



Samenvatting

Het college vraagt de gemeenteraad de rapportage stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère 2024 inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) vast te stellen. 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 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. Het merendeel van deze effecten zijn feitelijkheden die voortvloeien uit eerdere besluitvorming van de raad, uit (markt)omstandigheden en eerdere gesloten contracten. De grex 2024 laat ten opzichte van de grex 2023 een daling zien van de onrendabele top van € 39,5 mln. naar € 39,0 mln., dus een daling/verbetering van € 0,5 mln.

Beslispunten

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de beslispunten:
 1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2024 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère met daarin opgenomen:
 - a) het uitvoeren van een deel van het casco-herstel (stap 2) van de Gashouder voor € 0,27 mln.;
 - b) het starten van de voorbereidingsfase voor het consolideren van Kazemat A voor € 0,46 mln. en het reserveren van vooralsnog € 1,14 mln. voor de feitelijke consolidatie;
 - c) het conform de Didam-arresten te huur aanbieden van het pand Fransensingel 65 en het mandateren van het inzetten van de reservering van € 0,51 mln. voor het casco-herstel aan het college van burgemeester en wethouders;
 - d) het vooralsnog stoppen met de verdere ontwikkeling van de bedrijfspavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd) vanwege de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk.
 2. De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid op bijlage 'G1– GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2024' voor onbepaalde duur te handhaven.
2. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 – GEHEIM – Grondexploitatie Belvédère 2024 ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo;



3. De bijlage G1 – GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2024 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. 22 mei 2024:

Conform.

Collegievoorstel



1. Aanleiding

Voor u ligt het concept raadsvoorstel inzake de stand van zaken gebiedsontwikkeling Belvédère en de actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2024. 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 4 juni 2024 en de raadsvergadering op 18 juni 2024. Op zaterdag 1 juni wordt de raad in een domeinvergadering Fysiek bijgepraat over alle achtergronden van dit voorstel. Dit gebeurt in de vorm van een informatiesessie zonder voorzitter, stream of besluitenlijst.

2. Context

Met bijgevoegd raadsvoorstel gaan we inmiddels voor de twaalfde keer op rij na de doorstart van het Belvédèreproject in 2013 naar de raad. Het raadsvoorstel volgt een duidelijk 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 verder wordt gegaan op inhoud en de financiële consequenties daarvan. Het voorstel eindigt met een vergelijking van de grex 2024 ten opzichte van grex 2023, zodat helder is wat ieder onderdeel financieel betekent als de raad de grex 2024 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 dit collegevoorstel voor u een uittreksel gemaakt.

3. Gewenste situatie

In dit hoofdstuk worden de aanpassingen van grex 2024 ten opzichte van grex 2023 puntsgewijs toegelicht. Daarbij passen de volgende opmerkingen:

- Zoals in de grex 2023 benoemd, bracht 2022 na jaren van extreem lage rente en lage inflatie een kantelpunt ten nadele. Dit had als gevolg dat de onrendabele top in de grex 2023 fors negatief diende te worden bijgesteld. Gebleken is dat de aannames die gehanteerd werden bij de grex 2023 omtrent rente en inflatie, redelijk in lijn liggen met de realisatie 2023 en de verwachtingen voor 2024 en verder. Dit heeft als gevolg dat in de huidige grex de effecten van rente en inflatie beperkt zijn en de onrendabele top een ogenschijnlijk rustig verloop laat zien. De grex meer in detail beijkend zien we enkele ontwikkelingen die hieronder puntsgewijs worden toegelicht.
- 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. De raad(sleden) kunnen de gedetailleerde stukken echter inzien onder geheimhouding en ze kunnen ook mondeling een toelichting krijgen.

Toelichting op de belangrijkste ontwikkelingen in de grex 2024 per deelgebied ten opzichte van de grex 2023:

- Sphinx Noord: positief effect van € 3,2 mln., voornamelijk als gevolg van parkeren P-Sphinx. De parkeerplaats Sphinx blijft in exploitatie tot moment van de start van de herontwikkeling van Sphinx Noord. Doordat er -als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden- vertraging is ontstaan in de herontwikkeling, is de openstelling en exploitatie van de parkeerplaats Sphinx in de grex 2024 met 1,5 jaar verlengd. Dit zorgt voor additionele opbrengsten. Ook waren de gerealiseerde opbrengsten in 2023 hoger dan eerder geprognosticeerd.
- Landbouwbelang: negatief effect van € 0,4 mln., primair als gevolg van vertraging in de uitgifte (1 jaar) en de hieraan verbonden rentekosten.
- Sappi Zuidwest: negatief effect van € 6,3 mln., primair als gevolg hogere kosten van de verlengde Maasboulevard. Het onderdeel realisatie Verlengde Maasboulevard was tot en met de herijking 2023 in de deelgrex Sappi opgenomen op basis van een globale, indicatieve raming. De recente en meer gedetailleerde raming op basis van het voorlopig ontwerp (prijspeil januari 2024) komt fors hoger uit dan de eerdere globale raming. De deelgrex Sappi verslechtert als gevolg hiervan € 6,3 mln. ten opzichte van de grex 2023.

