, waarbij de bouw / verbouw van het betreffende object vooralsnog als één opdracht (werk) wordt gezien, is dit niet van toepassing bij onderhoudswerkzaamheden.

De gemeente wordt wettelijk gezien als één aanbestedende dienst. Alle opdrachten die de gemeente Maastricht (aanbestedende dienst) in de markt zet en/of een overeenkomst (overeenkomst onder bezwarende titel) sluit met een opdrachtnemer voor de levering van goederen, diensten of werken, moeten worden aanbesteed volgens de regels van de Aanbestedingswet 2012 (herzien 2016)⁷. Met andere woorden, gelijksoortige inkopen die door de gemeente Maastricht worden ingekocht, worden door de aanbestedingswet als één opdracht gezien.

Om te voldoen aan de wet- en regelgeving, worden de verschillende onderhoudswerkzaamheden door de gemeente Maastricht op basis van het MJOP per soort aanbesteed, waarbij voor veel van deze onderhoudswerkzaamheden raamovereenkomsten zijn gesloten⁸.

Hieruit vloeit uiteindelijk een opdracht voort, waarbij de werkzaamheden betrekking hebben op zowel panden gebruikt 'als overheid' en panden gebruikt 'als btw-ondernemer'. De opdrachtnemer/aannemer stuurt derhalve ook facturen voor het totaal van deze werken.

Omdat deze wettelijk voorgeschreven vorm van aanbesteden in het kader van het eigenbouwerschap ook een soort van 'gemengd gebruik' omvat, heeft de gemeente Maastricht dit voorgelegd aan de belastingdienst⁹. Hiertoe is de volgende vraag voorgelegd:

⁵ Bron: <https://www.piano.nl/nl/metrokaart/wat-zijn-werken-leveringen-diensten>

⁶ In bijlage II van de Richtlijn 2014/24/EU staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder Werken vallen.

⁷ De Aanbestedingswet 2012 bevat behalve regels voor overheidsopdrachten boven de Europese drempel (deel 2) óók voorschriften voor aanbestedingen van overheidsopdrachten onder (deel 1) de Europese drempelbedragen.

⁸ Dit zijn overeenkomsten met één of meerdere leveranciers voor gemeente brede inkoopbehoeften (beschouwd over een periode van 4 jaar). Binnen deze raamovereenkomst kan worden ingekocht met in achtname van de regels van de overeenkomst. Inkopen buiten een bestaande raamovereenkomst om is niet toegestaan en onrechtmatig.

⁹

De Staatssecretaris van Financiën heeft in het Besluit van 25 januari 2012, Nr. BLKB 2012/175M (paragraaf 2.3.6) goedgekeurd dat gemeenten bij gemengde projecten (zowel optreden als overheid en als ondernemer) niet verplicht zijn om de verleggingsregeling toe te passen zodat splitsingsvraagstukken kunnen worden vermeden. Onder toepassing van de genoemde goedkeuring achten wij een splitsing dan ook niet nodig.



“is de belastingdienst met ons van mening dat splitsing in de geschetste situatie buiten toepassing kan blijven en dat de Gemeente Maastricht niet is aan te merken als eigenbouwer?”

Echter de belastingdienst heeft inmiddels laten weten hierin niet mee te willen gaan.

Deze uitspraak van de belastingdienst geeft de gemeente Maastricht nu een aantal mogelijkheden.

1. De gemeente gaat bij de opdrachtnemers van de betreffende onderhoudswerken waarmee raamcontracten zijn gesloten, aanvullende voorwaarden stellen inzake de panden waar de gemeente als eigenbouwer wordt aangemerkt (panden gebruikt ‘als btw-ondernemer’);
2. De gemeente neemt het standpunt van de belastingdienst ter kennisneming aan en onderneemt vooralsnog geen actie inzake het eigenbouwerschap in relatie tot de betreffende onderhoudswerkzaamheden. Bij het opnieuw aanbesteden van de onderhoudswerkzaamheden wordt dan ook opnieuw de afweging gemaakt inzake het eigenbouwerschap en de daarmee gemoeide voorwaarden / consequenties.

Beide mogelijkheden hebben consequenties / brengen risico's met zich mee.

Ad 1. Zo kan het stellen van aanvullende voorwaarden gedurende een lopend (raam)contract juridische consequenties hebben, evenals een prijsverhogende werking (zowel de verwachting dat de prijsvorming hoger zal zijn, als de extra gemeentelijke apparaatskosten die dit met zich meebrengt), en zelfs tot gevolg hebben dat aannemers / opdrachtnemers zullen afhaken (het werk niet meer willen uitvoeren).

Ad 2. Het niet meenemen van het eigenbouwerschap in de opdrachten, kan consequenties hebben wanneer een aannemer failliet zou gaan. Als deze aannemer bij zijn faillissement verzuimd heeft (een deel van) de loonheffing en / of (een deel van) de verschuldigde BTW af te gedragen, dan kan de belastingdienst voor de werkzaamheden aan de panden gebruikt ‘als btw-ondernemer’, deze nog niet afgedragen loonheffing en / of BTW bij de gemeente verhalen.

Tevens is middels de Risman methode (standaard methode die wordt toegepast bij projecten om de risico's in te schatten) in kaart gebracht wat er allemaal aan risico's kan worden verwacht.

Hierbij is in overweging genomen dat er de afgelopen jaren geen enkele aannemer bij grote onderhoudswerken failliet is gegaan en er dus geen risico voor de gemeente is geweest. De omvang van de mogelijke financiële risico's is hier dan ook minimaal ingeschat.

Door het toepassen van risicomanagement en dit ieder jaar te blijven monitoren, achten wij het voldoende om vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake eigenbouwerschap bij grote planmatige ‘onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw’ (schilderwerkzaamheden, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden).

2.5.3 BESLUIT BEGROTING EN VERANTWOORDING

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft in 2015 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet. De afbakening is ook onvermijdelijk in relatie tot de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb).



In de notities Grondexploitatie en Faciliterend grondbeleid zijn vanaf de jaarrekening 2016 de nieuwe regels BBV voor het opstellen van alle documenten inzake begroting en verantwoording (jaarrekening) opgenomen. In de MPG 2016 was een samenvatting gegeven van alle wijzigingen hieromtrent ten opzichte van de voorgaande MPG.

In juli 2019 zijn de notities grondexploitatie (maart 2016), faciliterend grondbeleid (maart 2016), aanvulling tussentijds winst nemen grondexploitatie (maart 2018) en verwerken onderhandenwerk grondexploitatie (februari 2018) samengegaan tot de **notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken**¹⁰. In de MPG 2019 zijn de wijzigingen ten opzichte van de eerdere notities uit 2016 en 2018 uitgebreid toegelicht.

De verwachting is dat deze notitie in 2022 nogmaals zal worden aangepast. Dit in verband met het vaststellen van de Aanvullingswet Grondeigendom en de Aanvullingsregeling.

Naast de notities met betrekking op grondexploitatie / grondbeleid zijn in 2016 ook de aspecten van materiële vaste activa (MVA) middels een notitie nader aangescherpt. Het betreft hierbij de aspecten inzake activeren, waarderen, onderhouden en afschrijven van investeringen en kapitaalgoederen (zoals de vastgoedportefeuille).

Inmiddels is in januari 2020 een geactualiseerde notitie MVA gepubliceerd, welke met ingang van de begroting 2021 van toepassing is. In deze notitie zijn alle vragen en antwoorden op de vorige notitie MVA (2017) tot 1 juli 2019 verwerkt. Onderstaand is een korte toelichting gegeven inzake de toevoegingen t.o.v. de vorige notitie.

De notities erfpacht 2017 en riolering 2014 blijven vooralsnog ongewijzigd en zijn nog steeds van toepassing.

Onderwerp	Toevoegingen	Effect/complicatie voor gemeente Maastricht
voorziening bij onvoldoende financiële middelen	Het is niet langer toegestaan om bij onvoldoende financiële middelen een termijn van vier jaar te hanteren voor het vormen van de voorziening. De reden hiervoor is het effect op de financiële kengetallen. Er kan in geen van de voorkomende gevallen sprake zijn van een negatieve voorziening.	Een onverwacht bij de jaarrekening gesignaleerde negatieve stand moet via een eenmalige last worden gedekt. Een tijdig bij de begroting gesignaleerde verwachte negatieve stand moet via aanpassing van de toekomstige stortingen worden gedekt. Zie hoofdstuk 7.6.
Verplichte afwaardering vastgoed met een economische functie bij waardevermindering	Voor vastgoed met een economische functie is – in geval van duurzame waardevermindering – afwaardering verplicht en wordt de toets met de directie opbrengstwaarde voorgeschreven.	Bij gewijzigde omstandigheden kan het voorkomen dat vastgoed in waarde afneemt, bijvoorbeeld bij functiewijziging. Functiewijzigingen van maatschappelijk naar bedrijfseconomisch vastgoed komen hierbij regelmatig aan de orde. Indien bij deze functiewijziging de directe opbrengstwaarde < boekwaarde, dan duurzame waardevermindering toepassen. In hoofdstuk 8 is de vastgoedportefeuille opgenomen, en indien dit zich voordoet, is dit hier nader uitgewerkt.

¹⁰ De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) is te vinden op de website: www.commissiebbv.nl



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 MPGVS 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

Voor wat betreft duurzaamheid sluit Vastgoed aan bij de diverse landelijke en lokale actielijnen die lopen op dit vlak. Lokaal sluit Vastgoed aan bij de doelstellingen uit het coalitieakkoord 2018-2022 waarbij het college aangegeven heeft 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% klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2030 als aanjager van de duurzame ambitie (pagina 17, doelstellingen 2018-2022).

Landelijk lopen er contacten met andere gemeenten, organisaties (o.a. Universiteit Maastricht) maar vind er vooral aansluiting plaats bij de lijn van de VNG die in samenwerking met het netwerk van bouwstenen voor sociaal een routekaart heeft opgesteld om te komen tot een klimaat neutrale organisatie in 2030. Hierin staat beschreven hoe gemeenten op een adequate manier uitvoering kunnen geven aan de verduurzaming van hun vastgoed.

In hoofdstuk 8 (Vastgoedportefeuille) paragraaf 8.1.4.1 wordt hier een verdere toelichting gegeven. Hierin wordt tevens verwezen naar de Onderhoudsvoorziening MJOP (paragraaf 8.1.3.3). Dit impliceert dat naast het aanbrengen van nieuwe duurzaamheidsmaatregelen (zoals de zonnepanelen) ook bij het planmatig onderhoud rekening wordt gehouden met de verduurzamingsopgave.

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.

Voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn de opgenomen maatregelen verder toegelicht in paragraaf 8.1.4.3. Zo worden er momenteel bij het verbouwen / upgraden van bestaande (openbare) gebouwen (o.a. Centre Ceramique en het MECC-complex) de te nemen maatregelen meegenomen in de verbouwing. Daarnaast is in 2019 ook in de openbare ruimte een aantal maatregelen / aanpassingen uitgevoerd, waaronder het aanpassen van het voorterrein nabij de entree van filmhuis Lumière, gelegen in de Timmerfabriek.



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 de fysieke leefomgeving. 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.

In 2020 is het in werking treden van de nieuwe omgevingswet een jaar uitgesteld naar 1 januari 2022. Binnen de gemeente Maastricht zijn verschillende werk en projectgroepen – aangestuurd door een Kernteam Omgevingswet - hard aan het werk met als doelstelling het management en medewerkers binnen de gemeente Maastricht optimaal toe te rusten om bij inwerkingtreding conform de gestelde eisen van de nieuwe Omgevingswet te kunnen werken.

In oktober 2020 is inmiddels de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld (deze vervangt de Structuurvisie Maastricht 2030). De Omgevingsvisie is één van de vier kerninstrumenten van de Omgevingswet. De overige drie kerninstrumenten zijn het Omgevingsplan, de Omgevingsprogramma's en de Omgevingsvergunning. Aan de ontwikkeling van het Omgevingsplan wordt inmiddels ook gewerkt.

Begin 2021 is ook gestart met de Omgevingsprogramma's.

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. Het grond- en vastgoedbeleid zal een instrumentarium vormen voor de uitvoering van de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

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. Op 6 oktober 2020 werd de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld (deze vervangt de structuurvisie Maastricht 2030). Mede gelet hierop is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid toe aan een actualisatie. Momenteel wordt het beleid herijkt. Naar verwachting vindt vaststelling van het geactualiseerd grond- en vastgoedbeleid begin 2022 plaats.



2.5.7 STIKSTOF EN PFAS

Het jaar 2019 stond, voor de bouwsector, voor een groot deel in het teken van stikstof en poly- en perfluoroalkylstoffen (PFAS). Na de uitspraak van de Raad van State in mei 2019, omtrent het Programma Aanpak Stikstof (PAS) waarin onder andere is bepaald dat er geen stikstof meer bij mag komen rond gevoelige natuurgebieden, werden er vrijwel geen vergunningen meer uitgegeven voor een groot aantal bouwprojecten.

Inmiddels is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel door beide Kamers aangenomen. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor kleine tijdelijke deposities (sloop/aanleg/bouw) zonder limiet. Alleen voor de gebruiksfase van (nieuwe) functies moet nog middels een AERIUS berekening getoetst worden of er vergunningplicht is.

Bovenop de stikstofproblematiek kwam er voor de bouwsector nog een uitdaging bij, genaamd PFAS. De eerste helft van 2019 had de strenge PFAS-norm een grote impact op de bouwsector. PFAS komt diffuus verspreid voor in de bodem in Nederland en Europa en wordt op veel plaatsen in gehalten boven de detectielimiet aangetroffen. Als gevolg daarvan heeft met name in 2019 stagnatie opgetreden in het verzet van grond en baggerspecie. Met de invoering van het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' op 8 juli 2019 en een geactualiseerde versie op 28 november 2019 begon daar verandering in te komen. Het handelingskader is opgesteld door het Ministerie van I&W in samenwerking met decentrale overheden. Het handelingskader beoogt die stagnatie waar mogelijk op te heffen, terwijl tegelijkertijd onverkort het uitgangspunt geldt dat risico's voor de gezondheid, het milieu en het verspreiden van PFAS houdende grond en baggerspecie naar niet of minder belaste gebieden worden voorkomen. Naar verwachting zal in de tweede helft van 2021 een definitief handelingskader worden vastgesteld. Het probleem van hoge onderzoekskosten is met het vaststellen van de gemeentelijke 'Bodemkwaliteitskaart PFAS' in december 2020 ook grotendeels opgelost. Onderzoek naar PFAS hoeft nu enkel nog plaats te vinden indien de resultaten van een vooronderzoek hier aanleiding toe geven. Om vergelijkbare stagnatie in de toekomst te voorkomen werkt het Ministerie aan een aangepaste algemene methodiek voor de omgang met niet-genormeerde stoffen, en specifiek de zeer zorgwekkende stoffen (ZZS), in bodem en baggerspecie.

Voor de in deze MPGCV opgenomen grond- en vastgoedexploitaties waar sprake is van stikstof en/of PFAS –problematiek wordt dit apart vermeld bij de betreffende projecten.

2.5.8 GEVOLGEN CORONACRISIS

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en de doorrekenen van de scenario's beheerst de coronapandemie al bijna 1 jaar de dagelijkse gang van zaken. Daarnaast heeft deze pandemie, naast de impact van de gezondheidsrisico's, ook invloed op de grond- en vastgoedexploitaties van de gemeente Maastricht en met name op de vastgoedportefeuille.

Voor de grondexploitaties is de invloed van de pandemie na 1 jaar nog minimaal. Ondanks dat hier aan het begin van de pandemie enkele onderhandelingen over grondverkoop tijdelijk werden stopgezet, zijn die in de loop van 2020 toch weer opgepakt.



Wat betreft de bouwprojecten, heeft met name de projecten Investeringsplan MECC en Centre eramique enigszins last van deze pandemie, waardoor de bouwtijd is verlengd. In paragraaf 5.3.3 (MECC) en 5.3.5 (Centre Ceramique) is dit nader toegelicht.

De vastgoedportefeuille ondervindt tot nu toe de meeste gevolgen van de coronapandemie, en met name de deelportefeuille bebouwd onroerend goed (BOG).

Hier heeft de coronacrisis reeds invloed gehad op het resultaat 2020 en is ook voor 2021 alvast de voorziening dubieuze debiteuren opgehoogd middels een extra storting in 2020.

Inmiddels heeft het college begin 2021 besloten om de termijn van uitstel van betaling te verlengen en wordt zelfs het toepassen van huurkortingsregelingen in relatie tot omzetcorrecties in overweging genomen, zie paragraaf 8.1.6.3.

De verwachting is dat de impact hiervan voor 2021 gering zal zijn, omdat deze verrekend wordt met de Rijksbijdrage die de huurders ontvangen in de vorm van de TVL bijdrage, die vanaf 2021 door het Rijk is verhoogd.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2021 is daarom met de gevolgen van de Coronacrisis, behoudens de extra storting van 2020 in de voorziening dubieuze debiteuren, vooralsnog geen extra rekening gehouden.

Wat dit voor de volgende jaren (op de langere termijn) betekent, is nog niet aan te geven en zal met name afhankelijk zijn van de mate waarin de Rijksoverheid in de toekomst de kwetsbare sectoren gaat steunen.

Voor de overige projecten is in de cijfermatige opstelling en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen met de gevolgen van de Coronacrisis geen rekening gehouden, behoudens de projecten waarbij dit expliciet is vermeld, zoals het Investeringsplan MECC (paragraaf 5.3.3.).

Bij de grote langjarige projecten, zal de impact van een algehele economische terugval ongetwijfeld ook een negatief effect op de resultaten hebben (vraaguitval en negatieve prijsontwikkeling). Bij deze projecten kan in algemene termen worden gesteld dat de kans op een ontwikkeling richting het worst case scenario groter is dan een ontwikkeling richting het best case scenario.

2.5.9 KOSTENVERHAAL

Bij de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is ook het zogenaamde kostenverhaal ingevoerd (als onderdeel van de aan de Wro gekoppelde Grondexploitatiewet).

Ook in de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting per 1 januari 2022 in werking zal treden, heeft het kostenverhaal een plek gekregen.

De gemeente is wettelijk verplicht¹¹ de kosten die door de gemeente worden gemaakt voor een fysieke ontwikkeling waarbij een wijziging van het planologisch regime vereist is en hierdoor een bouwplan¹² mogelijk is, te verhalen op de initiatiefnemer. Welke kosten de gemeente verplicht is te verhalen, zijn limitatief voorgeschreven in de kostensoortenlijst¹³. Dit zijn kosten die gemaakt worden door de gemeente voor publieke voorzieningen die direct verband houden met de bouwactiviteiten (voor het betreffende bouwplan).

¹¹ Wro afdeling 6.4 en vanaf 01.01.2022 Omgevingswet (Ow) afdeling 13.6

¹² Wat als bouwplan bedoeld is, wordt in artikel 6.2.1 van de Bro (Wro) gedefinieerd

¹³ De kostensoortenlijst is opgenomen in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro (Wro) en bijlage IV Omgevingsbesluit (Ow met ingang van 01.01.2022)



Bij gemeentelijke plannen (plannen waar de gemeente eigenaar is van de gronden) zijn de verplichte kosten van de gemeente opgenomen in de grondexploitatie en worden deze 'verhaald' door middel van de verkoop van de bouwgronden.

Bij plannen van derden (plannen waar de gemeente geen of slechts gedeeltelijk grondeigenaar is) kan de gemeente de kosten verhalen, of privaatrechtelijk via een overeenkomst of publiekrechtelijk via een exploitatieplan (Wro) en vanaf 2022 via het opnemen van kostenverhaalregels in het Omgevingsplan¹⁴.

Tot 2021 heeft de gemeente bij plannen van derden het verplicht kostenverhaal altijd privaatrechtelijk kunnen verhalen via een antieure overeenkomst. Het maken van vrijwillige afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemers in een zogenaamde antieure overeenkomst heeft ook de voorkeur van de wetgever.. Ook in de nieuwe Omgevingswet is de insteek om zo veel mogelijk antieure te contracteren.

Naast het wettelijk verplichte kostenverhaal conform de kostensoortenlijst, is er ook nog niet bij wet verplicht kostenverhaal, ook wel genoemd gebiedsoverstijgend kostenverhaal¹⁵.

Voor dit laatste kostenverhaal dient aanvullend beleid te worden gedefinieerd en vastgesteld.

Tot heden heeft Maastricht geen nader beleid hiervoor vastgesteld en daarom worden deze gebiedsoverstijgende kosten niet verhaald op andere initiatiefnemers.

Met de op handen zijnde invoering van de nieuwe Omgevingswet en de actualisatie van de kadernota grond- en vastgoedbeleid (paragraaf 2.5.6), wil de gemeente Maastricht de mogelijkheden van dit gebiedsoverstijgend kostenverhaal nader onderzoeken.

Dit onderzoek zal bestaan uit twee delen:

Deel 1 omvat een inventarisatie van de voorzieningen en ontwikkelingen die de gemeente de komende (10) jaren verwacht te realiseren en een inventarisatie van het programma (de projecten) die naar verwachting de komende (10) jaren gerealiseerd kan worden. Deze inventarisaties worden opgenomen in een rapport dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd om dit al dan niet verder te vertalen naar een uitwerkingsnota.

Deel 2: Het (laten) opstellen van de uitwerkingsnota.

Deel 1 is eind vorig jaar opgepakt en de verwachting is dat het rapport eind dit jaar ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Pas als besloten is deel 2 op te (laten) uitvoeren en de uitwerkingsnota is vastgesteld, kan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal ook daadwerkelijk verhaald worden. Of het verhalen van deze gebiedsoverstijgende kosten zowel privaatrechtelijk (overeenkomst) als ook publiekrechtelijk (kostenverhaalregels in een Omgevingsplan) afdwingbaar zal zijn, zal ook nader onderzocht worden in deel 2.

¹⁴ En bij kostenverhaal met tijdvak ook via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsactiviteit voor zover sprake is van een activiteit die in strijd is met een in het omgevingsplan aan een locatie toegedeelde functie of via een projectbesluit. (Zie artikel 13.14 OW)

¹⁵ Met gebiedsoverstijgend kostenverhaal wordt hier bedoeld, het verhalen van kosten voor: bovenwijkse voorzieningen (Wro en Ow), bovenplanse kosten (Wro) en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Wro) / financiële bijdrage in het Omgevingsplan (Ow)



3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

3.1 Inleiding

Bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld¹⁶. Van de plannen BIE is dus 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.

¹⁶ Bron: Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken juli 2019



3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

3.3.1 GEUSSELT

Plangegevens

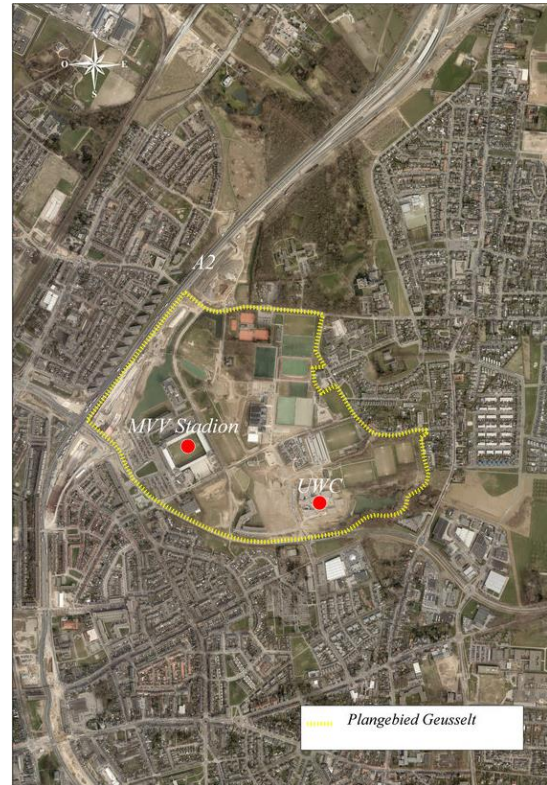
In februari 2006 heeft de gemeenteraad het Masterplan Geusselpark vastgesteld. De belangrijkste ambitie daarbij vormde de transformatie van een gemengde bedrijfs-/kantorenlocatie naar een multifunctionele, stedelijke omgeving. Belangrijk onderdeel van het plan is het park, zijnde de verbindende factor 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 leisurfuncties (inclusief gemeentelijke sporthal), alsmede de daartoe noodzakelijke aanpassing van de ontsluitingsstructuur.

Nadat in de jaren 2006/2007 een aantal planonderdelen waren gerealiseerd werd ook het Geusselpark geconfronteerd met een gewijzigde economische omgeving, die van grote invloed is geweest op de woning- en kantorenmarkt. Maar tegelijkertijd deden zich in diezelfde periode ook nieuwe kansen voor, zowel voor de stad in zijn algemeenheid als het Geusselpark in het bijzonder. Met name de komst van het United World College Maastricht, de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg en de keuze voor het A2-ontwerp van Avenue2 (de Groene Loper) waren nieuwe ontwikkelingen die een extra impuls konden geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van het Geusselpark.

Als sluitstuk van een herijkingsproces werd dan ook begin 2011 een nieuw Masterplan, het *Masterplan+ Geusselpark 2011*, vastgesteld. Dat plan omvat het volgende programma:

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

De onderdelen 1 t/m 4 zijn in de jaren daarna gerealiseerd, met de aantekening dat het oorspronkelijke Oostgebouw beperkt is gebleven tot de nieuwe sporthal Geusselt, bij gebrek aan andere, bijpassende initiatieven zoals eerder gedacht.





Ook de openbare infrastructuur ten behoeve van Geusseltbad, sportpark en UWC Maastricht is inmiddels enige jaren gereed, alsmede de nieuwe, met elkaar verbonden vijverpartijen waarin het parkontwerp voorzag.

De aanvullende woonbebouwing (op de zogenoemde woonscheggen 1 en 2) is er nog niet. Met Bouwinvest zijn afspraken gemaakt over de planontwikkeling daarvan. 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.

De betreffende gronden zijn inmiddels alle in eigendom overgedragen aan Bouwinvest, waarmee al meerdere jaren verkennende gesprekken plaatsvinden omtrent programma en stedenbouwkundige invulling van de woonscheggen (zie ook onder Actualisatie 2020).

De uitgifte van de twee kantorenlocaties (aan de noordwestzijde van het Stadionplein) staat ver weg in de tijd gepland, in verband met de ondertunneling van de A2: 2025-2027. Vanuit de markt wordt nog steeds geen interesse getoond in de ontwikkeling van kantoren op die locaties. Daarentegen viel (met name in 2019 en begin 2020) wél belangstelling waar te nemen als het gaat om de ontwikkeling van studentenhuisvesting op die plek. Na enige oriënterende gesprekken daarover met diverse partijen lijkt die belangstelling inmiddels echter te zijn weggeëbd.

Opgemerkt zij tot slot nog eens 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.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit d.d. 1 juni 1999 inzake het samenwerkingsverband met BPF Bouw (later Bouwinvest).
- Raadsbesluit d.d. 8 mei 2001 inzake de *Samenwerkingsovereenkomst Grote Stedenbeleid Project Geusselt Businesspark*.
- *Samenwerkingsovereenkomst project Grote Stedenbeleid Project Geusselt Businesspark Gemeente-Bouwinvest d.d. 10 juli 2001*;
- Raadsbesluit d.d. 6 april 2004 inzake de *“Programmatische en ruimtelijke visie op het plangebied Geusselt”*
- Raadsbesluit d.d. 21 februari 2006 inzake de Vaststelling Masterplan Geusselpark;
- Raadsbesluit inzake realisering Geusseltbad en sporthal d.d.27 februari 2007;
- Beëindigingsovereenkomst Gemeente-Bouwinvest d.d. 8 juli 2010;
- Raadsbesluit d.d. 25 januari 2011 inzake de vaststelling van de grondexploitatie behorende bij het Masterplan+ 2011.

Actualisatie 2020

In het afgelopen jaar zijn belangrijke stappen gezet richting de voltooiing van het openbare park. Zo werd de aanleg van een ecologische zone nabij de Heukelstraat ontwerptechnisch voorbereid, en kon in de laatste maanden met de uitvoering worden gestart. Na de ontmanteling van de oude parkeerplaats aan de Heukelstraat heeft de aanplant van het groen afgelopen december plaatsgevonden. Met het inzaaien van het bloemrijke grasmengsel in april 2021 kan de aanleg van de economische verbinding als voltooid worden beschouwd.

In het afgelopen jaar werden voorts de voorbereidingen getroffen voor onderhoudswerkzaamheden aan de Olympiaweg/Stadionweg, waarbij tevens een gedeeltelijke herinrichting van de Stadionweg is



voorbereid. Het betreft het gedeelte van de Stadionweg tussen de aanhaking op de Severenstraat en het kantoorgebouw van DHL, dat als fietsstraat zal worden ingericht (en daarmee dus geen functie meer zal hebben voor het reguliere doorgaande verkeer). Deze werkzaamheden zijn gepland vanaf maart 2021, nadat voor de afsluiting voor het reguliere Verkeer een verkeersbesluit zal zijn genomen.

Na afronding van genoemde werkzaamheden in het park resteert nog slechts het voornemen voor de realisatie van de brugdam Olympiavijver. De timing van de voorbereiding en realisatie daarvan is afhankelijk van de budgettaire mogelijkheden binnen de grondexploitatie, dus het realiteitsgehalte van dat laatste onderdeel is voorlopig nog ongewis.

In 2020 zijn er door Bouwinvest (en de RO groep namens de eigenaar) initiatieven genomen om te komen tot plannen voor de invulling van de woonscheggen. Belangrijkste onderwerp van gesprek daarbij was steeds de concrete inkleuring van het woonprogramma. Uit de laatste contacten lijkt dat programma te bestaan uit een mix van seniorenwoningen met meer of mindere mate van zorgvraag, jongeren-/starterwoningen (o.a. voor afgestudeerde MBO'ers) en reguliere middenhuur. Uitgangspunt voor ons is dat de invulling moet passen binnen de beleidsdoelen en inhoud van de nieuwe woonprogrammering die begin 2021 is vastgesteld, respectievelijk de doelgroepenverordening die later dat jaar wordt vastgesteld.

Naar verwachting zal in het eerste kwartaal van 2021 een concreet voorstel aan ons worden voorgelegd, op basis waarvan de programmatische en ruimtelijke toets kan plaatsvinden.

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 € 506.250

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2026 (kantoren). Dekking van het totale is in het reële scenario geheel voorzien.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	3.465.462	7.988.538	11.454.000	506.250	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.173.164	0	924.643

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan Geusselt € 338.711.

3.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

Plangegevens

In de Structuurvisie Maastricht 2030 werd het gebied Randwyck aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad', waarbij een transformatie naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving wordt voorzien. Zo'n omgeving is onontbeerlijk voor het creëren van een stimulerend en kwalitatief werk- en verblijfsklimaat. Ook in de recent vastgestelde Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept.

Om de beoogde transformatie te bereiken werken de betrokken gebiedspartners (UM, MUMC+, Provincie, MHC bv en gemeente) sinds 2012 gezamenlijk aan een verbetering van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden. Die samenwerking heeft ultimo 2014 geresulteerd in de vaststelling van de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus. Dat plan biedt passende randvoorwaarden voor de gewenste (door)ontwikkeling van Randwyck.



De Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus staat niet op zichzelf, maar maakt een belangrijk onderdeel uit van een breder afsprakenkader dat partijen zijn overeengekomen (zie onder relevante besluiten / documenten). 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 hebben twee tijdshorizonten:

1. De planvoorbereiding van Plandeel 1, zijnde een concrete herinrichting en 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 (van meer intentionele aard) 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.

Relevante besluiten / documenten

- Structuurvisie Maastricht 2030 d.d. 29-05-2012 en *Made in Maastricht*, Economische visie 2020 d.d. 19-02-2013;
- Collegebesluit d.d. 14 mei 2013 inzake "Vaststelling visiedocument 'Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept';
- Raadsbesluit ter vaststelling van Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus 2014 d.d. 16.12.2014;
- Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC d.d. januari 2015;
- Geactualiseerde koepelovereenkomst BL-MHC d.d. juli 2016;
- Omgevingsvisie 2040, vastgesteld bij raadsbesluit van 6 oktober 2020.



Actualisatie 2020

Net als in de voorafgaande jaren lag de focus van de gebiedspartners ook in 2020 weer op de voorbereiding van de herinrichting van de openbare ruimte. In paragraaf 6.3.2.1 wordt daar uitgebreid op ingegaan.

Dat jaar is tevens veel energie gestoken in de inkleuring van de ambitie om de Signing en Wayfinding binnen het campusgebied te verbeteren. Daartoe hadden de gebiedspartners eerder al een deskundig extern bureau ingeschakeld, dat samen met hen een voorstel uitwerkt. De afgelopen maanden is met name gewerkt aan een inventarisatie van de bestaande situatie en is - mede op basis van de verwachte ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied - eind vorig jaar een voorstel gedaan voor een hoofdopzet voor routebewegwijzering.

In de vervolgfase zal e.e.a. concreter uitgewerkt worden, inclusief de grafische aspecten. Op voorhand is daarbij door de gebiedspartners als voorwaarde meegegeven dat de eigen identiteit van de partners behouden dient te blijven.

In het kader van de realisatie van de in de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 gestelde doelen werden - evenals in 2019 - ook in 2020 de mogelijkheden onderzocht voor toevoeging van permanente studentenhuisvesting in Randwyck. Afgelopen jaar heeft dat geleid tot twee concrete initiatieven, te weten een plan voor studentenhuisvesting op de locatie Duboisdomein (de voormalige PostNL-locatie) en een perspectiefvolle haalbaarheidsstudie voor studentenhuisvesting op de locatie Gaetano Martinolaan/Walter Hallsteinplein (de huidige parkeerlocatie P0).

Voor de eerstgenoemde locatie worden samen met woningcorporatie Maasvallei de mogelijkheden verkend om circa 250 studentenwoningen te realiseren, in combinatie met een nog nader te bepalen volume aan commerciële ruimte. Daarbij wordt vooralsnog gedacht aan een kleine supermarkt en horecagelegenheid, die bij kunnen dragen aan het vergroten van de levendigheid in dit gebied. Naar verwachting zal begin 2021 een intentie-overeenkomst met Maasvallei worden gesloten, waarin concrete afspraken worden gemaakt over de verschillende aspecten die nader onderzocht zullen moeten gaan worden, en hoe ieders rol en verantwoordelijkheden daarbij zijn.

Het plan voor de Duboisdomein wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.3.

Voor wat betreft de (individuele) projecten van de gebiedspartners kan de volgende voortgang worden gemeld:

- Na de aankoop en herontwikkeling door de UM van het voormalige Mercedes kantoorgebouw aan de Paul Henri Spaaklaan, zijn de zuid- en de noordtoren in 2020 in gebruik genomen voor onderwijsdoeleinden/sciences.
- De grootschalige verbouwing van het MECC, die niet alleen zal leiden tot een enorme upgrading en revitalisering van dit beurzen- en congrescentrum, maar waarvan tevens een belangrijke impuls zal uitgaan naar de andere delen van de Maastricht Health Campus. Deze verbouwing is eind 2020 de laatste fase ingegaan.
- De verbouwing (met gedeeltelijke sloop) van de voormalige opslaghal van het kantoorpand van De Limburger door UM, in welk pand de Pathfinder in 2021 zal worden gerealiseerd (als eerste investering in het kader van de 'Einsteintelecoop').
- De voorbereidingen voor de nieuwbouw van het BMC (biomedisch centrum), waarvoor de Omgevingsvergunning weliswaar al enige tijd verleend is maar de aanbesteding van de aannemer door UM nog niet succesvol kon worden afgerond.
- De voorbereiding van de renovatie van het gebouw UNS 50, wat de komende jaren de grootste verbouwing van de UM zal zijn.
- De realisatie en oplevering van het bouwplan voor 252 tijdelijke studenteneenheden aan de Sorbonnelaan / Oeslingerbaan, waarvoor – als resultaat van een gemeentelijke uitvraag in 2018 - door Rendiz in 2019 een ontwerp was ingediend.



Voor wat betreft de status van het “Reparatie- en Actualiseringplan Maastricht Zuidoost) kan tot slot gemeld worden dat de laatste beroepzaak, die er lange tijd voor zorgde dat dit Herstelplan niet onherroepelijk was, in 2020 is geëindigd. Een voor de gemeente positieve uitspraak door de Raad van State over het betreffende onderdeel van het Herstelplan, dient gezien te worden als einduitspraak met betrekking tot het Reparatie- en Actualiseringsplan Maastricht Zuidoost, dat daarmee vanaf 1 april 2020 onherroepelijk is.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Er wordt minder m ² BVO en/of andere bestemmingen 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 2022-2024)

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 903.125.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2020. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2022 t/m 2024. De totale risicoservering voor het reële scenario bedraagt € 903.125.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord BMHC	390.156	6.029.786	6.419.942	903.125	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord BMHCt	-1.118.662	0	192.429

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan Randwyck Noord BMHC € 327.853.

3.3.3 BEATRIXHAVEN

Plangegevens

Het bedrijventerrein Beatrixhaven is ontstaan in de jaren 50 van de vorige eeuw.

De netto oppervlakte van het totale bedrijventerrein bedraagt 220 hectare, en is daarmee een van de grootste multimodale bedrijventerreinen in Zuid Limburg.



Het is tevens één van de weinige bedrijventerreinen in de regio waar zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5) zich nog mag en kan vestigen.

De gehele revitalisering Beatrixhaven bestaat uit diverse deelplannen, waarvan er een aantal, het baggeren van de binnenhaven en de aanleg van kades (de zogenaamde Quick Wins), en de aanpassing van het spoor Ankerkade, reeds afgesloten zijn.

Nog relevante deelplannen:

1. Beatrixhaven Middengebied, de grondexploitatie van de vrijkomende gronden gelegen aan de gelegen aan de Punterweg, totaal circa 5,5 hectare groot
2. Beatrixhaven SBF terrein, de grondexploitatie van de herontwikkeling van de vrijkomende en omliggende gronden van de voormalige huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Willem Alexanderweg / Balijeweg, totaal circa 4,7 hectare groot, waarvan in 2020 de laatste kavel is uitgegeven.

Relevante besluiten / documenten

- Masterplan Bedrijventerrein Beatrixhaven d.d. 09.06.2006;
- Raadsbesluit Definitieve huisvesting van de sector Stadsbeheer in het pand Ankerkade juni 2009;
- Raadsbesluit Revitalisering Beatrixhaven d.d. 29.03.2011;
- Realisatieovereenkomst herontwikkeling Middengebied Punterweg september 2013;

Grondprijzenbrief 2020

3.3.3.1 Beatrixhaven Middengebied

Actualisatie 2020

Ten behoeve van de verkoop van het gehele gebied onderzochten zowel gemeente als initiatiefnemer vanaf 2018 tot maart 2020 de financiële haalbaarheid van het plan.

Bestaande risico's waren:

- de aanwezigheid van PFAS in de bodem en het niet kunnen werken met een gesloten grondbalans (bij mogelijke havenuitbreiding);
- een te grote stikstofdioxide-uitstoot waardoor er voor deze ontwikkeling geen vergunning kon worden verleend;
- hoge verplaatsingskosten van de op het terrein aanwezige K&L die verdere ontwikkeling van het gebied in de weg stonden.



De geïnteresseerde partij heeft meerdere plannen onderzocht, waaronder havenuitbreiding. Uiteindelijk heeft men met het oog op de kosten en de toelating van een Roadtrain in de Beatrixhaven, gekozen om dit niet te doen. Door de Roadtrain kunnen het aantal transportbewegingen in de Beatrixhaven, aanzienlijk worden teruggebracht en is de kostbare havenuitbreiding niet langer noodzakelijk.

De bodemonderzoeken benodigd voor de verkoop van de percelen zijn afgerond. Er is geen saneringsplicht, ofschoon het mogelijk noodzakelijk kan zijn om grond 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. Daarnaast zijn op het totale terrein leidingen aanwezig die verplaatst moeten worden, waarvan de kosten met de kennis van nu ca € 100.000 bedragen.

Voor de bouw- en ingebruiknamefase moet aangetoond worden, dat er geen vergunningplicht is in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het onderdeel stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Na berekening is gebleken dat de voorziene ontwikkeling een te grote stikstofdioxide-uitstoot kent en er geen vergunning afgegeven kan worden. Dit geldt overigens op dit moment voor alle bedrijven binnen deze milieucategorie.

In maart 2020 kwam de financiële haalbaarheid verder onder druk te staan door de gevolgen van het coronavirus COVID-19 op de bestaande bedrijfsvoering. De initiatiefnemer zag af van de aankoop van het perceel.

Pas in oktober 2020 werd door de initiatiefnemer aangegeven dat men verder wilde met de aankoop van de grond. Men gaf tevens aan dat er nieuwe inzichten waren ontstaan over het eerdere plan, waaronder havenuitbreiding.

Rekening houdend met een gewijzigde uitvoering van het plan, zijn opnieuw de kosten voor de gemeente onderzocht ten behoeve van het verplaatsen van K&L.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer een nieuwe keuze gemaakt. De variant met de havenuitbreiding is vervallen en men is terug gekeerd naar het oorspronkelijke plan.

M.b.t. de koopovereenkomst bestaat in grote mate overeenstemming. De koop-/verkoopovereenkomst is inmiddels in het eerste kwartaal van 2021 getekend. De juridische levering vindt plaats (binnen 4 weken) na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Risico's:

In het ergste geval kan de grond niet op korte termijn verkocht worden aan de voorziene kandidaat. Dit zal leiden tot een langere doorlooptijd.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Uitgifte risico waardoor oplopende rentelasten
2	Eigenaar heersend erf werkt niet mee aan verplaatsing 10 KV kabel.
3.	Afvoerkosten grond > interventiewaarden
4.	Geen milieuvergunning i.v.m. stikstofdioxide-uitstoot

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 232.250 + PM.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2022.



De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 232.500 + PM. Naar verwachting is de post onvoorzien voldoende voor het opvangen van de risico's uit de risicoanalyse.

Het reële scenario omvat een grondexploitatie met een overschot van € 1.283.959 (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 2020 met circa € 18.500 (CW) toegenomen ten opzichte van de jaarrekening 2019.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven Middengebied	3.332.638	3.280.819	7.281.373	232.500 + PM	641.979

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven Middengebied	312.833	641.979	844.918

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan Beatrixhaven - Middengebied € 100.636.

3.3.3.2 Beatrixhaven SBF terrein

Actualisatie 2020

In november 2020 is het laatst resterende kavel op het SBF-terrein, circa 3.500 m², juridisch geleverd. Na realisatie van het bouwplan op dit kavel, kan de groenstrook aan de Balijeweg definitief worden ingericht en kan het plan financieel worden afgesloten.





Toprisico's

Omschrijving risico

1 Bodemrisico

Het totale risico voor Beatrixhaven – SBF-terrein bedraagt op basis van de risicoanalyse € 40.500.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. In 2020 is de laatste kavel verkocht en daarom is wederom een tussentijdse winstneming gedaan. Het reële scenario heeft een grondexploitatie met nog een kleine winstverwachting van € 6.000 (contante waarde). De post onvoorzien is voldoende voor het opvangen van de risico's uit de risicoanalyse.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven – SBF terrein	-196.234	189.985	0	40.500	6.007

Doorrekening 3 scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven – SBF terrein	-187	6.007	6.235

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

In 2020 is de laatste kavel verkocht. Hierdoor is er geen uitgifterisico meer. Dit heeft tot gevolg dat voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit alleen de kostenindex nog invloed heeft. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein € 3.097.



3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

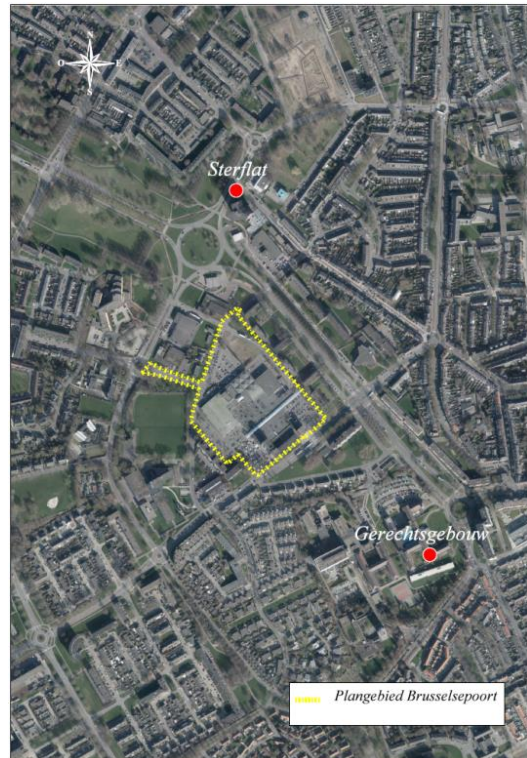
Plangegevens

De eigenaar van het winkelcentrum wil het uitbreiden en renoveren.

Het plan omvat:

- (her)inrichting van de Eenhoornsingel
- 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

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 Eenhoornsingel en die kosten worden gelijk verdeeld.



Relevante besluiten / documenten

In 2013 is de anterieure overeenkomst getekend en in 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden en is de grondexploitatie vastgesteld.

Actualisatie 2020

De renovatie van het winkelcentrum is in 2020 verder uitgevoerd, door aan de Artsenijstraat de winkelentree en het parkeerterrein te vernieuwen en aansluitend zijn de werkzaamheden aan de interne passages gestart. Aan de Eenhoornsingel is de nieuwe expeditiehof voor Albert Heijn gerealiseerd. Naar verwachting is in 2021 het huidige winkelcentrum gerenoveerd. In 2020 is een gebiedsvisie opgesteld waarin behalve de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Eenhoornsingel ook het gebied tussen de Eenhoornsingel en Porseleinstraat is meegenomen. In 2021 zal verdere planuitwerking naar aanleiding van de gebiedsvisie plaatsvinden.

Risico's

Het in de overeenkomst opgenomen programma is niet haalbaar, HB Capital gaat niet bouwen en verkoopt het winkelcentrum. De werkzaamheden zijn vertraagd, waardoor er o.a. meerkosten zijn voor loon- en prijsstijgingen en de planbegeleidingskosten zijn overschreden en we zullen deze extra kosten proberen te verhalen op de ontwikkelaar.

Er wordt een ander programma gerealiseerd en de ontwikkelaar hoeft de grondstrook niet meer te kopen van de gemeente, waardoor er geen grondopbrengsten zijn voor de gemeente en de aanpassing van de bestaande infra niet meer betaald kan worden.

De ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgradering bestaande infra.



Door een ander programma te willen realiseren, is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarvoor een nieuwe anterieure overeenkomst nodig is incl. kostenverhaal en dit biedt ook mogelijkheden om huidige overeenkomst te bespreken met het oog op de loon-en prijsstijgingen en langere doorlooptijd van het project..

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Het programma is niet haalbaar.
2	De werkzaamheden zijn vertraagd.
3.	De grondstrook van de gemeente is niet meer nodig.
4.	De ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgrading bestaande infra
5.	Een bestemmingsplanwijziging is nodig.

