

Verslag vergadering raadsronde gele kamer d.d. 9 juni 2015

Verslag: mevrouw Sinsel

Stavaza Belvédère en actualisatie Grex 2015

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: mevrouw Van de Wouw en de heren Nol Beckers, Paul Frijns, Pie Frijns, Janssen, Kamal, Mulkens, Passenier, Schulpen en Van Lune

Voorzitter: de heer Mertens

College: wethouder Van Grootheest

Griffie: mevrouw Leenders (secretaris)

De voorzitter opent de vergadering om 19.13 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Met de Stavaza Belvédère en actualisatie Grex 2015 wordt voldaan aan de afspraak betreffende jaarlijkse rapportage en de actualisatie van het plan Belvédère. Het betreft inmiddels de derde rapportage vanaf de herstart van het project in 2013. Met dit raadsstuk wordt inzicht gegeven in de stand van zaken en een vooruitblik op de komende jaren. Daarmee wordt de raad in positie gebracht om waar nodig vroegtijdig bij te sturen. Na vaststelling vormt de grex het kader van het college om de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère voort te zetten. Kernboodschap is dat na jaren van stilstand weer wat gebeurt binnen Belvédère. Er is volop activiteit, de bouwkranen zijn verschenen en tal van projecten zijn in uitvoering. De aandacht gaat de komende periode uit naar de start van de uitvoering van twee majeure projecten, namelijk de projecten Noorderbrugtracé en Eiffel. Een van de hoofddoelstellingen i.c. het snel creëren van werkgelegenheid is geslaagd en er is perspectief op vervolg. De belangstelling voor het Belvédèregebied neemt toe van zowel de Maastrichtenaar als van de private partijen, maar de markt is nog steeds fragiel. De komende tijd wordt ook gebruikt om het Belvédèregebied specifiek te positioneren in de markt door middel van nieuwe activiteiten, programma's en evenementen. Het raadsbesluit inzake optimalisatie van het rente-instrument werpt zijn vruchten af i.c. lijkt tot het verder terugbrengen van de onrendabele top te leiden. En tot slot Belvédère is én blijft – ondanks een aantal positieve ontwikkelingen – een majeure ontwikkeling met een forse investeringsomvang en een aantal benoemde risico's waarbij uiterste alertheid, strakke aansturing en prioriteit blijft geboden.

De **PvdA** (Van Lune) is gematigd positief en merkt op dat hard gewerkt wordt bij Belvédère. De PvdA is bezorgd over de grote onrendabele top. Ten aanzien van de invulling van de Sphinx is het heel positief dat het Student Hotel een groot gedeelte van het gebouw gaat opvullen, maar men moet ook oog hebben voor het lagere segment van de studentenhuisvesting. Men moet ook telkens controleren of de partners bij het wensbeeld van het gebied passen. Dat is heel belangrijk. Pathé valt bijvoorbeeld niet in het wensbeeld, omdat Pathé elders uit de stad vertrok. De bedoeling was immers het doen van toevoegingen. Uiteindelijk heeft dit echter gelukkig toch goed uitgepakt. De fractie wil hiervoor waken. Voor de rest van het gebied zoals het Frontenpark geldt dat de ingezette weg de juiste weg is.

Wethouder Van Grootheest antwoordt dat men inderdaad de vinger aan de pols moet houden bij de onrendabele top. In het college is dan ook afgesproken dat vanwege de forse bedragen dit jaarlijks bij de raad terugkomt. Verder vindt de wethouder dat men ook oog moet hebben voor de diversiteit bij de studentenhuisvesting. Vervolgens deelt de wethouder het wensbeeld van de PvdA over de Sphinx. Pathé levert echter absoluut een bijdrage aan de sfeer van het gebied. De wethouder merkt op dat Pathé anders uit de stad was vertrokken. De wethouder vindt ook dat concepten bij die sfeer moeten passen.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Frijns) is blij dat het ook met de ontwikkeling van het Noorderbrugtracé goed gaat. Dat is immers het grootschaligste onderdeel van Belvédère. De fractie vindt alle zaken in het stuk terug en gaat dan ook akkoord.