Frontenpark: negatief effect van € 2,1 mln. Dit primair als gevolg van de kosten consolidatie Kazemat-A ad € 1,6 mln. De Kazemat-A is een dominant gemeentelijk bouwwerk dat onderdeel uitmaakt van de vestingwerken Lage Fronten. Als gevolg van inwatering is consolidatie (herstel/behoud) binnen afzienbare tijd nodig om verder verval te stoppen. In de lijn met aanpak van de Gashouder wordt een getrapte aanpak voorgesteld. Hiermee willen we de risico's beheersbaar houden, verder verval voorkomen en gelijktijdig kijken naar eindbestemmingen. Voorgesteld wordt om dit jaar de voorbereidingen te treffen zodat bij de grex 2025 een besluit kan worden genomen over de investering om de kazemat te consolideren en te behouden voor de toekomst. De inschatting is dat voor de voorbereidingsfase en de eerste noodzakelijke werkzaamheden een bedrag nodig is van € 0,46 mln. Voor dit bedrag vragen wij in de grex 2024 een ophoging van het budget. Het overige deel ad € 1,14 mln. is als reservering meegenomen.

Naast de ontwikkeling van Kazemat-A wordt in de grex 2024 ook gevraagd om € 0,51 mln. voor het pand Fransensingel 65. Uitgangspunt is om het pand te behouden voor de toekomst



en geschikt te maken voor marktconforme verhuur. Daarom wordt voorgesteld om middels een marktverkenning te onderzoeken of het gebouw in de huidige staat op de markt gezet kan worden, of dat het verstandiger is eerst het gebouw casco te herstellen (onder andere het dak herstellen en nieuwe kozijnen plaatsen).

Tenslotte wordt aan de raad voorgesteld om € 0,27 mln. te voteren voor herstelmaatregelen aan de Gashouder. Op basis van het herbestemmingsonderzoek is een opdracht verstrekt om in kaart te brengen uit welke maatregelen het constructief herstel moet bestaan. Hieruit blijkt dat voor het veilig gebruik van het gebouw een aangepaste vloer nodig is. Voorgesteld wordt om van de al gereserveerde middelen voor het herstel een bedrag ad € 0,27 mln., te voteren.

- Ontwikkeling retailpark: positief effect van € 6,8 mln. primair als gevolg van het afzien van de onteigening. Op 9 mei 2023 heeft uw college besloten om geen bestemmingsplan op te stellen voor het Retailpark Belvédère en ook de onderhandelingen te stoppen voor de verwerving van de drie eigendommen die nodig waren voor de realisering van het Retailpark. Op basis van het stikstofonderzoek kan er beduidend minder programma gerealiseerd worden waardoor het doel van het plan op dit moment niet meer bereikt kan worden. Het feit dat er geen verwervingen meer gedaan hoeven te worden, levert een voordelig effect op van € 6,8 mln. Het stopzetten van de voorbereiding van het bestemmingsplan en verwerving van de daarbij behorende eigendommen betekent overigens niet dat we afscheid nemen van de visie om het gebied te transformeren tot een retailpark. Eigenaren in het gebied kunnen een aanvraag omgevingsvergunning indienen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van detailhandel. Aanvragen die voldoen aan ons beleid en overige wet- en regelgeving, kunnen goede aanvullingen zijn op het huidige retailpark en de ruimtelijke uitstraling van het gebied ten goede komen.
- Bedrijventerrein Bosscherveld: positief effect van € 2,0 mln., primair vanwege de ontwikkelingen rondom de bedrijfskavel Groeve West (ook wel de “De Kuil” genoemd). Deze locatie kent een zwakke ondergrond, waardoor extra (funderings)maatregelen nodig zijn om deze locatie als bedrijfslocatie uit te kunnen geven. Door de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk is het op dit moment niet mogelijk hier bedrijven te laten landen. Voorgesteld wordt om verdere ontwikkeling stop te zetten.
- Tijdelijke Beheer: negatief effect van € 1,9 mln., primair door taxatie (afwaardering) van de Industrieweg 40-40A (Thomas Regout). Sinds enige jaren vraagt de huurder van het bedrijfscomplex aan de Industrieweg 40-40A om het gehuurde bedrijfscomplex te mogen kopen. Inmiddels is er overeenstemming met Thomas Regout over een verkoopwaarde, gebaseerd op taxatie van de marktwaarde van het complex door een externe taxateur. Deze



waarde ligt fors lager dan de waarde op basis van eerdere taxaties uit 2012. Dit heeft een negatief effect op de grex van € 1,9 mln.

