



Gemeente Maastricht



Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2019



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2019
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.....	20
2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016	20
2.5.2 Eigenbouwerschap	20
2.5.3 Besluit begroting en verantwoording	22
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.....	26
2.5.8 Gevolgen Coronacrisis.....	27
3. Bouwgrond in exploitatie	28
3.1 Inleiding	28
3.2 Uitgangspunten.....	28
3.3 Toelichting, resultaten en topisico's projecten.....	29
3.3.1 Geusselt	29
3.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus	32
3.3.3 Beatrixhaven.....	34
3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum.....	38
3.3.5 Caberg – Malpertuis.....	40
3.3.6 Malberg Herstructurering	42



3.3.7	Mariaberg - Trichterveld	44
3.3.8	Wittevrouwenveld – Essentterrein	46
3.3.9	Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	48
3.3.10	A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2 appartementen en overige objecten	50
3.3.11	Ambly - Hagerhof	52
3.3.12	Amblyveld	53
3.3.13	Hoolhoes	55
3.3.14	Bedrijvenpark Maastricht - Zuid	57
3.4	Resultaten en conclusies	59
3.4.1	Resultaten	59
4.	Grondexploitatiewetinitiatieven	63
4.1	Inleiding	63
4.2	Uitgangspunten	63
4.3	Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst	64
4.3.1	Kommelkwartier - Klevarie	64
4.3.2	Wolder – Hoeve Castermans	66
4.3.3	Campus hotel management school	67
4.3.4	Woningbouwplan de Ravelijn	68
4.3.5	Grand Hotel Maastricht Boschstraat 76	69
4.3.6	Resultaten	70
4.4	Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst	70
4.4.1	ENCI Transformatiezone	70
4.4.2	Mariaberg - Biedermeier	72
4.4.3	Resultaten	73
4.5	Resultaten en conclusies	74
5.	Bouwprojecten	75
5.1	Inleiding	75
5.2	Uitgangspunten	75
5.3	Toelichting, resultaten en topisico's projecten	76
5.3.1	Timmerfabriek	76
5.3.2	Restauratie Stadhuis	78
5.3.3	Mecc Investeringsplan	79
5.3.4	Theater aan het Vrijthof	82
5.3.5	Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus	86
5.4	Resultaten en conclusies	88
6.	Overige projecten ontwikkeling	91
6.1	Inleiding	91
6.2	Uitgangspunten	92
6.3	Toelichting, resultaten en topisico's projecten	92



6.3.1	Materiële vaste activa (MVA).....	92
6.3.2	Onderhanden werk (OHW).....	96
6.3.3	Herijking herstructurering 2017 - 2020.....	106
6.4	Resultaten en conclusies.....	109
7.	Deelnemingen.....	110
7.1	Inleiding.....	110
7.2	Uitgangspunten.....	110
7.3	Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen.....	111
7.3.1	Belvédère.....	111
7.3.2	Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME).....	129
7.4	Resultaten en conclusies.....	132
8.	Vastgoedportefeuille.....	134
8.1	Inleiding.....	134
8.1.1	Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille.....	134
8.1.2	Indeling vastgoedportefeuille.....	135
8.1.3	Beleid.....	135
8.1.4	Ontwikkelingen.....	138
8.1.5	Parameters.....	141
8.1.6	Risico's.....	142
8.1.7	Resultaten vastgoedportefeuille.....	144
8.2	Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal).....	144
8.2.1	Algemeen.....	144
8.2.2	Ontwikkelingen.....	144
8.2.3	Risico's.....	148
8.2.4	Herontwikkelingspanden.....	152
8.2.5	Resultaten onderwijsportefeuille.....	152
8.3	Sportaccommodaties.....	153
8.3.1	Algemeen.....	153
8.3.2	Ontwikkelingen.....	153
8.3.3	Risico's.....	155
8.3.4	Herontwikkelingspanden.....	157
8.3.5	Resultaten sportaccommodaties.....	158
8.4	Bebouwd onroerend goed (BOG).....	158
8.4.1	Algemeen.....	158
8.4.2	Ontwikkelingen.....	159
8.4.3	Risico's.....	163
8.4.4	(Her)ontwikkelingspanden.....	166
8.4.5	Resultaten BOG – portefeuille.....	170
8.5	Onbebouwd Onroerend Goed (OOG).....	171
8.5.1	Algemeen.....	171
8.5.2	Ontwikkelingen.....	172