D66 (Mulkens) is heel tevreden over de huidige aanpak. D66 vindt dat Belvédère indertijd veel te groot is opgezet. De werkgelegenheid in de bestaande industrie in Bosscherveld kreeg ook veel te weinig aandacht. Nu gaat het echter goed in het gebied. Pathé, de Timmerfabriek en de Eiffel brengen levendigheid in de stad. Dat is ook goed voor het Bassin. Ook is de fractie tevreden met de aanlanding van de Noorderbrug. Verder vindt D66 de aandacht voor de Fronten en Bosscherveld positief. D66 gaat dan ook akkoord met de huidige aanpak.

De **VVD** (Van de Wouw) ziet dat er schot zit in de zaak. De fractie vindt echter dat zaken soms stroperiger lopen dan nodig. De VVD hoopt dat men snel tot een contract komt met Loods 5 zodat er ook meer animo komt vanuit andere investeerders. Verder stelt de VVD vast dat bij het Landbouwbelaug sprake is van weinig ontwikkeling. Past het Landbouwbelaug wel bij het beeld rondom het Bassin? Wat zijn de kosten van het Landbouwbelaug qua onderhoud en ozb? De VVD vraagt actiever te bekijken welke investeerder daar zou kunnen landen. Misschien moet de gemeente ook duidelijker aangeven wat men met het gebouw wil. Dit is immers een A-locatie.

De **PvdA** (Van Lune) herinnert eraan dat het steeds moeilijker wordt om het Landbouwbelaug budgetneutraal te doen. In hoeverre wordt rekening ermee gehouden dat het uiteindelijke initiatief niet budgettair neutraal in de grex geregeld kan worden?

Wethouder Van Grootheest vindt het proces zeker niet stroperig. In het gebied staan nu hijskranen en wordt door private investeerders zelf geïnvesteed zoals UNU-MERIT, Pathé en waarschijnlijk het Student Hotel. Verder moet men echt beseffen dat men in een ander tijdsgewricht terecht is gekomen. De grote groei is echt voorbij. Loods 5 zit ook nog altijd aan tafel en is nog steeds enthousiast. Dit betreft echter een van de 'slechtste' gebouwen qua staat. De wethouder is blij met de stap die bij het Eiffelgebouw wordt gezet. Dit zal tot een enorme impuls leiden.

In antwoord op de vragen over het Landbouwbelaug deelt de wethouder mee dat dit inderdaad de beste locatie van het gebied is. Het programma dat voorbijkomt moet dan ook heel bijzonder zijn. Bovendien komen op het Landbouwbelaug vele honderden bezoekers af. Internationale studenten vinden hier ook vaak hun plek. Verder geeft de wethouder aan dat hiermee gelukkig relatief beperkte bedragen in de gemeentelijke boeken zijn gemoeid. Wellicht moet echter vanwege de veiligheid wel in het gebouw worden geïnvesteed.

De **VVD** (Van de Wouw) is voorstander van een versnelling, daar waar mogelijk. De fractie wil graag weten wat de wethouder bedoelt met 'heel bijzonder' programma. Dit is een beetje vaag.

Wethouder Van Grootheest bedoelt met name van het begrip 'toegevoegde waarde' zoals heel bijzondere woonvormen.

Het **CDA** (Beckers) merkt op dat een architect ooit een prachtig ontwerp voor het Landbouwbelaug heeft gemaakt met allerlei verschillende facetten.

De **SP** (Kamal) heeft geen vragen en gaat akkoord.

GroenLinks (Passenier) is zeer tevreden en gaat akkoord. De fractie vraagt meer uitleg over het rentevoordeel en de reële rente welke aan het einde wordt afgerekend. Verder is de fractie heel blij met de ontwikkelingen in Belvédère. GroenLinks pleit ervoor om het ruwe randje met de broedplaatsfunctie van Belvédère te behouden. Het Student Hotel en Pathé zijn immers vrij gelikte concepten.