Het totale risico voor winkelcentrum Brusselse Poort bedraagt op basis van de risicoanalyse € 94.500

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2020 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse poort	0	573.455	573.455	94.500	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselsepoort	-61.404	0	6.305

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

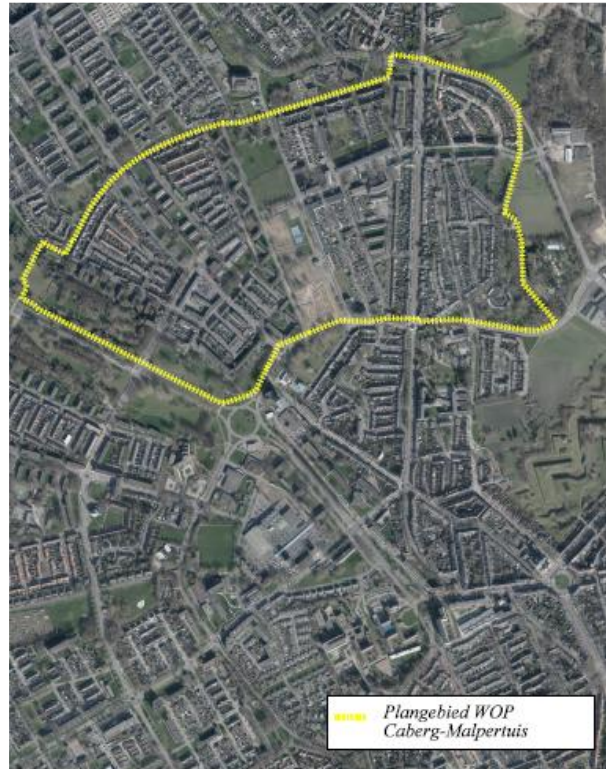
De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Brusselsepoort Winkelcentrum € 21.110.



3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Plangegevens

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis is in 2005 vastgesteld en heeft als hoofddoel 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 (Viegenpark), met als thema “ontmoeten”. Vanaf 2017 wordt gewerkt vanuit de nieuwe stadsbrede prestatieafspraken met de corporaties.



Relevante besluiten / documenten

- 20.12.2005, raadsbesluit vaststelling Wijkaanpak Caberg-Malpertuis;
- 18.09.2012, raadsbesluit vaststelling evaluatie- rapportage periode 2006 t/m 2011;
- 13.12.2016, raadsbesluit herijking herstructurering en afspraken met corporaties.

Actualisatie 2020

Woningcorporatie Woonpunt treft voorbereidingen voor onderhoud aan 105 woningen aan de Henri Jonaslaan en Robert Graaflandlaan in Caberg. Dit betreft een grootschalig renovatieproject waarbij groot onderhoud wordt gecombineerd met verduurzamen. De laatste 15 grondgebonden woningen aan de Tamboerijnstraat zijn opgeleverd en voor 8 grondgebonden woningen aan de Cimbalenstraat is in 2020 de planologische procedure gestart, start uitvoering is voorzien medio 2021. Voor de eerste fase deelproject Widelanken, bestaande uit het realiseren van 80 (sociale) huurappartementen en 22 grondgebonden koopwoningen in combinatie met herinrichting van de openbare ruimte is de bestemmingsplanprocedure gevolgd (onherroepelijk). Start uitvoering is voorzien eerste kwartaal 2021. Voor de tweede fase Widelanken zijn Gemeente en Servatius in overleg om tot een definitief bouwprogramma en ontwerp te komen. Een overeenkomst voor deze fase wordt in 2021 verwacht met aansluitend het volgen van de planologische procedure. De bestaande woningen worden in 2021 gesloopt. Aandachtspunt is dat de bijdrage vanuit de herstructurering (packagedeal) volledig gebruikt is ten behoeve van de openbare inrichting fase 1. Ook het deelplan Caberg Zuid Oost wordt gefaseerd uitgevoerd met realisatie van 50 grondgebonden koop/huurwoningen als eerste stap en 35 sociale huurappartementen in combinatie met het herinrichten van de openbare ruimte in de tweede fase. In 2020 is hiervoor de bestemmingsplanprocedure gevolgd. Sloop van de bestaande woningen is in uitvoering. Start bouw (fase 1) is voorzien medio 2021. Een bij de provincie aangevraagde subsidie ten behoeve van het herinrichten van de openbare ruimte is gehonoreerd. De voorbereiding herontwikkeling centrum Malpertuis is met Woonpunt opgepakt. Het bouwprogramma en de richting van de stedenbouwkundige opzet is bekend. In 2021 wordt dit plan verder uitgewerkt en voorbereid (overeenkomst/communicatie). Sloop van de bestaande gebouwen is



voorzien in de eerste helft 2022. Gelet op de deelprojecten welke nog in voorbereiding zijn en de realisatie daarvan de komende jaren, schuift de planning door t/m 2023.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	De kosten van de civieltechnische werken in de openbare ruimte kunnen hoger uitvallen, mede als gevolg van eventuele wijzigingen in de plannen
2.	Door planvertraging als gevolg van uitgebreide participatietrajecten (o.a. met de woningcorporaties) bij de diverse deelplannen waardoor hogere planontwikkelingskosten

Het totale risico voor Caberg Malpertuis bedraagt op basis van de risicoanalyse € 141.500.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. 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 2023.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg Malpertuis	225.309	1.300.621	1.525.930	141.500	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg Malpertuis	-57.134	0	34.788

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Caberg - Malpertuis € 21.838.



3.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Projectgegevens

In het kader van het herstructureringsbeleid is in 2003 het integrale Buurtontwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg vastgesteld. Hiervoor is in 2004 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen vier betrokken partijen: gemeente, woningcorporaties Servatius en Woonpunt en de particuliere ontwikkelaar AM. Deze partijen hebben in 2005 de grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg opgericht. De voortgang is op verschillende momenten vastgelegd, onder meer in de uitgebreide Evaluatie 2007-2010.



Begin 2015 besloten de samenwerkende partijen om de GEM Malberg op te heffen en de samenwerking op een andere manier voort te zetten. Partijen werken vanuit hun eigen verantwoordelijkheid aan kleinere ingrepen die een bijdrage leveren aan de wijk. 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 maximaal 150 grondgebonden koopwoningen ontwikkelt in Malberg. Hiervoor zijn de locaties Zouwdalveste (Musketruwe), Volkstuinen (Cijnsruwe) en Markus (Ponjaardruwe) aangewezen. 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. Die terreinen zijn opgenomen in het regulier beheer van de gemeente.

AM heeft medio 2016 het project Zouwdalveste (51 woningen) opgeleverd, aansluitend gevolgd door de 84 grondgebonden koopwoningen van plan Zouwdalveste II. In overleg tussen gemeente en AM zijn in 2018 de resterende locaties Volkstuinen en Markus in volgorde omgewisseld, zodat de Markuslocatie aansluitend aan de sloop van de Markusschool ingevuld kan worden. Beide locaties zijn in 2018 als rechtstreekse woonbestemming opgenomen in het herziene bestemmingsplan Maastricht Noordwest. Voor de overige locaties is de woonbestemming vervallen.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit Buurtontwikkelingsplan Malberg d.d. 25 maart 2003
- Samenwerkingsovereenkomst Malberg, getekend 15 december 2004 (Collegebesluit 7 december 2004)
- Raadsbesluit Evaluatie BOP Malberg 2007-2010 d.d. 14 december 2010
- Collegebesluit Nota van Ruimtelijke Uitgangspunten Malberg d.d. 28 februari 2013
- Raadsbesluit Vaststellen van het bestemmingsplan Maastricht Noordwest d.d. 29 mei 2018

Actualisatie 2020



- In 2020 heeft oplevering van fase 3 en 4 van plan Zouwdalveste II plaatsgevonden. Alle 84 woningen zijn bewoond. Eindoplevering van de volledige openbare ruimte gebeurt begin 2021.
- In 2020 is de bestaande smalle waterbuffer bij het eerste plan Zouwdalveste (I) na grondaankoop vervangen door een natuurlijk vormgegeven waterbuffer, aansluitend bij de kwaliteit van plan Zouwdalveste II. De werkzaamheden zijn vrijwel afgerond.
- Medio 2020 is de voormalige Markusschool gesloopt.
- De planontwikkeling en procedure voor het plan Markuslocatie is positief verlopen. Alle 30 grondgebonden koopwoningen zijn verkocht. De uitvoering start begin 2021.
- Voor de locatie Volkstuinen resteert een beperkt programma van 16 woningen. AM onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheid om dit op een andere locatie te realiseren.
- Bij de overdracht van de CV/BV Malberg heeft de gemeente perceel/pand Toustruwe 6 in verhuurde staat in eigendom gekregen. De -vanwege de aanwezigheid van asbest- noodzakelijke sloop van een groot gedeelte van de bedrijfshal is afgerond.

Risico's

Binnen de afspraken met AM resteert nog een beperkte claim van 16 woningen op de Volkstuinlocatie. AM en gemeente zoeken een alternatieve plek. Het streven is om de bestaande afspraken daarbij gestand te doen. Afhankelijk van de uitwerking is het risico dat de grondopbrengsten voor de grondexploitatie Malberg (gedeeltelijk) komen te vervallen.

Voor pand Toustruwe 6 was het beschikbare budget onvoldoende om de kosten voor gedeeltelijke sloop (bedrijfshal), exploitatie en herbesteding te dekken. Het risico dat het niet mogelijk is deze kosten te verrekenen met de voormalige partners, is beperkt, aangezien de definitieve kosten niet substantieel afwijken van hetgeen al in 2020 is gedeeld met de partners. Na afronding begin 2021 wordt het pand definitief overgedragen naar de vastgoedportefeuille.

De sloopkosten van de Markusschool zijn, onder meer vanwege noodzakelijk asbest- en bodemsaneringen, 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 laatste lokatie voor (max 16) resterende woningen, grondopbrengsten lager.
2	Hoge kosten exploitatie en herbesteding Toustruwe 6
3	Onvoorziene kosten sloop Markuslocatie volledig ten laste van gemeente

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 63.750

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg	-847.821	1.260.730	412.909	63.750	0

Doorrekening overige scenario's



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Malberg	-33.096	0	2.971

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

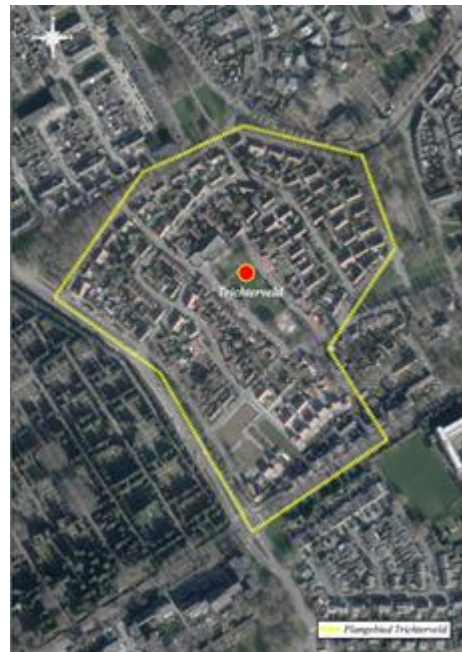
De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan Malberg € 14.339.

3.3.7 MARIABERG - TRICHTERVELD

Plangegevens

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.

Relevante besluiten / documenten

Ambitiedocument Marienberg, december 2012

Herijking herstructurering, 13 december 2016



Actualisatie 2020

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

Maasvallei heeft de werkzaamheden rondom de Floresstraat afgerond. Een afrekening van de uitgevoerde infrawerkzaamheden is inmiddels ontvangen en afgewikkeld. Verdere infrawerkzaamheden zijn niet meer aan de orde.

De noodzakelijke verhuizingen zijn allen conform maatwerkafspraken afgestemd en overeengekomen. De woningen rondom de Floresstraat zijn opgeleverd. Nieuwbouw van 8 woningen aan de Celebesstraat en 16 woningen aan de Madoerastraat is opgeleverd medio 2019. Realisatie van koopwoningen rond Bataviaplantsoen/Molukkenstraat is ook afgerond medio 2020. Hierbij is ook het laatste huishouden verhuisd conform de maatwerkafspraken van het amendement. Zij wachtten met een WMO-indicatie op de toegekende passende nieuwbouwwoning in Trichterveld.

In 2019 is de sloop van de laatste 26 woningen uitgevoerd (rond Borneostraat). Hier is medio 2020 gestart met de nieuwbouw door Wonen Limburg Accent. De beoogde oplevering is medio 2021. Maasvallei blijft bewoners informeren met nieuwsbrieven. En indien gewenst kan een afspraak worden gemaakt met de woonconsulente.

Verwachting is dat het plan Trichterveld in 2021 zal worden afgerond.

Risico's

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 looper binnen Trichterveld/Mariaberg.

Het BP Maastricht-West is nog niet aangepast door Ruimte (hierin ontbreekt momenteel de vrijstelling 2006 die o.b.v. plannen Maasvallei Trichterveld was vastgesteld). Momenteel onderzoekt Ruimte 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	Aangepast plan vergt bijstelling en extra begeleidingskosten
2	Langzaamverkeersroute Blauwe Loper aanhaken op bestaande infra en entree Trichterveld

Het totale risico voor Trichterveld bedraagt op basis van de risicoanalyse PM.

Stand van zaken financieel



Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. 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.

Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2021 op nihil gezet.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reël Scenario Risico	Resultaat (CW)
Marienberg - Trichterveld	-515.586	522.031	6.445	PM	0

3.3.8 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

Plangegevens

Op basis van het door de Raad vastgestelde raamplan Wittevrouwenveld betreffende de herontwikkeling van de buurt Wittevrouwenveld, is in 2006 een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Servatius gesloten. Eén van de 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 ook heeft Servatius de gronden niet overgenomen van de gemeente.

Relevante besluiten

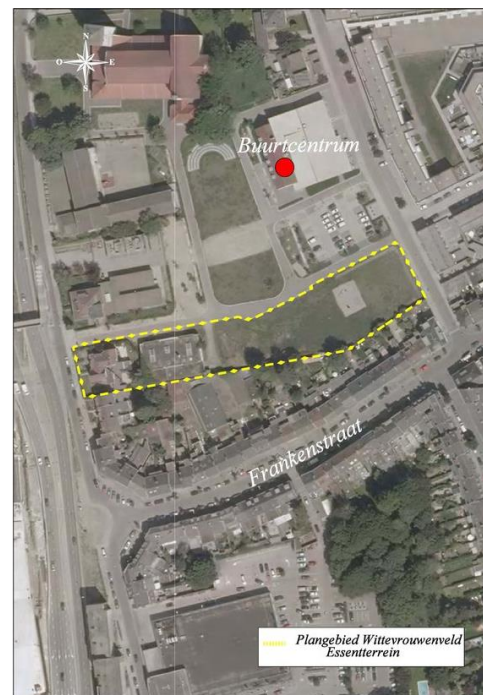
2003 Raadsbesluit raamplan Wittevrouwenveld
2006 Realisatieovereenkomst Gemeente -
Servatius

Actualisatie 2020

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 nog steeds beoordeeld of deze locatie geschikt is als bouwlocatie (met uitruil van contingenten) of als mogelijke locatie in de integrale onderwijshuisvestingsopgave. Inmiddels is een haalbaarheidsonderzoek opgestart naar mogelijke ontwikkelingen op deze locaties.





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.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de grond is voorzien in 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WV Essentterrein	2.243.008	639.492	2.882.500	428.625	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WV Essentterrein	-186.199	0	104.325

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein € 51.508.



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

Plangegevens

De plot is gelegen tussen de Noormannensingel en de Groene Loper en grenst aan de voormalige KPN locatie (grijs gearceerde deel).

Op 15 december 2015 is voor de betreffende locatie met POM Vikingsite (samenwerking Ballast Nedam en het Belgische ViRiX) een koop en verkoop overeenkomst gesloten. Tegelijkertijd is ook een ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze ontwikkelovereenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal meegenomen (deel anterieure overeenkomst) De helft van het kostenverhaal is bij ondertekening reeds betaald. De tweede helft wordt betaald bij ter inzage leggen van het bestemmingsplan.



Relevante besluiten / documenten

- Bestuursovereenkomst 2003
- Collegebesluit inzake overeenkomst Van der Looy in 2006
- Raadsbesluit
- Vergunningverlening parkeergarage juni 2008;
- Subsidieverlening 'tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2^e tranche, eind 2009;
- Subsidievaststelling tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2^e tranche, 2011
- Collegebesluit 29.01.2013 ontbinding overeenkomst Van der Looy;
- Collegebesluit Herontwikkeling KPN terrein binnen plan en programma de Groene Loper d.d. 10.03.2015;
- Koop / verkoopovereenkomst met POM Vikingsite d.d. 15.12.2015.

Actualisatie 2020

Na jarenlange planstudies, met als doel een integrale gebiedsontwikkeling voor het hele terrein tussen de Noormannensingel en Groene Loper, is begin 2020 een einde gekomen aan de samenwerking tussen Ballast Nedam en ViRiX. Ballast Nedam maakt geen onderdeel meer uit van de POM Vikingsite. ViRiX is als enige aandeelhouder overgebleven. Concreet contractueel is niks veranderd omdat de overeenkomsten zijn gesloten met de POM Vikingsite. Gronden zijn wel nog niet geleverd.

Ballast Nedam zal in 2021 de ontwikkeling van de voormalige sportveldlocatie (benedenste gedeelte onder de grijze en blauwe strook; dit perceel valt binnen het A2 project) ter hand nemen. Ontwikkeling past binnen bestemmingsplan A2 traverse. Wat de Belgische ontwikkelaar Virix met de KPN-locatie en de grijze strook gaat doen is nog niet bekend. Ook daar zou in 2021 meer duidelijkheid op moeten komen.

Risico's



Voor het plan Herontwikkeling A2 - bouwgrondexploitatie strook tussen sportvelden en voormalige KPN-locatie is eind 2019 een geactualiseerde (in feite is in 2020 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 plot (vml. KPN-locatie) bedraagt op basis van de risicoanalyse € 91.250.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. 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 worden afgesloten.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	0	368.328	368.328	91.250	0

Doorrekening overige scenario's

Omdat er een koopovereenkomst is gesloten inzake de grondverkoop en het plan een negatieve boekwaarde heeft, waardoor er geen rentekosten zijn, is de enige actuele parameter voor de doorrekening van de scenario's de kostenindexering. Vandaar dat het worst case en best case scenario niet meer zijn doorgerekend.

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Omdat er geen worst case scenario is doorgerekend, is er voor dit plan geen extra weerstandscapaciteit nodig.



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

Plangegevens

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.

Inmiddels zijn de alle verwervingen gerealiseerd. Het project overige objecten is reeds per 31.12.2019 afgesloten.

Relevante besluiten / documenten

- Bestuursovereenkomst 2003;
- Samenwerkingsovereenkomst 2006;
- Diverse (vertrouwelijke) collegenota's inzake de verwervingen / aankopen.

Actualisatie 2020

De verworven A2 appartementen zijn inmiddels allemaal gesloopt dan wel geleverd.

In 2019 is de Vereniging van Eigenaren (VvE) Wyckerveldflats ontbonden. De stukken zijn gedeponerd en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. De publicatie zal in 2021 plaatsvinden. De opdracht tot afronding van het liquidatieproces en de juridische ontbinding van de VvE Wyckerveldflats is gegeven aan notariskantoor AchtenVanGent. Het proces zal naar verwachting in juni 2021 zijn afgerond. Tevens dient er nog een zakelijk recht ten behoeve van Waterschapsbedrijf Limburg gevestigd te worden en hiervoor zullen nog retributiekosten én notariskosten in rekening worden gebracht.

Risico's

De nog te maken kosten en de afrekening van het Reservefonds VvE Wyckerveldflats worden nog verrekend met Projectbureau A2

Voor het project is daarom ook geen risicoanalyse opgesteld en zijn er geen risico's gedefinieerd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 - appartementen	0	-58.600	-58.600	0	0

Doorrekening overige scenario's

Voor dit plan zal naast het reële scenario, de geactualiseerde exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2020, geen best en worst case scenario worden doorgerekend.



Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Aangezien voor dit plan geen scenario's zijn doorgerekend, is de benodigde weerstandscapaciteit van dit plan dan ook nihil.

3.3.11 AMBY - HAGERHOF

Plangegevens

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 woningenarsenaal past binnen de stedelijke programmering.

Hagerhof is ontwikkeld door BPD (voormalige Bouwfonds). Hagerpoort is 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.

Alle woningen zijn inmiddels door BPD gerealiseerd en opgeleverd. Het gedeelte zorgcentrum voor het Hagerpoort is vernieuwd.



Relevante besluiten / documenten

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.

Actualisatie 2020

In 2020 is nog een haag aangebracht.

In 2021 zal er nog op een aantal plekken trottoirs opnieuw gelegd moeten worden en nog een pad aangelegd. Vervolgens kan de openbare ruimte definitief worden opgeleverd aan Stadsbeheer. Het plan wordt afgesloten per 31.12.2020. De middelen voor de betreffende nog uit te voeren laatste werkzaamheden zijn gereserveerd op de daarvoor bestemde balansrekening.

Stand van zaken financieel



Grondexploitatie / reële scenario

Deze grondexploitatie wordt afgesloten per ultimo 2020 met een positief resultaat van € 371.445,58. Het resultaat is toegevoegd aan de algemene reserve.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hagerhof	0	0	0	0	0

3.3.12 AMBYERVELD

Plangegevens

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 Nouville 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. 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 26 kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan, in 2018 is besloten de 2^e fase van 9 kavels in verkoop te brengen.

Relevante besluiten / documenten

De grondexploitatie is op 24.01.2012 door de raad vastgesteld. 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.



Actualisatie 2020

Eind 2020 zijn er nog maar 8 kavels in optie, voor 6 kavels is een overeenkomst gesloten, alle andere kavels zijn geleverd. In 2020 hebben 3 leveringen plaatsgevonden. Levering vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verkrijging van een bruikbare omgevingsvergunning. Er zullen nog 14 leveringen plaatsvinden verdeeld over 2021 en 2022.

Voor de ontwikkeling van de 2 superkavels (uitgifte gepland in 2023) zijn in 2020 diverse onderzoeken opgestart zoals bodemonderzoek en flora-faunaonderzoek. Indien blijkt dat de kosten voor mitigerende en/of compenserende maatregelen en asbestsanering dusdanig hoog zijn dat de opbrengsten wegvallen heeft verkoop van deze kavel weinig zin.

Wel zou eventueel de noordelijke kavel in de markt gezet kunnen worden, maar daar wordt echter nog geprobeerd om de grens van het waterwingebied op te schuiven zodat een rechte kavelbegrenzing mogelijk wordt. Daarna volgt een actualiserend bodemonderzoek en taxatie.

De 10 woningen aan de zuidzijde zijn door BPD inmiddels verkocht en gebouwd, de 12 woningen in het topsegment (vraagprijzen vanaf € 1 miljoen) aan de noordzijde, zijn aan het einde van 2020 in de voorverkoop gegaan. De grond hiervoor is al in 2015 geleverd door de gemeente aan BPD. Naar verwachting start de bouw hiervan eind 2021, de omgevingsvergunning wordt begin 2021 aangevraagd.

In 2020 is gebleken dat er toch weer een aantal tegenvallers bij de aanleg van de infra zijn geweest, met als gevolg meerkosten, en dat de plankosten hoger zijn uitgevallen dan geraamd. Voor wat betreft de opbrengsten uitgifte het volgende. Bij 2 kavels is gebleken dat de uit te geven oppervlakte, als gevolg van de aanleg van kabels en leidingen, kleiner is geworden. Dit is gecorrigeerd in de nog te ontvangen opbrengst aan uitgifte. Verder is een hogere post onvoorzien in verband met risicoreservering opgenomen.

Per saldo wordt het resultaat met € 185.000 naar beneden bijgesteld. Besloten is om hiervoor de voorziening Stedelijke programmering aan te vullen met dit bedrag.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Kavel 61 kan niet worden uitgegeven
2.	Kavel 60 kan niet worden uitgegeven
3.	De sanering van de asbestverontreiniging is duurder dan voorzien
4.	Natuurcompensatie is aan de orde vanwege de aanwezigheid van de das

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 630.000,00 + PM.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2020 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. 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 2021 tot en met 2023.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	3.218.535	1.931.315	5.149.850	630.000	0



Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-513.708	0	320.058

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 153.691.

3.3.13 HOOLHOES

Plangegevens

In het Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth uit 2010 is bepaald dat er een nieuw centrum moet komen voor beide buurten. Het is dus een herstructurering met nieuwbouw van o.a. een basisschool en winkels.

Het plan omhelst de bouw van 2.300 m² commercieel vastgoed, 28 appartementen in sociale huur en 42 grondgebonden woningen in de vrije sector en ligt op de grens tussen Limmel en Nazareth. De gemeente heeft na de openbare aanbesteding voor de gebiedsontwikkeling met Cuore (samenwerking van BPD en Rialto) een overeenkomst gesloten voor de realisatie van het programma. De gemeente zorgt zelf voor de aanleg van de openbare ruimte.

Relevante besluiten / documenten

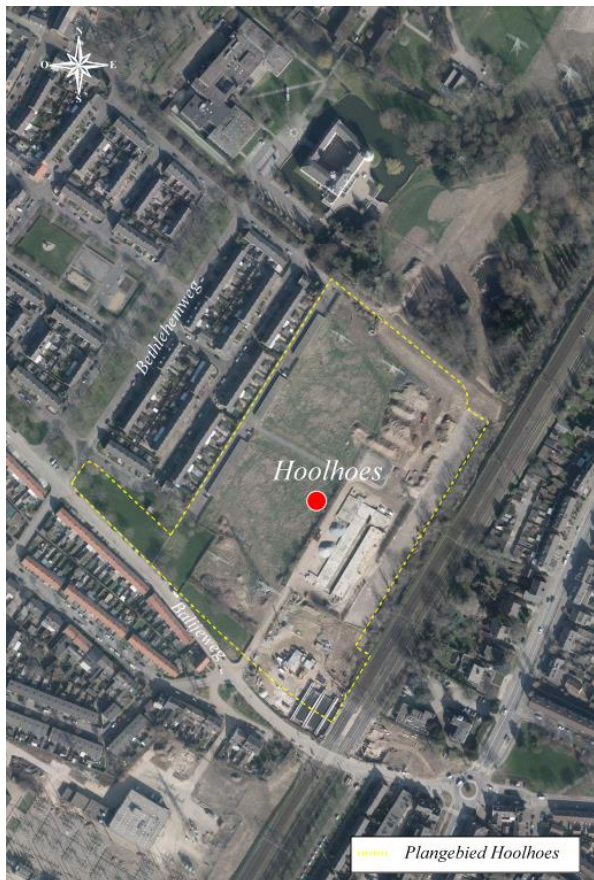
De GREX is op 18 februari 2014 vastgesteld door de Raad. Het bestemmingsplan is op 14 mei 2019 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

Actualisatie 2020

Het terrein is bouwrijp gemaakt en de omgevingsvergunning voor de winkels en appartementen is in oktober verleend. De bouw zal starten in januari 2021 en daarna zal de grond voor de grondgebonden woningen worden verkocht. Voor de grondgebonden woningen is nog geen omgevingsvergunning verleend. Naar verwachting zal het project in 2022 gereed zijn.

Risico's

Het bouwplan Hoolhoes is in het verleden opgedeeld in meerdere fasen die niet parallel maar achter elkaar in de tijd zullen worden uitgevoerd en de school is inmiddels gerealiseerd. De openbare ruimte wordt nu gebruikt door bouwverkeer en bestemmingsverkeer, waaronder schoolgaande kinderen en ouders die kinderen naar school brengen. Deze verkeerstromen moeten goed en veilig worden begeleid.





Cuore kan mogelijk de afspraken niet nakomen, door onvoorziene omstandigheden, interne problemen of faillissementen, waardoor we in overleg moeten treden met een nieuwe ontwikkelaar.

Door landelijke wetgeving moeten we alert zijn op PFAS in de bodem. Alle bodemonderzoeken zijn geactualiseerd. Door de aanwezigheid van PFAS in de bodem zijn de werkomstandigheden lastiger en duurder en de stortkosten voor de grond zijn hoger.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Cuore kan mogelijk de afspraken niet nakomen.
2.	PFAS-problematiek
3.	Leveranciers en aannemers komen afspraken niet na
4.	Afstemming met (bouw)aannemers loopt niet goed
5.	De verkeersstromen moeten goed en veilig worden begeleid i.v.m. nabijgelegen school

Het totale risico voor Hoolhoes bedraagt op basis van de risicoanalyse € 165.000 + P.M.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Uitgegaan wordt van een planningshorizon tot en met 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hoolhoes	-407.935	1.333.778	1.013.843	165.000	84.583

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hoolhoes	12.717	0	88.155

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan Hoolhoes € 24.272.



3.3.14 BEDRIJVENPARK MAASTRICHT - ZUID

Plangegevens

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. In het Noordelijk en Zuidoostelijk plandeel zijn bijna alle kavels verkocht.

Relevante besluiten / documenten

04.03.1997, vaststelling grondexploitatie door de Raad.

13.09.2005, kennisname van de uitgiftevoorwaarden en de stand van zaken realisatie bedrijventerrein, met tevens vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de Raad.

19.03.2019 het Raadsbesluit 'geen bedenkingen tegen aankoop gronden van ontwikkelaar Pegasus'.



Actualisatie 2020

In het zuidelijk plandeel is het bedrijf Sligro gerealiseerd en in functie genomen, dit betreft een kavel van 4 hectare groot. In tegenstelling tot voorgaande jaren zijn in 2020 geen bouw kavels verkocht. De totale voorraad nog te verkopen gronden blijft hiermee op circa 13,5 hectare. Derhalve is de uitgiftetermijn verlengd tot met 2026. Om meer aan te sluiten op de huidige behoefte, is een werkgroep aan de slag om tot een geactualiseerd Beeldkwaliteitsplan te komen, dat tevens inspeelt op de nieuwe Omgevingswet. Ook het nog te verkopen Zuidwestelijke deel (langgerekte strook van circa 4 hectare) heeft hierbij de aandacht, waarbij rekening wordt gehouden met herinrichting van deze zone. In de loop van 2019 zijn de nieuwe (strengere) richtlijnen voor de berekening van stikstofdepositie van kracht geworden. Gelet op de ligging van het bedrijventerrein tussen twee natuurgebieden (Pietersberg en Savelsbos) raakt dit de vergunbaarheid van bouwplannen en de verkoop van kavels. Onder andere door de maatregel tot het verlagen van de maximum snelheid op de A2 blijkt dat er nog 'ruimte' is om bedrijven binnen dit plangebied te vergunnen. Afhankelijk van de functie van een bedrijf en de wijze van bedrijfsvoering kunnen hier dan wel voorwaarden aan worden gesteld op gebied van verduurzamen. De verkeerssituatie kruising Köbbesweg wordt gemonitord (veiligheid), dit kan leiden tot aanpassing van deze kruising. In 2021 wordt de eventuele terugkoop van het perceel 'coffeecorner' nader onderzocht.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Stagnatie afzet/verkoop bedrijfskavels
2	Dimensionering verkeerssituatie kruising Köbbesweg

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 4.594.000.

Stand van zaken financieel



Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. Voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er sprake van overschot op eindwaarde van € 825.000. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2026.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.641.439	8.790.942	16.257.381	4.594.000	732.576

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving		Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijvenpark Zuid	Maastricht	-1.761.446	732.576	1.496.845

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor de gemeente voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 756.911.



3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	3.465.462	7.988.538	11.454.000	0
Randwyck Noord	390.156	6.029.786	6.419.942	0
Beatrixhaven – Middengebied	3.332.638	3.280.819	7.281.373	641.979
Beatrixhaven – SBF terrein	-196.234	189.985	0	6.007
Brusselsepoort - winkelcentrum	0	573.455	573.455	0
Caberg - Malpertuis	225.309	1.300.621	1.525.930	0
Malberg – Herstructurering	-847.821	1.260.730	412.909	0
Mariaberg – Trichterveld	-515.586	522.031	6.445	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.243.008	639.492	2.882.500	0
Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	368.328	368.328	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	-58.600	-58.600	0
Amby - Hagerhof	0	0	0	0
Ambyerveld	3.218.535	1.931.315	5.149.850	0
Hoolhoes	-407.935	1.333.778	1.013.843	84.583
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.641.439	8.790.942	16.257.381	732.576
TOTAAL	17.548.971	34.151.220	53.287.356	1.465.145

Op basis van bovenstaand overzicht, is voor 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 01.01.2021).

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reël scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.173.164	0	924.643
Randwyck Noord	-1.118.662	0	192.429
Beatrixhaven – Middengebied	312.833	641.979	844.819
Beatrixhaven – SBF terrein	-187	6.007	6.235
Brusselsepoort – winkelcentrum	-61.404	0	6.305
Caberg – Malpertuis	-57.134	0	34.788
Malberg – Herstructurering	-33.096	0	2.971
Mariaberg – Trichterveld	0	0	0
Wittevrouwenveld – Essentterrein	-186.199	0	104.325
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0	0
Amby – Hagerhof	0	0	0
Ambyerveld	-513.708	0	320.058
Hoolhoes	12.717	84.583	88.155
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-1.761.446	732.576	1.496.845
TOTAAL	-4.579.450	1.465.145	4.021.573



Het worst case scenario BIE in de MPG 2019 bedroeg € 5,21 mln. negatief. In de MPG 2020 neemt dit bedrag af tot € 4,58 mln negatief. Deze afname wordt met name veroorzaakt door de positieve ontwikkelingen met betrekking tot de grondexploitaties Geusselt, Ambyerveld, Hoolhoes 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 01.01.2021	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020
Geusselt	-338.711	-398.368
Randwyck Noord	-327.853	-415.740
Beatrixhaven – Middengebied	-100.636	-106.875
Beatrixhaven – SBF terrein	-3.097	-18.223
Brusselsepoort - winkelcentrum	-21.110	-26.500
Caberg - Malpertuis	-21.838	-17.999
Malberg – Herstructurering	-14.339	-14.806
Mariaberg – Trichterveld	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-51.508	-53.198
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0
Amby - Hagerhof	0	+1.530
Ambyerveld	-153.691	-152.649
Hoolhoes	-24.272	-21.596
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-756.911	-764.981
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-1.813.966	-1.989.405

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

	MPGV 2020	MPGV 2019
- Doorrekening reële scenario	€ 1.465.145	€ 1.387.809
- Doorrekening worst case scenario	€ 1.813.966 -/-	€ 1.989.405 -/-
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 348.821	€ 601.596

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPG 2020 licht gestegen (circa € 77.000) ten opzichte van de resultaten van de MPG 2019. Dit wordt per saldo veroorzaakt door de stijging van het positieve resultaat reëel scenario Hoolhoes met afgerond € 85.000, een stijging van het positieve resultaat Beatrixhaven met afgerond € 2.000 en een afname van van het positieve resultaat reëel scenario van Bedrijvenpark Maastricht Zuid met afgerond € 10.000.

De benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPG 2019 bedroeg € 0,6 mln. In de MPG 2020 neemt deze ruim € 0,25 mln. af. De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2020 eveneens een lichte daling zien ten opzichte van 2019 ad. € 175.000. Dit heeft voornamelijk te maken met het hanteren van een lager kostenindexeringspercentage bij de MPG 2020 (worst case) dan bij de MPG 2019 (voor 2021 4% v.s. 5%) en het cumulatieve effect hiervan op de diverse plannen.

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 overschrijding 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. Met betrekking tot de woningbouwgronden in Maastricht is de laatste jaren een positieve groei te zien. Ondanks de Corona pandemie heeft deze groei ook gedurende 2020 doorgezet. In Maastricht is op dit moment vrijwel geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. De verwachting is dat op basis van de opgedane ervaringen tijdens de Corona pandemie het thuiswerken ook in de toekomst voor een deel een vaste plek zal krijgen. Dit zal ook gevolgen hebben voor de bezetting/leegstand van de bestaande kantorencomplexen. Maar het zal ook gevolgen hebben voor de vraag naar bouwgrond voor kantoren nieuwbouw. Met betrekking tot de uitgifte van bouwgronden ten behoeve bedrijventerreinen is er de laatste jaren sprake van een toenemende interesse, met name vanuit de logistieke sector. Op bedrijvenpark Maastricht Zuid heeft dit in 2020 heeft echter ondanks de interesse op dit bedrijventerrein geen verkoop plaatsgevonden. Op het bedrijventerrein Beatrixhaven (SBF-terrein) is in 2020 0,35 ha verkocht. Met betrekking tot Beatrixhaven plandeel Middengebied kan gemeld worden dat inmiddels een verkoopovereenkomst tot stand is gekomen van 5,5 ha (2021). Het uitgiferisico / afzetriscico blijft de komende jaren 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 (waarvan in 2018 nog een actualisatie heeft plaatsgevonden). 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 vertoond 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 2016 - 2020. Inmiddels heeft de gemeenteraad de nota Woonprogrammering 2021 – 2030 vastgesteld (9 maart 2021). Doordat in de nieuwe nota Woonprogrammering meer ruimte wordt geboden is dit een minder zwaarwegend aandachtspunt. Bij het opstellen van de risicoanalyses en de hercalculaties bouwgrond in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2020 is hiermee rekening gehouden.

Ad 6 Vennootschapsbelasting (Vpb).

Met ingang van 2016 zijn gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor de vastgoed- en bouwgrondexploitatie. De fiscus heeft bevestigd dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer alsmede verliesgevend) alsook de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Dit proces wordt periodiek gemonitord.



4. PRIVATE INITIATIEVEN

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, private initiatieven met een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 4.3.1) en private initiatieven zonder een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 4.3.2).

4.2 Uitgangspunten

Voor de private initiatieven met anterieure 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 scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de private initiatieven met anterieure overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020.

Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is ook geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst wordt de actuele stand per ultimo 2020 weergegeven.



4.3 Private initiatieven met anterieure overeenkomst

4.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE

Ontwikkeling Klevarieterrein, thans bekend als 'Polverpark' het voormalige terrein van het herstellingsoord Klevarie. Zodra het plan volledig is opgeleverd, neemt de gemeente Maastricht het eigenaarschap van de openbare ruimte over van Envida en is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

Relevante besluiten/documenten

In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Stichting Vivre en de gemeente inzake de herontwikkeling van het Klevarieterrein.

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. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt over de kwaliteit en wijze van overdracht van de openbare ruimte.



In oktober 2020 is middels een raadsbesluit het bestemmingsplan Klevarie 2020 gewijzigd vastgesteld. De wijziging heeft betrekking op het actualiseren van de verdeling tussen het aantal gestapelde en het aantal grondgebonden woningen dat er komt en op het toevoegen van 11 extra zorgwoningen in het gebied. Om dit mogelijk te maken is het bestemmingsplan Klevarie uit 2011 deels aangepast en een nieuw addendum (2020) vastgesteld.

Actualisatie 2020

De grondgebonden woningen en Polvertoren zijn gereed. Twee van de drie bouwblokken in het midden (B+C) inclusief parkeerkelder zijn eind 2020 opgeleverd aan de bewoners. Van Blok A zal begin 2021 de vergunning verleend worden. Medio 2021 is de verwachting dat gestart zal worden met de bouw van Blok A. De bouw zal waarschijnlijk een jaar gaan duren.

In 2019 is er overleg geweest met de ontwikkelaar en V.V.E. van de Polvertoren. Onderwerp was een mogelijk vervallen tunnel die bij de Polvertoren hoort, maar gedeeltelijk onder de openbare ruimte ligt. Conclusie is dat deze tunnel eigendom is van de V.V.E. Dit is zo ook aangegeven door onze vastgoedjurist. Ten aanzien van de openbare ruimte hebben wij onze wensen en eisen doorgegeven.



Inmiddels is op onderdelen al gestart met de inrichting van de (toekomstige) openbare ruimte. Hieromtrent is vastgelegd:

- Envida dient de binnen het exploitatiegebied gelegen openbare ruimte overeenkomstig het door de gemeente goed te keuren planontwerp te realiseren, een en ander conform de standaard gemeentelijke kwaliteitsnormen en standaarddetails als verwoord in het handboek Openbare Ruimte
- Het planontwerp voor de openbare ruimte wordt door Envida uitgewerkt in een bestek en aanbesteed conform de gemeentelijke aanbestedingsrichtlijnen.

Het bestek en de tekeningen dienen voor de aanbesteding van de werkzaamheden door de gemeente te zijn goedgekeurd. De gemeente zal tijdens de uitvoering kwaliteitstoezicht houden.

Er is eind 2020 een gedeelte van de toekomstige openbare ruimte gerealiseerd. Dit is met name riolering en de paden t.b.v. de bereikbaarheid van de nieuw gerealiseerde gebouwen. In 2020 is er ook door het IO-OR goedkeuring gegeven op de tekening van fase 1; de toekomstige openbare ruimte tussen rondom gebouw B+C.

Over het grootste deel van het ontwerp bestaat echter nog geen overeenstemming. Er zijn nog een aantal discussiepunten omtrent de aansluiting rondom gebouw A, de verlichting, de invulling van het plein en een aantal verkeerskundige zaken. De verwachting is dat in 2021 het ontwerp van de openbare ruimte verder afgerond gaat worden en de IO-OR stempel zal krijgen.

Risico's binnen dit project:

- Definitieve plangrenzen van het door de Gemeente Maastricht over te nemen openbare ruimte zijn nog niet vastgesteld.
- Voor de ontwikkeling van het resterende gedeelte dat niet door Envida is meegenomen in het project Polverpark is een ontwikkelaar gevonden. Toekomstige plannen zijn nog niet bekend en geïntegreerd in het ontwerp.
- Aantonen kwaliteit van reeds gerealiseerde openbare ruimte. Een gedeelte van de openbare ruimte is uitgevoerd zonder kwaliteitstoezicht en goedgekeurde IO-OR tekening. Dit kan tot discussies leiden in tijdens de overdracht. Er is al vastgesteld dat de reeds gerealiseerde openbare ruimte niet voldoet aan de standaarddetails. Beheer kan daardoor aangeven de openbare ruimte niet te willen overnemen.
- Overname stadsmuren. Dit onderdeel van de ontwikkeling van de openbare ruimte behoort niet tot de opdracht van Van Wijnen. Discussie is in welke staat deze aan de Gemeente Maastricht toekomen. Er ligt voor nu een actie bij Envida om aan te tonen dat de stadsmuren veilig zijn. Mogelijk kan het zijn dat er na de overname van de openbare ruimte nog werkzaamheden zijn aan de stadsmuren voor rekening van de Gemeente Maastricht.
- Planning, fasering en oplevering. De grote onzekerheden op deze aspecten maken het zeer moeilijk om een inschatting te maken van de benodigde inzet aan uren van Stadsinfra. Alle genoemde uren in de uitvoeringsopdracht zijn grove aannames waarbij het risico groot is dat deze fors overschreden kunnen worden.

Samenvatting

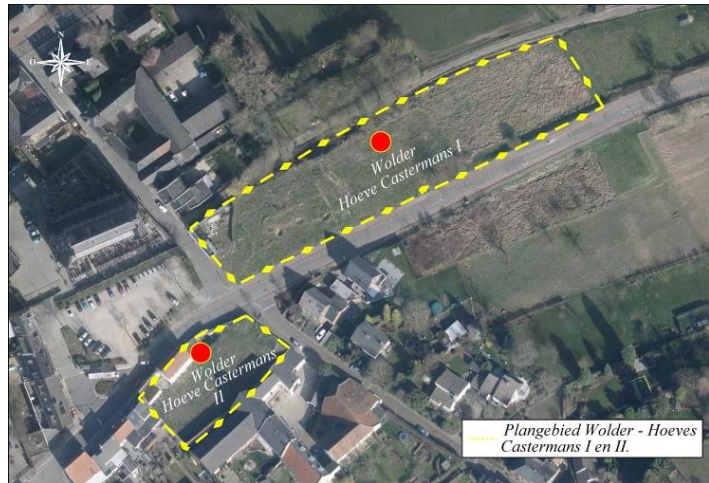
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommel- kwartier - Klevarie	0	132.345	0	0	0



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. Het bestemmingsplan Castermans I, ook wel genoemd Hof van Assisi, is in 2018 vastgesteld.

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 2020

De bouw van Castermans I is in 2019 gestart en wordt naar verwachting in februari 2021 afgerond.

De ontwikkelaar is momenteel bezig met een nieuw ontwerp voor Castermans II. Hiervoor zal hij naar verwachting in 2021 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. De boekwaarde is overgeboekt naar de post Vooruit Ontvangen.

Samenvatting



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wolder - Hoeve Castermans	0	24.351	0	0	0

4.3.3 CAMPUS HOTEL MANAGEMENT SCHOOL

Het plan betreft de vervanging (260) en uitbreiding (130) van de huidige studentenhuisvesting op het terrein van de hotelschool. De huidige gebouwen zijn verouderd en het aantal van 260 wooneenheden beperkt de gewenste groei van de Hotelschool. De hotelschool ligt in Limmel, vlakbij het industrieterrein Beatrixhaven. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot het ontwikkelen van een plan voor de inrichting van een parktuin die is afgestemd op de omgeving en er vindt geen grondoverdracht plaats.



Actualisatie 2020

In februari 2020 is de eerste fase gerealiseerd en zijn 150 studenten in de nieuwbouw gaan wonen en in oktober 2020 is de tweede fase gerealiseerd en zijn 90 studenten verhuisd naar de nieuwbouw. Naar verwachting zal het laatste gebouw begin 2021 gereed zijn en in gebruik genomen worden door 150 studenten.

Voor dit private initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Campus Hotel Management School	0	5.600	0	0	0



4.3.4 WONINGBOUWPLAN DE RAVELIJN

Medio 2017 kocht ontwikkelaar MVJ Ontwikkelingen BV (MVJ) van Servatius enkele percelen aan de Ravelijnstraat met de bestemming “wonen - uit te werken”. Daarnaast kocht MVJ drie aangrenzende percelen van de gemeente van samen circa 1.388 m². Op deze ca 15.565 m², bouwt MVJ thans twaalf luxe, vrijstaande woningen met bijbehorende infrastructuur. Het resterende plangebied met de bestemming “wonen - uit te werken” richt MVJ in als ecologisch park, conform ontwerp van de gemeente.



Actualisatie 2020

Van begin af aan, bood een deel van de omwonenden fel weerstand tegen het woningbouwplan. Op 15 januari 2020 deed de Raad van State uitspraak inzake het door de gemeente vastgestelde uitwerkingsplan en verklaarde het beroep van bewoners ongegrond. Toen de feitelijke bouw vervolgens van start ging, zagen de bewoners af van het voeren van een kort geding en legden zich neer bij de planuitvoering.

Op 19 maart 2020 ontving MVJ een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming voor de aanleg van de ontsluitingsweg in het oostelijk deel van het plangebied. Alle woningen zijn verkocht. Naar verwachting worden de laatste woningen eind Q2 2021 opgeleverd.

Voor dit private initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Dit plan zal in 2021 worden afgesloten. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Woningbouw- plan De Ravelijn	0	5.000	5.000	0	0



4.3.5 WITTEVROUWENVELD - BAUDUINSTRAAT

In het kader van het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort, is een plan ingediend voor de herstructurering van de Bauduinstraat en omgeving in de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht. Woningcorporaties Maasvallei en Servatius zullen in de Bauduinstraat en omgeving een herinrichting realiseren die meerdere doelen dient:

1. De bestaande sociale huurwoningen zullen of gerenoveerd of vervangen worden door nieuwbouw, grotendeels opnieuw in de sociale huur;
2. Met dit bouwplan wordt een gewenste hoeveelheid sociale huurwoningen toegevoegd, direct grenzend aan de Groene Loper. Aan de Groene Loper was oorspronkelijk slechts vrije sector voorzien;
3. In dit noordelijk gedeelte van het Wittevrouwenveld kan door middel van het vervangen van de bestaande voorraad een niet alleen fysieke maar ook sociale kwaliteitsimpuls tot stand gebracht worden;
4. Met dit bouwprogramma wordt de versterking van de oostwest verbinding over de Groene Loper maximaal gefaciliteerd.



Programma herontwikkeling Bauduinstraat door Maasvallei:

Het plan kan gerealiseerd worden met een bijdrage van provincie, gemeente en Projectbureau A2.

De realisatie van dit bouwprogramma betekent een volledige inlossing van de nog openstaande compensatieverplichting van de gemeente aan Maasvallei ten gevolge van het gedwongen verkopen van de gemeenteflat en het slopen van 20 duplexwoningen aan het Petrus Bandenplein in Heer.