8.5.3	Risico's	172
8.5.4	Onderhoud.....	173
8.5.5	Resultaten OOG - portefeuille	173
8.6	Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen	173
8.6.1	Terugblik.....	173
8.6.2	Vooruitblik.....	174
9.	Overige majeure projecten.....	177
9.1	Inleiding	177
9.2	Uitgangspunten	177
9.3	Overige majeure projecten	177
9.3.1	Stad en Spoor.....	177
9.3.2	Vestingwerken; walmuur tussen de Vijf Koppen en Poort Waerchtig.....	180
10.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve.....	182
10.1	Totaal resultaten risicoanalyse.....	182
10.2	Het benodigde weerstandsvermogen	183
11.	Conclusies en aanbevelingen.....	184



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2019 aan. Het doel van de MPG 2019 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 2019 was er nog geen 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 daarom met de gevolgen van de Coronacrisis geen 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 01.01.2020:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2020	Benodigde weerstand- capaciteit (CW) 2020	Benodigde weerstand- capaciteit (CW) 2019 (MPGV 2018)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1.387.809	601.596	1.072.849
Grondexploitatiewet- initiatieven	-76.900 + PM	76.900 + PM	34.000 + PM
Bouwprojecten	0	0	0
Overige plannen Ontwikkeling	-400.000 + PM	400.000 + PM	130.000 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-21,06 mln. + PM	21,06 mln. + PM	40,0 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-123.000 + PM (2020)	123.000 + PM	PM - 93.000
TOTAAL	- 20,27 mln. + PM	22,26 mln. + PM	41,14 mln. + PM

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit zijn in de MPG 2019 t.o.v. de MPG 2018 (tekort resultaat € 38,77 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit € 41,14 mln.) aanzienlijk afgenomen, respectievelijk circa € 18,5 mln. voor het resultaat en circa € 18,9 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaak van de afname van het tekort ligt voornamelijk bij de verbetering van het resultaat bij de deelneming Belvédère met € 19 mln. Het resultaat bij de Bouwgronden in exploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. Bij de grondexploitatiewetinitiatieven en overige plannen in ontwikkeling is sprake van een toename van de reële risico inschatting van afgerond € 0,3 mln. Bij de vastgoedportefeuille is sprake van een lichte afname van het resultaat van afgerond € 0,2 mln.



Bij de afname van de benodigde weerstandscapaciteit ligt de oorzaak eveneens met hoofdzakelijk bij de deelneming Belvédère, afname € 19 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van de BIE is in de MPG 2019 afgenomen met bijna € 0,5 mln. Bij de grondexploitatie-wet-initiatieven en overige plannen in ontwikkeling is een lichte toename van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 0,3 mln. Bij de vastgoedportefeuille is een lichte toename van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 0,2 mln.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 22,26 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2019 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

In vergelijking met de MPG 2018 is de benodigde weerstandscapaciteit dus nagenoeg gehalveerd van € 41,14 mln. + PM in 2018 naar € 22,26 mln. + PM in deze MPG 2019. Indien teruggekeken wordt naar MPG 2014 waarin nog sprake was van een benodigde weerstandscapaciteit van € 78,3 mln. + PM kan vastgesteld worden dat de afgelopen jaren, mede door de beheersmaatregelen, 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 geïnventariseerde 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 2019. De MPG 2019 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), Grondexploitatieinitiatieven, 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 HuisvetingsPlan (IHP), verbouwing Centre Ceramique, Stad en Spoor en Vestingwerken,

Bij het opstellen van de MPG 2020 zullen 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 2019 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 01.01.2020. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2020. Dit betekent dat voorjaar 2021 een geactualiseerde MPG beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2021.

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:

Stap 1 Beoordelen en actualiseren project / exploitatie.

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 egalisereserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde project / exploitatie.