Wethouder Van Grootheest antwoordt dat de rente nu historisch laag staat. De gemeente hanteert ook een bepaalde rente. De reële rente is echter veel lager. Een daling of stijging van die rente heeft enorme gevolgen. Experts van de gemeente houden de rente dan ook goed in de gaten en het college zal de variabele rente vastklikken als deze gaat stijgen. Dan wordt ook afgerekend. Het rentevoordeel wordt geschat op 15-20 miljoen euro. Daarmee is een derde van de onrendabele top weg. De wethouder deelt ook de opvatting van GroenLinks over het sfeerbeeld. De wethouder schetst een aantal voorbeelden en hij wil graag die sfeer ook koesteren.

GroenLinks (Passenier) verwijst specifiek naar het gebied naast Pathé en UNU-MERIT. Verder vraagt GroenLinks of de wethouder meer kan vertellen over de aanbestedingsprocedure van de Noorderbrug in relatie met wat rondom Rimec is gebeurd. Er is nu wetgeving over de ketenverantwoordelijkheid. Daarmee is het belangrijk dat in de aanbestedingsprocedure criteria moeten worden toegevoegd zodat dergelijke constructies minder gemakkelijk worden.

Wethouder Van Grootheest voegt allereerst toe dat het Student Hotel in de Eiffel er zeker niet gelikt uit zal zien. Dat geldt ook voor de Timmerfabriek.

De wethouder deelt mee dat het college vanmiddag een raadsinformatiebrief in de dagmail heeft verstuurd aan de raad waarin staat dat een voorlopige gunning aan Strukton is gedaan. Partijen kunnen nu nog bezwaren maken. Daarna kan tot een definitieve gunning worden overgegaan. De wethouder vindt dit goed nieuws. Dit is namelijk ook binnen de budgetten.

Verder is de situatie bij de A2-tunnel/Rimec vanaf het begin uitvoerig met de raad gedeeld. De gemeente heeft dit wel vanaf het begin deel laten uitmaken van de aanbestedingsprocedure. Het college wil dit niet nog een keer meemaken. In de contracten staat nu een zinsnede over het naleven van de cao's. Verder schept de wet nu ook helderheid.

Het **CDA** (Beckers) vraagt of er nog een reële kans is dat een derde partij bezwaar maakt. Zo ja, leidt dit tot vertraging?

Wethouder Van Grootheest antwoordt dat partijen elkaar inderdaad heel goed in de gaten houden. Het gaat om grote bedragen in kleine marges. De aanbestedingen zijn ook zeer gejuridiseerd. De wethouder sluit dit dan ook niet uit. De wethouder deelt mee dat de voorbereiding zeer zorgvuldig is verlopen. Het college houdt de raad van elke stap op de hoogte.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Frijns) is tevreden en gaat akkoord. De vragen zijn al door de PvdA gesteld en al beantwoord.

De **Partij Veilig Maastricht** (Schulpen) heeft geen vragen en gaat akkoord.

Het **CDA** (Beckers) geeft wederom een compliment over de ambtelijke presentatie van afgelopen zaterdag. De fractie vindt de grex een genoegen om door te nemen. Verder kan men niet ondernemen zonder enige risico's. De fractie denkt ook dat de rente snel zal stijgen. De fractie vindt het gevoerde beleid prima. Het CDA is ook blij dat de PDV nu grotendeels is ingevuld. Verder is ook sprake van een tweede PDV. Het CDA vraagt om de flexibiliteit ook daar te handhaven zodat men snel kan handelen.

Wethouder Van Grootheest onderschrijft de oproep van het CDA. De wethouder vindt dat men nu juist ruimte geeft aan de flexibiliteit. Verder merkt de wethouder ook dat marktpartijen veel tijd nodig hebben voor het nemen van investeringsbeslissingen. Als de gemeente de randvoorwaarden op orde heeft, heeft dit tot gevolg dat private partijen inspringen. Verder is de wethouder ook blij met de positieve houding van het CDA, maar hij wil ook waken voor te veel optimisme.

De voorzitter stelt vast dat alle aanwezige fracties tot een hamerstuk concluderen. Het stuk kan dan ook als hamerstuk naar de raadsvergadering van vanavond worden doorgeleid.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 19.47 uur.

Maastricht, 9 juni 2015

Leenders
Secretaris

Mertens
Voorzitter