Het programma voorziet in de:

- sloop van de huidige 18 bestaande woningen;
- nieuwbouw van max. 80 sociale huurwoningen (daeb) en 8 eengezinswoningen (niet-daeb), verdeeld in:
 - o Blok A: 20 huurappartementen van 60 m2 GBO (daeb) + 8 grondgebonden koopwoningen ten behoeve van de vrije sector (niet-daeb);
 - o Blok B: 30 sociale huurappartementen van 60 m2 GBO en 30 sociale huurappartementen van 70 m2 GBO.
- renovatie van 6 bestaande sociale huurwoningen aan de Burg. Bauduinstraat 80 t/m 90.

Relevante besluiten / documenten

23 februari 2010	Raadsbesluit Wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort 21
februari 2017	Vaststellingsovereenkomst Package Deal Gemeente en Maasvallei
5 april 2018	Collegebesluit Subsidieaanvraag en samenwerkingsovereenkomst Maasvallei voor de ontwikkelingen rondom de Bauduinstraat

Actualisatie 2020

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten.



1. We verkopen de grond voor de getaxeerde waarde ZONDER rekening te houden met de aanwezige vervuiling;
2. De grondopbrengst stroomt terug in het plan t.b.v. de meerkosten grondafvoer en inrichting OR.
3. Maasvallei zelf draagt zorg voor bodemsanering
4. Wij richten de openbare ruimte in, Maasvallei betaalt.

Op dit moment bevindt het bouwplan zich nog steeds in de ontwerpfase. Door tegenvallende aanbestedingsresultaten is het bouwplan aangepast. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad en zal naar verwachting medio februari 2021 onherroepelijk zijn. Ook is de omgevingsvergunning aangevraagd. Start bouw is voorzien in september 2021.

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het risicobedrag wordt ingeschat op nihil.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bauduinstraat	0	171.201	0	0	0

4.3.6 COUR CÉRAVIE

Cour Céravie betreft een bouwinitiatief van een CPO bestaande uit zeven appartementen op de kop van de Heugemerweg en de Jonkheer Ruysstraat in Heugemerveld. Het toekomstige gebouw sluit aan op het woningencomplex Céravie dat in 2018 - 2019 door een ontwikkelaar is neergezet. De thans nog kale hoek met onduidelijke functie, krijgt door de bouw alsnog een nuttige invulling.



Voor de bouw van de appartementen, met een BVO van ca. 878 m², wordt de woning aan de Heugemerweg 103 gesloopt en kocht de CPO een resterend perceeltje van 77 m² van de ontwikkelaar van Céravie. Voor het plan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk omdat sprake is van appartementen in plaats van grondgebonden woningen, zoals nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

Door de zeer beperkte schaalgrootte en lastige stedenbouwkundige situatie, vormt het plan een aanzienlijke uitdaging, zowel qua ontwerp als in financiële zin. Ook de Corona-epidemie bemoeilijkt het proces: twee CPO leden moesten vanwege hun persoonlijke, financiële situatie afhaken. Hiervoor zijn inmiddels nieuwe leden aangetrokken.

Relevante besluiten/ documenten

In plaats van een intentieovereenkomst, is d.d. 16 januari 2020 per brief vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente zal meewerken aan de benodigde bestemmingsplanwijziging en het sluiten een anterieure overeenkomst. Ook heeft de CPO een bijbetaling verricht voor de geschatte grondwaardevermeerdering ten gevolge van de uitbreiding van het aantal wooneenheden (van twee



naar zeven). De definitieve waardevermeerdering wordt vastgesteld bij het sluiten van de anterieure overeenkomst.

Actualisatie 2020

Het afgelopen jaar heeft de CPO de aanvraag omgevingsvergunning voorbereid. Het concept bestemmingsplan wordt begin 2021 ter beoordeling voorgelegd aan de betrokken vakdisciplines en de benodigde documenten voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw zijn nagenoeg compleet. Begin 2021 wordt ook een begin gemaakt met het opstellen van de anterieure overeenkomst.

Voor dit private initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het risicobedrag wordt ingeschat op nihil.

Samenvatting

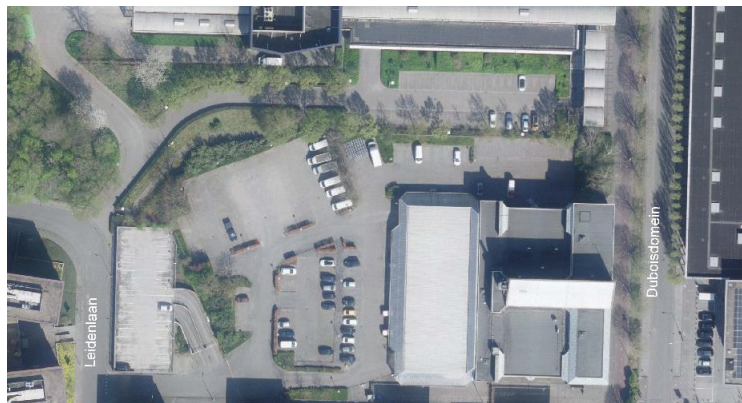
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Cour Cérvie	0	48.663	0	0	0

4.3.7 STUDENTENHUISVESTING DUBOISDOMEIN 50 RANDWYCK

Het plan betreft de herontwikkeling van de PostNL locatie aan het Duboisdomein 50 tot studentenwoningen. De huidige gebouwen van PostNL staan grotendeels al jaren leeg. Er zijn geen kantoren meer in het gebouw gevestigd. Een deel van de gebouwen wordt nu alleen nog gebruikt als postsorteercentrum.

Urban Developers uit Groningen heeft de locatie Duboisdomein 50 in

Maastricht van Koninklijke PostNL (onder voorbehoud) gekocht voor de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van zelfstandige studentenwoningen.



Relevante besluiten/documenten

Het college heeft op 12 mei 2020 besloten een intentieovereenkomst te sluiten met Urban Developers om de planologische haalbaarheid van de herontwikkeling tot studentenwoningen van de PostNL locatie te onderzoeken. Dit onderzoek is positief afgerond. Op basis hiervan heeft het college op 24 november 2020 besloten een exploitatieovereenkomst te sluiten met Urban Developers voor de ontwikkeling van 506 zelfstandige studentenwoningen. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave van de gemeenteraad om een fors aandeel van het programma studentenhuysvesting in Randwyck te realiseren (Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024). Deze planontwikkeling past ook binnen de structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus en ook binnen de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept.

Actualisatie 2020



Op basis van het collegebesluit van 24 november 2020 is de ruimtelijke procedure gestart. Deze procedure (verguntraject) wordt opgedeeld in 2 delen namelijk een omgevingsvergunning voor het planologische deel, en een tweede omgevingsvergunning voor het bouwkundige deel. De omgevingsvergunning voor het planologisch deel is samen met de ruimtelijke onderbouwing vanaf 17 december 2020 ter inzage gelegd.

De omgevingsvergunning voor het bouwkundige deel zal naar verwachting in het 2e kwartaal 2021 door Urban Developers worden aangevraagd.

Afhankelijk van het al dan niet indienen van bezwaar en beroep is de verwachting dat er met de bouw uiterlijk in januari 2022 gestart kan worden. De oplevering is dan naar verwachting per 1 september 2023.

Voor dit private initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het risicobedrag wordt ingeschat op nihil. Naar verwachting zal het plan per ultimo 2021 worden afgesloten.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Duboisdomein 50	0	5.000	5.000	0	0

4.3.8 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	132.345	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.351	0	0	0
Campus Hotel Management School	0	5.600	0	0	0
Woningbouwplan De Ravelijn	0	5.000	5.000	0	0
Bauduinstraat	0	171.201	0	0	0
Cour Céravie	0	48.663	0	0	0
Duboisdomein 50		5.000	5.000		
TOTAAL	0	392.160	10.000	0	0



4.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

4.4.1 ENCI TRANSFORMATIEZONE

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van de stad is circa 173 ha groot en omvat zowel het bedrijfsterrein van ENCI als de kalksteengroeve. De besluitvorming over de beëindiging van de mergelwinning in de ENCI-groeve heeft geleid tot het opstellen van het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA).

In februari 2010 is de “Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied”, getekend, waarin afspraken over de uitvoering zijn vastgelegd.

In het PvT wordt gekoerst op ontwikkeling en openstelling van de groeve als natuurgebied (Natuurmonumenten), herstructurering van het bedrijventerrein (ENCI) en de ontwikkeling van een daartussen gelegen overgangszone met lichtere bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. Deze zone moet opbrengsten genereren die ingezet worden voor de verdere ontwikkeling en beheer van de groeve.



Om het proces te sturen, is door de hierboven genoemde partijen de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht. Het doel van SOME is ten eerste de ontwikkeling van de gronden in de overgangszone en ten tweede het bewaken van de voortgang en kwaliteit van het transformatieproces. 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 private initiatief om te komen tot een anterieure overeenkomst en het vaststellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is de Deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI opgenomen. Paragraaf 7.3.2 omvat een uitgebreidere omschrijving van de gebiedsontwikkeling en de risico's met betrekking tot het participeren van de gemeente in de Stichting (SOME).

In het PvT is afgesproken om, ten behoeve van realisatie van de verschillende functies, een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Voordat de gemeente het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, moet de anterieure overeenkomst getekend zijn ter dekking van de gemeentelijke kosten, het gemeentelijk kostenverhaal.



Het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan bleek een zware opgave. Er is lang geprobeerd om een concept op te stellen dat voldoet aan een correcte vertaling van de afspraken die gemaakt zijn in het PvT; de toets bij de Raad van State kan doorstaan; en een deugdelijk sturingsmiddel is voor een goede ruimtelijke ordening.

Ondanks de in 2016 verleende mogelijkheid om gebruik te maken van de Crisis- en Herstelwet (CHW) bleef het moeilijk om het PvT te vertalen in een juridisch kader en te komen tot afronding van het bestemmingsplan. Dit vanwege de vele inhoudelijke dilemma's, waaronder de inpasbaarheid van het gewenste programma binnen de kaders van de natuur- en milieuwetgeving. Vanaf 2018 is daarom gezocht naar alternatieve scenario's/business cases om tot realisatie van het PvT te komen. Door de PAS-uitspraak in 2019 kwam echter de uitvoerbaarheid van alle scenario's zwaar onder druk te staan. Ook was het niet meer mogelijk de vigerende Natuurwetvergunning van ENCI in een nieuw bestemmingsplan te vertalen. Eind 2019 werd bovendien duidelijk dat Heidelberg Cement, het moederbedrijf van ENCI Maastricht, de productie in 2020 zou stopzetten. Gezien al deze ontwikkelingen is eind 2019 afgesproken dat betrokken partijen samen gaan werken aan een aangepast eindbeeld, waarmee op realistische wijze voldaan moet worden aan de ambities van het PvT.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming aan het 'Plan van Transformatie ENCI-gebied'
- Collegebesluit 23 februari 2010: instemming met de 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie' (ter kennisname voorgelegd aan de raad).
- Op 5 oktober 2010 heeft het college aan de raad verzocht zijn wensen en bedenking over de voorgelegde statuten van SOME kenbaar te maken.
- Raadsbesluit 9 juni 2020: Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Actualisatie 2020

In 2020 hebben partijen gezamenlijk gezocht naar de mogelijkheid om onderdelen uit het PvT tot uitvoering te brengen binnen de juridische kaders en de actuele stikstof-situatie. Met de bedoeling om een aangepast PvT ter instemming voor te leggen bij alle partners. De input van de gemeente voor dit proces is opgenomen in het Startdocument dat de gemeenteraad in juni 2020 heeft vastgesteld.

De diepe groeve die begin 2020 is overgedragen aan Natuurmonumenten, is nog niet opengesteld. Voor de overgangszone lijkt het overdragen van de ontwikkelrol van SOME naar Natuurmonumenten een mogelijk haalbare oplossingsrichting. Partijen zijn bezig met de uitwerking van deze koers, maar dit heeft nog niet geleid tot een gedragen voorstel. Mede daarom heeft het bestuur van SOME eind 2020 haar taken neergelegd. Begin 2021 vindt hierover nader overleg plaats. Het streven is om in 2021 tot besluitvorming te komen.

Over de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein bestaat nog veel onzekerheid, ondanks de in het PvT vastgelegde kaders voor de invulling. De koers van eigenaar Heidelberg Cement, na het definitief stoppen van de productie van ENCI medio 2020, is nog niet duidelijk. De milieuruimte voor nieuwe bedrijvigheid is naar verwachting beperkt. Bovendien vindt er discussie plaats over de mogelijkheid of en in welke mate industrieel erfgoed behouden kan worden.

Zowel vanwege de juridische beperkingen als vanwege de onzekerheid over de toekomstige invulling én mogelijke wijzigingen in rol en positie van verschillende betrokken partijen, is een integraal bestemmingsplan/omgevingsplan op korte termijn niet realistisch. De werkzaamheden hiervoor zijn daarom stilgelegd. Afhankelijk van de te maken keuzes moet op een later moment besloten worden hoe de bijgestelde koers planologisch optimaal verankerd kan worden. Dit plan Transformatiezone ligt



daarmee vooralsnog stil. De risico's met betrekking tot het PvT ENCI-gebied en de deelneming in SOME zijn opgenomen in paragraaf 7.3.2.

Toprisico's

Omdat het opstellen van het bestemmingsplan is stilgelegd is het reële risico voor ENCI Transformatiezone op basis van de risicoanalyse als PM opgenomen.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI

4.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Projectgegevens

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 betrof 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.



Relevante besluiten / documenten

Ambitiedocument Marienberg, raadsbesluit december 2012

Herijking Herstructurering, raadsbesluit 13 december 2016

Actualisatie 2020

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. Inmiddels heeft Woonpunt zich medio 2019 gemeld om opnieuw in overleg te treden over de planontwikkeling. Er zijn in 2020 een aantal verkennende ontwerpessies gehouden. Hierbij ook rekening houdend met varianten waar Woonpunt nieuwbouw pleegt op eigen grond, zonder de ruimere variant met grondruil of inzet van openbare ruimte. De (financiële) mogelijkheden worden uitgewerkt en afgestemd. Na duidelijkheid over de invulling van het plan zal in overleg een nieuwe exploitatieovereenkomst worden opgesteld.

Aangezien het plan nog niet feitelijk is doorgestart, volgt er nu geen verdere risicoanalyse.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Reële risico inschatting	Toelichting
Marienberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

4.4.3 REVITALISATIE DE BEYART

Projectgegevens

Secufund Investments (SFI) kocht het huidige woonzorgcomplex De Beyart in juli 2020 met het doel om de locatie te revitaliseren en uit te breiden tot een woonzorglandschap. SFI gaf de herontwikkeling hiervoor in handen van projectontwikkelingsorganisatie De Beyart BV.



Het plan omvat de renovatie/aanpassing van de bestaande bebouwing (grotendeels met status monument), uitbreiding met grondgebonden/gestapelde (zorg)woningen, en opwaardering van de kloostertuin tot (semi) openbare ruimte. Daarnaast is sprake van een nader te bepalen uitbreiding van functie-gerelateerde diensten en faciliteiten zoals (bijvoorbeeld) een was-, strijk- en stomerijservice, huishoudelijke hulp, een zorghotel, kapsalon, fysiotherapeut en een of meer cafés en restaurants. Deze services en faciliteiten hebben een ondergeschikt en aanvullend karakter op het woonzorglandschap en zijn in de eerste plaats bestemd voor de bewoners en hun bezoek.

De locatie De Beyart ligt aan de Brusselsestraat 38 en wordt globaal begrensd door Hoogfrankrijk, Capucijnenstraat, Grote Gracht, Brusselsestraat en de Cellebroedersstraat. Het totale gebied omvat 29.313 m²

Relevante besluiten/ documenten

Indienen van het bouwinitiatief door de Beyart BV: 30 oktober 2020

Sluiten van de intentieovereenkomst: met een looptijd van 26 november 2020 tot 27 mei 2021 (collegebesluit).

Actualisatie 2020

Sinds de indiening van het bouwinitiatief, vindt regelmatig afstemming plaats met diverse gemeentelijke disciplines over de uitwerking van het plan. Het plan is tweemaal ter advisering ingebracht in het WMC-overleg. De Beyart BV streeft naar goedkeuring van het masterplan in Q1 2021. Hierna wil men starten met een gefaseerd vergunningentraject.



Parallel hieraan loopt het traject rond de wijziging van het bestemmingsplan. Deze procedure is in ieder geval noodzakelijk vanwege de uitbreiding van het bebouwingsoppervlak. Of ook sprake is van een functiewijziging - van maatschappelijk naar een gemengde bestemming maatschappelijk én wonen - zal moeten blijken tijdens de verdere uitwerking van het plan.

Bij het sluiten van de intentieovereenkomst, verwachtte De Beyart BV de bouw eind 2021 te kunnen afronden. Gezien de veelomvattendheid van het plan en de huidige stand van zaken, is uitloop van deze planning onontkoombaar. De Beyart BV streeft nu naar oplevering in 2022.

Vanwege de veelomvattendheid van het plan, de monumentale status en de centrale ligging van de locatie, bestaat het risico dat de gemeentelijke inzet en de plankosten hoger zullen uitvallen dan de maximaal te verhalen kosten in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst zal daarom worden getracht om de plankostenraming, op basis van goede argumenten, naar boven bij te stellen. Op dit moment is dit risico nog niet kwantificeerbaar. Voor dit plan is een intentieovereenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal in deze intentiefase vooralsnog is verzekerd.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Reële risico inschatting	Toelichting
Revitalisatie De Byart	0	0	

4.4.4 ONTWIKKELING BOTERMIJN

Projectgegevens

De Botermijn ligt aan de noordoostelijke rand van het centrum van Maastricht. Het terrein ligt ingeklemd tussen het noordelijk deel van de wijk Sint Maartenspoort en het spoor. Momenteel is de Botermijn een verlaten en vrij onbekende enclave in de stad Maastricht. Prachtig cultureel erfgoed staat hier grotendeels leeg en de openbare ruimte verloedert. Het gebied biedt echter grote kansen om zich te ontwikkelen tot een hoogwaardig en karakteristiek stukje stad. Alle bovengenoemde opgaves kunnen hier in één plan beantwoord worden:



- Herbestemmen van karakteristiek maar leegstaand monumentaal erfgoed.
- Creëren van een levendig mixed-use gebied, aantrekkelijk voor zowel buurt als stad en met ruimte voor creatieve bedrijvigheid en ambachtelijke maakindustrie.
- Op korte termijn realiseren van studentenhuisvesting aan de rand van de bruisende binnenstad van Maastricht, op fietsafstand van Maastricht Healthcampus en Urban Campus en op loopafstand van het belangrijkste ov-knooppunt van Maastricht rondom het station.

Speerpunt voor het ontwerp van de Botermijn is het creëren van een inclusieve buurt die integraal deel uit maakt van Sint Maartenspoort. Een buurt waarin eenieder zich welkom voelt. De hekken die zorgen dat het terrein momenteel een introverte enclave vormt kunnen wat ons betreft plaatselijk verwijderd worden. Uiteraard gaan we in de participatie met de buurt hier dieper op in, of zij dit ook als



een verbetering zien. De Botermijn kan alleen succesvol zijn als ze iets te bieden heeft voor zowel bewoners als omwonenden en andere Maastrichtenaren.

Hoewel het Zuidelijke plandeel (fase 1) woonruimte schept voor met name studenten zullen er ook sterk publieke functies zoals horeca en coworkinggeïntegreerd worden die alle stadbewoners aanspreken. Deze mix van doelgroepen zal de basis vormen voor de toekomstige transformatie van de gehele Botermijn. Verder zal er sterk worden ingezet op het creëren van plekken voor interactie en ontmoeting die onderlinge activiteiten stimuleren. Gemeenschappelijk en publiek programma is geclusterd rondom deze openbare ruimtes en helpen het karakter van deze plekken vorm te geven. Gezamenlijke functies zoals een wasbar of een gemeenschappelijke woonkamer geven het meest noordelijk gelegen 'woonpleintje' een iets intiemer karakter. Publieke functies zoals het Werkgebouw, horeca en coworkingspaces en misschien zelfs een eventspace versterken het publieke karakter van het grotere, Zuidelijk gelegen plein. Ook een coffeecorner, een pakket-afhaal of een sportschool behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast kan ook de buurttuin een belangrijke schakel vormen tussen de Botermijn en de omliggende buurt.

De Botermijn is gekocht door een consortium van private investeerders die er studentenwoningen, werkplekken en ateliers willen ontwikkelen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer hebben (afgelopen 2 jaar) verschillende gesprekken plaatsgevonden (op ambtelijk en directieniveau) om de wens van de investeerder beter aan te laten sluiten bij de wensen en mogelijkheden van de stad en de regionale afspraken rondom wonen/economie.

Relevante besluiten/ documenten

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer hebben (afgelopen 2 jaar) verschillende gesprekken plaatsgevonden (op ambtelijk en directieniveau) om de wens van de investeerder beter aan te laten sluiten bij de wensen en mogelijkheden van de stad en de regionale afspraken rondom wonen/economie. Er is een quickscan uitgevoerd door de Gemeente en middels een brief de voorwaarden van de Gemeente gesteld. Op basis hiervan is een projectopdracht opgesteld.

Actualisatie 2020

Sinds de indiening van het initiatief en uitgevoerde quickscan van het initiatief is er een projectopdracht opgesteld om tot komen tot een intentieovereenkomst. Regelmatig vindt er afstemming plaats met de initiatiefnemer en met diverse gemeentelijke disciplines over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en te komen tot een intentieovereenkomst. De gesprekken met het werkgebouw lopen met de initiatiefnemer en Koko die daar nu gehuisvest wordt bekeken om deze ter plaatse gevestigd te laten in het gebied om over te brengen naar een andere locatie.

Parallel hieraan loopt de discussie omtrent welke woningen er nu toegestaan gaan worden op basis van het nieuwe woonbeleid. Onderzoeken naar de monumentale status en de mogelijkheden, geluid, en externe veiligheid rapportages zijn opgestart. Gezien de veelomvattendheid van het plan en de huidige stand van zaken, is uitloop van deze planning onontkoombaar. Vele partijen en belangen zijn relevant voor de uitwerking van het plan. De discussie over studentenwoningen en het woonbeleid, is nog niet gelopen.

Voor dit plan zal een intentieovereenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal in deze intentiefase vooralsnog is verzekerd. Uiteindelijk zal dit leiden tot een anterieure overeenkomst, een gedragen stedenbouwkundig plan door de Welstandscommissie en het komen tot een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

Vooralsnog niet aan de orde is het bijstellen van de plankostenraming die er al ligt. Wel naar verwachting dit goed te controleren het komende jaar gezien de veelomvattendheid van het plan, de monumentale status en de centrale ligging van de locatie, bestaat er altijd een risicorisico dat de gemeentelijke inzet en de plankosten hoger zullen uitvallen dan de maximaal te verhalen kosten in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal.



Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst zal daarom worden getracht om de plankostenraming, op basis van goede argumenten, naar boven bij te stellen. Op dit moment is dit risico nog niet kwantificeerbaar.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Reële risico inschatting	Toelichting
Ontwikkeling Botermijn	0	0	

4.4.5 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Revitalisatie De Byart	0	0	
Ontwikkeling Botermijn	0	0	
TOTAAL	0	PM	

4.5 Resultaten en conclusies

Private initiatieven met anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	132.345	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.351	0	0	0
Campus Hotel Management School	0	5.600	0	0	0
Woningbouwplan De Ravelijn	0	5.000	5.000	0	0
Bauduinstraat	0	171.201	0	0	0
Cour Céravie	0	48.663	0	0	0
Duboisdomein 50	0	5.000	5.000	0	0
TOTAAL	0	392.160	10.000	0	0

Bij private initiatieven met anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal grotendeels ontvangen. Mede hierdoor is het risico voor het reële scenario van de initiatieven op nihil gesteld. en zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenarios doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven met overeenkomst is nihil. Met betrekking tot het kostenverhaal wordt opgemerkt dat er steeds meer sprake is van een kwetsbare spanning tussen



norm- en werkelijke kosten in relatie tot het maximaal wettelijk kostenverhaal en / of langlopende ontwikkelingen.

Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Revitalisatie De Byart	0	0	
TOTAAL	0	PM	

Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is geen worst en best case scenario uitgewerkt. Het risico voor de private initiatieven met anterieure overeenkomst is op basis van het resultaat van het reële scenario nihil.

Het risico voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt PM. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven. De benodigde weerstandscapaciteit in de MPG 2019 bedroeg € 76.900 + PM. Deze is in de MPG 2020 bijgesteld naar PM. Dit wordt veroorzaakt doordat het plan Enci Transformatiezone on hold staat.



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 01.01.2021 zijn er een viertal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

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

Het bouwproject Restauratie Stadhuis is per 31.12.2020 afgerond.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

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

5.2 Uitgangspunten

In de MPG 2020 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 (hoofdstuk 3) 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

Projectgegevens

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 raadbesluit € 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. In 2018 is het nieuwe poppodium opgeleverd en in 2019 door de Muziekgieterij in gebruik genomen.



De Muziekgieterij heeft medio 2019 haar intrek genomen in het nieuw opgeleverd bouwdeel van de Timmerfabriek. Behalve een grote zaal, kleine zaal en foyer wordt er ruimte geboden aan de kantoren van de Muziekgieterij, een opnamestudio. Ook zijn er op de vide oefenruimtes gerealiseerd voor bands. Hiermee wordt er niet alleen voorzien in een poppodium, maar is er ook een aanbod voor jeugd en samenwerking met scholen, startende muzikanten/bands en opname van artiesten.

Muziekgieterij heeft de zomer 2019 voor de eigen inrichting van haar bouwdeel. In deze fase zijn ook de laatste bouwkundige/technische aanpassingen gedaan om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het verwacht gebruik. In september 2019 is de nieuwe Muziekgieterij officieel geopend.

In het najaar heeft de Muziekgieterij het bouwdeel Timmerfabriek-Zuid leeg opgeleverd. Dit bouwdeel is per 1 november 2019 tijdelijk in gebruik gegeven aan Intro in Situ (tot januari 2021).

In het najaar heeft de Muziekgieterij het bouwdeel Timmerfabriek-Zuid leeg opgeleverd. Dit bouwdeel is per 1 november 2019 tijdelijk in gebruik gegeven aan Intro in Situ (tot januari 2021).

In het najaar heeft de Muziekgieterij het bouwdeel Timmerfabriek-Zuid leeg opgeleverd. Dit bouwdeel is per 1 november 2019 tijdelijk in gebruik gegeven aan Intro in Situ (tot januari 2021).

Actualisatie 2020

Ook voor de partners in de Timmerfabriek is 2020 een bijzonder jaar geweest. Weinig tot geen gelegenheid tot het ontvangen van publiek heeft veel creativiteit en uithoudingsvermogen gevraagd. Wij hopen dan ook dat 2021 een jaar brengt waarin voor deze partijen weer meer mogelijk is.

De duurzame invulling van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek krijgt in 2021 vorm. Het tijdelijk gebruik van Intro in Situ eindigt per januari 2021. Conform het raadsbesluit zomer 2020 wordt Timmerfabriek Zuid in de toekomst tegen een marktconforme huurprijs aangeboden. Hiertoe is in het najaar van 2020 een makelaar ingeschakeld. Bij de keuze voor een geschikte partij, wordt naast de financiële component ook rekening gehouden met het profiel van het Sphinxkwartier en het culturele



profiel van de huidige gebruikers van de Timmerfabriek. Beoordeling vindt plaats in nauw overleg tussen Vastgoed en Cultuur en natuurlijk in samenspraak met de partners in de Timmerfabriek. In Timmerfabriek Zuid zijn in 2020 een aantal technische aanpassingen uitgevoerd met name ten behoeve van (brand)veiligheid en logistiek.

De vervanging van het dak is technisch en architectonisch uitgewerkt. Dit voorstel is besproken met Erfgoed en vervolgens ook met RCE en Welstandscommissie. Dit heeft geleid tot een voorkeursvariant. Als deze uitwerking gereed is, wordt een omgevingsvergunning voorbereid. Als bijkomend risico zien we de aanvullende eisen vanuit de verzekering bij de aanleg en ingebruikname van (indaks) pv-panelen. Verwachting is dat er aanvullende technische/bouwkundige eisen worden gesteld. Afstemming met de verzekeraar vindt op dit moment plaats.

Na duidelijkheid over deze (bouw)technische randvoorwaarden, kan in het voorjaar 2021 besluitvorming kan plaatsvinden en vervolgens bij akkoord de aanbesteding starten. Uitvoering wordt afgestemd met de gebruikers (Muziekgieterij, Bureau Europa en Lumiere). Er wordt gekoerst op een start vanaf najaar 2021 om geen hinder te vormen voor de geplande culturele evenementen in de binnentuin tijdens de zomermaanden. Mochten Corona-maatregelen aanleiding geven tot het bijstellen van de geplande zomerevenementen, dan wordt bekeken hoe de uitvoeringsplanning van de werkzaamheden hier zo goed mogelijk op kan aansluiten.

In 2020 is de binnentuin in gebruik genomen. Het is een openbaar terrein en in beheer bij de gemeente. Het plannen van evenementen verloopt via de jaarlijkse evenementenplanning van de gemeente. Hierbij zijn de partners in de Timmerfabriek en Lumiere in gelegenheid hun aanvragen in te dienen. Deze zomer hebben we de eerste events kunnen houden, ondanks de bijzondere omstandigheden als het gevolg van Corona.

Eind 2019 werd ook duidelijk dat het terrein werd ontdekt als gratis parkeerterrein voor bezoekers van Maastricht. Dit heeft geleid tot het plaatsen van een slagboom om het terrein te kunnen afschermen. Parkeren is nu alleen mogelijk voor evenementgebonden bestemmingsverkeer. Toekomstig gebruik zal uitwijzen of de ruimte verder in de huidige opzet voldoet.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Budget aanpassen Timmerfabriek Zuid onvoldoende
2.	Extra duurzaamheidsmaatregelen
3.	Achterstallig onderhoud met name Zuiddeel en binnenstraat

Het totale risico van het plan Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 212.500 + 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 zijn begin 2019 via een separaat raadsbesluit gevoteerd. De aanleg is inmiddels afgerond.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2020	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	3.129.054	3.129.054	212.500 + PM	0



5.3.2 RESTAURATIE STADHUIS

Projectgegevens

Het project Stadhuis bestaat feitelijk uit 2 onderdelen. Allereerst de restauratie van de Balkkoppen in combinatie met het geschikt maken van het rijksmonument voor de huidige functie, medewerkers en bijzondere interieuronderdelen. Daarnaast het restaureren van de bijzondere onderdelen zelf (Kunst interieur), waarvoor een provinciaal subsidie is toegekend van € 500.000.

Inmiddels is het project Balkkoppen en Kunst interieur medio 2020 afgerond.



Actualisatie 2020

Balkkoppen

In 2020 zijn nog enkele aanpassingen (pompen, regelaars en drukopnemers vervangen cq. geplaatst), opgepakt in verband met inregeling van de klimaatinstallatie (vanwege gevoelens van tocht bij medewerkers). De financiële afwikkeling hiervan zal als NTB (nog te betalen) op de balans worden meegenomen. Het project Balkkoppen kan dus ultimo 2020 worden afgesloten.

Kunst interieur

De restauratie van goudleer, schouwstukken, gewelfschilderingen en Gerechtigheidspaneel is medio 2020 volledig gereedgekomen. De definitieve subsidie afrekening van € 0,5 mln. euro is inmiddels, voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring, eind 2020 ingediend bij de Provincie.

Daarnaast zullen nog enkele uren apparaatskosten ter afsluiting van het project als NTB worden meegenomen. Het project Kunst Interieur is ultimo 2020 afgesloten.

Nu beide onderdelen van het project Stadhuis zijn afgerond wordt de definitieve eindafrekening van het totale project Stadhuis (Balkkoppen en Kunst interieur) per 31.12.2020 gemaakt; het te verwachten positieve saldo ultimo 2018 van € 800.000 is inmiddels al bij de Kaderbrief 2019 teruggevloeid naar de Algemene Middelen.



5.3.3 MECC INVESTERINGSPLAN

Projectgegevens

De gemeente heeft in 2015 het private deel van het MECC-vastgoed overgenomen van Annexum en is sindsdien eigenaar van het volledige complex. Met die overname ontstond investeringsruimte (€ 15 mln. toenmalig prijspeil) voor noodzakelijke verbeteringen en toekomstgerichte investeringen, met als doel de accommodatie aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de BrightlandsMaastricht Health Campus (BL-MHC).



Tevens bleken er kansen te zijn om ook nieuwe klanten naar het MECC te halen, door de accommodatie op onderdelen ook uit te breiden. Door aan het Forumplein een meetingpoint te ontwikkelen, kan ook een veel betere aanhaking op de Maastricht Health Campus gecreëerd worden. Op basis van dat inzicht heeft het College eind 2015 een Investeringsprogramma op hoofdlijnen vastgesteld, bestaande uit 6 programmaonderdelen, waarvan een deel voortvloeide uit afspraken met de TEFAF-organisatie en die daardoor hoogste prioriteit hadden. De voor het totale programma benodigde investering werd – naast het reeds door de gemeenteraad gereserveerde bedrag van € 15 mln. - 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).

Het Investeringsprogramma op hoofdlijnen uit 2015 is vervolgens samen met MECC uitgewerkt naar een Programma van Eisen, waarop in 2016 de Europese aanbesteding van de architect heeft plaatsgevonden. Na gunning ultimo 2016 is deze gestart met het ontwerp.

Na een intensief ontwerpproces, waarin op meerdere momenten belangrijke ontwerpkeuzes moesten worden gemaakt om de geraamde bouwkosten meer in balans te brengen met het beschikbare budget, zijn in 2018 het Definitief Ontwerp respectievelijk het Technisch Ontwerp voltooid. Ook werd in 2018 de Europese aanbesteding voor de uitvoering gestart. In juni 2018 werd gestart met de préselectiefase van de aanbestedingsprocedure, waarna in oktober van dat jaar 4 partijen zijn uitgenodigd voor de tweede fase (de inschrijvingsfase).

De oplevering van de kwalitatieve upgrading van het entree- en parkeergebied P3/P4, waarvoor een separaat ontwerp- respectievelijk aanbestedingstraject was doorlopen, kon kort vóór TEFAF 2018 plaatsvinden. In de initiële planning was dat al vóór december 2017 voorzien, maar dat bleek niet haalbaar als gevolg van de slechte weersomstandigheden.

Kort na de publicatie van de Uitnodiging tot Inschrijving d.d. 19 oktober 2018 hebben twee van de vier partijen zich alsnog teruggetrokken uit de Aanbesteding. De twee overgebleven partijen dienden op 14 januari 2019 hun inschrijving bij de gemeente in. Deze inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van EMVI, waarbij de beste combinatie van Kwaliteit en Prijs het hoogste scoort.



Na beoordeling bleek de prijs van de winnende inschrijving substantieel hoger te zijn dan het beschikbare budget. Hoewel het risico op een budget overschrijdende, winnende inschrijving reeds eerder was onderkend, was de overschrijding veel hoger dan werd verwacht.

Naar aanleiding van dat tegenvallende aanbestedingsresultaat heeft vervolgens intensief en constructief overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft daarbij toegezegd dat zij – gezien het grote economische belang van het MECC voor stad en regio - € 6,835 mln. extra wilde bijdragen aan het Investeringsplan MECC, mits ook gemeente bereid was eenzelfde extra bijdrage te doen. Daarbij stelde de provincie tevens als voorwaarde dat de (om budgettaire reden) eerder buiten de aanbesteding gehouden plandelen ‘Verbeteren look & feel hallen’ en ‘Signing’ toch worden uitgevoerd.

Vervolgens heeft ook de gemeenteraad middels raadsbesluit van 26 februari 2019 ingestemd met het beschikbaar stellen van een extra investeringsbudget van € 6,835 mln., om zodoende het restant tekort van de aanbesteding af te dekken inclusief de gemeentelijke dekking van de ventielen. Een gedeelte daarvan vindt dekking door een extra huurverhoging waartoe MECC zich heeft gebonden.

Daarmee bedraagt de totale aanvullende dekking van de gemeente Maastricht ten opzichte van het oorspronkelijk vastgestelde budget in 2015 (zijnde € 27,2 mln., waarvan € 17,2 mln. op de gemeente drukte) nu € 11,52 mln.

Na genoemde besluitvorming kon in maart 2019 de definitieve gunning van de werkzaamheden plaatsvinden en is 1 juni 2019 met de verbouwingswerkzaamheden gestart.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit aankoop vastgoed MECC d.d. 31.03.2015;
- Collegebesluit Investeringsplan MECC: eerste verkenning en richting bepalen d.d. 03.11.2015;
- Collegebesluit PvE Investeringsprogramma MECC Maastricht d.d. 19.07.2016;
- Collegebesluit Herinrichting entree- en parkeergebied P3/P4 d.d. 11.04.2017;
- Collegebesluit Definitieve vaststelling Investeringsplan MECC Maastricht B.V. d.d. 23.05.2017;
- Raadsbesluit Kaderbrief 2017 d.d. 11.07.2017;
- Collegebesluit Concept Definitief Ontwerp verbouw nieuwbouwdelen Investeringsplan MECC Maastricht B.V. d.d. 19.12.2017;
- Raadsbesluit Aanbestedingsvraagstuk d.d. 26.02.2019;
- Diverse RIB 2015 t/m 2018;
- Alle aanbestedingsstukken gepubliceerd op Tendered op 19 oktober 2018;

Actualisatie 2020

Sinds de start van de werkzaamheden in 2019 heeft de uitvoering (in verschillende deelfasen) conform planning plaatsgevonden. Het jaar 2020 stond met name in het teken van de uitvoering van de Fasen 3 en 4, waarbij sprake was van de gelijktijdige uitvoering van de nieuwbouw van het Brightlands Meeting Point, de vernieuwing van het congrescentrum en de revitalisering van de Forumpassage en de entreezone.

De goede voortgang in de werkzaamheden in 2020 kon echter niet verbloemen dat er in veel gevallen sprake is van een belangrijk verschil tussen de werkelijke situatie van het gebouw enerzijds en hetgeen daarover (in bouw- en revisietekeningen) is gedocumenteerd anderzijds. Een en ander vroeg om meer afstemming met en tussen aannemer en ontwerpteam. Een en ander leidt - in voorkomende gevallen – ook tot extra, niet voorziene werkzaamheden, wat het project (nog) complexer maakt dan eerder werd voorzien en onvermijdelijk ook heeft geleid en ook in de laatste maanden nog zal leiden



tot meerwerk. Hierdoor is veel druk ontstaan op de post onvoorzien, waarbinnen het meerwerk opgelost moet worden. Met het vorderen van de werkzaamheden lijkt het er steeds meer op dat de post onvoorzien, die overigens relatief laag is in verhouding tot de uiteindelijke aanneemsom, niet toereikend zal zijn. In de eindfase van de verbouwing zal dus onderzocht moeten worden of er mogelijkheden bestaan voor het doorvoeren van kostenbesparingen. Alle inspanningen blijven er immers op gericht om het project binnen budget te realiseren.

De Coronacrisis heeft uiteraard ook invloed gehad op **dit** bouwproject. Enerzijds trok de crisis een wissel op de - toch al zo beperkte - programmering van het MECC in 2020, en anderzijds bemoeilijkten de omstandigheden vanaf maart 2020 de uitvoering van de werkzaamheden. Ook qua planning van het bouwproces is er vanaf eind 2020 spanning opgetreden, en heeft de aannemer gesignaleerd dat het opportuun is na te denken over een latere oplevering dan op de contractueel overeengekomen datum (17 februari 2021).

Actualisatie kwartaal 1 van 2021

De tendens van een latere oplevering heeft zich inderdaad doorgezet, wat eind januari heeft geleid tot een verzoek van de aannemer om de bouwtijd te verlengen. Gelet op het belang dat wij hechten aan een oplevering op basis van de overeengekomen hoge kwaliteitseisen, heeft het College ingestemd met dat verzoek. Uiteraard was daarbij ook een belangrijke afweging dat de feitelijke programmering van het MECC de ruimte daartoe bood.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de verlengde bouwtijd enige financiële gevolgen heeft voor onder andere de plankosten; deze financiële gevolgen zijn niet meer verwerkt zijn in de gepresenteerde cijfers van de hercalculatie / jaarrekening 2020.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Meerwerk tijdens uitvoering
2	Extra aanvullende wensen door gebruiker
3	Faillissement bouwkundig aannemer
4	Exploitant horeca is nog niet bekend
5	Uitvoering werken tijdens openstelling voor bezoekers zorgt voor overlast

Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 1.917.750.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2020	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
MECC Investeringsplan	0	8.383.613	8.383.613	1.917.500	0



5.3.4 THEATER AAN HET VRIJTHOF

5.3.4.1 Theater aan het Vrijthof fase 1 en 2

Projectgegevens

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) en het verbeteren van de akoestiek in de Papyruszaal en de DSM-zaal (fase 2). De totale projectkosten werden oorspronkelijk begroot op € 5,0 mln.



Ontwikkeling projectbudget

Het collegebesluit in juli 2016 werd destijds 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 in juni 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). Ook bleek het aangewezen 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 de provinciale subsidie.

In 2018 werd duidelijk dat de toegezegde provinciale subsidie niet door de Provincie zou worden toegekend en de ingestelde financiële achtervang daarmee volledig moest worden benut. Het totale toegekende projectbudget ad € 6,4 mln. werd daarmee uiteindelijk volledig uit eigen middelen gefinancierd.

Relevante besluiten/ documenten

Raadsbesluit programmabegroting 2017 d.d. 15-11-2016 (besluit opstart modernisering TAHV)

Raadsinformatiebrief 2017-17653 d.d. 06-06-2017 (stand van zaken modernisering TAHV)

Raadbesluit kaderbrief 2017 d.d. 11-07-2019 (tekort cofinanciering aandeel derden)

Raadsbesluit Marap 2017 d.d. 12-12-2017 (extra budget 2 scope-changes en achtervang provinciale subsidie)

Actualisatie 2020

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



Fase 1 de artiesten- en toiletvoorziening publiek (2017)

De oplevering van fase 1, zijnde de artiesten- en toiletvoorziening publiek, heeft plaatsgevonden in oktober 2017. De totale kosten voor deze fase bedroegen € 1,23 mln. en bleven hiermee € 0,13 mln. onder het gealloceerde projectbudget. Dit budgetoverschot werd toegekend aan fase 2.

Fase 2 akoestiek in de Papyruszaal en de DSM-zaal (2018-2020)

De oplevering van fase 2, zijnde de akoestiek in de papyruszaal, heeft gefaseerd plaatsgevonden.

Fase 2a deeloplevering Papyruszaal (2018)

De oplevering van de Papyruszaal (fase 2a) heeft plaatsgevonden in oktober 2018. De risicovoorzieningen opgenomen in de budgettering werden grotendeels aangesproken om het ontwerp te kunnen realiseren. De kosten samenhangend met de realisatie van fase 2a bedroegen € 3,3 mln.

Fase 2b deeloplevering aanpassingen podiumzijdig (2019-2020)

De technische oplevering van het podium (fase 2b) heeft plaatsgevonden in oktober 2020. De risicovoorzieningen opgenomen in de budgettering werden grotendeels aangesproken om het ontwerp te kunnen realiseren en de kosten uitstel realisatie op te vangen. De kosten samenhangend met de realisatie van fase 2b bedroegen € 1,4 mln.

Het verbeteren van de akoestiek in de DSM-zaal werd in 2018 on hold geplaatst, omdat uit eerder onderzoek bleek dat de aanpassingen niet het gewenste eindresultaat voor gebruik door Philharmonie Zuidnederland zou opleveren zonder een uitbreiding. Einde 2019 werd het besluit genomen dat de aanpassingen aan de DSM-zaal niet meer zou worden uitgevoerd binnen het project.

Toprisico's

Projectrisico's (afronding fase 2b)

Gezien de stand van de werkzaamheden zijn er momenteel geen projectrisico's meer.

Onderstaand zijn de huidige verwachte top risico's weergegeven:

#	Omschrijving risico
1	Niet van toepassing

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2020	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Verbouwing TAHV	0	136.367	136.567	0	0

De totale kosten van het project Verbouwing Theater aan het Vrijthof komen daarmee uit op ca. € 6,0 mln. en blijven hiermee ca. € 0,4 mln. onder het beschikbare projectbudget. De oorzaak van de budgetonderschrijding is het niet meer hoeven aan te spreken van het deelbudget akoestische verbeteringen in de DSM-zaal.

In Q1-2021 zal de eindafrekening en een overdracht van het projectdossier (as-built) plaatsvinden aan de beheersorganisatie evenals een decharge van het projectteam.



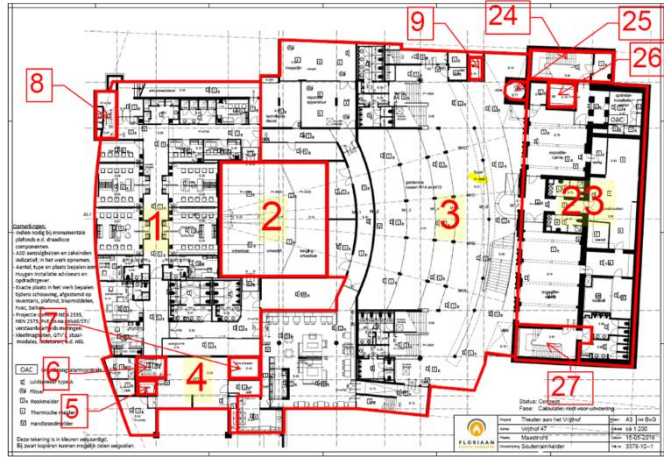
5.3.4.2 Project brandveiligheid Theater aan het Vrijthof

Projectleider: Bert Jeurissen

Projectcontrol: Nico van Herten

Projectgegevens

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 kosten samenhangend met de realisatie van dit project zijn eind 2018 geraamd op ca € 1,6 mln. Het budget voor deze ingrepen bleek echter onvoldoende, hetgeen resulteerde in een extra benodigde storting in de onderhoudsvoorziening in de jaarrekening van 2018.



Relevante besluiten/ documenten

Omgevingsvergunning met kenmerk 171035WB d.d. 16 augustus 2017

Vaststelling Raad jaarrekening 2018 d.d. 2 juli 2019.

Actualisatie 2020

In september 2019 werd het project vrijgegeven voor realisatie. Een deel van werkzaamheden werd reeds uitgevoerd, parallel met de aanpassingen in de papyruszaal in 2018. Met de realisatie van het resterende deel van het project, bestaande uit herstel van de brandcompartimentering en implementatie van een nieuw brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, werd begin juli 2020 gestart. De realisatie doelstelling dat deze brandveiligheidsvoorzieningen uiterlijk tegen einde 2020 zouden zijn geïmplementeerd werd gehaald, dit ondanks de Corona maatregelen. De nieuwe installatie, welke parallel aan de oude werd aangelegd, werd op 23 december in bedrijf gesteld en einde januari 2021 zal certificering plaatsvinden. In december werd tevens gestart met de demontage de oude brandinstallatie, deze werkzaamheden zullen naar verwachting in februari 2021 gereed zijn waarna het project wordt opgeleverd. De herstellingen van de brandscheidingen zijn gereed. Doorgevoerde aanpassingen aan brandscheidingen in het Generaalshuis werden in nauw overleg met cultureel erfgoed uitgevoerd. De kosten samenhangend met de realisatie tot en met het boekjaar 2020 bedroegen € 1,267 mln. De verwachte nog te realiseren kosten bedragen worden gefactureerd in 2021. Daarmee komen de totale projectkosten van het project Brandveiligheid Theater aan het Vrijthof naar verwachting uit op het toegekende projectbudget.

Toprisico's

Projectrisico's

Gezien de stand van de werkzaamheden zijn er momenteel geen grote projectrisico's meer. De risicopost onvoorzien binnen het actuele projectbudget zal naar verwachting worden aangesproken bij de eindafrekening van het project en is voldoende om dit risicobedrag af te dekken.



