



## Samenvatting

Het college biedt de rapportage stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère 2023 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 en met de effecten daarvan op de grex. De raad wordt zo tevens vroegtijdig in positie gebracht om af te wegen, bij te sturen en besluiten te nemen. Met het vaststellen van de grex brengt de raad het college in de positie om de gebiedsontwikkeling op een rechtmatige wijze voort te zetten.

## Beslispunten

1. Instemmen met bijgaand raadsvoorstel 'Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2023'
2. Kennisnemen van de grondexploitatie Belvédère 2023, zoals opgenomen in bijlage G1 bij dit voorstel;
3. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 – GEHEIM – grondexploitatie Belvédère 2023 ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b en sub i Woo;
4. De bijlage G1 – GEHEIM - grondexploitatie Belvédère 2023 ter inzage verstrekken aan de Domeinvergadering Fysiek ingevolge artikel 88, lid 2, Gemeentewet en de raad ingevolge artikel 88, lid 5 Gemeentewet.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 mei 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel inzake de stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère en de actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2023. 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 6 juni 2023 en de raadsvergadering op 27 juni 2023. Op zaterdag 3 juni wordt de raad zoals gebruikelijk via een informele zaterdagmorgensessie bijgepraat over alle achtergronden van voorliggend voorstel.

## 2. Context

Met bijgevoegd raadsvoorstel gaan we inmiddels voor de elfde 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 wordt bij elk onderdeel van de grex de stand van zaken beschreven met voorstellen hoe nu verder op inhoud en de financiële consequenties daarvan. Dat eindigt dan met een vergelijking van de grex 2023 ten opzichte van grex 2022 zodat helder is wat het per onderdeel financieel betekent als de raad de grex 2023 vaststelt. Zo wordt de raad vroegtijdig in positie gebracht om af te wegen, bij te sturen en besluiten te nemen.

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 2023 ten opzichte van grex 2022 puntsgewijs toegelicht. Daarbij passen de volgende kanttekeningen:

- Na jaren van extreem lage rente en lage inflatie, bracht 2022 een kantelpunt ten nadele. Vorig jaar werd nog uitgegaan van een rekenrente in de grondexploitaties van 1,1% tot einde looptijd 2030. Afgelopen jaar kende echter een forse rentestijging en inmiddels dienen we uit te gaan van 3,1%. Deze bijna verdrievoudiging van de rente zorgt voor een forse lastenverzwaring de komende jaren. Daarnaast is ook de inflatie hoog en stijgen de kosten. Hier staat tegenover dat ook de opbrengsten een positieve ontwikkeling doormaken door een hogere huur (als gevolg van indexering) en goede bezettingsgraden.
- 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 actiepoint 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.

Toelichting aanpassingen van de grex 2022 per deelgebied ten opzichte van de grex 2021.

- Lindenkruis: negatief € 0,3 mln. vanwege verhoging rente en indexering kosten bij negatieve vastgoedexploitatie pand De Brandweer.
- Sphinx Zuid: negatief € 3,9 mln. vanwege de gestegen rente bij de hoge boekwaarde. De indexering op kosten wordt bijna volledig opgeheven door de eveneens fors gestegen huurinkomsten door de indexering.
- Sphinx Noord: negatief € 6,9 mln. vanwege de gestegen rente bij de hoge boekwaarde. De indexering op kosten wordt gedeeltelijk opgeheven door de eveneens fors gestegen huurinkomsten door de indexering. Onzekerheid zit er in de planning van de realisatie van de ondergrondse parkeergarage en daarboven woningen.
- Landbouwbelang: de dialoofase van de tender is afgerond en na beoordeling komt de gunningfase.
- Sappi Zuidwest: negatief effect van € 3,0 mln. door met name de kostenindexatie en in beperkte mate door de gestegen rente.
- Frontenpark: negatief € 1,4 mln. ondanks de goede bezetting van de panden, zorgt de gestegen rente en indexering per saldo toch voor een verslechtering. Onderdeel hiervan is de reservering voor de investering in de Frontenpassage € 0,05 mln., de afkoop van het onderhoud van de Radiumschoorsteen € 0,05 mln. en de afboeking van de boekwaarde van het pand Franssensingel 65 met € 0,5 mln.
- Ontwikkeling retailpark: negatief € 2,4 mln. vanwege verhoging rente en indexering kosten. Hierin is het besluit tot het stopzetten van de verdere ontwikkeling van het Retailpark Belvédère vanwege de onhaalbaarheid in relatie tot de stikstofregelgeving niet verwerkt, omdat dit pas ruim na afsluiting jaarstukken werd genomen.
- Bedrijventerrein Bosscherveld: negatieve vastgoedexploitatie € 1,3 mln. wordt met name veroorzaakt door vertraagde uitgifte, het gestegen percentage rekenrente en de hogere indexering op de kosten.
- Natuurcompensatie en Noorderbrug: negatief € 0,6 mln. vanwege verhoging rente en indexering kosten.
- Tijdelijke Beheer-Bassin: negatieve vastgoedexploitatie € 0,4 mln. door de gestegen rente.