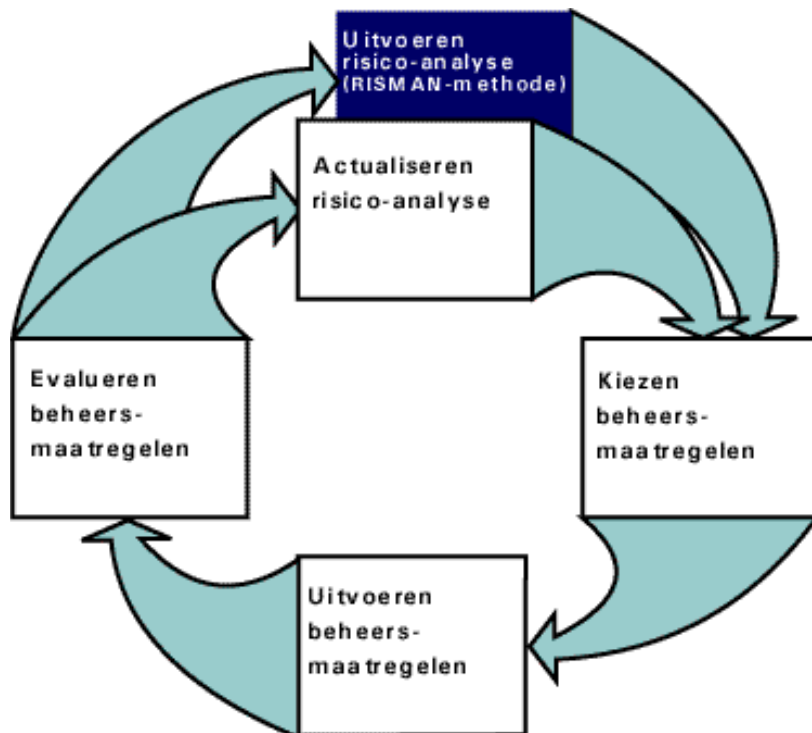
Stap 3 Risico inventarisatie bijeenkomst met het kern projectteam waarin tevens de risico's en beheersmaatregelen in kaart zijn gebracht.

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 2019 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 grondexploitatie-wetinitiatieven 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 MPG opgenomen.



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2019 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

De MPG 2019 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit 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 bouwgrondexploitatie (BIE of GREXEN) 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 2019. 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 projectspecifieke risico's. De dekking van de projectspecifieke 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 projectoverstijgende 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 (2013) een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten² hanteren bij de MPG.V.

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 2019.
- 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 weerstandsvormogen 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.V 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 bouwgrondexploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG.V 2019 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



	Rente 2020 e.v.	Kosten 2020	Kosten 2021 e.v.	Opbrengsten 2020	Opbrengsten 2021 e.v.	Wijziging uitgiftetermijn
reële scenario	1,25%	3%	2,5%	2%*	1,5%*	
worst case	3%	6%	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 2020).

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 2019 bedraagt dit rentepercentage 0,93%. 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 2019. 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.

Volgens de Decemberraming 2019 van het Centraal Planbureau (CPB) valt de Nederlandse economische groei terug in 2020 als gevolg van de afzwakking van de mondiale groei en in mindere mate de stikstof- en PFAS-problematiek (Bbp-groei 2020 1,3% ten opzichte van 1,7% over 2019, Bron CPB). De werkloosheid blijft ook in 2020 uitzonderlijk laag. De groei van het beschikbaar inkomen van huishoudens blijft volgens het CPB solide, wat positief uitwerkt op de consumptie. Daarnaast wordt in de Decemberraming van het CPB gemeld dat de inflatie in 2020 minder hard stijgt. Het Amerikaans handelsbeleid en de Brexit blijven in 2020 de belangrijkste risico's voor de Nederlandse economie. Een binnenlands risico is de stikstof- en PFAS-problematiek. In deze MPG 2019 is met bovenstaande rekening gehouden.

In de MPG 2018 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 3% voor 2019 en 2,5% vanaf 2020; In de MPG 2019 is voor 2020 een kostenstijging van 3% meegenomen. Voor de periode vanaf 2021 wordt eveneens de 2,5% conform MPG 2018 gehanteerd. Voor het best case scenario is identiek aan de MPG 2018 ingezet op 1% kostenstijging vanaf 2020 en voor het worst case scenario op 6% voor 2020 en 5% vanaf 2021.

Groei van de economie en een betere marktsituatie betekent niet automatisch dat meer gronden worden verkocht en dat grondprijzen zullen stijgen. Er zijn meerdere factoren van invloed op grondprijzen en grondverkoop (o.a. stichtingskosten woningen, Krimpregio, Stedelijke herprogrammering etc.).

Gedurende 2019 zijn binnen de gemeente Maastricht op de volgende locaties bouwterreinen uitgegeven:



- Geusselt (Woningbouw circa 0,4 ha);
- Malberg (Woningbouw circa 1,25 ha);
- Hoolhoeslocatie (Woningbouw / Winkelruimte circa 0,4 ha);
- Beatrixhaven-SBF Terrein (bedrijventerrein circa 0,5 ha);
- Bedrijvenpark Maastricht Zuid (bedrijventerrein circa 4 ha);

Voor de projecten bouwgrondexploitatie met uitzondering van de kantoorlocaties Geusselt en Randwyck de percentages van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2020 aangepast naar 2% conform vastgestelde Grondprijzenbrief 2020. Het worst case scenario is in de lijn van de MPG 2018 voor 2020 voorzichtig ingeschat met respectievelijk -2% voor 2020 en 0% voor 2021 en verder. Het best case scenario is voor 2020 gesteld op 4% en vanaf 2021 op 3%. Deze percentages zijn hoger dan de percentages zoals gehanteerd bij de MPG 2018, aangezien de percentages inzake opbrengststijging voor 2020 in het reële scenario met 2% voor 2020 en 1,5% voor 2021 en verder hoger zijn dan de percentages uit de MPG 2018 (respectievelijk 0% en 1%).