Onderstaand zijn de huidige verwachte toprisico's weergegeven

Omschrijving risico

1 Onvoorzien

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2020	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
TAHV brandveiligheid	0	332.890	332.890	50.000	0

In Q1-2021 zal de eindafrekening project en een overdracht van het projectdossier (as-built) plaatsvinden aan de beheersorganisatie evenals een decharge van het projectteam.

5.3.4.3 Project middenzaal Theater aan het Vrijthof (NIEUW)

Projectgegevens

In 2019 werd gestart met een onderzoek naar de haalbaarheid voor de inpassing van een middenzaal in Theater aan het Vrijthof ter plaatse van de bestaande DSM-zaal met uitbreiding naar de aangrenzende ruimten. Het onderzoek dat begin 2020 werd afgerond heeft uitgewezen dat de realisatie van een middenzaal technisch en financieel (vooralsnog) haalbaar is. Om de realisatie van een middenzaal mogelijk te maken zal een deel van het aangrenzende buurpand (de tussenbouw) aan de Statenstraat 9 gekocht moeten worden. Verwerving van een deel van het buurpand is essentieel voor de haalbaarheid in verband met de afmeting van de middenzaal. De totale projectkosten zijn begroot op € 7,5 mln.

Actualisatie 2020

Door het college werd in juli 2020 ingestemd met het onderzoeken van de aankoop van de tussenbouw van het pand Statenstraat 9 en met het onderzoeken van de optimalisatie van de laad- en losvoorziening door middel van een trailerlift dan wel goederenlift met loadingdock. Door intern beleid van ING, het gevolg van de door de overheid aangescherpte Corona maatregelen, is het momenteel niet mogelijk om een opname voor taxatie uit te voeren als gevolg waarvan het onderzoek momenteel niet kan worden afgerond.

Toprisico's

Projectrisico's

Gezien het project nog in de onderzoeksfase verkeert zijn er momenteel geen actieve projectrisico's. Kosten haalbaarheidsonderzoek zijn afgedekt uit incidentele onder uitputting budgetten Cultuur.



5.3.5 CENTRE CERAMIQUE HERHUISVESTING MUZIEKSCHOOL KUMULUS

Projectgegevens

In 2018 startte de gemeente met het in kaart brengen van de herhuisvestingsmogelijkheden van Muziekschool Kumulus, destijds naar aanleiding van het hotelinitiatief St. Maartenspoort 2/ Franciscus Romanusweg 90/ St. Maartenslaan 52.

Parallel hieraan, gaf CC/NHMM/Kumulus gestalte aan haar visievorming voor de organisatie en hieraan gepaard gaande transitieproces. Men besloot om de muziekschool onder te brengen in het souterrain van Centre Céramique (CC) vanuit de gedachte dat dit de exploitatie van beide organisatie-onderdelen ten goede zal komen en de toekomstbestendigheid van Centre Céramique zal versterken. De kosten voor het project zijn geraamd op € 9,5 miljoen. De investering wordt gedekt door het ontstane exploitatievoordeel en het MJIP.



Relevante besluiten/ documenten

29 januari 2019: de gemeenteraad stelt de nieuwe visie voor CC/NHMM/Kumulus vast en stelt een voorbereidingskrediet van € 600.000 beschikbaar om te komen tot een ontwerp met bijbehorende kostenraming voor de verbouwing van CC en de verhuizing van Muziekschool Kumulus.

28 mei 2019: gemeenteraad gaat akkoord met het starten van een pilot waarbij een bouwteam het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Céramique verder zal oppakken. Daarnaast geeft de gemeenteraad haar fiat voor een investering van € 9,5 miljoen voor de inpassing van muziekschool Kumulus en verbetering van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, verduurzaming en concentratie van Hier alle relevante besluitvorming en documenten puntsgewijs benoemen

7 april 2020: de gemeente sluit de aannemingsovereenkomst voor de bouwkundige werken met aannemer Laudy.

Actualisatie 2020

Het jaar 2020 startte met onderhandelingen over de eind 2019 afgegeven prijsaanbiedingen voor de verbouwing, teneinde het werk binnen het vastgestelde budget te kunnen realiseren. Nadat hierbij voldoende, positieve resultaten waren bereikt, ging de bouw medio maart van start op basis van een vooropdracht. Begin april werd de aannemingsovereenkomst gesloten.

Hoewel de werkzaamheden aanvankelijk nog op schema lagen, veroorzaakte de Covid-19 epidemie later toch voor vertraging. De planning moest worden herschikt: bepaalde werkzaamheden werden naar voor gehaald en andere werkzaamheden schoven naar achter. Door het gebouw van 1 oktober t/m 31 januari te sluiten voor publiek, tracht men vast te houden aan de oorspronkelijke bouwplanning.

Een en ander heeft tot gevolg dat de vooroplevering van de bouw medio februari 2021 zal plaatsvinden in plaats van oorspronkelijk in januari 2021. De inrichtingswerkzaamheden worden naar verwachting afgerond in april 2021 (oorspronkelijk medio maart). De verhuizing van Kumulus, die oorspronkelijk was gepland in de kerstvakantie 2020, vindt ook in 2021 plaats. De definitieve datum hiervan wordt nog bepaald, waarbij ook rekening zal worden gehouden met het lesprogramma. De eindoplevering valt naar verwachting in juni.



De bouwwerkzaamheden kunnen vooralsnog worden uitgevoerd binnen het vastgestelde budget.

Risico's

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	De (bijgestelde) planning wordt niet gehaald
2	Geen overeenstemming over constructieve oplossing t.a.v. de roltrap

Het totale risico voor *Centre Céramique – herhuisvesting muziekschool Kumulus* bedraagt op basis van de risicoanalyse € 30.000. De post onvoorzien binnen het actuele projectbudget is voldoende om dit risicobedrag af te dekken.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Centre Céramique – herhuisvesting muziekschool Kumulus	0	3.468.393	3.468.393	30.000	0



5.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2020	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	3.129.054	3.129.054	212.500 + PM	0
Restauratie Stadhuis balkkoppen	0	0	0	0	0
Restauratie Stadhuis Kunst	0	0	0	0	0
MECC Investeringsplan	0	8.383.613	8.383.613	1.917.500	0
Theater a/h Vrijthof verbouwing	0	136.367	136.367	0	0
Theater a/h Vrijthof Brandveiligheid	0	332.890	332.890	50.000	0
CC herhuisvesting Muziekschool Kumulus	0	3.468.393	3.468.393	30.000	0
TOTAAL	0	15.450.317	15.450.317	2.210.000 + PM	0

Aangezien van de bouwprojecten geen scenariodoorrekening is gemaakt, is de benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten gelijk aan het resultaat van het reële scenario en dit is per 31.12.2020 bepaald op nihil. Echter de post onvoorzien van het project MECC Investeringsplan blijkt niet toereikend.

Dit bedrag wordt wel meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 10).

Op totaalniveau is het verschil tussen de post onvoorzien en het risicobedrag overigens positief (de totale post onvoorzien is circa € 70.000 groter dan het totale risicobedrag). Maar zogenaamde bovenplanse verevening tussen de bouwprojecten is niet aan de orde.

De benodigde weerstandscapaciteit van de bouwprojecten is per 31.12.2020 ruim € 200.000, zijnde een overschrijding van de post onvoorzien van het project MECC investeringsplan (paragraaf 5.3.3), zijn er op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar nog 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. Eigenbouwerschap, zie ook paragraaf 2.5.2;
5. PAS (Plan Aanpak Stikstof) en PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen);
6. Vastgesteld budget is niet toereikend.

Ad 1 Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging

Zoals reeds in de vorige MPG's is aangegeven, zijn de laatste jaren de bedragen van de Economisch Meest Gunstige Inschrijvingen (EMVI) vaak aanzienlijk hoger dan de directieramingen, die allen opgesteld c.q. getoetst waren door één of meerdere externe bureaus.



Zo ook de aanbesteding van de MECC verbouwing van begin 2019, waarbij de EMVI-inschrijving zo'n 38% hoger was 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).

Mede hierdoor 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.

Vanuit dit bouwteam is eind 2019 een prijs afgegeven die helaas ook hoger was dan het vastgestelde budget. Vanuit het bouwteam is begin 2020 gekeken naar mogelijke bezuinigingen, waarbij de eisen ten aanzien van duurzaamheid, toegankelijkheid en de kwalitatief goede invulling van de muziekschool, niet aangepast gaan worden. Hier heeft het bouwteam stappen gemaakt en vooralsnog worden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd binnen het vastgestelde budget. Bij een aanbesteding op basis van EMVI zijn de mogelijkheden tot aanpassingen / bezuinigen als gevolg van de wet- en regelgeving veel beperkter.

Tot nu toe worden de ervaringen van het werken in bouwteamverband als positief gezien. (zie paragraaf 5.3.5).

Na de realisatie van de gehele MECC-verbouwing (verwachte afronding tweede kwartaal 2021), zal het gehele ontwerp-, voorbereidings- en bouwproces van dit project worden geëvalueerd.

Hierbij komen wellicht nog andere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde. Deze zullen dan worden meegenomen in de MPGV 2021.

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 opstalexplotatie. 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 bij de Muziekgieterij); Nieuw in 2020 is hierbij de Covid-19 pandemie, die vooraf op geen enkele wijze was te voorzien en welke al mede de oorzaak is van het uitstellen van de oplevering van het MECC Investeringsplan (wat weer extra apparaatskosten en extra kosten toezicht tot gevolg heeft);
- onverwachte complicaties of omstandigheden die extra onderzoek of mankracht vergen, bijvoorbeeld het archeologisch onderzoek bij de Muziekgieterij;
- 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. Hierdoor wordt deze post onvoorzien vaak te krap begroot. Ook de bepaling en (vaak) vaststelling van de budgetten voordat er een Programma van Eisen (PvE) met bijbehorende kostenraming is opgesteld, werkt dit in de hand (zo is de budgetpost onvoorzien bij het MECC Investeringsplan lager dan het bedrag van de risicoanalyse).

De oplossing kan zijn dat budgetten pas worden bepaald en vastgesteld nadat er een PvE met 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.

In 2019 is het budget voor de verbouwing van Centre Ceramique vastgesteld. Hierin is vooralsnog wel voldoende rekening gehouden met de hoogte van de post onvoorzien, waardoor het totale risicobedrag van de risicoanalyse volledig gedekt wordt door de post onvoorzien.

Ad 4 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 Muziekgieterij;
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique

Voor 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.

Ad 5 PAS (Plan Aanpak Stikstof) en PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen)

In paragraaf 2.5.7 is de problematiek inzake de PAS en PFAS toegelicht. Deze problematiek had, zoals opgenomen in de MPG 2019, mogelijk nog grote invloed op de zowel de huidige als (nog te starten) nieuwe bouwprojecten.

PAS: Inmiddels is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel door beide Kamers aangenomen. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor kleine tijdelijke deposities (sloop/aanleg/bouw) zonder limiet. Alleen voor de gebruiksfase van (nieuwe) functies moet nog middels een AERIUS-berekening getoetst worden of er vergunningplicht is.

PFAS: Het probleem van hoge onderzoekskosten is met het vaststellen van de gemeentelijke 'Bodemkwaliteitskaart PFAS' in december 2020 ook grotendeels opgelost. Onderzoek naar PFAS hoeft nu enkel nog plaats te vinden indien de resultaten van een vooronderzoek hier aanleiding toe geven.

Voor de in dit hoofdstuk opgenomen bouwprojecten, is dan ook geen sprake meer van stikstof en/of PFAS –problematiek; bij nieuwe bouwprojecten zal, indien deze problematiek wel speelt, dit apart vermeld worden bij de betreffende projecten.



Ad 6 Vastgesteld budget is niet toereikend

Naast de overschrijdingen van apparaatskosten en de post onvoorzien en het aanbestedingsrisico, komt het ook vaak voor dat het totale budget al wordt overschreden voordat met de aanbesteding van het werk wordt gestart.

Dit zit met name in het feit dat budgetten vaak al vooraf worden gereserveerd in de begroting (MJIP-gelden, activering boekwaarde) en pas later een PvE met kostenraming wordt opgesteld.

Daarnaast worden de gereserveerde budgetten niet jaarlijks geïndexeerd.

Zeker bij wat complexere projecten en verbouwingen, waarbij de voorbereidingstijd (definitiefase, ontwerpfasen en voorbereidingsfase) langer is dan 1 jaar, leidt dit regelmatig tot hogere ramingen dan de gereserveerde investeringskosten.

Vervolgens wordt dan gevraagd aan de ontwerper/adviseurs om met bezuinigingsvoorstellen te komen, maar deze worden niet altijd gevonden / gehonoreerd.

Het gevolg is dat er op enig moment alsnog aanvullend budget moet worden gevonden en bestuurlijk moet worden vastgesteld, wat ook weer tot vertragingen in de plannen kan leiden.

Mogelijke oplossingen om dit tegen te gaan:

- Gereserveerde budgetten (MJIP-gelden) jaarlijks indexeren o.b.v. de in de programmabegroting vastgestelde kostenindex;
- Bij het laten vaststellen van de budgetten deze voorzien van een realistisch opgestelde kostenraming o.b.v. een gedragen PvE;
- Bouwprojecten aan te besteden in bouwteamverband; hierbij wordt de aannemer eerder mede verantwoordelijk voor het ontwerpen en uitvoeren van het werk binnen het vastgestelde budget, zie ook de nadere toelichting bij **ad 1**.

Dit risico heeft verwanten met het aanbestedingsrisico (ad 1), en de risico's overschrijding apparaats- en advieskosten (ad 2) en overschrijding van de post onvoorzien (ad 3).

Dit risico heeft zich onder andere voorgedaan bij het project MECC Investeringsplan, waarbij alsnog extra middelen zijn vrijgemaakt (geactiveerd) en vastgesteld.



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 was vastgesteld, maar wel bestuurlijke instemming hadden, 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. ontwerpfas
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 toprisco's van de plannen;
- de resultaten en conclusies.

6.2 Uitgangspunten

Voor deze plannen zijn in het kader van deze MPGCV 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 (OHW), 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 MPGCV.

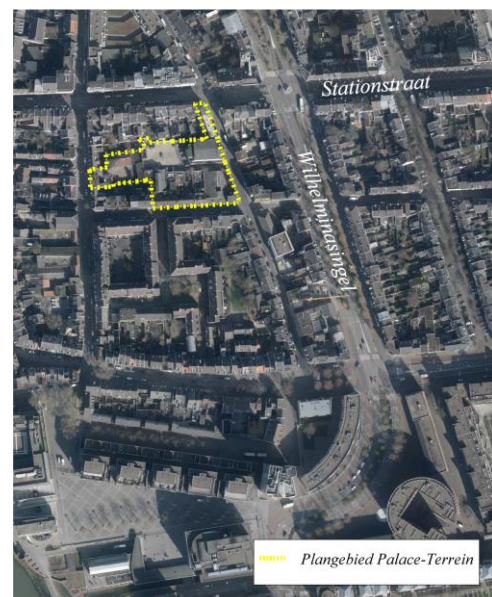
6.3 Toelichting, resultaten en toprisco's projecten

6.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

6.3.1.1 Oud Wyck - Palace

Projectgegevens

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, 7 stadsvilla's en een nieuwe openbare voetgangerszone. De oude cinema Palace maakt onderdeel uit van het plan. Door het vestigen van de WVG, heeft de gemeente sinds 2001 nagenoeg alle benodigde panden in eigendom. Vanuit de intentieovereenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar van het plan zijn de afgelopen jaren bepaalde 'stappen' doorlopen met als doel om tot realisatie te komen. Een wezenlijke stap in dit proces was het aantonen van de haalbaarheid van het hotel in 2018.





Relevante besluiten/documenten

Om tot ontwikkeling te komen heeft het college van burgemeester en wethouders op 15.03.2016 ingestemd met de intentieovereenkomst (stappenplan) tussen gemeente en ontwikkelaar.

Op 24.04.2018 heeft het college ingestemd met het hotelconcept als passend binnen het hotelbeleid en aanvullend voor de stad.

11.02.2020 heeft de raad aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de locatie Palace aan de ontwikkelaar.

Actualisatie 2020

Begin 2020 is de Raad ingelicht over de verkoopvoorwaarden van de Palace locatie aan de ontwikkelaar en heeft geen wensen en/of bedenkingen aangegeven tegen het voornemen tot verkoop. Het ontwerp bestemmingsplan is medio 2020 in procedure gebracht. Dit heeft tot 21 zienswijzen geleid. Met name de zienswijzen gericht op de bouwhoogte is als 'signaal' opgepakt. In overleg met de ontwikkelaar en architect is het ontwerp hierop aangepast. Het bestemmingsplan (inclusief bijbehorende grondexploitatie) wordt in het eerste kwartaal 2021 ter vaststelling voorgelegd. Omdat één perceel aan de Bourgognestraat nog niet in eigendom is en het niet is gelukt om dit perceel minnelijk te verwerven, wordt direct na vaststelling van het bestemmingsplan hiervoor de onteigeningsprocedure opgestart. Parallel hieraan wordt het bouwrijp maken voorbereid. Gelet op de weerstand van enkele omwonenden en de Samenwerkende Hotels Maastricht (Sahot) bestaat de kans dat beroep wordt ingesteld bij de Raad van State. Zowel de onteigeningsprocedure als het (eventuele) proces bij de Raad van State leidt tot vertraging. Uitgaande van positieve uitkomsten van voornoemde procedures is het bouwrijp maken voorzien in de eerste helft 2022 met start realisatie eind 2022.

Toprisico's

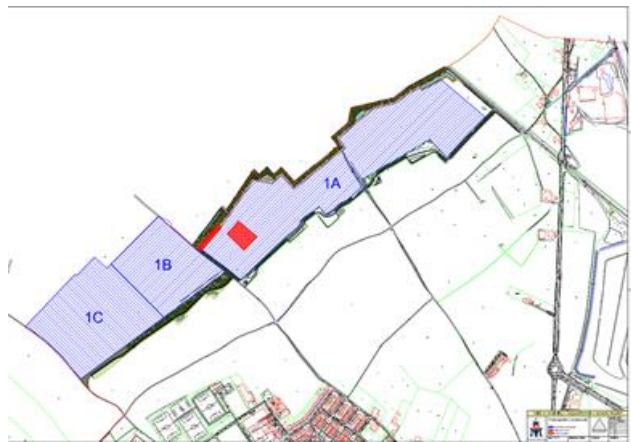
#	Omschrijving risico
1	Kosten bouwrijp maken kunnen hoger uitvallen als gevolg van bodemsanering en/of archeologie
2	Plankosten vallen hoger uit (vertraging en procedures)

Het totale risico voor Oud Wyck Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt 173.000.

6.3.1.2 Lanakerveld bedrijventerrein / zonneweide

Het gebied Lanakerveld was oorspronkelijk (in het structuurplan 2000-2005) aangewezen als ontwikkelingslocatie met een drietal bestemmingen (wonen, werken en natuur).

In de loop der jaren is evenwel als gevolg van diverse ontwikkelingen - minder groei en daardoor minder woningen noodzakelijk, stijgende grondprijzen, en minder vraag naar (uitbreiding op) bedrijventerreinen - Lanakerveld inmiddels aangemerkt als reserveringslocatie: Deze locatie is bestemd voor de vestiging van tijdelijke functies en eventuele bedrijfsverplaatsingen in verband met de verlegging van het Noorderbrugtracé. Geen van de bedrijven heeft hier gebruik van gemaakt.





De gewijzigde ontwikkelingen in Lanakerveld boden daardoor wel ruimte om de mogelijkheden van een Zonneweide te onderzoeken: Na een Haalbaarheidsonderzoek in 2016 is in de daaropvolgende jaren de haalbaarheid samen met bewoners van de aanpalende buurten verder onderzocht. En eind 2018 is door de gemeenteraad besloten een zonneweide te realiseren van 41 ha, waarvan 32 ha. bebouwd mag worden.

Actualisatie 2020:

In 2019 is gestart met het opstellen van de aanbestedingsdocumenten voor de realisatie van de Zonneweide. Als aanbestedingsvorm is gekozen voor de concessie, waarbij de uiteindelijke beste aanbieder de Zonneweide ontwerpt, realiseert, exploiteert, beheert en onderhoudt voor eigen rekening en risico. De gemeente verstrekt geen financiële bijdrage(n) ter zake de realisatie en exploitatie. De vergoeding voor de exploitatie van de Zonneweide komt geheel uit de verkoop van stroom aan de energieleverancier, garanties van oorsprong (GVO's) en de SDE+ subsidie. De gemeente draagt geen risico of verantwoordelijkheid voor het leveren aan en het transport van elektriciteit door de netwerkbeheerder.

In 2020 is een exploitant gevonden, die in staat is om een ecologisch en technisch optimaal zonnepark aan te leggen en die tevens deelneemt aan een pilot waarbij de te volgen werkwijze en resultaten kunnen leiden tot een NISP certificaat (Nature Inclusive Solar Parc). Het voordeel van deze noodzakelijke "nature inclusive" benadering is daarnaast dat WRO-procedures door een goed onderbouwd ontwerp met oog voor natuur en mens, kunnen worden doorlopen. We kunnen daarmee het eerste (NISP) gecertificeerde zonnepark van Nederland worden. De voorbereidingen voor planologische procedures en vergunningen zijn in volle gang. Gekoerst wordt op realisatie van de zonneweide in 2022.

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Initiatief kan niet doorgaan

Het totale risico voor Lanakerveld Bedrijventerrein op basis van de risicoanalyse bedraagt 120.500. Mocht het initiatief geen doorgang vinden, o.a. ten gevolge van het niet verkrijgen van een bestemmingsplanwijziging, noodzakelijke vergunningen, langere doorlooptijd procedures, subsidies, dan is het risico maximaal de eigen kosten.

6.3.1.3 Jojohaven

Projectgegevens

Door de ROgroep is een plan ontwikkeld voor de realisatie van ruim 40 grondgebonden woningen op de oevers van de Jojohaven in Boschpoort. Al geruime tijd vindt hierover tussen deze partij en de gemeente overleg plaats, waarbij de meerwaarde voor de omgeving in de vorm van wandelroutes, mate van zichtbaarheid en bereikbaarheid van het water, wordt onderschreven. De discussie omtrent de financiële haalbaarheid van het door initiatiefnemer ingediende plan bevindt zich in een afrondende fase.

Er ligt thans een ambtelijke marktconforme aanbieding

van de gronden aan de RO-groep voor. Deze grondaanbieding gaat uit van ontwikkeling en realisatie





van de woningen door de RO-groep. De Gemeente draagt zorg voor de grondexploitatie (het bouwen en woonrijp maken van de gronden), onder de nadere voorwaarde, dat de verkoopprijs nog verhoogd wordt indien de gemeentelijke kosten voor planontwikkeling en bouw- en woonrijpmaken hoger mochten blijken te zijn dan de getaxeerde verkoopprijs.

Bij acceptatie van de voorwaarden kan het plan verder met de RO groep worden vormgegeven.

Risico's

Belvedere haven kent geen boekwaarde, vanwege indertijd verleende subsidies van Rijk en provincie en afboeking van historische kosten door de WOM Belvédère. Voorlopig wordt derhalve het totale financiële 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:

- instemming met de onafhankelijk getaxeerde grondprijs door de ontwikkelaar; de verkoopprijs wordt overigens verhoogd indien de gemeentelijke kosten voor planontwikkeling en bouw- en woonrijpmaken hoger mochten blijken te zijn dan de getaxeerde verkoopprijs. Wijzigingen in het bouwplan kunnen verder een bijbetaling van de grondprijs tot gevolg hebben;
- bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in het plangebied;
- ladder duurzame verstedelijking;
- gedane bestuurlijke toezeggingen in het kader van de woonprogrammering Maastricht 2021-2030 en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;

6.3.1.4 Scharn Zorgcomplex

Projectgegevens

Het plan omvat de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer met als doel hier betaalbare zorgwoningen voor dementerende ouderen te realiseren. De locatie is in eigendom van de gemeente en ligt na de sloop van het zwembad en de kringloopwinkel al enkele jaren braak. Gezien de centrale ligging in Heer is deze locatie geschikt om een kleinschalig zorgcomplex te realiseren in combinatie met een openbaar park.

De opzet is de ontwikkeling van een kleinschalig zorgcomplex (maximaal 24 units) in een groene omgeving. Onderdeel van de planontwikkeling is dan ook de aanleg van een openbaar park. Om deze totaalontwikkeling mogelijk te maken moeten de huidige tijdelijke parkeerplaatsen van de voetbalclub RKSV verplaatst worden. Dit kan naar het zuidelijk gelegen gemeentelijk terrein grenzend aan de Akersteenweg, zie foto.



Relevante besluiten/documenten

Het college heeft op 15 december 2020 onder voorwaarden ingestemd met de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer en met de start van een aanbestedingsprocedure voor de uitgifte



van de grond. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opgave van de gemeenteraad om betaalbare zorgwoningen voor de specifieke doelgroep dementerende ouderen in Maastricht te realiseren (Woonprogrammering Maastricht en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

Actualisatie 2020

Op basis van het besluit van het college van 15 december 2020 wordt in overleg met de klankbordgroep (buurt, voetbalclub, buurtnetwerk, gemeente) het programma van eisen voor de aanbesteding verder uitgewerkt. Vooralsnog is de planning om dit programma van eisen in maart 2021 af te ronden. Daarna kan de formele aanbestedingsprocedure worden gestart. Vanwege het feit dat er nadere eisen, zoals betaalbaarheid van de woningen aan de gronduitgifte worden gesteld, dient de grond via een aanbesteding verkocht te worden. Deze eisen kunnen niet in een planologisch besluit geregeld worden.

Vanwege de kleinschaligheid van het plan en de gewenste integrale ontwikkeling is ervoor gekozen om de totale ontwikkeling in één hand te houden. Dit betekent dat niet alleen de ontwikkeling van het bouwplan door een marktpartij wordt gedaan maar ook de verplaatsing van de parkeerplaatsen voor de plaatselijke voetbalvereniging, de aanleg van het openbaar park en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwning.

Burgerparticipatie

Gedurende het proces is besloten om vooruitlopend op een collegebesluit tot ontwikkeling van de locatie de buurt te contacteren, burgerparticipatie dus. Op basis van dit proces wordt geconcludeerd dat de communicatie en afstemming met burgers en hun achterban veel tijd en organisatie vergt. Dit heeft bij dit project geresulteerd in meer ambtelijke uren en dus ook een stijging van de kosten.

Met het oog op de invoering van de Omgevingswet is het van belang om het fenomeen participatie goed in te passen bij projecten en hier aan de voorkant voldoende mensen en middelen voor te reserveren.

Toprisico's

Omschrijving risico

1	Het mislukken van de aanbesteding
---	-----------------------------------

Het totale risico voor Scharn Zorgcomplex op basis van de risicoanalyse bedraagt 37.500.

6.3.1.5 Buurtpark De Groene Poort Oost

Projectgegevens

Na het mislukken van een burgerinitiatief om op de voormalige voetbalvelden aan de Akersteenweg een scoutinglocatie met ontmoetingsplek voor de buurt te realiseren, kwamen bewoners van Scharn en Heer begin dit jaar met een nieuw plan. Ditmaal gaat het om de realisatie van een buurtpark met waterbuffers.

Aanvankelijk wilde ook Speeltuin Heer naar de locatie verhuizen maar het bestuur van de speeltuin zag hier later van af omwille van de hoge kosten voor het verplaatsen van de





speeltoestellen.

De bewoners, inmiddels verenigd in een stichting, worden door de gemeente begeleid bij de uitwerking van hun initiatief. Indien (de realisatie van) het buurtplan succesvol is, dan schrapt de gemeente de locatie als mogelijke P&R voor Maastricht Oost

In hun burgerinitiatief gaan de bewoners ervan uit dat het voormalige kantinegebouw door de gemeente wordt gesloopt. Het (concept) ontwerp voorziet op deze plek in een terras met pergola. Vastgoed bereidt een gerechtelijke procedure voor om het gebouw in 2021 te kunnen ontruimen en vervolgens (bovengronds) te laten slopen.

Het voormalige voetbalcomplex beslaat circa 18.400 m² en is thans in beheer bij Vastgoed. Uit het haalbaarheidsonderzoek zal blijken hoe het toekomstige beheer zal worden vormgegeven

Relevante besluiten/ documenten

Collegevoorstel 12 mei 2020: het college concludeert dat de realisatie van een scoutinglocatie met ontmoetingsplek voor de buurt niet haalbaar is (dit betreft het voorgaande plan).

Collegevoorstel 17 november 2020: het college sluit een intentieovereenkomst met de bewoners rond het (nieuwe) initiatief voor een buurtpark met waterbuffers. De intentiefase loopt tot 27 mei 2021, exclusief de optie voor een eenmalige verlenging met maximaal 3 maanden

Actualisatie 2020

De bewoners richtten een website op om hun plannen voor het buurtpark kenbaar te maken. Bijna duizend personen betuigden hun steun voor het initiatief en zo'n 35 vrijwilligers meldden zich aan om een helpende hand te bieden bij de toekomstige realisatie en het beheer van het buurtpark.

Het ontwerp voor het buurtpark is besproken in het gemeentelijk ontwerpersoverleg en wordt naar aanleiding hiervan verder uitgewerkt. De bewoners hebben hiervoor een landschapsarchitect in de arm genomen. De bewoners zijn ook verantwoordelijk voor het bijeen krijgen van de financiering die nodig is om het buurtpark aan te leggen. De gemeente financiert de benodigde onderzoeken en begeleidt de planuitwerking waar nodig. Indien haalbaar, legt de gemeente ook de wadi's aan. Daarnaast is ook de vervanging van de huidige populieren langs de Akersteenweg een gemeentelijke taak.

Indien de haalbaarheidsfase met positief resultaat wordt afgesloten, sluiten bewoners en gemeente een overeenkomst rond het toekomstige beheer van het park. Naar verwachting is dit rond de zomer van 2021.

Risico's

Voor dit buurtinitiatief is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Vooralsnog beperkt het risico van de gemeente zich tot de ambtelijke kosten in de haalbaarheidsfase en het uitvoeren van bodemonderzoek. Voor deze kosten is een voorbereidingskrediet uit het ontwikkelbudget B&O beschikbaar gesteld. Het totale risico van het initiatief wordt voorlopig gesteld op PM.

De ervaring tot nu toe leert, dat trajecten rondom burger- en overheidsparticipatie vaak meer tijd en inzet vragen dan projecten waarbij dit niet aan de orde is. De communicatie en afstemming met burgers en hun achterban vergt veel organisatie. Daarnaast hebben de processen soms een grillig verloop. Ook is er een reële kans op kostenoverschrijdingen, met name tijdens de planuitvoering na afloop van het eigenlijke participatietraject.



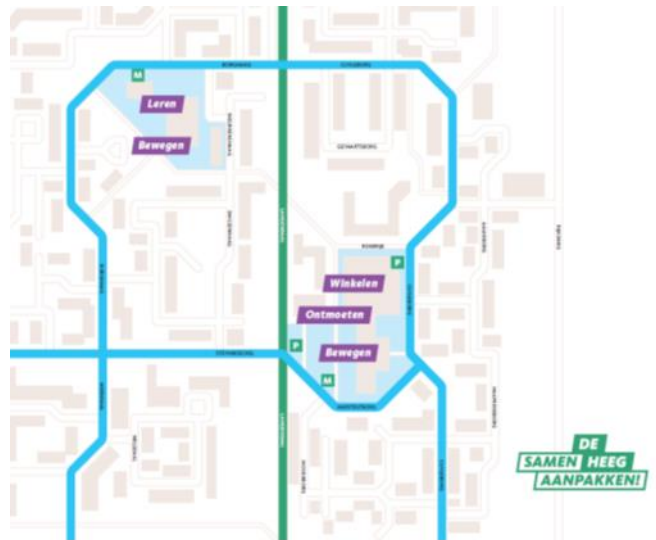
Zaken die van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan zijn:

- de technische en financiële mogelijkheden voor het aanleggen van de waterbuffers, welke een essentieel onderdeel van het plan uitmaken;
- het vermogen van de bewonersstichting om de voor het plan benodigde inrichtingskosten bijeen te brengen;
- het verkrijgen van overeenstemming over het toekomstige beheer en onderhoud.

6.3.1.6 Centrumplan de Heeg

Projectgegevens

In 2017 is het project centrumplan De Heeg in het leven geroepen om voor De Heeg weer een aantrekkelijk centrum te maken. Dit project verbindt en coördineert betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. In onderlinge samenhang worden de thema's Winkelen, Bereikbaarheid en parkeren, Ontmoeten, Bewegen en Leren verbonden tot een integraal geheel. Ondanks dat de afzonderlijke thema's hun eigen dynamiek en tempo hebben, wordt er zoveel mogelijk ingezet op een totaalaanpak.



Relevante besluiten/documenten

Op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met een integrale ontwikkelrichting voor het centrum van De Heeg. Hierbij werd ervanuit gegaan dat de Jumbo supermarkt op de huidige plek duurzaam en toekomstbestendig kon worden verbouwd. Inmiddels is gebleken dat dit niet mogelijk is omdat het gebouw hiervoor niet geschikt. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre een alternatief mogelijk is. Zeer waarschijnlijk betekent dit dat er een grootschalige herpositionering en –ontwikkeling van het centrum van De Heeg nodig is. Momenteel wordt er met Orange Capital Partners (eigenaar van de winkelruimten) gewerkt aan een intentieovereenkomst om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken.

Actualisatie 2020

Vooruitlopend op de toekomstige (her)ontwikkeling van het centrum van De Heeg, zal medio 2021 de Jumbo supermarkt worden gemoderniseerd en uitgebreid. Zodoende kan de periode tot aan herontwikkeling worden overbrugd. Tussentijds wordt er voor de leegstaande winkelruimten gezocht naar tijdelijke, danwel structurele nieuwe functies. Deels is dit al concreet (sportschool t.p.v. voormalige Bruna).

Een grootschaligere herschikking van functies (en dus ook van vastgoed) is pas aan de orde indien en zodra de plek van de sporthal beschikbaar komt. Naar verwachting is dit niet eerder dan 2025 omdat dat afhankelijk is van de nieuwe VO-locatie nabij de groene loper en daaraan gekoppelde nieuwe binnensportaccommodatie.

Deelplan openbare ruimte rondom IKC Ziezo

Als onderdeel van de centrumontwikkelingen in De Heeg is het van belang om alle afzonderlijke voorzieningen in kwalitatief goede samenhang met elkaar te verbinden. Het geheel wordt daarmee sterker dan de optelsom van individuele planonderdelen. Op deze manier is de openbare ruimte rondom het nieuwe IKC Ziezo vergroend en opgewaardeerd. De verkeerssituatie in en rondom de Borghaag is verbeterd en er is vooral ingezet op het zo goed mogelijk faciliteren van voetgangers en



fietsers. De buitenspeelvoorziening is buiten schooltijden ook te gebruiken voor jeugd tot 12 jaar en de verbindingroutes van en naar het (winkel)centrum voor fietsers en voetgangers zijn veiliger en toegankelijker gemaakt. Dit deelproject is binnen het vastgestelde voorbereidingskrediet en mede dankzij een bijdrage van Provincie Limburg gerealiseerd.

Risico's

Op dit moment is er nog geen sprake van een gedefinieerd project in de zin van ontwikkelopgaven, verbintenissen of financiële verplichtingen. Daardoor zijn er ook nog geen risico's te omschrijven.

6.3.1.7 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 31.12.2020 geboekt naar balans
Oud Wyck – Palace	173.000	
Lanakerveld Bedrijventerrein	120.500	
Jojobaven	PM	
Scharn Zorgcomplex	37.500	
Buurtpark De Groene Poort Oost	PM	
Centrumontwikkeling De Heeg	0	
TOTAAL	331.000 + PM	3.517.462

De plannen behorende tot de MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader en beschikken nog niet over een post onvoorzien. 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 € 331.000 + PM.

6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Plangegevens

Zoals reeds aangeven in paragraaf 3.3.2 vormt de herinrichting en upgradering van de openbare ruimte in het Hart van de Brightlands Maastricht Health Campus een belangrijk onderdeel van deze campusontwikkeling. Voor dat deelgebied (ook wel 'plandeel 1' genoemd) geeft de Structuurvisie MHC uit 2014 al een eerste uitwerking, in de vorm van een Voorlopig Ontwerp.

Voor de verdere uitwerking respectievelijk daarvan zijn de drie gebiedspartners met grondeigendommen (UM, MUMC+ en gemeente) een gezamenlijk, taakstellend budget voor Plandeel 1 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 top risico voor het project zelf.

In december 2016 is een Definitief Ontwerp door de gezamenlijke gebiedspartners vastgesteld. Nadien hebben zich echter nog ruimtelijke aandachtspunten geopenbaard die afgehandeld moesten worden vóórdat de besteksfase kan starten. Een groot deel van 2017 en 2018 is daarmee gemoeid geweest.

Daarnaast is de scope van het ontwerp in de loop van 2017 gewijzigd, wat ook financiële gevolgen heeft gehad. Op basis van een nieuwe, tussentijdse kostenraming hebben de gebiedspartners 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.

In de eerste helft van 2019 konden de laatste ruimtelijke discussiepunten m.b.t. Plandeel 1 worden opgelost, en daarmee leken de laatste belemmeringen voor de voltooiing van het Definitief Ontwerp te zijn weggenomen. In de tweede helft van dat jaar deden zich echter een aantal ontwikkelingen voor en rezen er nieuwe inzichten, die voor de herinrichting van de openbare ruimte relevant zijn en dus ook van betekenis waren voor de voortgang van het ontwerpproces. Het betreft onder andere het stopzetten van project Mosae Vita door MUMC+ en de opgave om studentenhuisvesting binnen de campus te realiseren. Deze inhoudelijke zaken vroegen dus om een partiële herijking van het ontwerp.

In diezelfde periode werd ook duidelijk dat de significante kostenontwikkeling, waarmee de bouwsector al enige jaren kampt, steeds meer haar schaduw wierp over de infrastructurele bouwsector.

Nieuwe berekeningen leerden dat de kosten inderdaad significant waren gestegen. Op basis van de feitelijke marktontwikkeling tussen 2016 en 2019 én de verwachte doorontwikkeling van de prijzen tot eind 2021 (het jaar van realisatie), zou het benodigde budget verhoogd moeten worden. Maar de kostprijsontwikkeling is slechts één factor. Uitgangspunt daarbij is het 'oude' DO van eind 2016/2017. In de achterliggende periode zijn er diverse ruimtelijke keuzes gemaakt die tot ontwerpaanpassingen hebben geleid (of nog moeten leiden), en die het ontwerp duurder hebben gemaakt. De som van beide elementen (dus indexering plus aanvullingen/duurdere keuzes) resulteert in een nieuwe totaalraming die uitkomt op circa € 14,5 mln.

Gelet op het vorenstaande hebben de gebiedspartners ultimo 2019 dan ook moeten concluderen dat voltooiing van het Definitief Ontwerp op basis van de actuele uitgangspunten en afspraken niet realistisch was, en dat er fundamentele keuzes gemaakt dienen te worden. Daarbij is een denkrichting gekozen waarbij onverminderd wordt ingezet op realisering van datgene wat voor de campus het meest belangrijk wordt gevonden, géén belemmering vormt voor nog te maken heroverwegingen en waarvoor waarschijnlijk ook voldoende budget aanwezig is. De voorstellen daartoe werden in december 2019 geagendeerd voor bestuurlijk overleg tussen de gebiedspartners, gepland in januari 2020.

Relevante besluiten / documenten

- Structuurvisie Maastricht 2030 d.d. 29-05-2012 en *Made in Maastricht*, Economische visie 2020 d.d. 19-02-2013;
- Collegebesluit d.d. 14 mei 2013 inzake "Vaststelling visiedocument 'Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept';
- Raadsbesluit ter vaststelling van Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus 2014 d.d. 16.12.2014;



- Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC d.d. januari 2015;
- Geactualiseerde koepelovereenkomst BL-MHC d.d. juli 2016;
- Realisatie en exploitatieovereenkomst BL – MHC Plandeel 1 fase 1 ‘Het Hart’ d.d. 17.12.2015;
- Vaststelling Definitief Ontwerp door Stuurgroep Gebiedsontwikkeling Brightlands Maastricht Health Campus in december 2016.

Actualisatie 2020

Conform de voorstellen die eind 2019 aan haar waren voorgesteld, besloot de Stuurgroep de oorspronkelijke scope voor de herinrichting te verkleinen tot een gebied, dat grofweg bestaat uit de directe omgeving van de P. De Beyelaan (de noord-zuid-as door de campus) respectievelijk de oostwest-verbinding aan de zuidzijde van het MECC (de JW Bechlaan / Willem Beyenlaan), inclusief het Forumplein. Deze nieuwe scope wordt (gezien de vorm) ook wel met “de T” aangeduid. Voor de andere onderdelen, waarvan besloten is het ontwerpproces nog niet door te zetten, werd afgesproken in gezamenlijk overleg te gaan werken aan een herijking.

Op basis van die besluitvorming in januari jl. heeft vervolgens tot mei 2020 een verdere uitwerking plaatsgevonden. Daarbij zijn de nieuwe, meer grofmazige plangrenzen gedetailleerder uitgewerkt en is ook een nieuwe, gedetailleerde planning gemaakt voor het verdere ontwerp- en voorbereidingstraject. Die planning voorzag erin dat het Definitief Ontwerp eind augustus 2020 opgeleverd zou kunnen worden en dat de realisatie - fasegewijs – zou kunnen starten in mei 2021.

In de periode daartussen zou dan de bestekuitwerking en de Europese aanbesteding plaatsvinden. Die planning is vervolgens besproken met UM en MUMC+. Daarbij is gebleken dat het MUMC+ het verstandig vindt toch meer tijd te nemen in het ontwerpproces. Die wens is vooral het gevolg van de Coronacrisis die intussen de wereld is gaan beheersen. Voor wat betreft een aantal reeds gemaakte ontwerpkeuzes geldt namelijk dat MUMC+ deze in relatie tot haar ervaringen gedurende de Coronacrisis-operatie en het (mede daaraan verbonden) in voorbereiding zijnde strategisch vastgoedplan, zekerheidsheids halve nog eens tegen het licht wil houden, met het oog op mogelijke herhalingen. In eerste instantie werd aangegeven (en afgesproken) deze check in september 2020 af te ronden, maar nadien is gebleken dat daarvoor meer tijd nodig is, zelfs tot in 2021.

Vanzelfsprekend heeft e.e.a. tot gevolg dat de planning nu behoorlijk zal doorschuiven ten opzichte van de eerdere planning zoals die door Arcadis begin zomer werd opgesteld.

De gebiedspartners willen dat zoveel mogelijk beperken en verkennen de mogelijkheid om de 'T' in twee delen te faseren:

- Fase 1 is dan de herinrichting van het Forumplein en daaraan gekoppeld de JW Bechlaan / Willem Beyenlaan), waarvoor - afhankelijk van de definitieve besluitvorming - in het tweede kwartaal van 2021 met de besteksuitwerking gestart zou kunnen worden.
- Fase 2, aanpak van de Noordzuid-as van de 'T', (met name de P. Debeyelaan met aangrenzende stroken) kan dan later in 2021 weer opgepakt worden, zodra MUMC+ haar 'corona-evaluatie' heeft afgerond.

Begin 2021 wordt de laatste hand gelegd aan een update van de kostenraming op basis van deze gefaseerde aanpak. Zodra dat mogelijk is zal de gemeente deze bespreken met de gebiedspartners UM en MUMC+. Voor de partners zal dan met name van belang zijn of er na de realisatie van Fase 1 voldoende middelen uit het budget overblijven om nadien ook fase 2 van de 'T' te kunnen realiseren.

Indien daarover duidelijkheid bestaat zal bestuurlijke besluitvorming door de gebiedspartners worden geëntameerd, waarbij ook een concrete planning zal worden voorgelegd.

Tevens zal er opnieuw naar de capacitaire afspraken tussen de gebiedspartners gekeken moeten worden, want de in 2014 gefixeerde plankosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten) zullen bijgesteld moeten worden.



Tegen die achtergrond zijn op basis van de nu voorliggende afspraken en voorstellen de navolgende risico's geïventariseerd:

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

#	Omschrijving risico	Risicoreservering in €
1	Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden(o.a. verplaatsing bouw bureau azM, kabels en leidingen, etc.)	
2	Aanbesteding mogelijk niet binnen geraamde budget	
3	Reservering budget voor herinrichting Forumplein is niet voldoende	
4	Mogelijk aanvullende kosten voor nog niet uitgezochte 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. Hiervoor is bij de jaarrekening 2017 een voorziening getroffen.

Deze voorziening is bij de jaarrekening 2019 opgehoogd. De totale voorziening van € 0,4 mln. is nu ingezet ter afdekking van het geraamde huidige tekort op het plan. Nadat de concrete uitwerking met bijbehorende kostenraming heeft plaatsgevonden, zal samen met UM en MUMC+ gekeken worden hoe de restant gereserveerde budgetten worden ingezet en wat nog aanvullend dient te worden afgedekt.

Het totale risico voor dit plan op basis van de risico-analyse bedraagt € 1.391.250

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.

De verkleining van de oorspronkelijke scope in 2020, waarbij met name het ontwerp van het 'groene eiland' en de nieuwe waterpartij eromheen voorlopig wordt geparkeerd en op een later moment zal worden herijkt, heeft dus ook consequenties voor dit plandeel. Hoewel er voorlopig slechts een relatief klein deel van de waterpartijen in het ontwerp (aan de noordzijde) zal worden opgenomen, worden ook binnen de verkleinde scope niettemin veel kosten gemaakt die ten laste kunnen worden gebracht van het investeringsbudget GRP. Immers: een significant deel van die kosten hebben te maken hebben met leidingwerk, wat voor een groot deel nog steeds binnen de verkleinde scope (de 'T') valt. Vanzelfsprekend ligt dat een stuk anders indien voorlopig slechts de bovenzijde van de 'T' wordt uitgevoerd, wat op dit moment het meest reële scenario lijkt. In dat geval worden in beperktere mate kosten gemaakt die ten laste van het GRP gebracht kunnen worden.

In een latere fase (bij de partiële herijking) zal de waterpartij ontwerptechnisch voltooid worden en zal de bijbehorende raming opnieuw afgestemd worden met de totale GRP-bijdrage voor dit plan. Indien de aanbesteding hoger uitvalt dan de alsdan berekende aanneemsom, dan zal opnieuw bekeken worden of er additionele dekking vanuit het GRP mogelijk is. Voorts zijn ook meerwerken tijdens de uitvoering een latent risico.

#	Omschrijving risico
1	Tegenvallers tijdens uitvoering
2.	Onvoorziene omstandigheden in de bodem

Het totale risico voor het deelplan Water bedraagt op basis van de risicoanalyse € 100.500.



Reële scenario

Het reële scenario betreft de doorrekening van het plan BL – MHC – Plandeel 1 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2020. Het reële scenario omvat vooralsnog een sluitend plan.. De bijdragen van de overige twee partijen worden jaarlijks geïnd (zijnde tweemaal 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 01.01.2021 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 gelijkgesteld aan het resultaat. Het resultaat is negatief en hiervoor is een voorziening getroffen.

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 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	0	8.870.155	8.478.003	1.391.250	-392.152
BL MHC – Plandeel 1 water	0	830.086	830.086	100.500	0



6.3.2.2 Wittevrouwenveld – Tillystraat

Plangegevens

In het kader van het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort, 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. Met betrekking tot de verdeling van de kosten voor de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied (thans geraamd op in totaal € 1.380.000,- prijspeil jan'18) zijn 23% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte toe te rekenen aan de niet-daeb woningen en 77% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de daeb woningen. De ontwikkelaar dient aan de gemeente 23% van de totale daadwerkelijke kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte te vergoeden. De gemeente neemt alleen de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de daeb woningen voor haar rekening inclusief de werkzaamheden aan de openbare ruimte aan de Morsestraat. Omdat daadwerkelijke kosten hoger warden ingeschat dan de voornoemde geraamde kosten, is gezocht naar extra middelen. Deze zoekperiode heeft geleid tot een vertraging van de aanbestedingsprocedure en daarmee tot verstoring van de gezamenlijke planning van gemeente en Servatius, leidend tot een meerkostenclaim van de aannemer van Servatius. In het kader van de planontwikkeling heeft tevens een grondruil plaatsgevonden.