- Grex algemeen: positief € 3,1 mln. omdat hier alle subsidies en bijdragen in deze grex vallen, heeft de gestegen rente hier een positief resultaat tot gevolg. Daarnaast zijn er bezuinigingen in de overhead doorgevoerd.

Vorig jaar is besloten de looptijd van de grex te verlengen tot 2030. Dit jaar willen we terugkijken op de afgelopen 10 jaar en kijken wat die ons geleerd hebben voor de komende periode. Ook nu zijn net als 10 jaar geleden de omstandigheden weer uitdagend. Wat betekent dat voor de visie? Er dienen zich nieuwe kansen aan, maar er zijn ook de nodige risico's. Vanaf de zomer willen we de visie opnieuw tegen het licht houden, gaan we de antwoorden van de Sphinx ([Antwoord van de Sphinx, 2013](#)) toetsen en wellicht nieuwe antwoorden toevoegen. We willen onderzoeken waar de meeste toegevoegde waarde voor de stad gerealiseerd kan worden.

#### **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**

Het verwachte resultaat op de grondexploitatie is € 17,9 mln. slechter dan vorig jaar werd verwacht. Dit is met name als gevolg van de rentestijging van 1,1% in de vorige grex, naar inmiddels 3,1%. Deze bijna verdrievoudiging van de rente zorgt voor een forse lastenverzwaring de komende jaren. Daarnaast is ook de inflatie hoog en stijgen de kosten. Hier staat tegenover dat ook de opbrengsten een positieve ontwikkeling doormaken door een hogere huur (als gevolg van indexering) en goede bezettingsgraden.

Hiermee komt de verwachte onrendabele top op de grondexploitatie Belvédère met € 39,5 mln. weer terug op het niveau zoals dat ook in de jaren voor 2020 werd verwacht. In dat jaar werd de rekenrente in de grex van 4,0% verlaagd naar 0,5% hetgeen destijds een positief resultaat van



€ 22,0 mln. opleverde voor de grex. Met de huidige rentestijging is dat eerdere voordeel nu weer komen te vervallen.

Daar verslaggevingsregels voorschrijven dat bij verliezen per direct een voorziening gevormd wordt, is voor de onrendabele top van de grondexploitatie Belvédère binnen de gemeente Maastricht een verliesvoorziening getroffen (middels vruchtboomfonds). Voorgaande betreft een voorfinanciering. Vanuit solide financieel beleid heeft de Raad reeds in 2013 besloten tot het voorzien in een achtervang middels het Meerjaren Investeringsprogramma (MJIP). Hierbij wordt tot 2030 jaarlijks € 2,3 mln. “gespaard” om bij afwikkeling de resterende lasten van het programma Belvédère te kunnen dragen.

## **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 3 juni zal de raad tijdens een informele zaterdagochtend sessie worden bijgesproken over de belangrijkste ontwikkelingen. Op 6 juni wordt de grex behandeld in de domeinvergadering Fysiek en op 27 juni 2023 in de raad.

## **11. Voorstel**

1. Instemmen met bijgaand raadsvoorstel ‘Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2023’
2. Kennisnemen van de grondexploitatie Belvédère 2023, zoals opgenomen in bijlage G1 bij dit voorstel;
3. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 – GEHEIM – grondexploitatie Belvédère 2023 ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b en sub i Woo;
4. De bijlage G1 – GEHEIM - grondexploitatie Belvédère 2023 ter inzage verstrekken aan de Domeinvergadering Fysiek ingevolge artikel 88, lid 2, Gemeentewet en de raad ingevolge artikel 88, lid 5 Gemeentewet.



**12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Zie bijgaand raadsvoorstel.

Collegievoorstel