- Grex algemeen: negatief effect van € 0,8 mln. als gevolg van hogere kosten voor overhead, het kernteam en communicatie.

In 2022 is besloten de looptijd van de grex te verlengen tot 2030. Zoals vorig jaar aangegeven zijn we het proces gestart om te onderzoeken wat we de afgelopen tien jaar geleerd hebben en waar de meeste toegevoegde waarde voor de stad gerealiseerd kan worden; dit in relatie tot de Omgevingsvisie 2040. Want ook nu zijn de omstandigheden weer uitdagend net als tien jaar geleden. Denk aan de stijgende energieprijzen, stijgende rentelasten en forse inflatie met als gevolg stijgende bouwkosten. En natuurlijk de stikstofregelgeving en congestie op het elektriciteitsnetwerk. Dit alles maakt een reflectie op de nog voor ons liggende opgaven noodzakelijk. Wat betekent dit voor de visie? Er dienen zich nieuwe kansen aan, maar er zijn ook de nodige risico's. We toetsen de antwoorden van de Sphinx ([Antwoord van de Sphinx, 2013](#)) en zullen een nieuw Antwoord van de Sphinx formuleren: *het Aanbod van de Sphinx*, dat als input dient voor de omgevingsvisie 2040.

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 daalt van € 39,5 mln. in grex 2023 naar € 39,0 mln. in de grex 2024. Een verbetering van € 0,5 mln. Gebleken is dat de bij de grex 2023 gehanteerde aannames omtrent rente en inflatie redelijk in lijn liggen met de realisatie 2023 en de huidige verwachtingen voor 2024 en verder. Dit heeft als gevolg dat in de huidige grex 2024 de effecten van rente en inflatie beperkt zijn en de onrendabele top een ogenschijnlijk rustig verloop laat zien. De



grex meer in detail beijkend zien we enkele ontwikkelingen die onder paragraaf 3 “Gewenste situatie” uitgebreid toegelicht zijn.

Omdat 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). Dit betreft een voorfinanciering. Vanuit solide financieel beleid heeft de gemeenteraad al in 2013 besloten tot het voorzien in een achtervang in de vorm van 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. Bij het huidige resultaat is de achtervang van de gemeente (net) voldoende.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Over dit college- en raadsvoorstel inzake de grondexploitatie vindt geen participatie plaats; het is de uitkomst van de genomen besluiten uit eerdere jaren en de ontwikkelingen hierin. Participatie vindt natuurlijk wel plaats als onderdeel van de diverse (deel)projecten.

De raad is en wordt betrokken bij de diverse deelontwikkelingen in het gebied die leiden tot de grex. Dat gebeurt jaarlijks via de grex, tussendoor bij grotere en kleine ontwikkelingen met (verzamel)raadsinformatiebrieven en in het kader van de uitoefening van de formele rol door de raad (bijvoorbeeld rondom bestemmingsplannen). De gebiedsontwikkeling zelf is een organisch proces dat binnen alle deelgebieden continu in interactie met de aanwezige gebruikers, bewoners en belanghebbenden wordt opgepakt. Op zaterdag 1 juni wordt de raad in een domeinvergadering Fysiek op locatie bijgepraat over de belangrijkste ontwikkelingen. Dit gebeurt in de vorm van een informatiesessie zonder voorzitter, stream of besluitenlijst. Op dinsdag 4 juni wordt de grex behandeld in de domeinvergadering Fysiek en op 18 juni 2024 in de raadsvergadering.

11. Voorstel

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de beslispunten:
 1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2024 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère met daarin opgenomen:



- a. het uitvoeren van een deel van het casco-herstel (stap 2) van de Gashouder voor € 0,27 mln.;
 - b. het starten van de voorbereidingsfase voor het consolideren van Kazemat A voor € 0,46 mln. en het reserveren van vooralsnog € 1,14 mln. voor de feitelijke consolidatie;
 - c. het conform de Didam-arresten te huur aanbieden van het pand Fransensingel 65 en het mandateren van het inzetten van de reservering van € 0,51 mln. voor het casco-herstel aan het college van burgemeester en wethouders;
 - d. het vooralsnog stoppen met de verdere ontwikkeling van de bedrijfskavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd) vanwege de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk.
2. De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid op bijlage 'G1- GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2024' voor onbepaalde duur te handhaven.
 2. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 – GEHEIM – Grondexploitatie Belvédère 2024 ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo;
 3. De bijlage G1 – GEHEIM - Grondexploitatie Belvédère 2024 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.