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.

Relevante besluiten:

23 februari 2010

Raadsbesluit Wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort

21 februari 2017

Vaststellingsovereenkomst Package Deal Gemeente en Servatius

Actualisatie 2020

M.b.t. een meerkostenclaim is 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.

De planning van Servatius heeft in 2019 averij opgelopen. Na de afsluiting van de bouwrijpfase in februari 2019, zijn de werkzaamheden voor de woonrijpfase hervat in januari 2020.

In oktober 2020 heeft de oplevering van de openbare ruimte plaatsgevonden. Er zijn nog enkele herstelpunten. De afronding en financiële afrekening zal in 2021 plaatsvinden.

Toprisico's

Omschrijving risico

- | |
|---|
| 1 Er resteren mogelijk nog enkele discussiepunten over de verrekening van meerkosten en aanvullende werkzaamheden. |
|---|

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



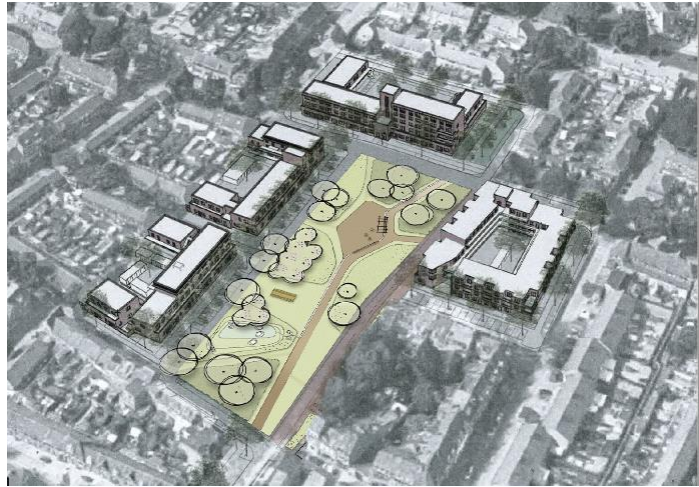
6.3.2.3 Blauwe Loper

Plangegevens

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. Vanaf 2020 wordt dit overleg georganiseerd door het Buurtnetwerk van Mariaberg.

Relevante besluiten / documenten

Structuurvisie

Ambitiedocument Mariaberg, raadsbesluit december 2012

Herijking Herstructurering, raadsbesluit 13 december 2016



Actualisatie 2020

In 2019 is door Servatius gewerkt aan de herhuisvesting van de bewoners van de te slopen woningen. Uiteindelijk was bij de start van de sloop vrijwel iedereen geherhuisvest. Sloop is gestart in september 2020 en wordt naar verwachting opgeleverd in maart 2021.

De bestemmingsplanwijziging is positief afgerond medio 2020.

Met Servatius is in het najaar 2019 de anterieure exploitatieovereenkomst gesloten inzake fase 2 en 3 van het plan.

De gemeente heeft in 2020 ten behoeve van de laatste verwerving afgestemd met de eigenaar van het tuindeel aan de Pastoor Wijnenweg. Naar verwachting wordt deze verwerving afgerond medio 2021.

Het verkeerstechnisch ontwerp van de verkeersroute Blauwe Loper is inmiddels uitgewerkt. Het ontwerp van de aangrenzende openbare ruimte is verder uitgewerkt. Definitief ontwerp is gereed in Q1 2021.

Aandacht is nodig voor de aanhalingen van de route verder de wijk in en richting centrum en de voorzieningen/aanpassingen hiervoor noodzakelijk zijn. Ook voor de oversteek van de Ruttensingel is aandacht.

Huidige onderzoeken aangaande stikstof geven geen aanleiding tot maatregelen. Bodemonderzoek (incl. PFAS) wordt onderzocht. Indien aan de orde wordt rekening gehouden met mogelijke risico's.

Het voorlopig ontwerp van het nieuwe buurtpark is in 2019 samen met bewoners opgesteld. De uitwerking van dit ontwerp en het opstellen van een passend beplantingsplan heeft in 2020 plaatsgevonden. In Q1 2021 wordt ook dit ontwerp als onderdeel van het totaalontwerp definitief afgerond.

Servatius heeft in het najaar 2019 een combinatie van architect en aannemer geselecteerd voor de nieuwbouwpoging (Jo Janssen/ Van Wijnen). Nieuwbouw is voorzien rondom het nieuwe buurtpark, waarbij het gaat om betaalbare huurappartementen, deels ook geschikt voor zorg/levensloopbestendig.

In het plan was oorspronkelijk een verdunning voorzien van 20 woningen (van 138 naar 118 woningen). Echter op verzoek van Servatius en gezien de sterkte behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen, is in het plan gekeken naar een uitvoering met een gelijk aantal woningen (138).

Hierbij heeft de gemeente als voorwaarde meegegeven dat het plan stedenbouwkundig voldoende kwaliteit behoudt, of zelfs de kwaliteit versterkt. En dat Servatius zorg draagt voor huiskamerfunctie in het blok met levensloopbestendige woningen (blok A). Ook draagt Servatius er zorg voor dat er in de 2 blokken aan de overzijde van het park in elk blok op een hoek 1 woonwerkwoning wordt gerealiseerd ten behoeve van de leefbaarheid rond het park. Tot slot neemt Servatius maatregelen om alternatieve mobiliteit in het plan te faciliteren (deelauto's/deelfietsen), deels in de openbare ruimte naast het park en deels op eigen terrein bij het nieuwbouwblok aan de overzijde van de Ruttensingel (blok D).

Met deze set kwalitatieve maatregelen is de conclusie dat het plan kan worden uitgevoerd met 138 woningen.

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 de tweede renovatie van Servatius in Blauwdorp in voorbereiding. Verwachting is dat deze start in Q1 2021. Het renovatiegebied ligt deze keer rond de Gildenweg.



#	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

Het totale risico voor de Blauwe Loper is op basis van de risicoanalyse € 349.500 + PM.

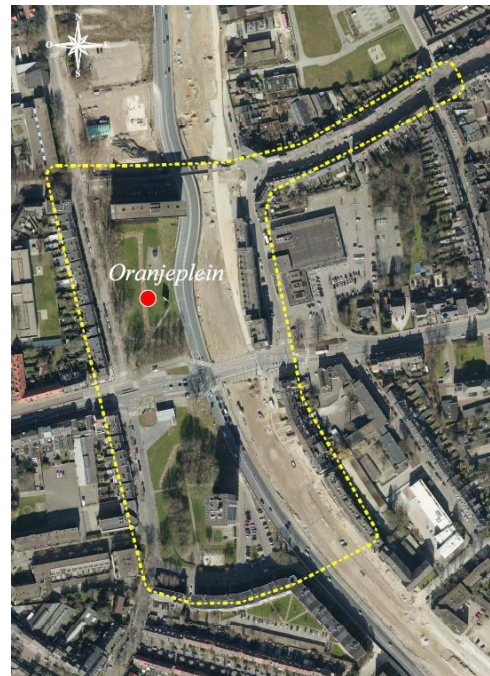
6.3.2.4 Oranjeplein / Koningsplein

Plangegevens

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 (inmiddels Vrijheidspark) 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 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 ter verwezenlijking van de bestaande plannen. Eind 2018 is de beweegtuin gerealiseerd.

Relevante besluiten:

- | | |
|------------------|---|
| 12 november 2014 | Collegebesluit "Integrale planontwikkeling Maastricht-Centrum-Oost; nieuwbouw AH Scharnerweg; renovatie Gemeenteflat; herinrichting Oranjeplein/Koningsplein" |
| 13 december 2016 | Raadsbesluit Herijking herstructurering |
| 12 juni 2018 | Collegebesluit Burgerinitiatief Stadspark Maastricht Oost |

Actualisatie 2020:

Alle plusvarianten en het paviljoen zijn gerealiseerd.

Het project wordt afgerond met een groot openingsfestijn georganiseerd door de Stichting Vrijheidspark en de gemeente. De afronding is door het Covid-19 virus een jaar verplaatst naar 2021.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	niet voorziene apparaatskosten i.v.m. intensieve begeleiding participatietraject

Het totale risico voor het plan Koningsplein is op basis van de risicoanalyse € 7.875.



6.3.2.6 Resultaten OHW

	Reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde per 31.12.2020
BL – MHC plandeel 1 incl .water	1.491.750	0	
Wittevrouwenveld - Tillystraat	PM	0	
Blauwe Loper	349.500	0	
Oranjeplein / Koningsplein	7.875	0	
TOTAAL	1.849.125 + PM	0	0

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-Scharn ("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.

Verschillende 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.

Ten slotte zijn ook bij de gemeente de middelen die beschikbaar zijn voor Stadsvernieuwing en Herstructurering van buurten en leefbaarheid, in de loop der jaren steeds kleiner geworden. De gemeentelijke gelden uit het MJIP zijn gelijk gebleven (€ 0,63 mln. per jaar), maar de verschillende Rijksregelingen (Investeringsbijdrage Stedelijke Vernieuwing (ISV), Grote Steden Beleid (GSB) en Vogelaargelden) de afgelopen jaren allemaal beëindigd. Hierdoor zijn ook vanuit de gemeente veel minder gelden beschikbaar om in de herstructurering te investeren.

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 (afwikkeling 2021)
BOP Mariaberg	- Blauwe Loper
WOP Limmel Nazareth	- basisschool Limmel, sloop en herinrichting (afgerond 2020)
	- afronding ondertunneling (afronding voorzien 2021)
	- Kanjelzone, kasteel Jerusalem (afgerond 2017)
	- Hoeve Rome
	- verplaatsen R KVCL (afgerond 2017)
	- Kasteel Verduynenstraat 9, sloop en herinrichting
	- Nazareth Noord, aansluiting Neuborghweg Meerssenerweg
	- herinrichting Askalonstraat, Kasteel Cartielstraat en Kasteel Petersheimstraat
	- herinrichting Rijdamlocatie (afgerond 2019)
WOP Wittevrouwenveld Wyckerpoort	- risicoreservering Essentterrein (afgewikkeld 2018)
	- Koningsplein (afronding voorzien 2021)
	- doortrekken Generaal Simpsonstraat
	- herinrichting Tillystraat Stadhoudersstraat (afronding voorzien 2021)
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

Actualisatie 2020

De nog te maken kosten per 01.01.2021 bedragen voor de totale herijking herstructurering afgerond € 5,8 mln. De onderdelen WOP Caberg Malpertuis, Hoeve Rome, Wittevrouwenveld-Essentterrein, Blauwe Loper, Oranjeplein/Koningsplein en Tillystraat-Stadhoudersstraat zijn als apart project nader uitgewerkt in deze MPGV (totaal nog te maken kosten per 01.01.2021 afgerond € 3,1 mln.).

De totale kosten voor de overige genoemde projecten per 01.01.2021 bedraagt afgerond € 2,7 mln. Deze overige plannen, welke veelal nog moeten worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond, zijn niet apart opgenomen in deze MPGV. Voor deze projecten is ook geen aparte risico analyse uitgevoerd. Daarnaast ligt bij veel herstructureringsprojecten een groot risico in de lange doorlooptijden en veelvuldige wijzigende ontwerpen, waardoor de voorbereidingskosten (plankosten) veel hoger komen te liggen. Deze kosten worden momenteel opgevangen binnen de post onvoorzien.

Op dit moment is duidelijk dat de einddatum 31.12.2020 voor een aantal projecten welke onderdeel uitmaken van de Herijking Herstructurering niet haalbaar is. Voor deze projecten is een einddatum van 31.12.2022 meer realistisch.

Eind 2020 is gestart met de evaluatie van de zgn package deals met de corporaties over de periode 2017-2020. Hierin worden niet alleen de gemeentelijke bevindingen van de afgelopen 4 jaar



opgenomen maar ook de meningen van de corporaties. De resultaten uit deze evaluatie komen in 2021 ter beschikking.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	verdere planvertraging (prijsstijging en extra apparaatskosten)
2	niet (tijdig) kunnen voldoen aan (provinciale) subsidievoorwaarden
3	onvoldoende medewerking corporaties (veranderde wetgeving en financiën)

Het totale risico voor de Herijking Herstructurering is bepaald op € 565.000.

6.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2020 (voor MVA geboekt naar balans)
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	331.000 + PM	331.000 + PM	
6.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.849.125 + PM	0	
6.3.3	Herijking Herstructurering	565.000	0	
TOTAAL		2.745.125+ PM	331.000 + PM	3.517.462

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 € 2.745.125 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 331.000 + PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 10).

De benodigde weerstandscapaciteit voor de MPG 2020 is lager dan die van de MPG 2019 waar deze € 400.000 + PM bedroeg.

De afname van de weerstandscapaciteit komt voort uit een afname van de weerstandscapaciteit voor plan Lanakerveld (- € 279.000) Daarnaast is een toename van de weerstandscapaciteit aan de orde bij het plan Wyck – Palace (€ 173.000) en het plan Scharn Zorgcomplex (€ 37.000).

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 toprisiko'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 beheerd. 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.

De rapportage en besluitvorming over de grondexploitatie Belvédère kent een eigen procedure. De grondexploitatie, inclusief de risicoanalyse op basis van de RISMAN-methode, wordt jaarlijks herijkt en parallel met de procedure voor de gemeentelijke projecten aan de gemeenteraad voorgelegd. De rapportage over Belvédère omvat vijf deelgrexten. 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 toprisiko's toegelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).



7.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen

7.3.1 BELVÉDÈRE



Korte beschrijving

De gebiedsontwikkeling Belvédère is rond de eeuwwisseling opgezet als een ambitieuze gebiedsontwikkeling van 230 hectare en is nog steeds één van de speerpunten in de stedelijke ontwikkeling van Maastricht. Inmiddels is met het verleggen van de aanlanding van de Noorderbrug een grote infrastructurele opgave gerealiseerd. Het oorspronkelijke programma van o.a. 4.000 woningen, aangevuld met retail en andere commerciële functies is inmiddels aangepast naar ambities die passen bij de schaal van Maastricht. De opgave voor deze gebiedsontwikkeling is ondergebracht in de Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV. Bij de start van de WOM participeerden naast de gemeente ook nog ING en BPF Bouwinvest voor gelijke delen. Maar vanwege de economische crisis en na de forse inperking van het programma is in 2010 en 2011 afscheid genomen van deze private partijen. Hiermee is de volledige herontwikkeling van het gebied in handen van de gemeente. Belangrijk is het jaar 2013: toen is het visiedocument “Het Antwoord van de Sphinx” vastgesteld, gevolgd door de herijking van de grondexploitatie (grex). Er is toen met de raad afgesproken dat jaarlijks de stand van zaken wordt geschetst met een actualisatie van de grex zodat de planontwikkeling kan worden gemonitord. Van 2014 tot en met 2020 is dat steeds jaarlijks gebeurd in juni/juli. Ook voor 2021 staat dit opnieuw op de rol.

Omvang en inhoud grex Belvédère

De totaalgrex is onderverdeeld in deelgrexen. De grondexploitatie Belvédère bestaat uit de volgende vijf deelgrexen:



- grex Belvédère 1 Binnensingel (Sphinxkwartier) 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 Sphinxkwartier (Binnensingel)

Deze grex hebben wij vervolgens onderverdeeld in vier onderdelen te weten:

1. Gebied 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. *Woonbuurt Lindenkruis (voormalig Nutsterrein)*. Deze gebiedsontwikkeling nadert het einde. Momenteel wordt nog de hand gelegd aan de bouw van de laatste 6 woningen en 6 appartementen. Die worden in 2021 opgeleverd. In 2022 wordt de inrichting van de openbare ruimte voltooid. Daarmee is dit deelproject op het voormalige Nutsterrein afgerond. In het Lindenkruis zijn de afgelopen jaren zo'n 200 woningen gerealiseerd op een wijze die goed aansluit bij de Maastrichtse binnenstad.

De Brandweer

De Brandweer is inmiddels binnen Maastricht een begrip als succesvolle creatieve werklocatie. De exploitatie van de horecaruimte, de kantoorruimten en werkateliers verloopt goed. Er is een gezonde doorwisseling van creatieve ondernemers. Het aanbieden van de mogelijkheid van flexibiliteit en tijdelijke verhuursituaties sluit goed aan op de marktvrage. De laatste jaren is de Brandweer voor nagenoeg 100% verhuurd. Het afgelopen jaar is de openbare ruimte aan de achterzijde onderhanden genomen. Dit sluit nu goed aan op de openbare ruimte van de woningbouw.

2. Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

De locatie Landbouwbelang is een bijzondere locatie, zowel qua gebouw als qua ligging aan de Maas. Het complex dat 11.500 m² groot is, is de volgende grote herontwikkelingsopgave binnen het Sphinxkwartier.

Stand van zaken herontwikkeling Landbouwbelang

De raad heeft in 2019 besloten om een tender voor te bereiden voor de locatie Landbouwbelang. In dat raadsbesluit is aangekondigd dat ook de effecten van de haalbaarheidsstudie naar Sappi Zuidwest hierin worden meegenomen. In oktober 2020 heeft de raad positief besloten over de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Dit raadsbesluit heeft ook gevolgen voor de tender voor het



Landbouwbelang. Zo mogen er op deze locatie nu meer m2 worden gebouwd en mag er ook gewoond worden. Deze nieuwe ontwikkelingen zorgen ook voor een hogere bodemprijs. Die is nu gesteld op € 18 mln. Bij de waardering van de tendervoorstellen wordt wel het criterium van 50% inhoud en 50% prijs in stand gehouden. In de tender is ook aandacht voor duurzaamheid en groen. Een belangrijke tendervoorwaarde is verder dat het gebied voor iedereen toegankelijk blijft, dat er een verbinding met de Maas wordt gemaakt en dat er aantrekkelijke publieke functies op de begane grond ('maaiveld') komen.

De start van de tender is voorzien medio 2021.

3. Deellocatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Zuid ligt 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. 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 onder andere een advocatenkantoor. Beheer en exploitatie van deze gebouwen vindt plaats door WOM en is meegenomen in de grexcijfers.

Het pand Boschstraat 30 is de voormalige Festivillage.

Het herontwikkelingstraject

Ontwikkelingen Festivillage

Het gebouw is in 2017 verkocht aan Bison Beheer B.V. De koper gaat er een bowlingcentrum met horeca exploiteren en de bijbehorende woningen worden opgeknapt en verhuurd. De omgevingsvergunning en sloopvergunning zijn verleend. Begin 2019 is de oude feestzaal gesloopt. Vanwege een aantal bezwaarprocedures is de nieuwbouw iets later in 2019 gestart. De bouw is voorspoedig verlopen en in het voorjaar 2021 (onder voorbehoud van corona) wordt de opening onder de naam Olround Bowling gepland. De oplevering van de appartementen aan de Boschstraat volgt iets later.

Bouwgrond Sphinx Zuid

De door uw raad besloten grondprijsaanpassing van € 12 mln. in 2016 heeft als aanjager gewerkt voor de woningbouw. Nadat uw raad in 2017 akkoord is gegaan met het sluiten van verkoopcontracten is de ontwikkeling van de woningbouw in een stroomversnelling gekomen.

Het zwaartepunt bij de planontwikkeling ligt binnen het segment huurbeleggerswoningen. Deze huurwoningen kunnen een minder hoge grondprijs dragen dan verkoopwoningen. Er is contractueel vastgelegd dat wanneer de huurwoningen binnen vijftien jaar worden verkocht aan particulieren (zogenaamde uitponding) er een nabetaling zal plaatsvinden op de grondprijs.

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 Moulleurs. In 2018 is gekozen om het CPO-initiatief van 5 parkwoningen toe te voegen. In 2018 is

gestart met de bouw van de appartementen. Inmiddels zijn de 20 appartementen van Les Moulleurs, de 28 appartementen van SphinxTuin en de vijf parkwoningen opgeleverd en bewoont. Het proces van



de CPO-projecten is geëvalueerd, met als doel om op basis van opgedane ervaringen te leren voor komende CPO-projecten. Deze evaluatie is in februari 2021 via een RIB met u gedeeld.

Sphinx Zuid B.V. (Wonen in het Sphinxkwartier)

Deze samenwerking tussen de RO Groep en 3W is onder de naam Wonen in het Sphinxkwartier in 2018 begonnen met de bouw van een ondergrondse parkeergarage, gevolgd door de bouw van ongeveer 400 woningen. Het betreft een mix aan woningen, zowel koop als middenhuur en appartementen en grondgebonden woningen. De eerste bewoners zijn rond de zomer van 2020 in hun woningen getrokken. De bouw van de laatste blokken loopt ook voorspoedig. Medio 2021 wordt gestart met het laatste bouwblok dat naar verwachting in 2022 wordt opgeleverd. Zoveel mogelijk aansluitend op de oplevering van de bouwblokken wordt de openbare ruimte afgewerkt en tenslotte aan de gemeente overgedragen.

Woningbouw door Service Buro Zuid B.V.

In 2019 is conform uw besluit met Service Buro Zuid B.V. een contract gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van 8 grondgebonden woningen achter de nieuw te bouwen Festivillage. In 2019 is de omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk. De start bouw van de woningen is voorzien voor medio 2021. De bouwtijd wordt op circa 1 jaar geschat. Na de oplevering van deze blok van 8 woningen is Sphinx Zuid voltooid.

4. Deellocatie Sphinx Noord

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Noord ligt 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 (Loods 5) en een parkeerplaats voor 500 auto's.

Het herontwikkelingstraject

Het Eiffelgebouw

De herbestemming van het Eiffelcomplex tussen 2016 en 2017 is een vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling geweest.

Conform raadsbesluit is 60% van het Eiffelgebouw in langjarige erfpacht gegeven aan The Student Hotel. Zij zijn nu al een onmisbare speler en aanjager geworden binnen het Sphinxkwartier. In maart 2019 is als onderdeel van het deel van The Student Hotel de uniek rooftopbar Bold opengegaan.

In de overige 40% van het Eiffelgebouw aan de noord- en zuidzijde van The Student Hotel (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 bestemmingsplan zijn de twee bovenste verdiepingen ingevuld met een woonfunctie (16 lofts). Ook op de begane grond zijn alle ruimten verhuurd. Zo zijn onder andere Gedeelde Weelde (coöperatieve biologische supermarkt) en De Ruimte (nieuw concept SNS-bank) ingetrokken. De ondernemersvloeren aan de zuidzijde zijn allemaal 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 steeds 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 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 monumentale Brikkegebouw (gelegen aan de Frontensingel, grenzend aan P Sphinx) is na goedkeuring door uw raad verkocht aan de heer Berghof van Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theepakkerij. In het najaar van 2019 is gestart met de verbouwing. Eind 2020 is het pand in gebruik genomen door Blanche Dael. Daarmee is ook het laatste monumentale gebouw van het Sphinxcomplex herbestemd.

Als Blanche Dael op termijn de functie van de binnentuin zou willen wijzigen naar de woonfunctie die daar nu is voorzien dan vindt een onafhankelijk gewaardeerde nabetaling op de koopsom plaats.

Gebouwen noordknoop Sphinx (Loods 5)

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.

Na goedkeuring van uw raad zijn 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.

In maart 2018 is de verbouwing gestart met de uitvoering. Er is in een speciaal proces 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 2019 geopend voor het publiek. De invulling van de verdiepingen vanaf laag 1 met woningen wordt ter hand genomen. Er wordt in 2021 begonnen met appartementen in het Spoorgebouw.

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 (verlichting, groen, cameratoezicht, extra betaalautomaat en verbeterde in- en uitritten). Daarnaast zijn er oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd.

Het afgelopen jaar heeft de parkeeromzet vanwege corona fors onder druk gestaan. De negatieve financiële effecten hiervan zijn verwerkt in de grex 2021.

Toekomstige ontwikkeling op P Sphinx

Met het oog op de beoogde woningbouwontwikkeling (vier woonblokken) op Sphinx Noord worden momenteel diverse scenario's voorbereid hoe op korte, middellange en lange termijn moet worden omgegaan met parkeren in het Sphinxkwartier. Met name de nieuwe ondergrondse parkeergarage is



een belangrijk aandachtspunt. Het ondergronds parkeren van auto's leidt tot een forse kwaliteitsimpuls binnen het Sphinxkwartier. Deze parkeergarage is bedoeld voor de bezoekers van de functies binnen het Sphinxkwartier en voor de bewoners van zowel de nieuwe woningen die op de parkeergarage worden gebouwd als voor de bewoners van de bovenwoningen van Loods 5 en in de Eiffel. Tevens is de garage bedoeld voor de bezoekers van de woningen op Sphinx Noord en Zuid en Lindenkruis.

Daar waar het gaat over de omvang van deze parkeergarage spelen, naast de gebruikelijke gemeentelijke parkeernormering in relatie tot de functies in het Sphinxkwartier, actuele mobiliteitsthema's als parkeren op afstand, het delen van autogebruik, de beschikbaarheid van goed geregeld openbaar vervoer op korte afstand en de belasting van de toegangswegen uiteraard een rol. Ook zal exploitatiebaarheid van de garage relevant zijn voor de omvang. Dit betekent dat gekeken wordt naar optimaal meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen. Bovendien wordt vaker anders aangekeken tegen eigendom en gebruik van de auto. De toekomst wordt daarmee onvoorspelbaarder hetgeen een factor is om rekening mee te houden nu het gaat om een forse investering in een voorziening voor de lange termijn.

Overgangsperiode en planning

Tijdens de realisatie van de ondergrondse garage is het noodzakelijk dat tijdelijk wordt voorzien in een vervangende parkeerplaats voor de parkeerplaatsen op Sphinx Noord. Naarmate er de komende tijd meer functies worden toegevoegd aan Sphinxkwartier zullen er in relatie tot de gemeentelijke parkeernorm wellicht nog wat extra parkeerplaatsen toegevoegd moeten worden.

De oplossing hiervoor wordt gezocht in het uitbreiden van de capaciteit van de parkeerplaats Frontenpark die in eigendom is van de WOM en verhuurd is aan Q-Park tot 31 december 2030.

De onderzoeken hiernaar lopen.

In 2021 worden een raadsvoorstel voor zowel de ondergrondse parkeerplaats P Sphinx als de tijdelijke uitbreiding van P Frontenpark aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd. Op dat moment beslist u over het volume van de ondergrondse garage, over de wijze waarop deze in de markt wordt gezet al dan niet met de woningen erbij en over de tijdelijke parkeerplaats op Frontenpark. De jaren 2022 en 2023 worden gebruikt om de tijdelijke gebouwde parkeerplaats op de parkeerplaats Frontensingel verder voor te bereiden en te plaatsen.

Parallel hieraan wordt het project 'Ondergrondse parkeergarage met woningen Sphinx Noord' voorbereid richting uitvoering. Start uitvoering is voorzien vanaf 2024 met een realisatietermijn van ongeveer 3 jaren.

5. Deellocatie Sappi Zuidwest

In oktober 2020 heeft uw raad positief beslist over de aankoop van het bedrijfsterrein Sappi Zuidwest. In januari 2021 is het contract hierover met Sappi definitief besloten. Deze aankoop geeft een verdere impuls aan het Sphinxkwartier, doordat het autoverkeer om de Timmerfabriek heen geleid kan worden. Zo worden Boschstraat een Bassinbrug vele malen autoluwer en vergroot het de aantrekkelijkheid en leefbaarheid. Bovendien zijn met de aankoop van dit deel van Sappi ook de ontwikkelmogelijkheden van de locatie Landbouwbelang vergroot (zie paragraaf 7.3.1.1, lid 2).



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 de nieuwe stadsweide) maken hiervan deel uit. Nu het Noorderbrugproject gereed is, heeft het park zijn definitieve vorm. De Hoge Fronten maken qua gebied ook onderdeel uit van het Frontenpark vanwege de verbinding die onder de Cabergerweg is gerealiseerd.

Vanaf de allereerste grex in 2013 is aangegeven dat we het Frontenpark via een geleidelijke transformatie realiseren in goed overleg met alle relevante belangenorganisaties. Door de nieuwe ligging en goede zichtbaarheid melden zich steeds meer partijen voor de leegstaande panden. Als de mogelijkheid bestaat om panden te herbestemmen dan pakken we dit op als er daadwerkelijk zicht is op sluitende exploitaties. Deze aanpak werpt nu zijn vruchten af (o.a Cokesfabriek en LAB-gebouw). De ontwikkeling van het Frontenpark verloopt derhalve goed.

Frontenpark: de ontwikkeling in fases

De eerste fasen van de ontwikkeling van het park zijn afgerond. Het park krijgt vorm en bekendheid. We bevinden ons nu in de laatste fase van de laatste openstaande opgaven. Dat zijn er nog een fors aantal, maar duidelijk is dat het gebied zich in de juiste richting en transformeert, een duidelijke eigen identiteit krijgt en een meerwaarde vormt voor de stad.

Het Radium

De focus ligt nu op het oude industriële gebied van Het Radium. Na het gereedkomen van het nieuwe tracé van de Noorderbrug is een duidelijk afgebakend gebied met interessante voormalige industriële gebouwen ontstaan. Een gebied met de oude Radiumschoorsteen als markant baken, 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'. Het gebied ondergaat de komende jaren fasegewijs een metamorfose.

Gashouder

In 2016 is op initiatief van de Stadmakers geëxperimenteerd met activiteiten. Dit heeft inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die nodig zullen zijn om het gebouw te kunnen gebruiken. Denk 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. Hiervoor is door uw raad een bedrag van € 400.000 gereserveerd.

Conform het advies van de Stadmakers wordt tot op heden gewoon doorgedaan met experimenteel gebruik van de Gashouder. Daarnaast heeft zich ook een initiatief gemeld dat de Gashouder (in combinatie met de kazemat aan de Lage Fronten) wil herbestemmen tot een 'Digital Art Center' (DAC). Dit is een steeds wisselende multimediale beamer-expositie. De ronde vorm van de Gashouder is daarvoor bij uitstek geschikt. De kazemat kan dan dienen voor ondersteunende functies als de entree, horeca en shop.

Sinds eind 2019 loopt er een haalbaarheidsstudie naar deze nieuwe functie voor de Gashouder en de kazemat aan de Lage Fronten. Vanwege de complexe situatie rond monumenten en flora en fauna wordt extra tijd uitgetrokken voor het onderzoek. Gedurende de uitvoering van de studie blijft de Gashouder beschikbaar voor het organiseren van evenementen en activiteiten.



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). De eerste etage is in 2018 in zijn geheel gevuld met een sportief recreatieve functie: Radium Boulders. Deze functie doet het goed op deze plek. Voor een deel van de tweede verdieping is een huurovereenkomst afgesloten met Sessibon, waardoor het overgrote deel van het gebouw nu verhuurd is. We verwachten dat het LAB-gebouw binnen afzienbare tijd volledig 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. Het binnenterrein van Het Radium maakt nog steeds onderdeel uit van een experimenteerzone op het gebied van evenementen. Hierdoor staan er op het binnenterrein jaarlijks verschillende kleinschalige activiteiten op het programma, zoals concerten en INKOM-activiteiten. Momenteel wordt de volledige herinrichting van het binnenterrein voorbereid in afstemming met de openbare ruimte die door Valentin Loellmann rond de Cokesfabriek wordt aangelegd. Wanneer deze herinrichting gereed is, is Maastricht een uniek gebied met parkelementen in combinatie met industrieel erfgoed rijker.

Locatie voormalige tankstation en P Frontenpark

De locatie van het voormalige tankstation aan de Cabergerweg is in eigendom van de WOM. Op 1 september 2020 is het tankstation gesloten en daarna direct gesloopt en gesaneerd. De komende periode wordt de vrijgevallen ruimte ingezet als bouwdepot voor de laatste werkzaamheden aan Sphinx Zuid. Daarna zal dit deel worden heringericht als extra toegang tot en onderdeel van het Frontenpark.

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, heeft het de naam P Frontenpark gekregen en zijn twee wandelzones gemaakt om het Frontenpark met het Radiumgebied vanuit het Sphinxkwartier te voet te bereiken.

Met ingang van 1 januari 2021 is de huurprijs aangepast, conform overeenkomst op basis van taxatie, met als gevolg een positief effect op de grex 2021 (verwerkt in de MPG 2020).

Met het oog op woningbouwontwikkeling op Sphinx Noord worden diverse scenario's voorbereid hoe op korte, middellange en lange termijn moet worden omgegaan met parkeren in het Sphinxkwartier. Ook P Frontenpark wordt meegenomen in deze scenario's en is in beeld als locatie voor een tijdelijke parkeervoorziening ten tijde van de bouw van een ondergrondse parkeerplaats op P Sphinx.

De Krul

In het Frontenpark ligt als overblijfsel van 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. De trappentoren is ook voorzien van kleurrijke Ledverlichting. De komende periode (post corona) wordt ingezet om kleinschalige activiteiten te organiseren die zorgen voor de gewenste beleving en die deze plek meer in de 'picture' zetten.

Stadsweide

Direct ten zuiden van de nieuwe aanlanding Noorderbrug is 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.

Augustus 2019 is het terrein voor de eerste als pilot gebruikt door festival Bruis in combinatie met Het Parcours. De eerste ervaringen zijn positief. Dit kwam ook terug uit de evaluatie. In 2020 zou er verder geoefend worden met het gebruik van het terrein en stonden vier evenementen gepland. Vanwege de coronacrisis zijn deze evenementen afgelast. Ook voor 2021 staan er opnieuw evenementen gepland. De wil en het enthousiasme om de locatie te gebruiken is er dus. De coronamaatregelen maken het alleen ook voor 2021 onzeker of de stadsweide gebruikt gaat worden.

In 2018 heeft u via amendement € 700.000 beschikbaar gesteld voor het optimaliseren van de stadsweide voor evenementen. Conform uw amendement blijft dit bedrag tot nader order gereserveerd tot het moment dat helder is of de voorwaarden voor gebruik goed kunnen worden ingevuld.

Gasfabriek ('Cokesfabriek' in volksmond)

Het betreft een uniek rijksmonumentaal gebouw, dat wordt gezien als waardevol nationaal erfgoed. Het markante pand is door de nieuwe aanlanding Noorderbrug volledig in het zicht gekomen.

Waar eerst was voorzien dat we als gemeente deels zelf in het avontuur van cascoherstel moesten stappen (hiervoor was een bedrag van € 2,5 mln. gereserveerd ten behoeve van de cofinanciering van subsidies), diende in 2019 zich een koper voor het pand aan. Kunstenaar en industrieel ontwerper Valentin Loellmann wilde de gasfabriek gefaseerd ombouwen tot atelier, werkplaats, expositieruimte en botanische tuin. In 2019 is de haalbaarheidsstudie succesvol afgerond. Dat heeft ertoe geleid dat de gasfabriek in december 2019 aan Valentin Loellmann is verkocht. Direct na de verkoop is hij gestart met de renovatie en verbouwing van de gasfabriek. Na ruim anderhalf jaar verbouwen heeft Maastricht er een nieuw 'rood' icoon bij. Naar verwachting wordt het gebouw medio 2021 in gebruik genomen. De openbare ruimte rondom de Cokesfabriek sluit straks aan bij de openbare ruimte van het binnenterrein van Het Radium.

Kunstfront

Eind 2019 is het tijdelijk gebruik van het pand door de Stichting Mandril en de Stichting Cultuurfront Europa beëindigd. Daarna is gestart met het proces van ontruimen, schoonmaken, slopen, asbestverwijdering, cultuurhistorische onderzoeken, ontwerpen en het voor van de verbouwing. Met uw raad is afgesproken dat we breed kijken naar een mogelijke invulling van het gebouw na renovatie, waarbij we uiteraard aansluiting zoeken bij de ontwikkelingen in de directe omgeving. De vrijplaats Landbouwbelang heeft inmiddels definitief te kennen gegeven niet in pand te willen trekken, waardoor een nieuwe invulling van het pand (aansluitend bij de ontwikkelingen in de omgeving) openligt. Er zijn inmiddels diverse geïnteresseerden. Er wordt nu onderzocht of het interessant is om het pand 'as is' te verkopen of toch zelf casco te verbouwen en daarna te verhuren. Uit oogpunt van veiligheid en beheersbaarheid is het pand tot het moment van starten van de verbouwing ondergebracht bij beheerorganisatie Maximus.

De kostenraming voor cascoherstel past nog binnen het door uw raad beschikbaar gestelde bedrag ad € 1.350.000. We hopen in 2021 te kunnen starten met de verbouwing.

7.3.1.3 Grex Belvédère 3 Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug



Korte beschrijving

Noorderbrugtracé

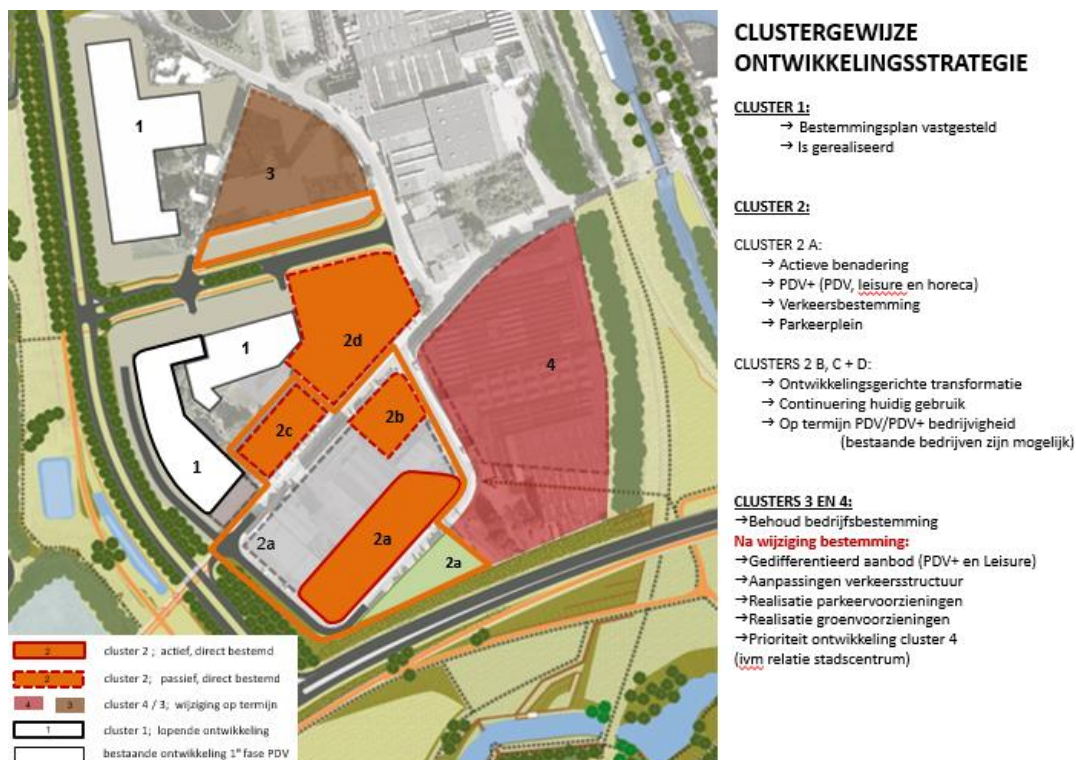
Tussen september 2016 en medio 2019 is het project Noorderbrugtracé uitgevoerd. In juni 2019 is het project met de ingebruikname van de verbinding tussen de Hoge en Lage Fronten en openstelling van het park afgerond. Samen met het werk aan de A2 is zo na ruim 8 jaar een einde gekomen aan een hele lange periode van wegenwerk in de stad. Maastricht is 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 (inclusief Het Radium) en Sphinxkwartier. Het project is gereed.

Vorig jaar hebben we nog € 2,5 mln. gereserveerd voor een aantal restpunten, die nog worden uitgevoerd.

Retailpark Belvédère (PDV)

De ontwikkellocatie voor het Retailpark Belvédère ligt direct ten noorden van het nieuwe Noorderbrugtracé en ten oosten van de nieuwe Belvédèrelaan. Het park wordt gerealiseerd in twee fasen. De eerste partijen die in fase 1 in dit gebied zijn geland zijn de GAMMA en de Praxis. Medio 2020 opent de volgende ontwikkeling van fase 1: vijf woonwinkels trekken gezamenlijk in een pand gelegen aan de Belvédèrelaan. Het omliggende gebied (fase 2) wordt de komende periode verder ontwikkeld om zo te komen tot een volwaardige retaillocatie.

Het ontwikkelmodel van het retailpark ziet er als volgt uit:



Ontwikkelstrategie

Om uiteindelijk een goed en kansrijk perspectief te hebben voor de toekomst is concentratie van winkels, voldoende omvang en een brede branchering van belang. Naast de bouw- en woonwinkels



moeten zich onder andere ook bruin- en witgoedwinkels, sportwinkels en leisure kunnen vestigen op deze retaillocatie. De verdere uitbreiding van het retailpark (fase 2) is voorzien direct langs het nieuwe Noorderbrugtracé en langs de Fort Willemweg met een grote centrale parkeervoorziening in het midden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in 2019 door uw raad een nieuw bestemmingsplan voor het Retailpark vastgesteld. Tegen deze vaststelling liep een beroepsprocedure bij de Raad van State. In augustus 2020 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. De gemeente is gevraagd om in het bestemmingsplan een beperkt aantal 'technische' aanpassingen door te voeren. Vanwege deze zogenaamde 'bestuurlijke lus' zijn zowel de regels, de verbeelding, de toelichting en de beleidsregels aangepast.

Uw raad van Maastricht heeft op 9 februari 2021 dit aangepaste bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' vastgesteld. Het gewijzigde bestemmingsplan is opgestuurd naar de Raad van State en het is nu wachten op een uitspraak. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de realisatie starten. De totale ontwikkeling zal naar verwachting 4 tot 5 jaar in beslag nemen.

Voor **cluster 2A** is gekozen voor een actieve grondpolitiek. Hier koerst de gemeente dus actief op verwerving en zo nodig onteigening, omdat dit cluster (samen met cluster 1, de vijf woonwinkels) als belangrijk 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. Hier wordt de ontwikkeling aan de markt overgelaten. 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, als 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. Een eventuele transformatie naar perifere detailhandel kan/zal pas op de langere termijn plaatsvinden. Waarbij voor de locatie Mondi het volgende kan worden gemeld. Vanwege positieve marktontwikkelingen binnen de branche waarbinnen Mondi Maastricht werkzaam is, die wellicht weer meer ruimte op de locatie voor bedrijfsactiviteiten vraagt dan was voorzien, is de haalbaarheidsstudie on hold gezet. Het past nu niet binnen de bedrijfsstrategie om conclusies te trekken over met name de zuidkant van de fabriek die bij de haalbaarheidsstudie was betrokken. De afspraak is dat we met elkaar in contact blijven en bezien hoe een en ander zich verder ontwikkelt.

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. Het bedrijf Radium Foam heeft een bedrijfskavel gekocht aan de Cabergerweg voor uitbreiding van haar activiteiten. BASF is doende te komen tot intensivering van het grondgebruik op haar terrein en de BV Nazorg Limburg is gestart met de aanleg van een 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. Daar zijn het afgelopen jaar grotere onderhoudswerken uitgevoerd.



Natuurcompensatie

Bij de natuurcompensatie zijn alle compensatieverplichtingen voortvloeiende uit alle projecten binnen de totale gebiedsontwikkeling Belvédère 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 meer dan 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.

7.3.1.4 Grex Belvédère 4 Algemeen

In 2014 hebben wij bij de grex een hoofdstuk toegevoegd met de naam "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.

Het Bassin is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, het Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. Het Bassin vaart wel bij de ontwikkelingen in de directe omgeving. Er worden zo de juiste omstandigheden voor een toekomstbestendige binnenhaven gecreëerd. Parallel aan de ontwikkelingen in de omgeving heeft ook een upgrade van de haven plaatsgevonden. Er is een Wifinewerk aangelegd, alle aanlegsteigers zijn vernieuwd en in 2021 wordt nieuwe verlichting aangebracht. Met de ontwikkelingen rond Sappi Zuidwest en het Landbouwbelang in het vooruitzicht gloort er een mooie en kansrijke toekomst voor de haven.

In 2020 is ten laste van deze grex een voorziening gevormd voor eventuele huurkortingen voor sommige huurders van commercieel vastgoed van de WOM en het Bassin. Een en ander conform de werkwijze van de Gemeente.

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.

In 2014 is een review uitgevoerd op het totale dossier Tram Maastricht Hasselt. Dit heeft ertoe geleid dat het tracé werd ingekort tot aan de Wilhelminabrug waarbij Mosae Forum nu als eindhalte fungeert.



De gemeenteraad heeft het nieuwe bestemmingsplan in maart 2018 vastgesteld. In mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dat betekent dat er geen planologische bezwaren meer zijn om de tramlijn aan te leggen. In 2019 is dan ook de aanbesteding gestart voor zowel trammaterieel als infra. Op dit moment loopt de gunningsfase, waarbij nog rekening wordt gehouden met een eventuele tracéwijziging in Hasselt.

Volgens opdrachtgeversplanning vindt de gunning aan het winnende consortium plaats in 2022, waarna de uitvoeringstermijn van maximaal 36 maanden begint te lopen. Op basis daarvan zou de start van de testfase en het proefrijden gepland worden in 2025, waarna bij het succesvol afronden van de proefritten de tram volledig in exploitatie zal gaan. Deze planning kan op basis van de aannemersplanning nog bijgesteld worden.

Dit heeft geen gevolgen voor de grex.

7.3.1.6 Grondexploitatie 2020

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) is de onrendabele top berekend op € 43,8 mln.

In 2020 (MPGV 2019) is op advies van de accountant de rentetoerekening in de grex veranderd. Tot en met de grex 2019 was het systeem dat in de grex een rekenrente gehanteerd werd van 4%. Het rentevoordeel dat in een jaar ontstond als gevolg van een lager betaalde werkelijke rente werd jaarlijks toegevoegd aan de rente-egaliseringsreserve. Met ingang van de grex 2020 wordt de opgebouwde rente-egaliseringsreserve ten gunste van de grex geboekt en de normatieve rekenrente van 4% is vervangen, op advies van onze adviseur EY, door een meer marktconform rentetarief van 0,5% per jaar. Hierdoor is de onrendabele top op eindwaarde afgenomen tot € 20,9 mln. (contante waarde € 20,7 mln.) (voor de vergelijking: de onrendabele top zou € 43,2 mln. zijn als de rekenrente 4% was gebleven).

In 2021 (MPGV 2020) is de onrendabele top berekend op € 27,5 mln. contante waarde.

De onrendabele top op de grex Belvédère neemt toe met € 6,8 mln.: van € 20,7 mln. (MPGV 2019) naar € 27,5 mln. contante waarde (MPGV 2020).

Dit wordt voor € 1,65 mln. veroorzaakt door het negatieve effect van corona op de parkeeropbrengsten van de Sphinx-parking.

De verwerking van het Raadsbesluit Sappi Zuid West in de grex van Belvédère heeft een negatief effect van circa € 9 mln. op de grex.



Daar staat tegenover dat de herziening van de huurprijs van de Frontenpark-parking, als uitwerking van de overeenkomst, met ingang van 2021 tot einde looptijd overeenkomst leidt tot een meeropbrengst van bijna € 4 mln.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Belvédère	54,4 mln.	112,7 mln.	139,3 mln.	PM	-27,5 mln.

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	-27,5 mln.	PM



7.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van de stad is circa 173 ha groot en omvat het bedrijfsterrein van ENCI en de kalksteengroeve. Besluitvorming over de beëindiging van de mergelwinning in de ENCI-groeve heeft geleid tot het opstellen van het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA). In de “Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied” zijn in 2010 afspraken over de uitvoering vastgelegd.

