



## Samenvatting

Het college biedt de rapportage stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère 2022 inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) ter vaststelling aan de raad aan. Met deze rapportage wordt de raad jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsontwikkeling met de effecten daarvan op de grex.

Het merendeel van deze effecten zijn gegevens die voortvloeien uit eerdere besluitvorming van de raad, uit gegeven (markt) omstandigheden en eerdere gesloten contracten.

Daar waar een enkele nieuwe ontwikkeling binnen de gebiedsontwikkeling ter afweging wordt voorgesteld, is dit expliciet vermeld in het raadsvoorstel. Het betreft hier de aanpak van de monumentale groene Gashouder in het Frontenpark.

De grex 2022 laat ten opzichte van de grex 2021 een daling zien van de onrendabele top van € 27,8 mio naar € 21,5 mio derhalve een daling van € 6,3 mio.

## Beslispunten

1. Instemmen met bijgaand raadsvoorstel 'Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grex 2022'.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 mei 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel inzake de stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère en actualisatie grex 2022. Met dit jaarlijkse raadsvoorstel geeft u invulling aan de afspraak met de raad over jaarlijkse rapportage, actualisatie en een vooruitblik met effecten op de grex. Na vaststelling biedt het raadsvoorstel het budgettaire kader om de gebiedsontwikkeling voort te zetten.

Het raadsvoorstel is geagendeerd voor de domeinvergadering Fysiek op 7 juni 2022 en de raadsvergadering op 21 juni 2021.

## 2. Context

Met dit raadsvoorstel gaan we inmiddels voor de tiende keer op rij na de doorstart van het Belvédèreproject in 2013 naar de raad. Het raadsvoorstel volgt een herkenbaar stramien waarbij de raad kan terugkijken op wat er is gebeurd met eerder genomen besluiten, uitvoerig wordt geïnformeerd over voortgang en er wordt vooruitgekeken. In het raadsvoorstel grex wordt bij elk onderdeel de stand van zaken beschreven met voorstellen hoe nu verder op inhoud en de financiële consequenties daarvan. Dat eindigt dan met een vergelijking grex 2022 ten opzichte van grex 2021 zodat helder is wat het per onderdeel financieel betekent als de raad grex 2022 vaststelt.

Voor wat betreft dit laatste is in hoofdstuk 3 van voorliggend collegevoorstel voor u een uittreksel gemaakt.

## 3. Gewenste situatie

In dit hoofdstuk worden de aanpassingen van grex 2022 ten opzichte van grex 2021 puntsgewijs toegelicht. Daarbij passen twee kanttekeningen.

1. Zoals al in de samenvatting aangegeven vloeit het merendeel van deze aanpassingen voort uit eerdere besluitvorming van de raad, uit gegeven (markt) omstandigheden en uit eerdere gesloten contracten. Bij de aanpak van de groene Gashouder zoals voorgesteld in grex 2022 zou er wel een afweging aan de orde kunnen zijn als de sloop van het object tenminste als reële optie zou worden gezien. In de grex wordt niet daarvan uitgegaan en daarom zijn de kosten noodzakelijk ter voorkoming van verder verval opgevoerd. Herstellkosten worden vooralsnog bij wijze van reservering opgevoerd om daarmee de subsidieverkenning en marktverkenning succesvoller te maken.
2. Het is gebruikelijk dat in de openbare stukken geen gedetailleerde grexcijfers worden vermeld vanwege (lopende) onderhandelingen en aanbestedingen. In de openbare stukken wordt daarom per grexonderdeel gewerkt met totaalbedragen die niet te herleiden zijn tot elk actiepunt binnen dat onderdeel. Daardoor kan het lastig zijn voor de raad om op deze actiepunten te reageren. Tot op heden vormde dit evenwel geen probleem: de gedetailleerde stukken liggen voor de raad



onder geheimhouding ter visie én er ligt het aanbod om de raad ook mondeling een toelichting te geven. Vorig jaar is daar gebruik van gemaakt.

Toelichting aanpassingen grex 2022 ten opzichte van grex 2021.

Algemeen:

- Doortrekken van looptijd grex van 2023 t/m 2030: is al eerder aangekondigd en heeft te maken met langere looptijd van projecten als Sappi Zuidwest, Landbouwbelang en Sphinx Noord. Heeft negatief effect op de grex vanwege langer doortellen van rente + index op negatieve ontwikkelingen. Bekeken wordt nog in hoeverre het gespaarde vangnet daar deels een oplossing voor kan bieden.
- Corona: ophoging budget, conform gemeentelijke handelwijze.
- Algemene kostenstijgingen: doorvoeren verhoging indexpercentage conform gemeentelijke handelwijze.
- Rentestijging: WOM volgt de marktsituatie.

Per deelgebied:

- Sphinx Noord: positief effect van € 21,43 mio vanwege sterk verbeterde vastgoedexploitatie van het Eiffelgebouw, is volledig, langjarig verhuurd en niet afgekochte jaarlijkse canon.
- Landbouwbelang: tender loopt.
- Sappi Zuidwest: negatief effect van € 2,85 mio vanwege hogere apparaatskosten en langere looptijd, hogere rente en hogere index.
- Lindenkruis: negatief € 0,79 mio vanwege doortrekken negatieve vastgoedexploitatie pand De Brandweer 2030 + rente.
- Sphinx Zuid: positief € 4,88 mio vanwege contractuele nabetaling en positieve vastgoedexploitatie.
- Frontenpark: negatief € 5,51 mio vanwege 'reservering' van € 2,9 mio voor t.z.t. herstel + € 0,83 mio uitvoering voorkomen verder verval Gashouder, aangevuld met beperkte ophoging budget voor renovatie pand Kunstfront en voor herinrichting Radiumterrein, met daar bovenop rente en index 2030.
- Ontwikkeling retailpark: negatief € 4,6 mio betreft een-op-een vertaling raadsbesluit + rente + index 2030.
- Bedrijventerrein Bosscherveld: negatieve vastgoedexploitatie € 1,97 mio, doorgetrokken t/m 2030 + rente + index.
- Tijdelijke Beheer-Bassin: positieve vastgoedexploitatie € 0,35 mio.
- Grex algemeen: negatief € 4,94 mio betreft vooral overhead, apparaatskosten doorgeteld t/m 2030 + rente + index.



**4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

**5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

**8. Financiën**

De grex blijft tot en met 2030 in beweging. Effecten op onderdelen worden vertaald naar het saldo van de grex in casu de geprognosticeerde onrendabele top. In 2030 kan de balans worden opgemaakt.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**10. Participatie tot heden**

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

Op 21 mei 2022 zal de raad tijdens de inwerksessie worden geïnformeerd over de WOM, de grex en over belangrijke komende acties. Het programma voor die dag wordt met de portefeuillehouders afgestemd. Op 7 juni wordt de grex behandeld in de domeinvergadering Fysiek en op 21 juni 2022 in de raad.

**11. Voorstel**

1. Instemmen met bijgaand raadsvoorstel 'Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grex 2022'.



## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie bijgaand raadsvoorstel.

Collegievoorstel