Het PvT gaat uit van het stoppen van de mergelwinning in 2018, het stilleggen van de oven in 2019 en het doorgaan van de cementproductie op 11 van de 33 ha bedrijventerrein. Ter invulling van het vrijkomende bedrijventerrein is gekozen voor bouwstoffen gerelateerde industrie. Een deel van het ovengebied en een deel van de groeve wordt samengevoegd tot een overgangszone van circa 5 ha. Deze is bedoeld voor lichtere bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. Deze zone moet opbrengsten genereren die ingezet worden voor de verdere ontwikkeling en beheer van de groeve. In de groeve worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd (paden, toegangswegen enz.). Zie ook paragraaf 4.4.1 ENCI Transformatiezone.



Om dit proces te sturen, hebben de betrokken partijen de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht. Het doel van SOME is ten eerste de ontwikkeling van de gronden in de overgangszone en ten tweede het bewaken van de voortgang en kwaliteit van het transformatieproces. 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 gemeente is bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon.

De groeve en overgangszone worden door ENCI (via de provincie) overgedragen aan respectievelijk Natuurmonumenten en SOME. De stichting wordt verantwoordelijk voor de grondexploitatie van de overgangszone (aanleg voorzieningen bedrijventerrein, aanleg recreatieve voorzieningen, uitgifte bedrijfskavels). De groeve komt in eigendom en beheer van Natuurmonumenten, ENCI blijft eigenaar van het resterende bedrijventerrein.

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.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming aan het 'Plan van Transformatie ENCI-gebied'



- Collegebesluit 23 februari 2010: instemming met de 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie' (ter kennisname voorgelegd aan de raad).
- Op 5 oktober 2010 heeft het college aan de raad verzocht zijn wensen en bedenking over de voorgelegde statuten van SOME kenbaar te maken.
- Raadsbesluit 9 juni 2020: Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Stand van zaken

Sinds de start zijn er veel zaken uit het PvT gerealiseerd. In 2017 is een eerste gedeelte van de groeve overgedragen aan Natuurmonumenten. Na een kortstondig gebruik van de natuurzwemplas in 2017 is in 2018 is het voorstel uitgewerkt om hier een waterspeelplek van te maken. In 2018 heeft ENCI de commerciële mergelwinning beëindigd en de groeve afgewerkt voor overdracht aan Natuurmonumenten per 1 januari 2020. De overgangszone 38+ is door ENCI gefaseerd ingericht en in erfpacht overgedragen aan SOME: het noordelijk deel in 2017, het zuidelijke deel eind 2019. SOME heeft het gebied opengesteld voor bezoekers. In 2018 is hier een tijdelijke horecavoorziening gerealiseerd (Bistro Hoffmanni). Op het bedrijventerrein heeft ENCI in 2019 conform PvT het gebruik van de oven gestaakt. De aansluitend geplande sloop van Oven 8 complex is door ENCI voorbereid maar vertraagd vanwege aanvullende stikstof-eisen. Eind 2019 heeft Heidelberg Cement, het moederbedrijf van ENCI Maastricht, gemeld dat de productie in 2020 volledig stopgezet zou worden.

Inhoudelijk bleken er veel dilemma's rondom de realisatie van nieuwe functies in lijn met het PvT en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.4.1). Onder meer de inpasbaarheid van het gewenste programma binnen de kaders van de natuur- en milieuwetgeving blijkt een lastige opgave. Dit ondanks een aanwijzing als prioritair project onder de Crisis- en Herstelwet en de daarbij toegekende stikstofreservering. De complexiteit en lange doorlooptijd van het bestemmingsplan hebben geleid tot hogere kosten dan aanvankelijk ingeschat. Verder bleek de business case van SOME, uitgaande van het programma van het PvT, hoge voorinvesteringen te vragen en onvoldoende ruimte te bieden voor een bijdrage aan de kosten van het beheer van de groeve.

Om toch de doelstellingen van het PvT te realiseren, is gewerkt aan alternatieve scenario's. Deze kwamen echter door de PAS-uitspraak in 2019 zwaar onder druk te staan. Een integraal bestemmingsplan bleek op korte termijn niet realistisch. Omdat Natuurmonumenten geen zicht kreeg op een bijdrage in het groeve, ten tijde van het PvT wel aangenomen, hebben zij in 2019 een eigen business case uitgewerkt. Deze gaat uit van het overnemen van de ontwikkelrol van SOME voor de overgangszone. Eind 2019 was de noodzaak duidelijk om gezamenlijk het PvT op onderdelen aan te passen.

De fysiek noodzakelijke fasering van de oplevering van de overgangszone en de complexiteit rondom het bestemmingsplan hebben de exploitatiemogelijkheden voor SOME beperkt. Dit maakt de financiële situatie van de stichting kwetsbaar. In 2017 en 2018 hebben de drie financierende partijen ten behoeve van het bestemmingsplan in totaal elk € 200.000 verstrekt aan SOME.

Actualisatie 2020

Als input voor de gezamenlijke aanpassing van het PvT heeft de gemeenteraad in juni 2020 het Startdocument vastgesteld. Deze gemeentelijke kaders zijn gedeeld met de betrokken partijen. Het proces om vanuit de verschillende (en deels verschuivende) belangen te komen tot concreet haalbare aanpassing van het PvT blijkt moeizaam. Dit legt spanning op de samenwerking tussen de partijen en daarmee op de realisatie.

Natuurmonumenten heeft haar alternatief plan in overleg met SOME uitgewerkt in een sobere variant. Over onderdelen van dit plan is nog geen overeenstemming bereikt (o.a. entreeheffing diepe groeve). Vanwege de doorlopende onzekerheid over een bijdrage aan de beheerkosten heeft



Natuurmonumenten de diepe groeve, die vanaf 1 januari 2020 in eigendom is, nog niet opengesteld voor publiek.

De productie van ENCI is medio 2020 volledig gestopt. ENCI werkt aan het bouwrijp afonden van de overgangszone 50+ voor overdracht aan SOME. De sloop van ovencomplex 8 is in voorbereiding maar staat ter discussie. Hier is, op verzoek van de minister van OCW, het College van Rijksadviseurs bij betrokken. Ondanks de sloop-verplichting in het PvT hebben gemeente en provincie aan ENCI gevraagd ruimte te bieden voor onderzoek naar de waarde en herbestemmingsmogelijkheden van het ENCI-complex. Het gesprek hierover loopt. ENCI wil zo snel mogelijk aan al haar verplichtingen, inclusief de aanleg van de centrale allee, voldoen. Naar verwachting zal eigenaar Heidelberg Cement het terrein verkopen, onbekend is in hoeverre hiertoe al concrete stappen worden gezet. Afhankelijk van de koers van een nieuwe eigenaar en de juridische ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is er een risico dat het terrein lange tijd niet tot ontwikkeling komt.

Vanwege het uitblijven van perspectief op ontwikkelmogelijkheden, en daarmee inkomsten, is de financiële positie van SOME verder onder druk komen te staan. Het bestuur heeft daarom aan de drie financierende partijen opnieuw een bijdrage in de plan- en bureaunkosten gevraagd. Partijen hebben voor 2020 ingestemd om elk € 30.000 bij te dragen. Ook is verzocht om de looptijd van lening, die ultimo 2020 eindigt, met 6 jaar te verlengen. Het was de verwachting dat besluitvorming over de lening meegenomen zou kunnen worden in een integraal besluit over aanpassing van het PvT en verschuiving van de ontwikkelrol van SOME. Omdat er eind 2020 nog geen gedragen voorstel lag, hebben gemeente en provincie alsnog ingestemd met verlengen van de lening. Mede vanwege de procesmatige voorwaarde die ENCI bij verlenging stelt, heeft het bestuur van SOME in december 2020 haar taken neergelegd.

Vanwege de financiële behoefte en het op korte termijn uitblijven van inkomsten voor SOME en de doorlopende gemeentelijke inzet was in de Programmabegroting 2019 voor herbestemming van het ENCI gebied een jaarlijkse dekking van €250.000 opgenomen. In verschillende bezuinigingsrondes is dit vanaf 2021 verlaagd naar € 100.000 per jaar.

Begin 2021 overleggen partners over de toekomstige rol en invulling van het SOME bestuur, de lening en een eventuele bijdrage voor 2021. Alle partijen zien noodzaak om hierover knopen door te hakken. Het streven is om in de eerste helft van 2021 tot besluitvorming te komen.

Toprisico's

#	Omschrijving risico	Risico in €
1	Geen haalbare business case SOME en daardoor geen terugbetaling lening	
2	Liquiditeit SOME onder druk	
3	Wegvallen commitment partijen	
4	Beperking uitvoeringsmogelijkheden PvT door uitspraak PAS	
5	Haalbaarheid voorstel/business case Natuurmonumenten	

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt € 279.500 + PM voor de gemeente. De feitelijke omvang is mede afhankelijk van toekomstige besluitvorming. 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 31.12.2020	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	54,4 mln	112,7 mln	139,3 mln.	PM	-27,5 mln.
SOME	0	PM	PM	279.500+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., 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) is de onrendabele top berekend op € 43,8 mln. In 2020 (MPGV 2019) is op advies van de accountant de rentetoerekening in de grex veranderd. Tot en met de grex 2019 was het systeem dat in de grex een rekenrente gehanteerd werd van 4%. Het rentevoordeel dat in een jaar ontstond als gevolg van een lager betaalde werkelijke rente werd jaarlijks toegevoegd aan de rente-egaliseringsreserve. Met ingang van de grex 2020 wordt de opgebouwde rente-egaliseringsreserve ten gunste van de grex geboekt en de normatieve rekenrente van 4% is vervangen, op advies van onze adviseur EY, door een meer marktconform rentetarief van 0,5% per jaar. Hierdoor is de onrendabele top op eindwaarde afgenomen tot € 20,9 mln. (contante waarde € 20,7 mln.) (voor de vergelijking: de onrendabele top zou € 43,2 mln. zijn als de rekenrente 4% was gebleven). In 2021 (MPGV 2020) is de onrendabele top berekend op € 27,5 mln. contante waarde.

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 2020 en bedraagt een tekort van € 27,5 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 € 279.500 +PM.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 27,78 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 onderscheidt 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 01.01.2021	WOZ-waarde 2020
1. Eigen huisvesting	10	64.999		
2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen)	82	119.928		
3a. Culturele voorzieningen	38	49.010		
3b. Welzijnsvoorzieningen	zie 3 a	Zie 3a		
3c. Sportgebouwen en terreinen	38	38.683		
4. overig vastgoed o.a. commercieel en MECC	97	187.201		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer **	NVT	NVT		
6. Onbebouwde terreinen incl. overig	932	NVT		
TOTAAL	1.197	459.821	€ 249.606.195	€ 399.151.299



** Meegenomen in bouwgrondexploitaties (BIE).

8.1.2 INDELING VASTGOEDPORTEFEUILLE

In dit hoofdstuk wordt voor de meerjarenprognose van de vastgoedportefeuille in paragraaf 1 een toelichting gegeven op de volgende aspecten van de vastgoedportefeuille:

Paragraaf 8.1.3 Beleid

Paragraaf 8.1.4 Ontwikkelingen

Paragraaf 8.1.5 Parameters

Paragraaf 8.1.6 Risico's

In de daaropvolgende paragrafen wordt een opdeling gemaakt van de vastgoedportefeuille 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.

8.1.3 BELEID

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen het beleid omschreven dat relevant is voor de gehele vastgoedportefeuille. Per deelportefeuille wordt mogelijk nog specifiek beleid gemeld dat van toepassing is op de betreffende deelportefeuille.

8.1.3.1 Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

De kadernota grond- en vastgoedbeleid is in 2012 vastgesteld. Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel voor het verwezenlijken van diverse ruimtelijke en sociaal- maatschappelijke doelen in de fysieke leefomgeving. In de kadernota Grond- en vastgoedbeleid wordt aangegeven hoe en met welke instrumenten hier uitvoering aan wordt gegeven.

De rol van de vastgoedportefeuille is facilitair en ondersteunend aan het beleid door te voorzien in de vastgoedbehoefte. Ten aanzien van het vastgoedbeleid is in de kadernota het uitgangspunt van kostendekkende exploitatie opgenomen. Daarnaast zijn in de kadernota o.a. 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).

Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. In dat kader is onlangs de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de structuurvisie Maastricht 2030. Mede gelet op deze ontwikkelingen wordt de huidige kadernota grond- vastgoedbeleid geactualiseerd. Het doel van de straks geactualiseerde kadernota grond- en vastgoedbeleid is om de beschikbare instrumenten zo in te zetten dat de ambities en opgaves van de gemeente zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie optimaal gerealiseerd worden. Het geactualiseerde grond- en vastgoedbeleid zal naar verwachting het eerste kwartaal van 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

8.1.3.2 Financiële verordening

In 2018 is de nieuwe financiële verordening door de gemeenteraad vastgesteld. 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 haar 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. Voor het gemeentelijk vastgoed betreft dit onder andere de uitgangspunten inzake 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. Naast de richtlijnen en uitgangspunten van de financiële verordening, zijn ook de richtlijnen van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) van toepassing op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Anders dan de financiële verordening, zijn deze BBV-richtlijnen landelijk vastgesteld, waarbij de belangrijkste richtlijnen voor de vastgoedportefeuille zijn opgenomen in de notitie Materiële Vaste Activa (MVA). In paragraaf 2.5.3 is dit nader toegelicht.

8.1.3.3 Planmatig groot onderhoud / 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 groot onderhoud* van het gemeentelijk vastgoed gebeurt op basis van meerjaren onderhoudsplanningen die zijn vastgelegd in een geautomatiseerd systeem. Naast het planmatig onderhoud vindt er ook preventief en correctief onderhoud plaats. Preventief onderhoud is het regelmatig controleren / onderhouden van gebouwonderdelen (zoals daken, cv-ketels, etc.) zodat eventuele storingen kunnen worden opgevangen voordat deze zich daadwerkelijk kunnen voordoen. Correctief onderhoud is het zogenaamde calamiteiten onderhoud. Hierbij kan men denken aan het herstellen van daklekkages, het verhelpen van stroomuitval of het hebben van geen (warm) water. Onderhoud dat wordt uitgevoerd bij een huurderswisseling wordt mutatieonderhoud genoemd. Hierbij worden de betreffende objecten gecontroleerd, eventuele gebreken worden opgelost en noodzakelijk planmatig onderhoud wordt juist dan uitgevoerd omdat het object op dat moment toch tijdelijk niet in gebruik is.



De onderhoudsplanningen worden per 5 jaar aan de hand van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2020 zodat in de periode 2021-2025 met nieuwe actuele cijfers gewerkt kan worden. Per vastgoedobject wordt vastgelegd wat de huidige staat van onderhoud is en wat er jaarlijks aan werken dient te worden uitgevoerd om de onderhoudsstatus per object 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. Bij het reguliere (eigenaars)onderhoud wordt tevens rekening gehouden met het feit dat de gemeente voor een verduurzamingsopgave staat. Bij de her inspecties in 2020 is deze opgave meegenomen waardoor er vanaf dan duidelijk is wat er noodzakelijk is om panden op de lange termijn te verduurzamen waardoor sprake is van een zogenaamd DMJOP (Duurzaam MJOP). Het aan te houden onderhoudsniveau op conditiescore 3 wordt door de gemeenteraad 5-jaarlijks, net als de onderhoudsplannen zelf, expliciet middels een raadsbesluit vastgesteld.

Bij het onderhoud wordt ook uitvoering gegeven aan het gemeentelijk *duurzaamheidsbeleid* (zie ook paragraaf 8.1.4.1). Hierbij gaat het niet alleen om energiebesparing (en dus beperking CO₂-uitstoot) maar ook om het gebruik van duurzame materialen, producten en onderhoud. Voor wat betreft energiebesparing wordt er continu ingezet op bijvoorbeeld geïsoleerde dakbedekkingen en ledverlichting. Met het zicht op gasloze aansluitingen per 2050 worden diverse ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden. Zo wordt vanaf 2019 in nieuwbouw gasloos gewerkt 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. Aanvullende inspecties zijn in 2019 uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn verwerkt en de verbeterpunten die hieruit voortvloeien, zijn in 2020 verwerkt en gecommuniceerd met de betreffende huurders. Een aantal huurders wil direct meewerken, een aantal heeft om een gesprek gevraagd en een deel wil niet meewerken. In 2021 zal de gemeente met deze huurders in gesprek treden. Verder wordt per 2021 het offerte traject en aansluitend de uitvoering opgepakt op basis van een sluitende business case. De maatregelen worden getroffen middels een voorfinanciering door de gemeente en de huurder betaalt vervolgens via een huuropslag de voorzieningen terug. Deze huuropslag is lager dan het financiële voordeel op de energierekening waardoor er ook een incentive is bij de huurders om mee te doen.

8.1.3.4 Integraal accommodatiebeleid

Het integraal accommodatiebeleid is verwoord in de raadsnota 'Ruimte voor initiatief, het vervolg op het integraal accommodatiebeleid' en is vastgesteld in september 2017. Met betrekking tot kostendekkendheid, tarieven en subsidies zijn voor het maatschappelijk vastgoed de volgende uitgangspunten richtinggevend:

- Verhuur vindt plaats tegen tenminste kostendekkende tarieven;
- Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel tarief.

In januari 2018 is een ondersteuningsregeling vastgesteld ten aanzien van de gemeenschapshuizen.

In 2019 is gestart met het project "verbetering subsidieverstrekking". De Raad heeft de nieuwe Algemene Subsidieverordening medio 2020 vastgesteld. Het resultaat van dit project is



standaardisering van de formele processen in het kader van subsidieverstrekking. Als een gevolg hiervan zal de Ondersteuningsregeling gemeenschapshuizen aanpassing behoeven.

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 als genoemd in de vorige paragraaf inzake groot planmatig onderhoud. Niet alleen 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.

8.1.4 ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf zullen de belangrijkste ontwikkelingen voor de vastgoedportefeuille worden beschreven. De volgende ontwikkelingen worden in deze paragraaf meegenomen:

1. Duurzaamheid, paragraaf 8.1.4.1;
2. Klanttevredenheid, paragraaf 8.1.4.2;
3. Toegankelijkheid, paragraaf 8.1.4.3;
4. Eigenbouwerschap, paragraaf 8.1.4.4.
5. Bezuinigingen, paragraaf 8.1.4.5.

Van een aantal overige relevante ontwikkelingen zullen de specifieke gevolgen per deelportefeuille worden beschreven:

- Spreidingsbeleid / Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs en Sport
- Strategische portefeuillesturing
- Verkopen
- Leegstand
- Investeringsopgave

8.1.4.1 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 markt vraag naar verduurzaming zo groot en is het algemeen belang van dien aard dat binnen Beleid en Ontwikkeling verder gekeken wordt dan alleen zonnepanelen.



Om de verduurzaming te verankeren vindt er aansluiting plaats bij de lijn van de VNG die in samenwerking met het netwerk van bouwstenen voor sociaal een routekaart heeft opgesteld om te komen tot een klimaat neutrale organisatie in 2030.

Deze routekaart geeft aan dat men vooral laaghangend fruit middels losse maatregelen oppakt (1-10 jaar maatregelen, zonnepanelen etc.), gevolgd door maatregelen die in het reguliere onderhoud kunnen worden ingepast (en een langere terugverdientijd hebben).

Om deze routekaart te volgen is in 2019 een begin gemaakt met een inventarisatie binnen de totale gemeentelijke portefeuille waaruit in 2020 een plan van aanpak volgde. Dit plan van aanpak behelst de mogelijk te treffen maatregelen, de kosten en doorlooptijd tot het verduurzamen van de geselecteerde voorraad waarbij onder andere ook gekeken wordt naar de kantoorpanden die per 2023 op een energielabel C moeten uitkomen.

De inventarisatieronde is afgerond, maatwerkrapporten zijn opgesteld en de planning is dat vanaf 2021 daadwerkelijk offertes volgen en opdracht wordt gegeven tot verduurzaming van diverse vastgoedobjecten.

Buiten dit project wordt verder bij alle (onderhouds- en nieuwbouw) werkzaamheden gekeken of duurzame uitvoering mogelijk is. Zo wordt continu ingezet op geïsoleerde dakbedekkingen, LED-verlichting etc. Met het zicht op gasloze aansluitingen per 2050 worden diverse ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden (bijv. hybride ketels die voorbereid zijn op warmtepomp aansluitingen of zonnecollectoren).

Bij de reeds eerdergenoemde NEN2767 herinspecties die hebben plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2020, zijn duurzame maatregelen meegenomen welke nu allemaal inzichtelijk worden gemaakt in de MJOPS. Hierdoor is er dan sprake van zogenaamde DMJOP's (Duurzame Meerjarige OnderhoudsPlannen).

Als aanvulling op bovenstaande zaken worden ook huurders betrokken bij de zogenaamde awareness inzake duurzaamheid. In 2019 hebben alle huurders een brief ontvangen die uitleg geeft over de mogelijkheden tot het plaatsen van zonnepanelen en hoe de gemeente hieraan meewerkt.

8.1.4.2 Klanttevredenheid

In 2017 heeft er een meting van de gebruikerstevredenheid plaatsgevonden met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed. Deze meting wordt betrokken bij de toe te passen strategische portefeuillesturing (= afwegingenkader rondom samenstel gemeentelijke vastgoedportefeuille). Medio 2021 zal de aanpak van strategische portefeuillesturing herijkt worden waaruit ook zal blijken wanneer de volgende meting zal plaatsvinden.

Naast de gebruikerstevredenheid worden ook enquêtes uitgevoerd inzake de kwaliteit van uitgevoerde (onderhouds)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. De resultaten van deze enquêtes worden verwerkt en daar waar nodig of gevraagd worden acties uitgezet.

8.1.4.3 Toegankelijkheid

In het Coalitieakkoord 'Onbegrensd en Ontspannen, 2018-2022' is aangegeven dat Maastricht een inclusieve stad wil zijn. De optimale toegankelijkheid van gebouwen waar de gemeente voor verantwoordelijk is, is daarbij als doelstelling opgenomen. Stapsgewijs wordt hieraan gewerkt. In 2018 is begonnen met het opstellen van een Integraal Screeningsinstrument Toegankelijkheid om de



benodigde maatregelen in kaart te brengen. In 2019 bestond het voornemen van het scannen van 10 pilotpanden. Uiteindelijk zijn hiervan 2 panden volledig gescand. Bij één van de gescande panden (Avenue Ceramique 50, Centre Ceramique) worden de te nemen maatregelen meegenomen in de verbouwing die momenteel wordt uitgevoerd. Zo worden er roltrappen gemaakt en worden de liften aangepakt (o.a. meer contrast bij bewijzering en gesproken woord). De verwachting is dat de overige scans nog een doorlooptijd hebben van 1 jaar.

Ten tijde van de presentatie van het coalitieakkoord bestond het voornemen de resultaten van de scans gelijktijdig mee te zullen nemen bij de uitvoering van de duurzaamheidsaanpak. Vanwege de onverwacht lange doorlooptijd van de toegankelijkheidsscans kennen beide trajecten vanaf nu een eigenstandig spoor, zij het dat daar waar mogelijk gelijktijdige aanpak wordt nagestreefd.

8.1.4.4 Eigenbouwerschap

In paragraaf 2.5.2 is opgemerkt dat de gemeente Maastricht door de belastingdienst voor diverse werkzaamheden wordt aangemerkt als eigenbouwer en welke maatregelen de gemeente dan moet treffen (o.a. de verleggingsregeling). Tevens kunnen onderhoudswerkzaamheden die de gemeente zelf uitvoert in aanmerking komen voor de regeling eigenbouwerschap. In 2020 is bekeken in hoeverre de gemeente Maastricht bij onderhoudswerkzaamheden kan worden aangemerkt als eigenbouwer. De uitwerking hiervan is reeds opgenomen in subparagraaf 2.5.2.2.

Zoals ook in paragraaf 2.5.2.2 is aangegeven achten wij door het toepassen van risicomanagement en dit ieder jaar te blijven monitoren, het voldoende om vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake eigenbouwerschap bij grote planmatige 'onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw' (schilderwerkzaamheden, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden).

8.1.4.5 Bezuinigingen

Zoals is aangekondigd bij de begroting 2020 zal er vanaf 2020 structureel € 12 miljoen bezuinigd moeten worden. Hiervoor is in 2020 in totaal voor € 68 miljoen aan bezuinigingsmogelijkheden geïntariseerd. Deze mogelijkheden hebben betrekking op de niet-wettelijke taken die de gemeente - naast haar wettelijke taken - momenteel ook uitvoert.

Het college heeft op basis van de geïntariseerde bezuinigingsmogelijkheden voor € 17 miljoen aan bezuinigingssuggesties voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft uiteindelijk bepaald welke bezuinigingen worden doorgevoerd.

In deze MPGCV zijn de mogelijke consequenties van de bezuinigingsvoorstellen voor de vastgoedportefeuille al geïntariseerd per deelportefeuille.

8.1.5 PARAMETERS

In deze MPGCV 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 2019 0,3% en voor 2020 0,2%. In de Programmabegroting 2021 is voornamelijk een rentepercentage voor 2021 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 2018, conform Programmabegroting 2019, bij het reële scenario uitgegaan van 1,4%. Voor de MPG 2019 bedraagt, conform Programmabegroting 2020, de kostenindexering 1,45% en de opbrengstindexering 2,5%. Voor 2021 is in de Programmabegroting 2021 geen separate kostenindex opgenomen. Voornamelijk wordt hier hetzelfde percentage gehanteerd als bij de BIE, zijnde 2% voor 2021 (paragraaf 2.3.1).

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.

De opbrengstindexering bedraagt in de Programmabegroting 2,4% voor 2021 en is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2021 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 2021 1,1% bedraagt.

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 huurderving ofwel het verschil tussen de potentiële bruto huuroopbrengsten en de werkelijke gerealiseerde netto huuroopbrengsten. De leegstand van een (deel)portefeuille wordt weergegeven in percentage van de maximaal te realiseren huuroopbrengst (bruto huuroopbrengst).

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. Anders dan bij de projecten wordt er voor de vastgoedportefeuille geen scenarioanalyse uitgevoerd. Alleen



het reële scenario wordt uitgewerkt. Voor het bepalen van de top risico's bij het bezit, beheer en exploiteren van gemeentelijk vastgoed, is mede gekeken naar het rapport van Twynstra Gudde uit 2016¹⁷. In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit de portefeuillemanagers van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Maastricht een zevental top risico's hebben gefilterd. Ook voor de vastgoedportefeuille worden van deze risico's de belangrijkste benoemd en nader toegelicht. Daarnaast is begin 2020 een nieuw risico opgedoken als gevolg van de Coronacrisis (paragraaf 8.1.6.3).

De volgende top risico's zijn van toepassing op de gehele vastgoedportefeuille:

1. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.1.6.1;
2. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.1.6.2;
3. Gevolgen van de Coronacrisis, paragraaf 8.1.6.3.

De overige top risico's worden per deelportefeuille nader toegelicht:

4. Leegstand;
5. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting);
6. Onderhoudsvoorziening;
7. Politieke besluitvorming;
8. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp).

8.1.6.1 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 middelen 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 (met een terugverdientijd die kleiner is dan 10 jaar) die uitgevoerd worden. Hiermee zouden als het goed is, de benodigde kosten gedekt zijn. Het risico bestaat nog steeds dat niet alle huurders mee willen werken. Dan zal verduurzaming moeten wachten of voor rekening van de gemeente moeten komen. De maatregelen met een terugverdientijd langer dan 10 jaar worden in kaart gebracht en dienen uiteindelijk te landen in de MJOP's waarbij dan eerst een verhoging van de onderhoudsvoorziening zal plaatsvinden alvorens deze zaken kunnen worden opgepakt.

Een nieuw risico m.b.t. de verduurzaming heeft betrekking op het plaatsen van zonnepanelen en betreft het - volgens de verzekeraar - verhoogde risico van brandgevaar op daken na het leggen van zonnepanelen. In het verleden werden de zonnepanelen niet altijd technisch correct gemonteerd waardoor de laatste jaren een aanzienlijke groei in dakbranden is ontstaan. Als gevolg hiervan leggen de verzekeraars steeds strengere voorwaarden op aan eigenaren die zonnepanelen op hun (platte) daken leggen.

Zo stellen verzekeraars voorwaarden aan de toegestane soorten dakisolatie, dakbeschot en dakbedekking om zonnepanelen op te leggen en sluiten ze andere soorten of materialen uit. Deze voorwaarden zijn veel strenger dan de eisen van het bouwbesluit en daaraan voldoet zelfs recentere nieuwbouw vaak niet.

Hierdoor zijn veel types daken door de verzekeraars aangemerkt als brandgevaarlijk waardoor het leggen van zonnepanelen het pand onverzekerbaar maakt. Inmiddels heeft ook de gemeente Maastricht hiermee te maken.

¹⁷ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



Momenteel is Vastgoed in gesprek met de verzekeraar van haar panden om te bekijken wat precies wel en niet mogelijk is. De nieuwbouw bij het MECC en een zogenaamd zonnepanelen in-dak systeem (waarbij de panelen feitelijk de dakbedekking vormen) bij de Muziekgieterij zijn hierbij als casus ingebracht.

Mochten Vastgoed en de verzekeraar niet tot een oplossing komen dan zal in het ergste geval de verduurzaming middels zonnepanelen op bestaande daken en in-daks op de Muziekgieterij niet kunnen plaatsvinden. Hierdoor komen dan ook de klimaatdoelstellingen (paragraaf 8.1.4.1) mogelijk in het geding.

8.1.6.2 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.).

8.1.6.3 Gevolgen van de Coronacrisis

Gedurende 2020 is er bij de Berap en Jaarrekening apart aandacht besteed aan de gevolgen van de Corona crisis voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Het college heeft op 19.01.21 besloten om de termijn van uitstel van betaling van de huur voor gemeentelijk vastgoed (voor bedrijven en maatschappelijke organisaties) te verlengen met 6 maanden. Dit uitstel geldt met terugwerkende kracht voor de huurbetaling van de maanden oktober, november en december 2020, en de maanden januari, februari en maart 2021. Dit uitstel van betaling komt bovenop de eerder geboden uitstelmogelijkheid van de periode maart 2020 tot en met september 2020. De uitgestelde betaling dient uiterlijk voor 1 april 2024 te zijn voldaan. Er is geen sprake van kwijtschelding. Bij dit collegevoorstel werd het toepassen van huurkortingsregelingen gerelateerd aan de mate van gebruiksbeperving in combinatie met omzetverlies vooralsnog door de gemeente Maastricht niet voorgesteld. Dit werd gezien als een bewerkelijke en tijdrovende (administratieve) opgave waarbij het generiek én ook weer specifiek maken van afspraken veel tijd zal vragen. Duidelijke, snelle en overzichtelijke regels waren wenselijk in deze crisis, waarbij bovendien in ogenschouw werd genomen dat huurders al bij verschillende instellingen voor financiële steun aanvragen kunnen doen.

In de eerste maanden van 2021 hebben zich echter belangrijke ontwikkelingen voorgedaan waardoor de gemeente het toepassen van een huurkortingsregeling in overweging wil gaan nemen. Meerdere



commerciële huurders hebben een aanvraag bij de gemeente ingediend voor huurkorting. Ook zijn er inmiddels twee gerechtelijke uitspraken in een bodemprocedure gepubliceerd waarbij in een commerciële verhuursituatie aan horecaexploitanten een huurkorting wordt toegekend. Er is onderzocht in hoeverre dit gevolgen zal hebben voor de gemeente.

Inmiddels is er collegevoorstel aan het college ter besluitvorming voorgelegd. Het voorstel hierin is om commerciële huurders die als gevolg van de beperkende maatregelen van de Rijksoverheid, een omzetsdaling van meer dan 30% hebben, een huurkorting te gaan verstrekken met terugwerkende kracht vanaf 15 maart 2020.

Hierbij zal de huurder moeten kunnen aantonen dat de omzetsdaling feitelijk heeft plaatsgevonden. In dat geval zal een huurkorting verstrekt worden van 50% van (de huursom minus de TVL-subsidie). Hierbij worden de feitelijke lasten tussen huurder en verhuurder gedeeld. De Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) brengen we in mindering, omdat die Rijksbijdrage juist bedoeld is om onder andere de huurkosten van de ondernemer op te vangen.

De financiële dekking voor bovenstaande regeling is voorzien in de voorziening dubieuze debiteuren. Hiervoor vindt bij de jaarrekening 2020 een extra storting plaats. Vanwege de stand van de voorziening ultimo 2020 heeft er in 2020 alsnog een extra storting plaatsgevonden ten laste van de portefeuille Bebouwd Onroerend Goed.

Voor 2021 zal er sprake ook zijn van een omzetcorrectie maar die wordt voorzien in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed, mede gezien de verwachte geringe impact vanwege hoge(re) bijdrage TVL.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2021 is daarom met de gevolgen van de Coronacrisis vooralsnog **geen** rekening gehouden.

8.1.7 RESULTATEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De resultaten zoals opgenomen in de jaarrekening 2020, het verwachte bedrijfsresultaat voor 2021 en de resultaten van de reële risico-inschatting op basis van de in paragraaf 8.1.6 gedefinieerde risico's zullen per deelportefeuille verder worden toegelicht in de komende paragrafen.

8.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

8.2.1 ALGEMEEN

In tegenstelling tot de andere vastgoed objecten zijn de schoolgebouwen geen juridisch eigendom van de gemeente. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar. De gemeente heeft daarentegen wel het zogenaamd economisch claimrecht. Dit betekent dat wanneer het schoolbestuur een schoolgebouw “teruggeeft” aan de gemeente, het gebouw vervolgens aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken. Dit gebeurt 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. Hiermee komt het juridisch eigendom van het gebouw om ‘niet’ terug naar de gemeente. De gemeente is vervolgens 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.

De portefeuille onderwijshuisvesting per 31.12.2020 betreft in totaal 82 objecten. Tot deze panden onderwijshuisvesting behoren: schoolgebouwen die in eigendom zijn van schoolbesturen inclusief dislocaties en nevenvestigingen, panden (tijdelijk) zonder onderwijsbestemming (door bijvoorbeeld leegstand of een multi-functionele accommodatie), bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties en gymzalen behorende bij een schoolgebouw (inpandig/onder één dak). Niet tot panden onderwijshuisvesting behoren de eventuele huurpanden voor tijdelijke onderwijsvoorzieningen.

8.2.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de onderwijsportefeuille verder uitgewerkt:

1. Spreidingsbeleid / Integraal Huisvestingsplan (IHP), paragraaf 8.2.2.1
2. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.2.2.2
3. Verkopen, paragraaf 8.2.2.3
4. Leegstand, paragraaf 8.2.2.4
5. Investeringsopgave, paragraaf 8.2.2.5

8.2.2.1 Spreidingsbeleid / Integraal Huisvestingsplan (IHP)

Integrale Huisvestingsplannen Onderwijs Algemeen

Investeringen in onderwijshuisvesting gebeuren naar aanleiding van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Hoofdzakelijk wordt in een IHP opgenomen wat de vraag en het aanbod is voor wat betreft onderwijshuisvesting, nu en in de toekomst en rekening houdend met alle relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. Hierin heeft duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen een steeds prominentere plek ingenomen 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.

Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs

De Raad heeft op 17 december 2019 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020-2036 vastgesteld. Het vorige IHP Kindcentra Maastricht 2015-2024 uit 2015 was toe aan een actualisatie. Met dit nieuwe huisvestingsplan wordt de ingezette lijn van het geleidelijk samenvoegen van scholen en kinderopvang tot (integrale) kindcentra op strategische plekken in de stad verder bestendigd. Het IHP biedt hiermee een antwoord op ontwikkelingen van ontgroening, leegstand en onderwijsinnovatie. Het aantal locaties basisonderwijs wordt hiermee teruggebracht van 28 locaties in 2019 naar 23 in 2023 en 21 in 2025.

Het geactualiseerde IHP Kindcentra is een strategisch huisvestingsplan en kijkt specifiek naar de komende vier jaren. Op basis van dit plan kunnen schoolbesturen in samenspraak met kinderopvangorganisaties een financiële aanvraag indienen voor onderwijshuisvesting. Het plan geeft



de prioritering aan en of er sprake is van (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding of renovatie en verduurzaming.

Gedurende de periode van actualisatie van het IHP hebben de sectorraden van het Primair en Voortgezet Onderwijs en de Vereniging Nederlandse Gemeenten een voorstel tot wetwijziging opgesteld om gemeenten en schoolbesturen meer in staat te stellen om hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de (kwaliteit van) onderwijshuisvesting waar te maken.

Het voorstel beschrijft een aantal maatregelen die de beoogde gezamenlijke verantwoordelijkheid moet borgen en die meer evenwicht brengt in de relatie tussen gemeenten en schoolbesturen. Binnen het huidige stelsel zijn de beschikbare middelen – mede door de uitname in 2015 uit het gemeentefonds – meer dan onvoldoende, en biedt de bestaande regelgeving onvoldoende houvast om efficiënt met middelen om te gaan.

Samengevat geeft het huisvestingsvoorstel tot wetwijziging het volgende weer:

- Gemeenten en schoolbesturen stellen gezamenlijk een meerjarig Integraal Huisvestingsplan op, waarover Op Overeenstemming Gericht Overleg (OGOO) gevoerd wordt en dat in de plaats treedt van de bestaande jaarcyclus. Het IHP dient een reikwijdte van ten minste 16 jaar te hebben, waarvan de 1^{ste} vier jaar 'hard' zijn en de volgende 12 jaar het karakter van een beleidsvoornemen heeft. Voor de 1^{ste} vier jaar maken gemeenten en schoolbesturen bindende afspraken over de participatie in de financiering en reserveert de gemeente de benodigde financiële middelen in de gemeentebegroting, na goedkeuring daartoe van de Raad.
- De manier waarop het begrip 'renovatie' een plek in het stelsel kan krijgen, ook weer met een wettelijke basis.
- Schoolbesturen stellen verplicht een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op waarin onderhoudswerkzaamheden en te besteden middelen zijn aangegeven.
- Het investeringsverbod als beschreven in de Wet op het Primair Onderwijs wordt aangepast en versoepeld.

In het geactualiseerde Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs/Kindcentra is zoveel als mogelijk rekening gehouden met het huisvestingsvoorstel van de sectorraden.

Bij de vaststelling van het IHP in december 2019 heeft de Raad aangegeven dat voor de scholen waar nieuwbouw aan de orde is naast de BENG norm, ook de ENG (volledig energieneutraal) norm in een scenario uitgewerkt dienen te worden.

Speciaal (basis)onderwijs

Deerschikking van het speciaal (basis)onderwijs in relatie tot inclusiever en thuisnabijer onderwijs is meegenomen in het geactualiseerde IHP. Voor het speciaal onderwijs wordt gekoerst op één Special Campus Needs aan de westkant van Maastricht.

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs

Vanwege de 'onderbezette' bovenbouwgroepen in de drie scholengemeenschappen, als gevolg van de ontgroening en de terugloop van leerlingen, heeft het schoolbestuur (LVO) in samenspraak met de gemeente en andere onderwijspartners in de stad een educatieve visie (Masterplan (her)inrichting voortgezet onderwijs en huisvesting Maastricht) voor de lange termijn uitgewerkt. De medezeggenschapsraden van alle scholen hebben ingestemd met het Masterplan.

Het beoogde eindscenario streeft ernaar om in Maastricht een breed onderwijsaanbod aan te bieden aan beide zijden van de Maas in de vorm van een drietal brede schoolgemeenschappen.



- In Maastricht West zal het Bonnefantencollege een school zijn voor havo, vwo en een Nederlandstalig gymnasium (lyceum), met mogelijk een ontwikkeling van het lyceum richting bijvoorbeeld Montessorionderwijs. In het IHP VO wordt nader onderzocht in welke mate inclusie wordt doorgevoerd. Dit is ook van invloed op de huidige IVOO leerlingen van Mosa Lira die zijn gehuisvest in het Bonnefantencollege;
- Campus Maastricht Oost: op de campus krijgen het huidige Porta Mosana College, Sint-Maartenscollege, VMBO Maastricht, NOVO College en de Terra Nigra Praktijkschool een plaats met praktijkonderwijs, voorbereidend beroepsonderwijs, mavo, havo en vwo, een Econasium en het tto (havo; vwo; gymnasium);
- Bernard Lievegoed School. Een brede school, vrijeschool, voor vmbo-basis en kader, mavo, havo en vwo, met ca. 1000 leerlingen.

Om te komen tot een drietal brede scholen is het noodzakelijk om een integraal huisvestingsplan op te stellen voor de komende jaren. Naar verwachting zal in 2021 een IHP voor het voorgezet onderwijs worden vastgesteld door de Raad. Mede afhankelijk van de snelheid waarmee besluiten kunnen worden genomen door stichting LVO, waaronder het formaliseren van de fusie tussen PMC en SMC.

8.2.2.2 Strategische portefeuillesturing

De implementatie van strategische portefeuillesturing is één van de grotere doorontwikkelingen voor de Vastgoedportefeuille. In 2019 is de analyse van de volledige portefeuille samengevat in een portefeuilleplan, aan de hand waarvan de kernvoorraad in de gemeentelijke vastgoedportefeuille geduid kan worden.

Ten aanzien van de onderwijspannen is geconcludeerd dat de grootste ontwikkelingen waar deze portefeuille mee te maken krijgt, het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs en het Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs betreffen.

Vanwege ontwikkelingen in leerlingenaantallen, wet- en regelgeving, voortschrijdende inzichten en gewijzigde investeringsbedragen zal het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs in principe iedere vier jaar geactualiseerd worden.

Voorvloeiend uit het IHP zijn in 2020 voorbereidingen getroffen voor de uitbreiding van de Bernard Lievegoedschool middels aankoop van de Randwycksingel 25, zijn de onderzoeken opgestart voor de nieuwbouw van de 2D-campus plus (o.a. J.F.Kennedy en Emile Wesly), huisvesting van kindcentrum Scharn en het locatieonderzoek voor integraal kindcentrum de Groene Loper. Vervolgens worden in 2021 opgestart de planvoorbereiding voor de huisvesting van IKC de Groene Loper, de renovatie van kindcentrum Dynamiek en de renovatie en uitbreiding van kindcentrum Wolder.

Vanwege de toename in leerlingaantallen zijn bij het United World College (UWC) begin 2020 tijdelijke klaslokalen geplaatst. De prognose laat een verdere groei zien bij de Secondary leerlingen (voortgezet onderwijs) waardoor plannen voor een eventuele permanente uitbreiding worden meegenomen in het IHP VO.

Voor de locatiekeuze van de VO Campus in Maastricht Oost zijn de onderzoeken momenteel gaande.

In 2020 zijn geen onderwijsaccommodaties overgeheveld naar de reguliere vastgoedportefeuille (BOG).

Naar aanleiding van de opgeleverde nieuwbouw van IKC ZieZo! in de Heeg worden de panden Rijksweg 70 en Stellendaal 15 in 2021 aan de onderwijsbestemming onttrokken. Hierna worden ze juridisch terug geleverd aan de gemeente en worden de eventuele herbestemmingsmogelijkheden voor deze panden onderzocht.



Met de in 2020 gerealiseerde tijdelijke uitbreiding aan de Porseleinstraat ten behoeve van het speciaal onderwijs wordt geen onderwijs meer gegeven aan de Mariënwaard 51 (Don Bosco). Met het schoolbestuur lopen gesprekken over de terug levering van het pand naar de gemeente in relatie tot achterstallig onderhoud.

Het voormalig schoolgebouw aan de Severenstraat 18 staat al geruime tijd leeg en is nog in eigendom van MosaLira. Er worden gesprekken gevoerd met het schoolbestuur over terug levering naar de gemeente in relatie tot de grond- en boekwaarde die nog bij de onderwijsstichting in de boeken staat.

De huur van Bergmansweg 1-2 is door het Vista College per 31 augustus 2020 beëindigd en voor dit pand wordt momenteel leegstandbeheer gevoerd in afwachting van eventuele interim inzet ten behoeve van de huisvestingsplannen van kindcentrum Scharn.

Ook is een onderzoek gestart naar het centraliseren van de huidige locaties van IKC Samen Wyck op 1 locatie, te weten Sint Maartenspoort 2.

De verschuiving naar Integrale Kindcentra in het primair onderwijs zal mogelijk ook gevolgen hebben voor de binnensportaccommodaties. Hierbij is er een sterke afhankelijkheid van de ontwikkelingen in het onderwijs. Het spreidingsplan binnensportaccommodaties, inclusief locaties voor bewegingsonderwijs, zal naar verwachting in 2021 aan de Raad worden voorgelegd. De exacte planning hiervan is mede afhankelijk van de voortgang van het IHP VO.

8.2.2.3 Verkopen

Vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen) zal per vrijkomend object onderzocht worden of wordt overgegaan tot verkoop, herbesteding of sloop.

In 2020 is de locatie Aureliushof 140 (voormalige Fons Olterdissen school) verkocht.

8.2.2.4 Leegstand

De 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. Bij investeringen in (ver)nieuwbouw, renovatie of uitbreiding van 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.

Bij het besluit voor een marktconforme huurprijs voor de verhuur aan kinderopvangorganisaties in schoolgebouwen is in 2015 opgenomen dat deze huurprijs elke 5 jaar wordt herzien. En mede gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zoals opgenomen in het IHP zal in 2021 een onderzoek worden uitgevoerd naar een eventuele actualisatie van dit huurtarief.



8.2.2.5 Investeringsopgave

De gemeente investeert vanuit het IHP Primair Onderwijs ruim 45 miljoen euro in de verbetering van de huisvesting van het primair onderwijs, zowel in renovatie, in verduurzaming en in nieuwbouw. De besluitvorming rondom de investeringen en dekkingsmiddelen voor het Voortgezet Onderwijs worden in 2021 verwacht. In de Kaderbrief 2019 (uitvoeringsprogramma) is reeds opgenomen dat er in totaal een bedrag van circa € 98 mln. aan investeringsruimte is gereserveerd voor de verplichtingen voortvloeiend uit IHP Primair Onderwijs en IHP Voortgezet onderwijs.

8.2.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van de deelportefeuille 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. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.2.3.5
6. Investerings IHP Kindcentra 2020-2036, paragraaf 8.2.3.6

Eind 2020 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2021. 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, 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 de leegstaande schoolgebouwen 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 8.2.3.5, zijn de gevolgen van de leegstand in schoolgebouwen die niet langer de onderwijsbestemming hebben beschreven.

Op dit moment is er voor 2021 leegstandbeheer bij twee locaties: de beide schoolwoningen aan de Bergmansweg 1-2, die mogelijk ingezet kunnen worden als benodigde interim huisvesting voor basisschool Scharm tijdens de uitvoering van de beoogde bouwplannen van deze school. Daarnaast is er leegstand in het pand Hunneweg 2-4, die ingezet kan worden als beoogde toekomstige locatie voor het voortgezet onderwijs.

Als gevolg van de nieuwbouw van kindcentrum ZieZo! in de Heeg worden de bestaande schoolgebouwen de Kring (Stellendaal 15) en de Perroen (Rijksweg 70) mogelijk tijdelijk in leegstandbeheer genomen tot aan het moment van herbesteden en/of verkoop. Wanneer duidelijkheid wordt verschaft door stichting MosaLira over de Mariënwaard 51 (Don Bosco) dan zal deze locatie naar waarschijnlijkheid ook tijdelijk in leegstandbeheer worden genomen. Bij een eventuele terug levering van de Severenstraat 18 zal deze worden gesloopt, waarvoor reeds slooebudget is gereserveerd in de reserve overloop voor 2021.



8.2.3.2 Bezetting van accommodaties

Het bepalen of leegstand een probleem is ligt in eerste instantie bij de onderwijs- en opvangorganisaties. Van invloed hierop zijn de leerlingaantallen- en prognoses welke jaarlijks kunnen wijzigen. Uitgangspunt is dat wordt gesproken van leegstand indien meer dan twee klaslokalen leeg staan. Leegstand van één of twee lokalen geeft een school vaak extra flexibiliteit en doet niet af aan de functionaliteit van het schoolgebouw. Indien meer dan twee lokalen leegstaan en deze leegstand de komende jaren aanhoudt, dient in afstemming met de gemeente een integraal en toekomstbestendig plan opgesteld te worden om de leegstand de komende jaren terug te dringen. Het risico van de gevolgen van de leegstand wordt voor de gemeente normaliter ingeschat op € 15,00 per m² BVO; dit zijn de exploitatiekosten, calamiteitenonderhoud en beheerskosten.

8.2.3.3 Onderhoudsvoorziening

Per 1 januari 2015 is het volledige 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 al 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 locaties de komende jaren aan de gemeente worden terug geleverd. De gebouwen die afgelopen jaren aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken en daarmee weer juridisch eigendom van de gemeente zijn, zijn aan een bouwkundige NEN 2767 inspectie onderworpen en opgenomen in het reguliere onderhoudsregime van de gemeente Maastricht. Als uit de bouwkundige inspectie blijkt dat sprake is van achterstallig onderhoud wordt in overleg tussen gemeente en schoolbestuur vastgesteld welk deel hiervan voor rekening van het schoolbestuur komt. Hierbij verstrekt het schoolbestuur zelf opdracht voor het uitvoeren van de werkzaamheden, of het schoolbestuur vergoedt de kosten aan de gemeente die vervolgens de werkzaamheden laat uitvoeren. Voor deze panden zullen herbestemmingen (verkoop, verhuur, sloop) worden gezocht. Het exploitatierisico van deze schoolgebouwen is daarna voor de reguliere vastgoedportefeuille van de gemeente.

8.2.3.4 Politieke besluitvorming

De gemeenteraad heeft reeds eerder in zijn vergadering van 26 februari 2019 besloten om de duurzaamheidsinvesteringen in verband met de eisen omtrent Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) in geval van nieuwbouw voor rekening van de gemeente te nemen. Dit geldt ook voor de richtlijn Programma van Eisen Frisse scholen, welke bijdraagt aan een gezond binnenklimaat op scholen. In geval van renovatie worden deze kwalitatieve eisen zo veel als mogelijk nagestreefd. Hiermee wordt afgeweken van de geldende Verordening Voorzieningen Onderwijshuisvesting Maastricht 2017 ('Verordening') en onder de voorwaarde dat schoolbesturen eveneens een bijdrage leveren in deze investering vanuit hun besparingen in de exploitatie als gevolg van deze gemeentelijke investeringen in het verduurzamen van schoolgebouwen. Eind 2020 is een nieuwe modelverordening voorziening onderwijshuisvesting gepubliceerd door de VNG. In 2021 wordt onderzocht in hoeverre de wijzigingen uit de modelverordening en de uitgangspunten uit het IHP in de Verordening worden verwerkt.

Daarnaast zijn er bij behandeling van het IHP Primair Onderwijs op 17 december 2019 twee toezeggingen gedaan:



1. De Raad wordt op een nader te bepalen manier betrokken bij de businesscases voortvloeiend uit het IHP, waarbij ook het krediet ter votering aan de Raad wordt voorgelegd;
2. In de businesscases worden bij de keuze voor nieuwbouw de afwegingen nieuwbouw versus renovatie financieel onderbouwd opgenomen waarbij in geval van nieuwbouw de extra investeringen voor volledig energieneutraal (ENG) ten opzichte van BENG inzichtelijk worden gemaakt en aan de raad worden voorgelegd.

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 er voor 2021 en de volgende jaren voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag beschikbaar moeten zijn. Dit bedrag is gelijk aan het reële risico 2020.

8.2.3.5 Demografische druk

In paragraaf 8.2.2.1 is reeds beschreven dat de integrale huisvestingsplannen voor zowel Primair als Voortgezet Onderwijs mede een gevolg zijn van vergrijzing/ontgroening en wat dit voor de betreffende huisvesting betekent.

Speciaal –en voortgezet speciaal onderwijs

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 schoolgebouw aan de Ponjaardruwe is inmiddels gesloopt. Dekking van de sloopkosten is voorzien in de planexploitatie Herstructurering Malberg.

De huur van de noodlokalen aan de Severenstraat is beëindigd en het schoolbestuur zal de grond moeten overdragen aan de gemeente. Hierover is al enige tijd een discussie gaande tussen schoolbestuur en gemeente of er in deze situatie überhaupt sprake is van een (wettelijk) verplichte overdracht aan de gemeente.

Ten slotte is in 2020 een tijdelijke uitbreiding gerealiseerd aan de Porseleinstraat middels units, waardoor bij de locatie Mariënwaard 51 (Don Bosco) leegstand is opgetreden. Naar verwachting zal het schoolbestuur dit gebouw aan de gemeente in eigendom overdragen.

Gymnastiekzalen

De beleidsafdeling Sport zal beleidsmatige keuzes maken om de locaties van het bewegingsonderwijs aan te laten sluiten bij het vernieuwde IHP Primair Onderwijs. Middels een college- en raadsvoorstel “2^e tranche toekomstbestendige binnensportlocaties” wordt in 2021 duidelijkheid verwacht over de toekomstige spreiding van binnensportaccommodaties en eventuele afstoot van bestaande locaties.

De betrokken organisatieonderdelen BO Sociaal, Vastgoed en Maastricht Sport hebben samen een protocol afgesproken over de handelwijze bij het afstoten van de binnensportaccommodaties/gymnastiekzalen.

In verband met het risico van herbesteding was voor de 1^e tranche toekomstig bestendige binnensportlocaties een frictiebudget gevormd. Kosten als sloopkosten, maar ook doorlopende exploitatiekosten gedurende leegstand, ontoegankelijk maken gebouw, afzetten terrein in verband met mogelijke sloop, afboeken resterende boekwaarde, etc. zijn ten laste van dit budget gebracht. Telkens



zodra bleek dat het gereserveerde budget voor de vrijgekomen binnensportaccommodatie/ gymzaal voor bijvoorbeeld sloopkosten niet nodig was, is dit bedrag vrijgevallen. Per 31.12.2020 zijn alle gymzalen afgestoten (gesloopt, verhuurd of verkocht). Als laatste wordt uitgevoerd de splitsing tussen de gymzaal en het schoolgebouw, welke is verkocht, aan de Aureliushof.

Het reële scenario van de vrijkomende schoolgebouwen in het PO en VO wordt momenteel nog geschat op PM. Het betreft hier met name de afhandeling van de openstaande af te handelen kapitaallasten. Er wordt steeds naar gestreefd om de leegstaande schoolgebouwen te verkopen of daarvoor een nieuwe invulling te vinden om zodoende het financiële 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 is hiermee 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 2021 nader uitgewerkt tot een Integraal Huisvestingsplan. Al eerder is er budget beschikbaar gesteld voor het spreidingsplan VO, zijnde voorbereidingskredieten voor zowel onderzoeken naar de locaties in Oost als West. Alle bestaande kredieten zullen opgaan in het nieuwe nog vast te stellen IHP VO. In de kaderbrief 2019 is reeds aangegeven dat er nog forse investeringen in de huisvesting van het VO noodzakelijk zijn en is gereserveerd in totaal € 98 mln. rekening houdend met het IHP Primair Onderwijs.

8.2.3.6 . Investerings IHP Kindcentra 2020-2036

De dekking middels MJIP gelden, die ingezet worden voor het IHP Primair Onderwijs, worden niet jaarlijks geïndexeerd. Dit niet indexeren vormt een risico voor de benodigde budgetten. De kosten zullen immers ieder jaar stijgen maar de MJIP gelden zullen niet mee geïndexeerd worden. Een ander risico betreft de financiële uitgangspunten uit het IHP Kindcentra 2020-2036 (par. 4.1), waaronder het risico dat diverse bijkomende kosten niet verwerkt zijn in de doorrekening (o.a. eventuele kosten voor verwerving, sloop, locatie specifieke kosten, etc.). Deze kosten zijn veelal locatieafhankelijk en worden per businesscase inzichtelijk gemaakt evenals de benodigde dekking. Deze risico's zijn vooralsnog niet becijferd en daarnaast wordt eventuele dekking van deze risico's niet voorzien in de onderwijsportefeuille van Vastgoed, maar dient het beleidsveld Onderwijs hierin te voorzien.

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	
Demografische druk	
Investerings IHP Kindcentra 2020-2036	
Totaal	€ 100.000 per jaar + PM



Het resterende risico voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: **PM + € 100.000 per jaar**. Omdat de deelportefeuille Onderwijshuisvesting niet beschikt over een post onvoorzien, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.2.4 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Van de in de afgelopen jaren aan de onderwijsbestemming onttrokken schoolgebouwen, is medio 2020 het voormalige schoolgebouw Aureliushof 140 verkocht aan de initiatiefnemers om te komen tot een gezondheidscentrum.

Panden die in de toekomst mogelijk voor herbestemming in aanmerking komen: Beide panden Mariënwaard 51 en Severenstraat 18 zijn nog juridisch eigendom van Mosa Lira. In deze schoolgebouwen wordt geen onderwijs meer gegeven. Momenteel worden gesprekken gevoerd over het al dan niet terug leveren van deze panden in eigendom naar de gemeente.

De schoolwoningen aan de Bergmansweg 1-2 staan momenteel leeg en worden beheerd middels leegstandbeheer. In 2021 wordt duidelijk in hoeverre deze panden al dan niet ingezet moet worden als interim locatie voor de huisvestingsplannen van basisschool Scharn of dat ze kunnen worden herbestemd.

Als gevolg van de realisatie van het nieuwe kindcentrum ZieZo! in de Heeg zijn de schoolgebouwen van OBS de Kring aan de Stellendaal 15 en OBS de Perroen aan de Rijksweg 70 per maart 2021 in juridisch eigendom van de gemeente. In 2021 wordt een mogelijke herbestemming duidelijk.

8.2.5 RESULTATEN ONDERWIJSPORTEUILL

8.2.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) komt in 2020 uit op een positief resultaat van ruim € 83.000. Het saldo bijzondere baten/lasten komt uit op € 50.000 positief. Dit resultaat wordt met name veroorzaakt door de verkoop van Aureliushof 140, welke in 2020 heeft plaatsgevonden. De kosten voor deze verkoop waren reeds in 2019 gemaakt (en in het resultaat van 2019 opgenomen).

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2020	Resultaat bijzondere baten / lasten 2020
Portefeuille onderwijshuisvesting	€ 83.000	€ 50.000

8.2.5.2 Vooruitblik

Naar verwachting zullen als uitvloeisel van de integrale huisvestingsplannen in het PO en VO nog meer voormalige schoolgebouwen vrij gaan komen, dan de reeds in deze paragraaf genoemde panden. 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 niet helemaal duidelijk. Het verwachte



reguliere resultaat (exclusief de in paragraaf 8.2.3 benoemde risico's) van onderwijshuisvesting voor 2021 is dan ook geraamd op nihil. In onderstaande tabel is het verwacht resultaat voor 2021 opgenomen inclusief de in paragraaf 8.2.3 gekwantificeerde risico's.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2021
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 100.000

8.3. Sportaccommodaties

8.3.1 ALGEMEEN

In 2015 zijn alle boekwaarden van sportaccommodaties overgeheveld naar het organisatieonderdeel Maastricht Sport, met uitzondering van het Geusseltstadion want dat wordt door Vastgoed rechtstreeks verhuurd aan MVV en de Boulodrome, die ook door Vastgoed rechtstreeks wordt verhuurd.

Zodra sportaccommodaties op grond van besluitvorming met betrekking tot beleidswijziging niet langer voor sportdoeleinden zullen worden aangewend, vraagt de afwikkeling van de restantboekwaarden bij deze besluitvorming om expliciete aandacht.

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- buitensportaccommodaties;
- binnensportaccommodaties (onderwijsgerelateerd en overig);
- Geusseltbad;
- Geusseltstadion.

Conform de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 worden de sportaccommodaties op kostprijsdekkende basis bij de uitvoeringsorganisatie Maastricht Sport in gebruik gegeven. Via de begroting worden budgetten voor kosten van beheer, eigenarenonderhoud, belastingen en verzekeringen aan Vastgoed beschikbaar gesteld. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording mogen interne onderdelen van de gemeente namelijk niet langer huurovereenkomsten met elkaar sluiten.

8.3.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de sportportefeuille verder uitgewerkt:

1. Spreidingsplan Sport 8.3.2.1
2. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.3.2.2
3. Verkopen, paragraaf 8.3.2.3
4. Leegstand, paragraaf 8.3.2.4



8.3.2.1 Spreidingsplan Sport

In 2013 is de Sportnota 2020 vastgesteld. Ten aanzien van *buitensportaccommodaties* bleef de ambitie van het spreidingsbeleid voor de pijler 'accommodaties' overeind, maar de uitvoering werd afhankelijk gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich zouden aandienen. Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport; waardoor het eerder vastgestelde spreidingsbeleid gehandhaafd bleef tot en met 2020. Bij Raadsinformatiebrief van juni 2020 is gemeld dat de buitensportaccommodaties Daalhof en Wolder niet dwingend zullen worden afgebouwd. De verenigingen (beiden erfpachter van de ondergrond van hun kleedclubgebouw) krijgen de gelegenheid hun erfpachtrechten met 20 jaar te verlengen zodra deze expireren, om zodoende perspectief te hebben in verband met nieuwe investeringen, bijvoorbeeld voor noodzakelijk groot onderhoud.

Sinds april 2020 is de voetbalaccommodatie De Heeg aan het gemeentelijk sport-vastgoedareal onttrokken en is Vastgoed bezig met herinvulling. De beoogde herinvulling is het Bikepark dat wegens de planontwikkelingen niet langer aan de Groene Loper kan blijven. Per medio 2021 zullen voor de voetbalaccommodatie aan de Toustruwe eveneens dat de mogelijkheden voor herinvulling worden onderzocht. Verdere afbouw (lees: sluiting) van buitensportaccommodaties is vooralsnog niet voorzien tenzij gebruikers zoals voetbalverenigingen zelf besluiten tot opheffing, gezamenlijk gebruik van een accommodatie of fusie.

Ten aanzien van de binnensportaccommodaties is vastgelegd dat ze goed bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel, veilig en betaalbaar dienen te zijn. Waar nodig worden vrijgekomen accommodaties herbestemd of gesloten. De gemeenteraad heeft in 2015 daartoe de uitvoeringsnota 'toekomstbestendige binnensportaccommodaties' vastgesteld. Vanwege de herschikking van schoolgebouwen, mede vanwege demografische ontwikkelingen, zullen er ook minder binnensportaccommodaties nodig zijn.

In 2021 is het nieuwe integraal beleid voor de spreiding van binnensportaccommodaties voorzien, de zogeheten 2^e Tranche Binnensportaccommodaties,

Deze 2^e tranche binnensportaccommodaties richt zich op het toekomstbestendig maken van het aanbod van binnensportaccommodaties. Belangrijke ontwikkelrichtingen die in de nota concreet worden gemaakt zijn vernieuwende huisvesting van het bewegingsonderwijs en aanpassing van het aanbod voor de binnensportverenigingen.

Voor de vernieuwing van het bewegingsonderwijs wordt aangesloten bij de ontwikkelingen in het Primair-, Speciaal-, en Voortgezet Onderwijs. In en rondom de kindcentra zal worden ingezet op uitdagende schoolpleinen, beweegpleinen en binnensportaccommodaties die geschikt zijn voor modern bewegingsonderwijs. Voor wat betreft het aanbod voor de binnensportverenigingen wordt ingezet op aanpassing van het accommodatieaanbod aan de dalende vraag/behoefte van die verenigingen. Waar nodig worden overtollig verklaarde accommodaties herbestemd of gesloten.

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 heeft geleid tot nieuwe dekkingspercentages en tarieven. Met name voor de buitensport zijn de tarieven toegenomen. Vooralsnog lijken de verhoogde tarieven niet te hebben geleid tot een situatie waarbij er minder complexen nodig zijn. Echter hierbij is niet uitgesloten dat dit voor de komende jaren alsnog kan gebeuren. Indien dit zich voordoet, zal dat gevolgen hebben voor de vastgoedportefeuille.



8.3.2.2 Strategische Portefeuillesturing

Voor de portefeuille binnensport heeft er in 2017 een analyse in het kader van strategische portefeuillesturing plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat de grootste ontwikkelingen waar deze deelportefeuille sport mee te maken krijgt, in de vorige paragraaf 8.3.2.1 'spreidingsplan sport' zijn omschreven.

In de portefeuille buitensport hebben de laatste jaren diverse accommodaties hun sportbestemming verloren: Widelanken (vml. sportterrein Caberg – nu openbaar groen), Burgemeester Limpensweg 7 (vml. sportterrein Borgharen – nu hondensportterrein), Akersteenweg/Oude Molenweg (vml. sportterrein Scharn – wordt wellicht buurtpark), Judeaweg (vml. sportterrein Limmel – nu wateropvangbekken), Negenputruwe 11 (vml. Mosae Petanca – opgegaan in spp West), Pastoor Moormansstraat 20 (vml. sportterrein Boschpoort – nu buurtpark), Op de Bos (vml. tennisaccommodatie Itteren – wordt hondensportterrein) en Maastrichterweg 7 (vml. Sportterrein De Heeg – wordt nieuwe locatie Bikepark). Hiermee is de beleidslijn om meer richting kwaliteitssportparken te gaan duidelijk zichtbaar. In 2021 en verder zal onder meer een heroverweging aan de orde zijn die enerzijds gaat om extra investeringen zoals bij de Mergelweg - sportpark Jekerdal en anderzijds om structurele herinvulling of sloop van de accommodaties die aan de sportfunctie zijn onttrokken.

8.3.2.3 Verkopen

Ten aanzien van de sportportefeuille zijn voornamelijk geen verkopen voorzien in 2021. Objecten die reeds (eerder) aan de sportfunctie zijn onttrokken en voor nieuwe doeleinden worden aangewend, worden mogelijk in erfpacht uitgegeven. Het gaat hier om de accommodaties Borgharen, De Heeg en een deel van Itteren (namelijk de tennisbanen).

8.3.2.4 Leegstand

Zoals onder paragraaf 8.3.2.2 is beschreven, zijn de afgelopen jaren diverse buitensportaccommodaties aan het sportareaal onttrokken. De meeste locaties kregen inmiddels een nieuwe invulling of daar wordt momenteel aan gewerkt. Er is sprake van leegstand van twee accommodaties, te weten Heer-Demertstraat (uitsluitend één veld) en Scharn-Akersteenweg (gebouw en twee velden). De locatie Heer-Demertstraat vormt geen risico aangezien het kleedclubgebouw twee jaar geleden al werd gesloopt. Hier is sprake van periodiek onderhoud (maaien) van het terrein en incidenteel herstel van hekwerk. De locatie Scharn-Akersteenweg. Mogelijk gaat een buurtgroepering hier zorgen voor realisatie van een buurtpark.

De aan bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties worden beheerd en geëxploiteerd door Maastricht Sport. Laatstgenoemde verzorgt derhalve ook de ingebruikgeving aan onderwijsstichtingen en verhuur aan sportgebruikers. Indien een binnensportaccommodatie niet volledig wordt benut qua capaciteit, dan ligt dit risico van (gedeeltelijk) leegstand in eerste instantie bij Maastricht Sport. Mocht een accommodatie volgens het beleidskader niet meer benodigd zijn voor bewegingsonderwijs en/of sportgebruik dan zal de accommodatie volledig in eigendom komen van Vastgoed en zal een eventuele herbestemming worden onderzocht.



8.3.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van 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. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.3.3.5

De risicoanalyse voor de portefeuille sportaccommodaties is per 01.01.2021 geactualiseerd. De portefeuille sportaccommodaties beschikt niet over een post onvoorzien.

8.3.3.1 Leegstand

Zie ook het gestelde onder paragraaf 8.3.2.4. Gedurende enige tijd wordt voor enkele 'buiten gebruik gestelde' buitensportaccommodaties gewerkt aan een andere invulling. De kosten die samenhangen met de leegstand (ozb, verzekering, maaien velden, calamiteitenonderhoud aan de opstallen, extern leegstandsbeheer, kosten m.b.t. ontruiming krakers etc.) komen ten laste van het frictiebudget buitensport.

Met betrekking tot de kosten die gemoeid waren met de sloop van het gebouw in Boschpoort, het aanpassen van de voormalige tennisaccommodatie Ifteren (sloop van de banen) en het verwijderen van de versleten kunstgrasmat in De Heeg werd met succes een verzoek gedaan voor inzet van de Krimpgelden (Regeling Krimpgelden Maastricht-Heuvelland 2016-2020).

Voor de sloop van het gebouw Scharn-Akersteenweg en de ontmanteling van de velden van spp Toustruwe wordt eveneens een aanvraag voor deze regeling gedaan.

Deze posten zijn dan ook verder niet meer meegenomen in de risicoanalyse van de deelportefeuille Sportaccommodaties.

Bij onttrekking aan de sportexploitatie van sportvelden/accommodaties dient aan de orde te komen, wat te doen met de restant boekwaarden van de vrijgekomen accommodaties.

Omdat de deelportefeuille Sportaccommodaties niet beschikt over een post onvoorzien, maar wel over een voorziening frictiekosten leeggekomen buitensportaccommodaties wordt het risico niet meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6). De voorziening is vooralsnog voldoende om alle risico's te dekken.

Bij de besluitvorming in 2021 met betrekking tot de 2^e tranche binnensportaccommodaties zal ten aanzien van de aan de sportfunctie te onttrekken accommodaties expliciet op de afwikkeling van de bestaande restantboekwaarden moeten worden ingegaan. Ten aanzien van de mogelijke sluiting van gymzaal Marienberg en sportzaal Mariënwaard in 2021 wordt ingeschat dat er rekening gehouden moet worden met leegstandskosten. In het Raadsbesluit over pre-begroting 2021 van juni 2020 is geen rekening gehouden met frictiekosten als gevolg van (tijdelijke) leegstand van de binnensportaccommodaties. In de nog vast te stellen beleidsnotitie 2^e tranche binnensportaccommodaties wordt ingezet op een aparte voorziening voor dergelijke frictiekosten, waarin ook bovengenoemde beide binnensportaccommodaties worden opgenomen. Mocht de Raad hier positief over besluiten, dan vervalt de risicoreservering.



8.3.3.2 Bezetting van accommodaties

De sportaccommodaties zijn als geheel in gebruik bij de gemeentelijke sportorganisatie Maastricht Sport, alwaar het risico ligt ten aanzien van de bezettingsgraad van deze voorzieningen. Dat geldt niet voor de Boulodrome en het Geusseltstadion. Het risico ligt daar bij de gemeentelijke Vastgoedorganisatie. In theorie is het Geusseltstadion ook bruikbaar voor andere bezigheden dan alleen de MVV-activiteiten. In de praktijk is dat echter vrijwel niet realiseerbaar vanwege de speel- en trainingstijdstippen van MVV (MVV heeft geen andere trainingsfaciliteit) in combinatie met de vaak benodigde tijd voor op- en afbouw bij een evenement én de kwetsbaarheid van de nieuwe kunstgrasmat die voor veel denkbare activiteiten beschermd c.q. afgedekt moet worden. Dat is tijdrovend en kostbaar. Bovendien is er vooralsnog nauwelijks vraag naar een alternatief gebruik van het Geusseltstadion.

8.3.3.3 Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is bepaald voor zowel de binnen- als de buitensportaccommodaties en is gebaseerd op (geactualiseerde) meerjarenonderhoudsplannen. Het risico bij de onderhoudsvoorziening bestaat veelal uit onvoorziene omstandigheden zoals calamiteiten en dito verborgen gebreken.

8.3.3.4 Politieke besluitvorming

In het Raadsbesluit over pre-begroting 2021 van juni 2020 is opgenomen dat, vooruitlopend op de 2e tranche binnensportaccommodaties, gymzaal Mariaberg geen functie meer heeft voor wat betreft bewegingsonderwijs. In 2021 wordt verder onderzoek verricht om deze locatie te sluiten. Gebruikers worden in overleg herplaatst naar andere binnensportaccommodaties.

Tevens wordt in 2021 onderzocht of sportzaal Mariënwaard als gevolg van het vertrek van (een deel) van het speciaal onderwijs en de aanwezigheid van een inpandige gymzaal op die locatie ook geen functie meer heeft voor het bewegingsonderwijs.

Overige locaties en sporthallen volgen via de besluitvorming over het raadsvoorstel 2e tranche Binnensportaccommodaties. Dit raadsvoorstel is gekoppeld aan de besluitvorming van de raad over het IHP PO en Masterplan VO en is voorzien in de tweede helft van 2021, circa 3 maanden na raadsbesluit over het integraal huisvestingsplan voortgezet onderwijs.

1. 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 gebouwen hetzij de ondergronden na sloop) een andere aanwending moet worden gevonden. Afgezien van de eerder genoemde buitensportaccommodaties waar dit al speelt, is het risico op dit moment niet te kwantificeren.

Het totale risico o.b.v. de risicoanalyse wordt ingeschat op:



# Omschrijving risico	Risicoreservering in €
1 Leegstand	
2 Bezetting van accommodaties	
3 Onderhoudsvoorziening	
4 Politieke Besluitvorming	
5 Demografische druk	
Totaal	PM

Het totale risico sportaccommodaties wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige risicoanalyse op € 35.000 + PM.

8.3.4 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Het voormalige clubgebouw Scharn-Akersteenweg wordt na ontruiming gesloopt. Voor de accommodaties Borgharen, Itteren en De Heeg is een nieuwe partij gevonden. Die gebouwen blijven in stand en worden in erfpacht uitgegeven.

Voor eventuele her te ontwikkelen binnensportaccommodaties wordt verwezen naar paragraaf 8.3.3.5 'demografische druk'.

8.3.5 RESULTATEN SPORTACCOMMODATIES

8.3.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) 2020 ziet er als volgt uit:

Binnensport	€ 12.000 positief
Buitensport	€ 22.000 positief
Geusseltstadion	€ 82.000 positief
Geusseltbad	€ 36.000 negatief

Er zijn in 2020 geen bijzondere lasten geweest. Alle leegstandskosten zijn ten laste gebracht van de voorziening frictiekosten leegkomende buitensportlocaties.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2020	Resultaat bijzondere baten / lasten 2020
Portefeuille sportaccommodaties	+/+ € 80.000	-

8.3.5.2 Vooruitblik

Voor 2021 wordt voor de portefeuille voor binnensport en buitensport minimaal een neutraal resultaat verwacht. Gelet op de coronacrisis is dat voor het Geusseltstadion geenszins helder omdat onduidelijk is of de BVO MVV de betalingsregeling in het kader van de coronacrisis (i.c. uitstel van 12 maanden huur, terug te betalen binnen 36 maanden) kan nakomen. Danwel als er nog een andersoortige



regeling zou komen, dat nader bekeken dient te worden of en hoe daarmee in financiële zin mee moet worden omgegaan.

Voor het Geusseltbad geldt dat het resultaat over 2020 niet leidt tot een positieve verwachting voor 2021.

De te verwachten resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment, nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2021
Portefeuille sportaccommodaties	PM	PM

8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

8.4.1 ALGEMEEN

Per 1 januari 2021 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille inclusief het MECC-complex circa 300.000 m² BVO.

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) of een andere invulling te geven. De dan nog resterende tekorten komen ten laste van de gemeentebrede algemene reserve.

8.4.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de BOG-portefeuille verder uitgewerkt:

1. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.4.2.1
2. Verkopen, paragraaf 8.4.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.4.2.3

8.4.2.1 Strategische Portefeuillesturing

De implementatie van strategische portefeuillesturing is één van de grotere doorontwikkelingen voor de Vastgoedportefeuille. De huidige vastgoedportefeuille is volledig in kaart gebracht en de vastgoedkeuzemogelijkheden per object zijn in 2019 gebundeld in een portefeuilleplan voor de vastgoedportefeuille.

Ten aanzien van de SCM-panden (sociale, cultureel, maatschappelijk) is geconcludeerd dat hier de grootste ontwikkelingen gaande zijn waar de portefeuille mee te maken krijgt. De ontwikkelingen zijn per beleidsveld uitgewerkt en zijn geactualiseerd naar status 01.01.2021.



SCM-onderdeel Cultuur

Voor de culturele panden zijn de volgende beleidsontwikkelingen, vastgesteld in 2019, van invloed op de portefeuille:

Cultuurvisie 2020

In november 2019 heeft de Raad de nieuwe Cultuurvisie vastgesteld. De gemeente investeert fors in een hoogwaardige infrastructuur in de cultuursector. Voorbeelden hiervan zijn filmhuis Lumiere, poppodium Muziekgieterij en verbouwingen Theater aan het Vrijthof. Ook de transitie van Centre Ceramique, Kumulus en het Natuurhistorisch Museum naar een vraaggericht en proactieve organisatie past hierbij.

In de visie worden een aantal speerpunten genoemd die van belang zijn voor het gemeentelijk vastgoed:

- De stad houdt hoogwaardige voorzieningen in stand voor het presenteren en faciliteren van de cultuurmakers en maakt dubbelgebruik van sociale voorzieningen mogelijk;
- Ondersteunen van de kunstvakopleidingen door adequate huisvesting op een nieuwe locatie;
- Werkplaatsen realiseren voor talentontwikkeling op het gebied van muziek;
- Internationalisering bevorderen door faciliteiten voor artist in residence te creëren;
- Leegstand, via uitbesteding aan beheerders, tijdelijk beschikbaar maken voor cultuurmakers;
- Gemeentelijk vastgoed strategisch inzetten om startende kunstenaars te faciliteren;
- Sluitende businessplannen voor experimenten zijn geen vereiste maar initiatiefnemers dienen wel te voldoen aan de noodzakelijke voorwaarden wat betreft Veiligheid & Milieu en de tijdelijkheid van zo'n voorziening te aanvaarden. Deze voorzieningen worden met name in voormalige industriële gebieden gezocht¹⁸.

In 2020 is gestart met het opstellen van het vrijplaatsenbeleid nadat in de programmabegroting 2020 de uitwerking van culturele broed- en vrijplaatsen is opgenomen. In dit beleid worden vrijplaatsen gedefinieerd, de verschillen met broedplaatsen en ateliers aangeduid en wordt aangegeven waarom het wenselijk is om deze initiatieven ook te faciliteren. Ook zijn er randvoorwaarden opgesteld waaronder vrijplaatsen gefaciliteerd kunnen worden. Momenteel wordt onderzocht of het beleid (definitie en randvoorwaarden) toegepast kan worden op het leegstandsbeheer van tijdelijk leegstaand gemeentelijk vastgoed. De verwachting is dat dit medio 2021 helder moet zijn.

Aangezien een van de uitgangspunten van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid een sluitende businesscase is, zal dit bij de herijking van de kadernota (zie ook paragraaf 2.5.6) meegenomen moeten worden.

Een aantal specifieke ontwikkelingen op pandniveau is onderstaand verder uitgewerkt:

- **Timmerfabriek:** In 2019 is er naar een invulling gezocht voor het resterende Timmerfabriek-Zuid gedeelte. Dit is de expositieruimte op de 1^e verdieping en de ruimte op de BG die door de Muziekgieterij tijdens de verbouwing werd gebruikt. Eind 2019 is de ruimte tijdelijk verhuurd aan Intro in Situ (voor 1 jaar). De ruimte is per 01.01.2021 opgeleverd door Intro in Situ en inmiddels is de verhuring van Tifa Zuid op de markt gezet door een externe makelaar waarbij

¹⁸ Cultuurvisie 2020 "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur", vastgesteld op 29-11-2019 door de Raad.



partijen uitgenodigd worden om met een gebruikersplan voor deze locatie te komen. De verwachting is dat in het derde kwartaal van 2021 tot een verhuring gaat leiden. Hiervoor dient er wel eerst goedkeuring door het College gegeven te worden.

- Herhuisvestigingsonderzoek Culturele Instellingen: Het bouwproject Centre Ceramique zal in het 2^e kwartaal van 2021 definitief opgeleverd worden waarna gestart zal worden met de inrichting. De locatie Sint Maartenspoort 2 zal in de zomer van 2021 vrijkomen door vertrek van de muziekschool naar het Centre Ceramique. Hiervoor loopt een herbestemmingsonderzoek en dit is nader uitgewerkt in paragraaf 8.4.4.2.
- Broedplaatsenbeleid: in 2019 heeft Stichting Ateliers Maastricht (SAM) een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de mogelijkheid van een culturele broedplaats in Francois de Veyestraat 8. Dit heeft niet geresulteerd in een sluitende businesscase waardoor er in 2020 verder onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden om hier een broedplaats te vestigen. Ook dit heeft niet geleid tot een sluitende businesscase. Nu worden de mogelijkheden onderzocht om deze locatie via de aanbesteding leegstandsbeheer in te zetten als broedplaats. Voor de Kasteel Schaloenstraat 8 wordt momenteel onderzocht of deze locatie ingezet kan worden voor woon- en werkateliers voor SAM.

SCM-onderdeel Sociaal en Maatschappelijk

Voor de Sociaal en Maatschappelijke panden is in paragraaf 8.1.3.4 reeds het Integraal Accommodatiebeleid (IAB) omschreven maar zijn de volgende pand-specifieke ontwikkelingen nog relevant om te benoemen:

- Maastrichterweg 2b- Kinderboerderij De Heeg: Onderzoek heeft uitgewezen dat het bedrijfsplan voor uitbreiding van het aantal dagbestedingsplekken vooralsnog financieel niet haalbaar is. De kinderboerderij is, met behulp van de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij, bezig met het uitwerken van een toekomstplan. Gesprekken met de beleidsafdeling Sociaal lopen nog hierover.
In de bestaande bouw zijn voor uitbreiding van dagbestedingsplekken geen mogelijkheden. Voor de tijdelijkheid zijn er daarvoor in 2020 units geplaatst.
- Capucijnengang 10: Dit pand heeft in 2019 een grootschalige renovatie gehad waarbij er met name dak- en gevelwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Tegelijkertijd zijn met MIK-kinderopvang de mogelijkheden voor langdurige huur van het pand verkend. Dit heeft per 1 maart 2021 tot een structurele verhuring geleid.

Ten aanzien van het portefeuille-deel overige panden het volgende.

Gemeentelijke huisvesting, kantoren en overige bedrijfsruimten, en woningen

De analyse met betrekking tot de ontwikkelingen van deze overige vastgoed categorieën 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 (Zie ook paragraaf 8.4.4.2).

Wel zal de nodige aandacht worden besteed aan het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande gemeentelijke huisvestingsaccommodaties. Zo is in 2019 het gedeelte van Ankerkade 275, dat verhuurd was aan Arriva, toegevoegd aan de gemeentelijke huisvesting ter plaatse. In 2020 zijn aanpassingen t.a.v. brandveiligheid in het Theater aan het Vrijthof uitgevoerd en opgeleverd per



februari 2021. Ten slotte heeft er ook een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke gebouwaanpassingen van Randwycksingel 22 en Mosae Forum 10 om zodoende de verhuurmogelijkheden te kunnen vergroten. Vanwege de Corona crisis is dit onderzoek uitgesteld en zal in de loop van 2021 moeten blijken of dit gaat leiden tot aanpassingen van de gebouwen.

Voor de *kantoren en overige bedrijfsruimten* is de strategie voor deze deelportefeuille vooral zorgen voor gezonde exploitaties, het zo veel mogelijk behouden van panden en het zorgen voor beleidsmatig gewenste invullingen. Er worden tevens een aantal forse investeringen gedaan zoals bijvoorbeeld de investering in het Mecc-complex (zie paragraaf 5.3.3) en waar mogelijk worden de exploitatiemogelijkheden van panden verbeterd. Het onderzoek naar verkoop van Capucijnenstraat 98 is afgerond aangezien de potentiële koper in september 2020 heeft aangegeven niet langer interesse te hebben. Er is geen noodzaak voor verkoop vanwege een kostendekkende verhuring aan Marres die beleidsmatig gewenst is.

Ten aanzien van de *woningen* is reeds in 2012 bepaald dat deze, verdeeld over een aantal jaarschijven, afgestoten zouden worden. In 2021 zullen de laatste verkopen gerealiseerd worden waarbij de woningen gelegen in Borgharen/Ifteren in een zogenaamd mandje verkocht gaan worden.

De woonportefeuille is daardoor nog maar heel beperkt en bestaat met name uit woningen die nog een raakvlak met een beleidsveld hebben (bijvoorbeeld een dienstwoning bij een gemeenschapshuis).

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (WbWM)

Dit onderdeel van de portefeuille omvat 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 zijn de Gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en woningcorporatie Woonpunt, elk voor 1/3^e deel. De volledige financiering van de portefeuille van de NV loopt via de Gemeente Maastricht.

Momenteel heeft de NV 471 eenheden in beheer, waarvan 14 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed (winkels) betreffen. Er worden geen nieuwe eenheden meer toegevoegd. Het merendeel van de wooneenheden heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Het dagelijks beheer, operationele directievoering en de bedrijfsvoering wordt uitgevoerd door VB&T.

Door ontwikkelingen op de markt en de hoge onrendabele toppen heeft de Raad van Commissarissen WbWM in 2015 besloten om de portefeuille niet verder uit te breiden en de lopende projecten stop te zetten. Door verder geen ontwikkelactiviteiten meer op te zetten is het karakter van de vennootschap veranderd van een ontwikkelorganisatie naar een beheerorganisatie. De aandacht is komen te liggen op waarde-behoud van het gerealiseerde vastgoed en verbetering van de financiële positie van de NV WbWM. Fundamenteel is en wordt gekeken naar mogelijke/wenselijke toekomstscenario's voor de vastgoedportefeuille van WbWM. Hieromtrent zullen in 2021/2022 z.s.m. nadere voorstellen voor worden gedaan.

8.4.2.2 Verkopen

In 2019 is Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) verkocht. Verder hebben er geen verkopen vanuit het actieplan woningen plaatsgevonden. Het voornemen was om de woningen Ambyerstraat Zuid 72, Brigidastraat 63 en 63A, Daalstraat 56, Kapelaanstraat 72 en 73 in 2019 te verkopen. De verkopen zijn doorgeschoven naar 2021.



Verder is in december 2020 het pand Bankastraat 3 in erfpacht uitgegeven aan de Stichting BOEi.

8.4.2.3 Leegstand

Vanwege de aantrekkende vastgoedmarkt is er vanaf 2016 sprake van meer vraag naar vastgoed en kreeg de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor het eerst te maken met leegstandspercentages die vergelijkbaar zijn met de gezonde frictieleegstand (2%). De verwachting was dat dit ook in 2020 nog verder zou doorzetten. Dit lage leegstandspercentage wordt naast de aantrekkende economie mede veroorzaakt door het sturen op het 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 extern 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 per jaar naar circa 3 mln. euro per jaar gegaan, aangezien het grootste gedeelte van de verhuringen vanaf 2018 intern verrekend worden.

In 2020 is de leegstand van een groot deel van de panden gelijk gebleven aan de voorgaande jaren. Een tweetal (deels) leegstaande panden zijn in 2020 verhuurd (Bredestraat 19 en Batterijstraat 50a) en Bankastraat 3 is in erfpacht uitgegeven. Er is eind 2020 1 nieuw pand leeggekomen (Mariastraat 13). De leegstandskosten voor met name Sint Maartenslaan 26 zijn tijdelijk toegenomen door extra leegstand tijdens werkzaamheden.

Het leegstandspercentage komt in deze vergelijking voor 2020 uit op 5,0% (4,3% in 2019). Voor alle leegstaande panden lopen momenteel onderhandelingen over verhuur of worden businesscases uitgewerkt. Op dit moment is echter wel nog onvoldoende duidelijk of de Corona Crisis invloed gaat hebben op het leegstandspercentage. Dit heeft in 2020 nog niet geleid tot extra leegstand.

Wel is het de verwachting dat er een aantal panden binnen een termijn van 1 tot 2 jaar zullen vrijkomen: Bogaardenstraat 35 b, Gentiaanstraat 1, Francois de Veyestraat 8 (loods), Statensingel 9-11 en Jekerstraat 49. Voor deze panden worden pro-actief voorstellen gemaakt waardoor getracht wordt leegstandskosten zoveel mogelijk te voorkomen.

Ten aanzien van het leegstandsbeheer heeft er in 2017 een aanbesteding plaatsgevonden. Deze wordt medio 2021 opnieuw op de markt gezet. Hiermee wordt het leegstandsbeheer en het beheer van de bedrijfsverzamelgebouwen ondergebracht bij twee externe partijen. In principe kan er in totaal 4 jaar met dezelfde partijen gewerkt worden (d.w.z. tot 2025), waarbij er de mogelijkheid is om jaarlijks te beëindigen.

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. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.4.3.5



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 2020 bedraagt dit percentage per 31.12.2020 5,0% (dit is het reële scenario).

Vanaf 2021 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 5,0 % liggen. De verwachting was dat er een mogelijk risico was op onvoorziene leegstand en daarom is voor 2020 een leegstandspercentage van 4,3% aangehouden. De leegstand is te kwantificeren door middel van de gevolgen van het huidige leegstandspercentage uit te drukken in huurderiving. Omdat in de kostprijsuur reeds rekening is gehouden met 2% frictieleegstand, bedraagt het te verwachten restant leegstandspercentage voor 2021 nog 3%.

Leegstand / huurderiving reële scenario

	2018	2019	2020	2021
Maximaal te realiseren huuropbrengst	9.422.780	2.353.000*	2.930.000	3.314.000
Reële scenario huurderiving o.b.v. 2,9% (2018) en 4,3% (2019) en 5% (2020)	433.448	99.000	67.000	99.420

*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 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.

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:

- Het in de markt zetten van alle onderhanden planmatig onderhoudswerk versus beschikbare capaciteit. De opdrachten, voortvloeiend uit het MJOP, worden in de markt 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 overspannen bouwmarkt van dit moment.
- Er vinden diverse grote verbouwingstrajecten plaats waarbij regulier onderhoud wordt meegenomen in de betreffende projecten. Hierbij moet gewaakt worden voor vroegtijdige onderuitputting van de onderhoudsvoorziening omdat grotere werkzaamheden in de tijd naar voren worden gehaald. Er dient continu monitoring plaats te vinden op deze voorziening in relatie tot vroegtijdige uitgaven.
- Het bundelen van werken in grote aanbestedingen is een verplichting in het kader van de aanbestedingsregels en levert dermate grote opdrachten op dat bedrijven deze klussen niet in afgebakende periodes kunnen uitvoeren. Door bijvoorbeeld alle schilderwerk uit 1 jaargang



compleet op de markt te zetten en te gunnen aan 1 partij, levert dit een opdracht op die niet binnen afzienbare tijd te behappen is door schildersbedrijven. Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om dit in percelen aan verschillende schildersbedrijven te gaan gunnen.

- De toenemende complexiteit van nieuw opgeleverde objecten voor wat betreft installatietechniek levert ook een toenemende “kennisdruk” op bij de discipline technisch beheer. De technologische ontwikkelingen omtrent regeltechniek, energietechniek, brandveiligheid etc. volgen elkaar in rap tempo op waarbij het een uitdaging is om als beheersorganisatie het kennisniveau op peil te houden. Daarnaast heeft dit ook tot gevolg dat er vaak grotere budgetreserveringen voor planmatig onderhoud moeten worden opgenomen.

8.4.3.4 Politieke besluitvorming

Bestuurlijke ambities kunnen een vastgoedrisico vormen. Zo is er een mogelijk risico dat tot aanpassingen van objecten binnen de bestaande portefeuille leidt of dat tot uitbreidingen wordt besloten zonder dat voldoende de consequenties voor de exploitaties in beeld zijn gebracht. Daarnaast kent de portefeuille 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 tot huurderving en mogelijk boekverliezen leiden. In 2019 is gestart met het inventariseren van maatregelen in verband met de gemeentebrede bezuinigingen. In 2020 heeft hierover besluitvorming plaatsgevonden.

Door de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is het effect van deze bezuinigingen in te schatten. In 2019 zijn de betreffende maatregelen geïnventariseerd en onderstaand is de stand van zaken van de actuele risico's weergegeven:

- **Maatregel 6.1 (Sociaal) Maatregel niet benutte incidentele Sociaal Investerings Fonds (SIF) -gelden laten vrijvallen.** Er is momenteel € 700.000 gereserveerd voor de kinderboerderijen Daalhoeve (Alesiahof 40) Hoeve Rome (Judeaweg 110) en Kinderboerderij de Heeg (Maastrichterweg 2b) om een rol te kunnen spelen als algemene voorziening. Daalhoeve functioneert reeds als algemene voorziening en behoeft geen nadere investeringen uit dit budget.
Hoeve Rome heeft in 2020 geen plan van aanpak aangeleverd waardoor de gereserveerde SIF gelden vrijvallen. Inzake het plan van aanpak van Kinderboerderij de Heeg lopen momenteel nog onderzoeken. Door het vrijvallen van de middelen komt de toekomstbestendigheid van deze laatste twee genoemde voorzieningen onder druk te staan.
- **Maatregel 10.4 (Economie) Niet meer bijdragen aan Stichting Starterscentrum.** Dit heeft geleid tot een huuropzegging door de hoofdhuurder van Boschstraat 45 waar de stichting onderhuurder was. Momenteel wordt met een potentiële nieuwe huurder overleg gevoerd.
- **Maatregel 12.1 (Cultuur) Subsidie RTV Maastricht terugbrengen.** RTV Maastricht heeft de onderhuur in Centre Ceramique begin 2021 beeindigd. Dit leidt vooralsnog niet tot problemen voor de exploitatie van Centre Ceramique.
- **Maatregel 12.3 (Cultuur) Niet uitbreiden opslaghal Watermolen 11.**
Door het schrappen van het jaarlijkse budget voor uitbreiding (€ 50.000), kunnen nieuwe aanvragen voor opslagruimte van Carnavalsverenigingen niet gefaciliteerd worden, waardoor de verplaatsing van de carnavalsvereniging vanuit Hoeve Rome mogelijk problematisch wordt omdat er dan geen alternatieven zijn voor opslag.
- **Maatregel 12.4 (Cultuur) Timmerfabriek deels commercieel invullen.**



Timmerfabriek Zuid staat momenteel leeg en dient nog structureel verhuurd te worden. Door alleen een commerciële invulling toe te staan, vervalt de jaarlijkse bijdrage in de onrendabele top en wordt er een jaarlijkse taakstelling van € 150.000 toegevoegd aan de exploitatie van dit pand. Bij het niet vinden van een commerciële invulling betekent dit dus een extra risico. Momenteel staat het pand voor een commerciële functie te huur via een externe makelaar. Medio 2021 wordt meer duidelijkheid verwacht (zie ook paragraaf 8.4.2.1).

- **Maatregel 12.10 (Cultuur) Stoppen subsidie Bureau Europa**

Bij behandeling van de prebegroting 2021 is een motie aangenomen waarbij niet volledig gestopt wordt met het subsidiëren van Bureau Europa maar dat er structureel een bedrag van € 100.000 gekort wordt op de subsidie en de mogelijkheden voor samenwerking met Marres (Capucijnenstraat 98) worden verkend. Vanwege Covid zal dit pas per 2022 geëffectueerd worden. Dit betekent dat de huidige locatie van Bureau Europa, het toonzaal gedeelte van de Timmerfabriek mogelijk komt leeg te staan en hier dan een exploitatierisico ontstaat vanaf 2022.

- **Maatregel 12.15 (Cultuur) Veranderen rol Kumulus.**

Kumulus gaat mogelijk een andere rol spelen in het kunstonderwijs, van aanbieder naar facilitator. Dit betekent dat de huidige locaties – de gebouwen Centre Ceramique en Herbenusstraat 89 – kunnen openblijven. Het is wel de vraag of de ruimtes in de toekomst nog even intensief gebruikt zullen worden.

Deze mogelijke exploitatierisico's zijn momenteel lastig te kwantificeren omdat er nog geen directe gevolgen voor de vastgoedexploitatie in 2021 zullen zijn. Er dient eerst meer duidelijkheid te zijn of dit daadwerkelijk gaat leiden tot leegstand die niet ingevuld kan worden. Verder biedt de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid ten aanzien van businesscases bij nieuwe investeringen enig tegenwicht tegen verregerende bestuurlijke ambities.

8.4.3.5 Demografische druk

In tegenstelling tot de Sport- en onderwijsportefeuille, is bij onderhavig vastgoedportefeuilledeel nog weinig tastbaar effect te merken van demografische druk. Wat wel een risico is, zijn de vrijkomende schoolgebouwen die, zodra ze de onderwijsbestemming verliezen, naar onderhavige portefeuille worden overgedragen. Bij interne overheveling geldt als uitgangspunt dat er in principe een sluitende objectexploitatie moet zijn. Indien dit niet mogelijk is, zal gekoerst worden op verkoop vanuit de onderwijsportefeuille. Per 01.01.2019 zijn 8 voormalige schoolgebouwen intern overgeheveld naar de onderhavige portefeuille. Per 01.01.2020 is nog 1 voormalig schoolgebouw toegevoegd namelijk Bemelergrubbe 17. De verwachting is dat in 2021 nog 2 voormalige schoolgebouwen, Rijksweg 70 en Stellendaal 15, overgeheveld zullen worden naar de BOG-portefeuille. Daarnaast mogelijk ook nog een voormalige gymzaal in Mariaberg die onderdeel uitmaakt van het gebouwencomplex Anjelieren-/Gentiaanstraat.

Totaal risico's deelportefeuille BOG (Marjolein)

In onderstaande tabel wordt het totaal aan risico's opgesomd voor de deelportefeuille BOG:

Omschrijving risico	Risicoreservering in €
1. Leegstand voor 2021	
2. Bezetting van accommodaties	
3. Onderhoudsvoorziening	
4. Politieke Besluitvorming	
5. Demografische druk	
Totaal risico	99.420 + PM



De reële risico-inschatting voor de BOG-Portefeuille bedraagt voor de MPGV 2020 € 99.420 + 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 (HER)ONTWIKKELINGSPANDEN

Momenteel zijn er een viertal panden in deze 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 een korte beschrijving gegeven van deze herontwikkeling inclusief bijbehorend programma, de stand van zaken en mogelijke risico's.

De volgende panden worden nader toegelicht:

- Mecc-complex
- Sint Maartenspoort 2
- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)
- Francois de Veyestraat 8

8.4.4.1 MECC

Korte beschrijving

Het MECC-complex 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), 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



Per 17 juni 2015 heeft de gemeente 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

In december 2019 is ook parkeergarage P5 aangekocht en in eigendom van de gemeente gekomen.

Actualisatie 2020

De gemeente verhuurt thans alle MECC-onderdelen aan MECC Maastricht BV waarvoor begin 2017 een tijdelijk addendum, aanvullend op de huidige huurovereenkomsten, is gesloten tussen de gemeente en MECC Maastricht BV (hierna MECC).

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen.

Parkeerterrein P6 is een potentiële uit te geven bouwlocatie en maakt onderdeel uit van de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord. Hetzelfde geldt voor parkeerterrein P0, maar dit terrein is verhuurd aan derden, voornamelijk bedrijven. P0 wordt sporadisch door Mecc gebruikt als extra (uitwijk)capaciteit in noodsituaties.

Parkeerterrein P9 – gelegen aan de Demertdwarstraat- met circa 346 parkeerplaatsen, is met name gerealiseerd als extra capaciteit voor grote evenementen, zoals Tefaf, InterClassics en JIM. Voor het parkeerterrein P9 is een aparte huurovereenkomst gesloten tussen MECC en de gemeente Maastricht.

Voor de parkeerterreinen (P1, P4, P5, P6, P7 en P8) is de bestaande overeenkomst tussen MECC en EMM per 20 december 2019 overgegaan van EMM naar 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 in 2015, is bedongen dat de gemeente de komende jaren nog een aanzienlijk bedrag zou investeren. De uitvoering van deze werkzaamheden is gestart medio 2019. Finale oplevering is thans voorzien eind maart/begin april 2021. De Expo-foyer is reeds in 2019 gereedgekomen, opgeleverd en in gebruik bij Mecc Maastricht BV. De fases B & C (renovatie Forum passage) is opgeleverd in februari 2020. De laatste fase (o.a. verbouwing en uitbreiding Congrescentrum) zal eind maart/begin april 2021 worden opgeleverd. Na eindoplevering in 2021 zal er een nieuwe huurovereenkomst voor het hele (vernieuwde) complex worden gesloten. Ook zal in 2021 voor het gehele MECC-complex een actueel MJOP worden opgesteld.

Naar aanleiding van de corona-crisis (Covid-19) heeft het college van B&W in december 2020 besloten tot het nemen van een maatregelen-pakket ten behoeve van het MECC, inhoudende het tijdelijk marktconform aanpassen van de huur aan de gewijzigde marktomstandigheden alsmede het verstrekken van een krediet aan MECC om te voorzien in de noodzakelijke liquiditeit teneinde de exploitatie te kunnen continueren. De gedeerde huurinkomsten als gevolg van de (tijdelijke) huuraanpassing komen niet voor rekening van de vastgoedexploitatie MECC.

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. Reguliere risico's (dus buiten de risico's als gevolg van de Covid-19 pandemie) in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Deze risico's zijn momenteel vooraf moeilijk te becijferen.

Na realisatie van de verbouwingsinvesteringen zal -naast een nieuwe huurovereenkomst- ook een actuele risicoanalyse voor de exploitatie MECC worden opgesteld.



8.4.4.2 Sint Maartenspoort 2

Een eerder onderzoek naar een hotel (5-sterren niveau) waarbij het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Franciscus Romanusweg 90 betrokken zou worden is niet haalbaar gebleken.

Actualisatie 2020

De huidige gebruiker Kumulus zal St. Maartenspoort 2 medio 2021 gaan verlaten (verhuizing naar Centre Ceramique) waardoor dit gebouw vrij zal komen. Er spelen momenteel meerdere ontwikkelingen in Wyck waarbij het gebouw St. Maartenspoort 2 een rol zou kunnen spelen.



In 2020 is een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd voor het gebouw/locatie St. Maartenspoort 2 teneinde meer richting te kunnen geven aan de gewenste ontwikkeling van deze locatie. Op uitdrukkelijk verzoek van de raad is hierin ook de mogelijkheid voor de huisvesting van een Integraal Kind Centrum (IKC) meegenomen.

Uit het herbestemmingsonderzoek zijn 4 (vier) ontwikkelscenario's c.q. kansrijke functies naar voren gekomen en nader uitgewerkt. Omdat 2 (twee) scenario's (Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck) een bredere scope omvatten dan sec het gebouw St. Maartenspoort 2 is het wenselijk deze beide opties van een nader haalbaarheidsonderzoek te voorzien. Met name de financiële consequenties c.q. haalbaarheid van laatstgenoemde functies zal eerst nog worden onderzocht c.q. "afgepeld" alvorens een keuze te (kunnen) maken uit alle 4 (vier) verschillende kansrijke functies/ontwikkelscenario's. Als gevolg van dit nadere financiële (haalbaarheids)onderzoek zal verdere besluitvorming (college en vervolgens raad) eerst na het zomerreces 2021 kunnen plaatsvinden.

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 medio 2021 na vertrek van de muziekschool.

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt voor de MPG 2020 ingeschat op € 25.000 + PM.

Hiervoor is geen specifieke dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.



8.4.4.3 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 ondergebracht bij een leegstandsbeheerder. Een carnavalsvereniging maakt gebruik van 1 van de vleugels voor opslag en werkruimte. Ook een aantal andere buurtorganisaties en kinderboerderij Limmel maken gebruik van deze ruimte. 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 ten behoeve van het waterschap. Het laatste plan voor de ontwikkeling van een doorstroomhuis, een woonvorm waarbij begeleiding wordt geboden bij het zelfstandig wonen, is medio 2020 gestrand. De gemeente wil de locatie daarom nu verkopen via een tender. Uit een uitgevoerd herbestemmingsonderzoek blijkt dat een maatschappelijke invulling en met name een combinatie van wonen, werken en ontmoeten, op deze plek potentie heeft en aansluit op de wensen van de buurt en gemeente.

Vanwege het streven naar een maatschappelijke invulling dient er aandacht te zijn voor overleg met de buurt en met kinderboerderij Limmel die in de aanbouw en op het buitenterrein van de hoeve is gevestigd.

Omdat de gemeente de hoeve in zijn geheel wil verkopen, wordt getracht om een huurovereenkomst te sluiten met de kinderboerderij over het gebruik van de locatie. Deze onderhandelingen verlopen stroef waardoor het risico ontstaat dat de herontwikkeling van de volledige hoeve vertraging oploopt. Daarnaast dienen afspraken te worden gemaakt met de buurtorganisaties die nu gratis gebruik maken van de hoeveshuur. Waarschijnlijk dient de schuur (op zijn minst voor een deel) te worden ontruimd om een nieuwe invulling mogelijk te maken en deze ontruiming kan leiden tot protesten vanuit de buurt en de gebruikers. Het college dient hier in het kader van de tenderprocedure nog een besluit over te nemen. Het risico is derhalve op dit moment lastig te kwantificeren.

De maatschappelijke bestemmingswens moet langdurig worden geborgd. De kosten van leegstand worden vooralsnog gedekt uit het budget herijking herstructurering. Dit is alleen nog in 2021 mogelijk. De verdere kosten van de leegstand en de tenderprocedure zullen ten laste worden gebracht van de verkoopopbrengst.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Formaliseren functie kinderboerderij en beëindigen gebruik verenigingen
2	Langdurig borgen maatschappelijke bestemming



Het reële risico voor het pand Judeaweg 110 wordt voor de MPG 2020 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.4.4 Francois de Veyestraat 8

Ten aanzien van Francois de Veyestraat 8 wordt onderzoek gedaan of deze locatie ingezet kan worden als een (culturele) broedplaats. Het broedplaatsenbeleid is een ontwikkeling zoals reeds aangegeven in paragraaf 8.4.2.1. Dit beleid is in het najaar van 2016 vastgesteld. Het betekent concreet dat er een businesscase is uitgewerkt voor Francois de Veyestraat 8. 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 van Stichting Ateliers Maastricht waarvan eind 2019 een definitieve haalbaarheidsstudie is aangeleverd. Begin 2020 is dit initiatief negatief beoordeeld omdat er voor de gemeente te veel financiële risico's mee gemoeid zijn. Daarna is de optie van verhuur van het gebouw als broedplaats bekeken. Dit blijkt, gezien de tijdelijkheid waarin het pand verhuurd kan worden (vanwege hoogwater-aanpak), een te grote investering om van een partij te vragen. Ten slotte is nog een alternatief scenario uitgewerkt waarbij de leegstandsbeheerder in de tijdelijkheid (max 10 jaar) broedplaatsen zou realiseren in opdracht van de gemeente. Het pand kan momenteel maximaal 10 jaar verhuurd worden omdat het daarna wellicht ingezet dient te worden voor de hoogwaterproblematiek.

Medio 2020 is gebleken dat het tijdelijk inzetten als Culturele broedplaats optie financieel niet haalbaar was. Er zal in 2021 met de nieuwe leegstandsbeheerder, na afronding aanbesteding leegstandsbeheer 3^e kwartaal 2021, gekeken worden om het pand met minimale investeringen tijdelijk in te zetten als broedplaats.

Het langdurig reserveren van het pand voor hoogwaterproblematiek laat een exploitatietekort zien. Inzet als broedplaats levert momenteel een exploitatietekort op. De reservering voor de hoogwaterproblematiek heeft hierbij dan een aanvullend risico van € 76.000. Beide opties worden op dit moment verder onderzocht.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Tijdelijke Culturele broedplaats realiseren
2	Langdurig reserveren pand voor Hoogwaterproblematiek, aanvullend risico

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 8 wordt voor de MPG 2020 ingeschat op € 119.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.



8.4.4.5 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	Sint Maartenspoort 2	
3	Judeaweg 110 (Hoeve Rome)	
4	Francois de Veyestraat 8	
Totaal herontwikkelingspanden		€ 144.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2020 **144.000 + 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).

8.4.5 RESULTATEN BOG – PORTEFEUILLE

8.4.5.1 Terugblik

Het reguliere bedrijfsresultaat 2020 (exclusief apparaatskosten) komt uit op een positief resultaat van ruim € 296.000. Het effect van het saneren van de portefeuille zet in 2020 vooralsnog nog onverminderd door.

Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden).

Het resultaat uit bijzondere baten en lasten heeft voor 2020 een negatief saldo. Er zijn in 2020 geen woningen verkocht vanuit het actieplan verkoop woningen. De taakstelling is reeds in 2018 behaald. De laatste woningen zullen in 2021 verkocht gaan worden. Bij het vaststellen van de jaarrekening zijn er echter 2 zaken die invloed hebben op het resultaat bijzondere baten en lasten:

1. huurkijtschelding a.g.v. coronamaatregelen;
2. vrijvallen reservering aanslag BSGW 2018.

Daarnaast is als gevolg van de huurkortingsregeling, paragraaf 8.1.6.3, in 2020 een extra storting gedaan in de voorziening dubieuze debiteuren. Deze storting komt ten laste van het resultaat bijzondere baten / lasten.

3. Extra storting dubieuze debiteuren 2020.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2020	Resultaat bijzondere baten / lasten 2020
Portefeuille BOG	+/+ € 296.000,-	-/- € 563.000

8.4.5.2 Vooruitblik

Zoals al aangegeven zijn er nog een aantal ontwikkelingspanden. In 2021 zullen voor deze panden de businesscases 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. Daar staat echter tegenover dat er wellicht huurkorting aan de commerciële huurders moet worden verleend als gevolg van de Corona crisis. De consequenties hiervan worden momenteel nog onderzocht waardoor nog geen exact getal genoemd kan worden. Voor 2021 wordt dan ook het regulier bedrijfsresultaat PM ingeschat, gecorrigeerd met de te verwachten risico's voor 2021.

Als gevolg van de ingestelde huurkortingsregeling, paragraaf 8.1.6.3, is er in 2020 een extra storting gedaan in de voorziening 'dubieuze debiteuren'. Deze storting is gedaan ten laste van de post bijzondere baten en lasten.

Voor 2021 zal er ook sprake zijn van een omzetcorrectie maar die wordt voorzien in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed, dit mede gezien de verwachte geringe impact vanwege hoge bijdrage TVL.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2021 is daarom met de gevolgen van de Coronacrisis vooralsnog **geen** rekening gehouden.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2021
Reguliere panden portefeuille BOG	PM	-/- € 99.420 + PM
Herontwikkelingspanden	PM	-/- € 144.000 + PM
TOTAAL BOG-portefeuille	PM	-/- € 243.420 + PM

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 portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen OOG) bestaat per 01.01.2021 uit circa 932 objecten.

	type object	aantal
1	Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	902
2	Grond tankstations (huur)	5
3	Grond (jacht/visrecht)	15
4	Parkeergarages	10
5	Overig (vml.NIEGG's)	
	TOTAAL OOG	932



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

Het leegstandsrisico voor de deze portefeuille is beperkt. Dit is geen momentopname maar een algemene situatie.

De portefeuille OOG kent veel objecten, die elk geen groot leegstandsrisico 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.

Agrarische grond:

De pachtnormen c.q. pachtindexeringen, die bepaald worden door de rijksoverheid op basis van het vijfjaarlijks gemiddeld opbrengend vermogen van de grond, laten al enkele jaren achtereen een negatieve ontwikkeling zien, waardoor de inkomsten uit verpachting steeds verder dalen. Zo gold er voor 2020-2021 een daling met 6%. Het is niet te voorspellen wat de indexering voor 2021-2022 wordt. Hier zit een beperkt financieel risico in.

Erfpachtgrond:

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 in principe alleen maar hoger wordt, kan die canon op een gegeven moment een interessant jaarlijks voordeel opleveren. De grondwaardestijging kent echter een maximering (cf. Algemene Voorwaarden) op basis van een CBS-index. Onder invloed van de achterliggende economische crisis heeft die al jaren een negatief verloop en kruipt nu langzamerhand pas weer omhoog. In combinatie met de toe te passen actuele lage rente bij herziening (ook cf. Algemene Voorwaarden) leidt dit al jaren tot bevrozing van de canons.

Het voordeel van canonstijging 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. Er kleeft dus een onbekend financieel risico aan. Omzetting komt evenwel niet vaak voor.

Een specifiek risico dat te benoemen is dat bij een horecafaciliteit op de Maasboulevard een probleem speelt met het riool en het vetvangsysteem, waarvan - na onderzoek in 2019 - is gebleken dat deze bij de bouw afwijkend zijn gerealiseerd. De erfpachter kan zich volgens de gemeente niet (meer)



beroepen op wanprestatie of een verborgen gebrek maar getracht wordt om dit probleem te verhelpen om zo juridische procedures te voorkomen. De beoogde oplossing zal van gemeentezijde bekostigd worden, nu desgevraagd de erfpachter schriftelijk heeft verklaard op geen enkele wijze meer de gemeente aansprakelijk te stellen voor zaken rondom het erfpachtobject. De werkzaamheden zullen vervolgens in 2021 worden uitgevoerd. Ten aanzien van de Bonbonnière (en in mindere mate ook de Platte Zaal, beide in erfpacht bij Heineken) geldt een risico op het vlak van politieke impact en administratieve c.q. beheermatige betrokkenheid. Bij deze objecten geldt een ambtelijke betrokkenheid zonder dat er – vanwege de specifieke erfpachtconstructies - een tegemoetkoming tegenover staat. Dit komt in mindere mate ook bij andere erfpachtobjecten voor.

Op basis van de risicoanalyse is er geconcludeerd dat er voor 2021 sprake is van een éénmalig risico van € 35.000.

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, illegale afvaldumping etc. Per saldo zullen de kosten niet stijgen.

8.5.5 RESULTATEN OOG - PORTEFEUILLE

8.5.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) bedraagt € 16.300 negatief..

Het resultaat bijzondere baten / lasten bedraagt € 69.300 positief.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2020	Resultaat bijzondere baten / lasten 2020
Portefeuille OOG	-/- € 16.300	+/+ € 69.300

8.5.5.2 Vooruitblik

Voor 2021 wordt voor dit portefeuille-onderdeel een beperkt financieel risico voorzien. De pachtnormen c.q. pachtindexeringen, die bepaald worden door de rijksoverheid op basis van het vijfjaarlijks gemiddeld opbrengend vermogen van de grond, laten al enkele jaren achtereen een negatieve ontwikkeling zien, waardoor de inkomsten uit verpachting dalen. Zo gold er voor 2020-2021 een daling met 6%. Het is niet te voorspellen wat de indexering voor 2021-2022 wordt.

Voor 2021 wordt inzake het regulier bedrijfsresultaat evenwel gestreefd naar een sluitend resultaat (exclusief de ingeschatte risico's).

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2021
Reguliere portefeuille OOG	PM	PM
Éénmalig risico portefeuille OOG		-/- € 35.000
TOTAAL OOG-portefeuille	PM	-/- € 35.000 + PM



8.6 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen

8.6.1 TERUGBLIK

De resultaten 2020 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2020	Resultaat bijzondere baten / lasten 2020
Onderwijshuisvesting	€ 83.000	€ 50.000
Sportaccommodaties	€ 80.000	€ 0
Bebouwd Onroerend Goed	€ 296.000	-/- € 563.000
Onbebouwd Onroerend Goed	-/- € 16.300	€ 69.300
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 442.700	-/- € 443.700

Het regulier bedrijfsresultaat voor 2019 bedroeg € 318.800. Voor 2020 is het regulier bedrijfsresultaat hierbij ten opzichte van 2019 met ruim € 125.000 gestegen.

De stijging in het reguliere bedrijfsresultaat is voor € 100.000 het gevolg van een beter regulier resultaat op de BOG-portefeuille.

In 2020 bedraagt het reguliere bedrijfsresultaat € 442.700 en is er sprake van een gezonde, reguliere, vastgoedexploitatie. In 2020 is de vastgoedportefeuille echter ook geconfronteerd met de gevolgen van de Corona crisis waarvoor naast een huurkijtschelding ook een extra storting nodig bleek in de voorziening dubieuze debiteuren. Door het positieve reguliere bedrijfsresultaat van 2020 en het vrijvallen van de reservering BSGW aanslag 2018 ten gunste van het resultaat bijzondere baten / lasten, kan dit nagenoeg binnen de totale vastgoedportefeuille worden opgevangen.

8.6.2 VOORUITBLIK

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2021:

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2021
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 100.000 - PM
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-/- € 35.000 - PM
Portefeuille BOG	PM	-/- € 243.420
Portefeuille OOG	PM	-/- € 35.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	PM	-/- € 413.420 - PM

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2020	Benodigde weerstandscapaciteit in 2021
TOTAAL vastgoedportefeuille	PM	PM	€ 123.000 + PM	€ 413.420 + PM



De structureel benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 is exclusief de resultaten en risico's van de investeringsopgave van het te actualiseren IHP Primair en Voortgezet Onderwijs, waarvoor in de Kaderbrief 2019 reeds een reservering van € 98 mln. is opgenomen. De besluitvorming rondom het primair onderwijs heeft in 2019 reeds plaatsgevonden de besluitvorming inzake het voortgezet onderwijs wordt medio 2021 verwacht (zie paragraaf 8.2.2.5).

Na een verwachte toename in de MPG 2019 voor 2020 (€ 216.000) is er voor 2021 wederom een verwachte toename in de MPG 2020 ten opzichte van de verwachte benodigde weerstandscapaciteit voor 2021.

In de MPG 2018 bedroeg de benodigde weerstandscapaciteit voor het volgende jaar (2019) negatief € 93.000 + PM. Dit bedrag was de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario van de deelportefeuilles. Deze negatieve benodigde weerstandscapaciteit, impliceerde dat er voor de vastgoedportefeuille voor 2019 geen weerstandscapaciteit zou hoeven worden meegenomen.

In de MPG 2019 is de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario voor 2020 berekend op een positief bedrag van € 123.000 + PM. In de MPG 2020 bedraagt deze verwachte benodigde weerstandscapaciteit voor 2021 € 413.420 + PM.

De benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2019 en MPG 2020 is hierbij toegenomen met ruim € 290.000.

In onderstaande tabel zijn per deelportefeuille de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2019 en MPG 2020 te zien.

Deelportefeuille	Verwacht resultaat voor 2020 MPG 2019	Verwacht resultaat voor 2021 MPG 2020
Portefeuille onderwijshuisvesting	-/- € 100.000	-/- € 100.000 - PM
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-/- € 35.000 - PM
Portefeuille BOG	€ 7.000 - PM	-/- 243.420
Portefeuille OOG	-/- € 30.000 - PM	-/- € 35.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	-/- € 123.000 - PM	-/- € 413.420 - PM

Met name het bijstellen van het te verwachten resultaat voor 2021 van de BOG-portefeuille is debet aan de toename van de benodigde weerstandscapaciteit (de afname van het verwacht resultaat tussen MPG 2019 en MPG 2020 voor de BOG-portefeuille bedraagt € 250.000).

In onderstaande tabel zijn van de deelportefeuille BOG de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2019 en MPG 2020 te zien.

Deelportefeuille BOG	Verwacht resultaat voor 2020 MPG 2019	Verwacht resultaat voor 2021 MPG 2020
Regulier resultaat BOG portefeuille	€ 190.000	PM
Risico's reguliere panden	-/- € 67.000	-/- € 99.420 - PM
Risico's herontwikkelingspanden	-/- € 116.000 - PM	-/- € 144.000 - PM
TOTAAL portefeuille BOG	€ 7.000 - PM	-/- € 243.420 - PM

Binnen de BOG-portefeuille valt op dat met name het verschil in verwacht regulier bedrijfsresultaat naar beneden is bijgesteld (bijgesteld naar PM), mede als gevolg van de coronacrisis. In paragraaf 8.4.5.2 is dit verschil reeds toegelicht. Maar ook de verwachte risico's van zowel de reguliere panden als de herontwikkelingspanden zijn voor 2021 hoger ingeschat. Zo is het leegstandsrisico bij de reguliere panden van 4,3% naar 5% gegaan. Bij de risico's herontwikkelingspanden is met name een



toename te zien als gevolg van het risico van de leegstand vanaf medio 2021 van herontwikkelpand Sint Maartenslaan 2.

Tot slot is de benodigde weerstandscapaciteit van de portefeuille OOG voor 2021 met € 5.000 toegenomen.

Voor de overige deelportefeuilles – onderwijs, sportaccommodaties en onbebouwd onroerend goed – zijn voor de verwachte resultaten van 2021 en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen vooralsnog geen gevolgen van de coronacrisis meegenomen.

In hoofdstuk 10 wordt deze benodigde weerstandscapaciteit meegenomen in de totaalstelling van de benodigde weerstandscapaciteit voor Ontwikkeling.



9. OVERIGE MAJEURE PROJECTEN

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de projecten opgenomen welke wel onderdeel uitmaken van de door de raad geselecteerde majeure projecten (in het kader van het amendement betrekking houdend op majeure projecten), maar geen onderdeel uitmaken van de grond- en vastgoedexploitaties en derhalve geen onderdeel uitmaken van de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

In de nu voorliggende MPGCV zijn de projecten Stad en Spoor en Vestingwerken opgenomen.

Bij het opstellen van de MPGCV 2021 zullen (indien van toepassing) de volgende majeure projecten worden toegevoegd: Milieuzone, Warmtenet (Restwarmte) en Tweede Tranche Binnensport. Deze projecten bevinden zich momenteel in een beginstadium.

9.2 Uitgangspunten

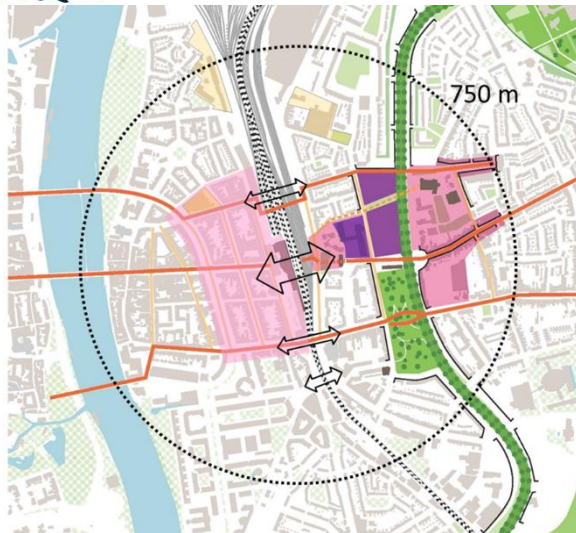
Voor overige majeure projecten is geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft ook geen scenariodoorrekening plaatsgevonden.

9.3 Overige majeure projecten

9.3.1 STAD EN SPOOR

Plangegevens

Stad en Spoor staat voor een langjarig ontwikkelingsperspectief met betrekking tot station Maastricht Centraal, de ruimere stationsomgeving inclusief oostzijde en de spoorzone aan weerszijde van het spoor ten noorden en zuiden van het station.



globale gebiedsaanduiding Stad en Spoor

De gemeente Maastricht werkt in Stad en Spoor intensief samen met NS, ProRail, Arriva, de provincie Limburg en Maastricht Bereikbaar. In een breed participatief proces met stakeholders en inwoners gericht op sociale, economische en ruimtelijke thema's. De resultaten staan beschreven in de Ambitienota 'Over het Spoor' die is vastgesteld door de gemeenteraad op 26.02.2019. De beschreven strategische ambities zijn: de ontwikkeling van een Internationaal knooppunt waarmee we de agglomeratiekracht in de euregio versterken, we zetten in op een Tweede Voorkant aan de oostzijde van een alzijdig station, we transformeren de spoorbarrière naar een zone van beleving waardoor stadsdelen over het spoor verbonden worden.

Relevante deelplannen

- Gebiedsverkenning stationsomgeving (Pascal)
- Verkeersstudie stationsomgeving (Marijke)
- Infrastructurele maatregelen (Marijke)
- Scooterstalling (Marijke)
- Westelijk stationsplein (Marijke)
- Realisatie Internationaal Busstation (Marijke)

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit realisatie internationaal busstation 29 januari 2019
- Raadsnota 26 februari 2019:
 - vaststelling ambitienota 'Over het Spoor',
 - uitvoeren verdiepend onderzoek verkeerstructuur stationsomgeving,
 - beschikbaar stellen van 7 ton voor scooterstalling, invulling westelijk stationsplein en het verdiepend onderzoek.

Financieel

Ten behoeve van Stad en Spoor zijn er middels verschillende (raads)besluiten middelen gevoteerd voor het vervolgproces. Voor de periode 2019-2020 betreft dit in totaal: € 2.260.000. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Exploitiemiddelen vanuit de programmabegroting: € 300.000



2. Investeringsmiddelen vanuit het MJIP (raadsbesluit 26-02-2019 Over het Spoor) € 700.000
3. Investeringsmiddelen vanuit het MJIP (raadsbesluit 29-01-2019 Busstation) € 600.000
4. Cofinanciering busstation vanuit Provincie Limburg € 660.000

1. Exploitiemiddelen (€ 300.000)
- € 100.000,- *interne uren realisatie busstation (2019)*
 - € 63.000,- *interne uren communicatie en PBA2 (2019-2020)*
 - € 50.000,- *Gebiedsverkenning/Verdiepingsonderzoek (2020)*
 - € 12.000,- *diversen (onderzoek, advies, overhead) (2019-2020)*
 - € 75.000,- *vervolgonderzoek Transferknooppunt (gereserveerd 2021)*

Van de oorspronkelijke € 300.000 exploitatiemiddelen is op 01.11.2020 in totaal € 193.000 gerealiseerd en nog ca. € 30.000 gereserveerd voor uitgave in 2020. Het totaal gerealiseerde bedrag van € 223.000 op 01-01-2021 is opgebouwd uit 'interne uren uitvoering Internationaal Busstation', 'interne uren communicatie', 'inhuur Projectbureau A2' en 'diversen onderzoek, advies, overhead'. Er is een Verdiepingsonderzoek (RIB 13 oktober 2020) en Gebiedsverkenning uitgevoerd door adviesbureau BUUR. Van oorspronkelijke totaalbedrag van € 300.000 aan exploitatiemiddelen resteert naar verwachting op 01-01-2021 nog ca. €75.000. Dit bedrag is reeds gereserveerd als cofinanciering van een vervolgonderzoek waarover in het MIRT (25-11-2020) een 50%-50% financieringsafspraken is gemaakt tussen Rijk en regio (regio = gemeente Maastricht 25% en provincie Limburg 25%).

Gebiedsverkenning/Verdiepingsonderzoek

Samen met het ministerie van I&W, provincie Limburg, NS, Arriva, ProRail en Zuid-Limburg Bereikbaar is er gewerkt aan een *verkenning* en *verdieping* van de integrale opgave. Aan de hand van diverse ateliersessies en ontwerpend onderzoek zijn zowel de OV-knooppunt als de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang uitgewerkt. Hiervoor is een adviesbureau ingehuurd ter ondersteuning, organisatie en visualisatie van de inhoud en het proces. Het resultaat is vastgelegd in het 'Verdiepingsonderzoek OV-knooppunt Maastricht' dat als bijlage bij de Uitwerking Toekomstbeeld OV door de staatssecretaris is aangeboden aan de Tweede Kamer.

Risico

Stad en Spoor is een langjarig traject waarbij veel verschillende stakeholders betrokken zijn en een belang (kunnen) hebben. In de huidige fase initieert, enthousiasmeert en faciliteert de gemeente Maastricht vooral het proces. Het betrokken houden van alle partijen vraagt continu om aandacht en investeringen in tijd en middelen. Het risico bestaat eruit dat ondanks de inspanningen en investeringen er belangrijke stakeholders 'afhaken' waardoor de strategische doelen van Stad en Spoor niet (binnen de gewenste termijn) worden gerealiseerd.

2. Investeringsmiddelen (€ 700.000)
- € 200.000,- *verkeersstudie stationsomgeving*
 - € 200.000,- *infrastructurele maatregelen stationsomgeving*
 - € 200.000,- *scooterstalling zuidelijke gebouwdeel station*
 - € 100.000,- *westelijk stationsplein*

Verkeersstudie stationsomgeving

Voor de verkeersstudie stationsomgeving is er verkeerstelling uitgevoerd door Groen Licht, is aanvullend onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de Duitse Poort en zijn de bureaus Movares en Goudappel ingehuurd om de onderzoeksresultaten verder uit te werken en te verbinden. Op 16 januari 2020 heeft een brede informatieavond plaatsgevonden waarop duidelijk bleek dat dit project een



impact heeft op een groot gebied. De gestelde vragen op deze avond zijn in 2020 verder uitgewerkt en er is een aanvullende opdracht uitgezet. Het project is dermate complex dat besluitvorming is doorgeschoven naar Q3 van 2021. Het voorjaar van 2021 wordt gebruikt voor nieuwe informatiesessies volgens de dan geldende Corona richtlijnen.

Momenteel is € 150.000 aan externe opdrachten gerealiseerd en beschikt. Dit is exclusief door te belasten interne uren voor oa. communicatie. De resterende €50.000 schuift door naar 2021.

Risico

Voor de uitvoering van een aantal maatregelen komende vanuit deze studie is 4 miljoen beschikbaar zoals gesteld in het coalitieakkoord (van de gereserveerde 5 miljoen voor stad en spoor resteert 4 miljoen voor de uitvoering verkeersstudie). Zodra besluitvorming aan de orde is, zal conform de Risman methode een risico-analyse worden uitgevoerd.

Infrastructurele maatregelen stationsomgeving

Voor het budget infrastructurele maatregelen stationsomgeving zijn een aantal zaken uitgevoerd. De definitieve afsluiting van de Sint Antoniuslaan is in oktober/november 2020 uitgevoerd (begroot op € 100.000). De aanpassing van de taxistandplaats heeft nog niet kunnen plaatsvinden omdat er stads breed een overleg met de taxibranche was opgestart vanuit V&L. Dit heeft echter tot nu toe nog geen resultaat opgeleverd.

Verder zijn er wat kleinere zaken aangepakt naar aanleiding van praktijkervaringen ontstaan na afloop van de herinrichting van het busstation en de Stationsstraat. Het resterende budget (circa €50.000 tot €75.000) schuift door naar 2021.

Scooterstalling zuidelijke gebouwdeel station

De inplandige scooterstalling bij het centraal station wordt 6 januari 2021 geopend. Realisatie heeft in de periode oktober-november 2020 binnen het beschikbare budget plaatsgevonden (ook de provincie heeft hieraan bijgedragen voor €100.000).

Westelijk stationsplein

Voor het westelijke stationsplein is er opdracht verstrekt aan Ruland architecten. De ontwerpkosten van circa €20.000 worden gedeeld door NS en gemeente Maastricht. Het eerste ontwerp is technisch doorgelicht door ingenieursbureau Palte. Op basis van de bevindingen van Palte en de brandweer wordt het ontwerp begin 2021 nog bijgesteld waarna een kostenraming zal plaatsvinden. Er zijn enkele kleinere tijdelijke voorzieningen getroffen op het voorplein. Het resterende gemeentelijk budget bedraagt €70.000 en schuift door naar 2021. De provincie draagt ook bij voor €100.000 en de provinciale beschikking wordt eveneens in looptijd verlengd naar 2021.

De resterende middelen, na oplevering van een definitief ontwerp, zijn onvoldoende om het ontwerp te kunnen realiseren. Samen met NS wordt gekeken hoe de middelen ten behoeve van de realisatie bij elkaar gebracht kunnen worden.

<u>3. Investeringsmiddelen busstation</u> (€ 1.466.000)	€ 116.500,- grondkosten
	€ 78.500,- voorbereidingskosten
	€ 1.265.500,- realisatie (op basis van aanbesteding)
	€ 5.500 overige kosten



Het internationaal busstation is geopend in januari 2020. Het project is binnen de beschikbare middelen gerealiseerd. De exploitatie is eind 2020 overgeheveld naar stadsbeheer.

9.3.2 VESTINGWERKEN; WALMUUR TUSSEN DE VIJF KOPPEN EN POORT WAERACHTIG

Korte beschrijving

Op zaterdagavond 23 maart 2019 bezweek een deel van de courtinemuur tussen Poort Waerachtig en rondel de Vijf Koppen in Maastricht over een breedte van 9 meter. Anderhalve week later stortte een 2e deel van de stadsmuur in over een breedte van 5 meter. In het bezweeken deel van de muur is vorig jaar tijdens restauratiewerkzaamheden een uitbuiking geconstateerd.



De werkzaamheden naar aanleiding van het instorten van een deel van de vestingmuur in maart 2019 hebben zich beperkt tot het consolideren en veiligstellen van de nog resterende muurdelen middels drie stutconstructies, onderzoek naar de oorzaak van de instorting en een bouwhistorische verkenning van de muur en omliggende vestingwerken. Door de gemeenteraad werd in april 2019 een bedrag van 1,7 mln. gereserveerd om de muur te consolideren en te herstellen. Fase 1: stut en stabilisatie van de walmuur: € 475.000 (gerealiseerd), inclusief onderzoeken t.b.v. grond voor walmuur en omgeving. Fase 2: opbouw reconstructie walmuur – nog te besteden budget: € 1.225.000.

Actualisatie 2020

Begin 2020 zijn meerdere mogelijke scenario's opgesteld voor het herstel van de muur. Na gesprekken met de Welstands- en Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bleven er medio 2020 twee scenario's over die voldoen aan de minimale kwaliteitscriteria van constructieve veiligheid en technische randvoorwaarden voor een langdurige instandhouding. Het verschil tussen de twee scenario's is gerelateerd aan het toevoegen van een beleving op basis van cultuurhistorische argumenten: Het zichtbaar maken van de historische gelaagdheid door het grondpakket achter de walmuur vrij te graven, of het herstel conform de situatie vóór de instorting. Binnen het kader van de Vestingvisie 2010-2025 is de gemeente voorstander van het betekenis geven aan en het beleven van de vestingwerken en derhalve is eerstgenoemde door de gemeente tot voorkeursscenario verkozen.

Parallel aan het restauratieplan van de walmuur en de stabilisatiewerkzaamheden bij rondel Vijf Koppen (nadat hier eveneens een uitbuiking werd geconstateerd), werd een overkoepelend herinrichtingsplan opgestart om het herstel van de walmuur en het rondel te integreren binnen een nieuwe landschappelijke inrichting.

Om de gemeenteraad en de stad op een juiste manier hierbij te betrekken willen wij in 2021 een infosessie ter plaatse organiseren. Vervolgens zal er een stadsronde met de raad plaats vinden, waarbij de resultaten van de bespreking met de RCE en de WMC worden meegenomen.

Toprisico's



#	Omschrijving risico
1	Planning
2	Apparaatskosten
3.	Omgevingsmanagement
4.	Marktprijzen & beschikbaarheid i.v.m. levering van grote hoeveelheid natuursteen
5.	Aanbesteding

Samenvatting

Budget toegekend door het college (april 2019) : € 1.700.000

Omschrijving	Resultaat (gerealiseerd)	Resultaat budget opbouw scenario
Fase 1: Stabilisatie en veiligstelling	475.000	
Fase 2: Opbouw en reconstructie walmuur		1.225.000



10. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

10.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2021:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2021	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2021	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2020 (MPGV 2019)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1.465.145	348.821	601.596
Private initiatieven	PM	PM	76.900 + PM
Bouwprojecten	0	204.206	0
Overige plannen Ontwikkeling	-331.000 + PM	331.000 + PM	400.000 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-27,78 mln. + PM	27,78 mln. + PM	21,06 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-413.420 + PM (2021)	413.420 + PM	123.000 + PM
TOTAAL	- 27,06 mln. + PM	29,08 mln. + PM	22,26 mln. + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2021 € 27,06 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2020 € 29,08 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2019 ad. € 6,82 mln. wordt met name verklaard door:

- 1) Deelnemingen
De onrendabele top en dus ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère is met circa € 6,8 mln. toegenomen ten opzichte van de MPGV 2019 (zie hoofdstuk 7.4).
- 2) Vastgoedportefeuille
Het verwacht resultaat 2021 en daaree ook de benodigde weerstandscapaciteit van de totale vastgoedportefeuille is met circa € 0,29 mln. toegenomen ten opzichte van de MPGV 2019 (zie hoofdstuk 8.6).
- 3) Bouwgrond in exploitatie
De doorrekening van de worst case scenario's BIE en daardoor ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,25 mln. positiever uit ten opzichte van de MPGV 2019 (zie hoofdstuk 3.4)

Het resultaat in de risicoanalyse uit het reële scenario wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op 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 doorgerekend. 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 private initiatieven, 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.

10.2 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 € 29,08 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2020 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



11. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPG 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 bij 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 / afzetrisico;
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).

Uit de risicoanalyses bij de bouwprojecten blijken eveneens een aantal trends of generieke aandachtspunten bij meerdere plannen voor te komen. Een aantal van deze generieke aandachtspunten betreffen:

1. Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging;
2. Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten;
3. Te krappe raming post onvoorzien
4. Eigenbouwerschap, zie ook paragraaf 2.5.2;
5. PAS (Plan Aanpak Stikstof) en PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen);
6. Vastgesteld budget is niet toereikend.

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.

In voorgaande MPG's is het aanbestedingsrisico reeds als generiek risico voor bouwprojecten gemeld. De laatste jaren zijn de bedragen van de Economisch Meest Gunstige Inschrijvingen (EMVI) vaak aanzienlijk hoger dan de ramingen, die allen opgesteld c.q. getoetst waren door een of meerdere externe bureaus. Mede hierdoor heeft het college op 2 april 2019 akkoord heeft gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband. Op 7 april 2020: heeft de gemeente een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouwkundige werken Tot nu toe wordt het werken in bouwteamverband als positief ervaren. (zie paragraaf 5.3.5).

Na de realisatie van de gehele MECC-verbouwing (2021), zal het gehele ontwerp-, voorbereidings- en bouwproces van dit project worden geëvalueerd. Hierbij komen wellicht nog andere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde.



De gemeente Maastricht wordt als eigenbouwer aangemerkt voor de volgende projecten:

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

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

Bij nieuwe plannen die betrekking hebben op 'werken van stoffelijke aard', zal de gemeente moeten checken of zij aangemerkt kan worden als eigenbouwer. Indien de gemeente wordt aangemerkt als eigenbouwer, vraagt dit om enkele extra maatregelen.

Het jaar 2019 stond, voor de bouwsector, voor een groot deel in het teken van stikstof (PAS) en poly- en perfluoroalkylstoffen (PFAS). Inmiddels is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel door beide Kamers aangenomen. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor kleine tijdelijke deposities (sloop/aanleg/bouw) zonder limiet. Alleen voor de gebruiksfase van (nieuwe) functies moet nog middels een AERIUS berekening getoetst worden of er vergunningplicht is. Met betrekking tot PFAS is inmiddels het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' ingevoerd met als oogpunt stagnatie waar mogelijk op te heffen. Het probleem van hoge onderzoekskosten is met het vaststellen van de gemeentelijke 'Bodemkwaliteitskaart PFAS' in december 2020 ook grotendeels opgelost.

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en de doorrekenen van de scenario's beheerst de coronapandemie al bijna 1 jaar de dagelijkse gang van zaken. Deze pandemie heeft ook invloed op de grond- en vastgoedexploitaties van de gemeente Maastricht en met name op de vastgoedportefeuille. Voor de grondexploitaties is de invloed van de pandemie na 1 jaar nog minimaal. Wat betreft de bouwprojecten, is er sprake van enige last van deze pandemie, waardoor de bouwtijd van een aantal bouwprojecten is verlengd. De vastgoedportefeuille ondervindt tot nu toe de meeste gevolgen van de coronapandemie, en met name de deelportefeuille bebouwd onroerend goed (BOG).

Wat dit voor de volgende jaren (op de langere termijn) betekent, is nog niet aan te geven en zal met name afhankelijk zijn van de mate waarin de Rijksoverheid in de toekomst de kwetsbare sectoren gaat steunen.

Bij de grote langjarige projecten, zal de impact van een algehele economische terugval ongetwijfeld ook een negatief effect op de resultaten hebben (vraaguitval en negatieve prijsontwikkeling). Bij deze projecten kan in algemene termen worden gesteld dat de kans op een ontwikkeling richting het worst case scenario groter is dan een ontwikkeling richting het best case scenario.

Met betrekking tot de private initiatieven wordt opgemerkt dat er steeds meer sprake is van een kwetsbare spanning tussen norm- en werkelijke kosten in relatie tot het maximaal wettelijk kostenverhaal en / of langlopende ontwikkelingen.

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 zijn in 2020 diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten vastgesteld en ook voor 2021 staan er nog verschillende op de agenda.

De Raad heeft eind 2019 het geactualiseerde Integraal Huisvestingsplan (IHP) Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020 - 2036 vastgesteld. Het vaststellen van het geactualiseerde IHP voor het voortgezet onderwijs door de Raad, wordt in 2021 verwacht.

In 2019 is een aanvang gemaakt met het opstellen van het nieuwe integraal beleid voor de binnensportaccommodaties. De vaststelling hiervan door de gemeenteraad is in 2021 voorzien (2e Tranche Binnensportaccommodaties).

In november 2019 heeft de Raad de nieuwe Cultuurvisie vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente fors investeert in een hoogwaardige infrastructuur.

De nieuwe actualisatie van de onderhoudsplanningen aan de hand van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties is uitgevoerd in 2020. Per vastgoedobject is opnieuw vastgelegd wat de huidige staat van onderhoud is en wat er jaarlijks aan werken dient te worden uitgevoerd om de onderhoudsstatus per object op het vastgestelde niveau te houden. Duurzaamheid is hierbij een vast onderdeel in de onderhoudsplannen. Hierdoor is dan ook sprake van zogenaamde DMJOP's (Duurzame Meerjarige OnderhoudsPlannen).

In 2019 is gestart met het project "verbetering subsidieverstrekking", een van de onderdelen hiervan is het laten vaststellen van de nieuwe Algemene Subsidieverordening, welke in 2020 door de Raad is vastgesteld.

Tot slot heeft in 2019 de inventarisatie van de totale gemeentelijke portefeuille om te komen tot een plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed plaatsgevonden en zijn maatwerkrapporten opgesteld. In 2020 is een plan van aanpak opgesteld en de planning is dat vanaf 2021 offertes worden opgevraagd en opdrachten kunnen worden gegeven voor de verduurzaming van diverse vastgoedobjecten.

Relevante ontwikkelingen betreffen het eigenbouwerschap, de voorgenomen bezuinigingen en de nog steeds aanhoudende Coronacrisis.

Voor het eigenbouwerschap in relatie tot de onderhoudswerkzaamheden heeft de belastingdienst in 2020 een uitspraak gedaan op de visie van de gemeente Maastricht en aangegeven hier vooralsnog niet in mee te willen gaan. De gemeente heeft hierbij een afweging gemaakt, onderbouwd met een risico-analyse en besloten vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake het eigenbouwerschap bij grote planmatige onderhoudswerkzaamheden. Wel blijft de gemeente dit, middels het toepassen van risicomangement, jaarlijks monitoren.

Doordat we bij aanvang 2021 nog steeds in de Corona crisis verkeren, zijn er aanvullende maatregelen genomen. Op 6 april 2021 heeft het College besloten tot een huurkorting voor de commerciële huurders van de gemeente Maastricht. Deze huurkorting wordt verstrekt met terugwerkende kracht vanaf 15 maart 2020, onder een aantal voorwaarden. De financiële dekking van deze huurkorting is voor 2020 en naar verwachting ook 2021 meegenomen in de vastgoedresultaten van de vastgoedportefeuille.

Vanaf 2020 zal de gemeente structureel € 12 mln. moeten bezuinigen. Inmiddels heeft het college voor € 17 mln. aan bezuinigingsmogelijkheden voorgelegd aan de gemeenteraad en deze heeft bepaald welke bezuinigingsmaatregelen worden uitgevoerd. In deze MPGZ zijn voor de vastgoedportefeuille de mogelijke consequenties van deze bezuinigingen meegenomen in de resultaten.