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2019 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPG 2018 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 2018 gehandhaafd op gemiddeld risico, zijnde 50%.

De wegingsfactor opbrengststijging blijft gehandhaafd op 50%, aangezien in de betreffende projecten identiek aan 2018 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 2019 nog steeds sprake is van matige groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.

2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten

2.3.1 PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE

Zoals reeds in paragraaf 2.1 is toegelicht, worden vanaf de MPG 2018 voor de Vastgoedportefeuille, deelpartefeuille bebouwd onroerend goed (BOG), geen drie scenario's doorgerekend, maar alleen het reële scenario. Hiervoor zijn dan ook alleen een aantal parameters gedefinieerd voor het doorrekenen van het reële scenario: het rentepercentage, de kosten- en opbrengstindexering en het leegstandspercentage.

Voor de Vastgoedportefeuille worden per deelpartefeuille de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. Ook worden van een aantal herontwikkelingsobjecten de topisico's separaat benoemd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelpartefeuille inclusief de (aanvullende) topisico'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 2019 en de reële verwachting voor 2020.

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	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
reële scenario	0,3%	0,5%	1,4%	1,5%	2,5%	2,5%	4,3%	4,3%

De interne rekenrente voor het reële scenario bedroeg in 2016 en 2017 3,5%, m.u.v. het vastgoeddeel MECC dat in 2015 is aangekocht; hiervoor geldt een afwijkend rentepercentage van 2%. Vanaf 2018 wordt de werkelijke rente doorbelast naar de vastgoedportefeuille. Deze rente wordt jaarlijks in december van het jaar bepaald en dan doorbelast. Voor 2019 was deze rente geprognostiseerd op 0,5% (Programmabegroting 2019). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedraagt voor 2019 0,3%. Voor 2020 is de rente geprognostiseerd op 0,5%.

De indexering voor kosten bedraagt voor het reële scenario in 2019 conform de Programmabegroting 2019 1,4%. De indexering voor opbrengsten bedraagt voor 2019 2,5%. In de Programmabegroting 2020 is voor 2020 als indexering voor kosten 1,5% en opbrengsten 2,5% opgenomen. Het percentage kostenindex voor 2020 lijkt hierbij niet geheel in lijn met de marktontwikkelingen van de laatste jaren, zie ook paragraaf 8.1.5.2 voor een nadere toelichting van de mogelijke consequenties.

De opbrengstindexering van 2,5% voor 2020 is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2020 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 2019 2,6% 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%. Dit is tevens het leegstandspercentage voor het reële scenario van 2020.

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



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

In de MPGV 2019 is voor de kostenindexering van de bouwprojecten wederom een aparte parameter gedefinieerd.

De kostenindexering voor 2020 bedraagt voor de bouwkosten (waarvoor nog geen verplichting is aangegaan c.q. niet contractueel is opgenomen dat de prijs prijsvast is tot einde werk) 5%. Dit percentage wordt ook voor 2021 en verder aangehouden. Voor de overige kostenposten van de bouwprojecten, worden dezelfde percentages gehanteerd als voor de BIE, zijnde 3% voor 2020 en 2,5% vanaf 2021.

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.

Van 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 MPGV.

De MPGV 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 winstgevende 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 worden gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting (Wetsvoorstel "Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen"). Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor de vastgoed- en bouwgrondexploitatie. De gemeente Maastricht heeft de gevolgen van dit wetsvoorstel en eventuele beheersmaatregelen in kaart gebracht. Vooralsnog is het standpunt van de gemeente Maastricht dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer) als wel de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Inmiddels is bekend dat de belastingdienst het gemeentelijk Vpb-standpunt voor het jaar 2016 zal gaan volgen. De gemeente Maastricht zal blijven monitoren of dit ook voor de jaren na 2016 ongewijzigd blijft.

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', bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen, maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden voor de verkoop / erfpacht of verhuur), waarbij zij in de normale uitoefening van het bedrijf opdrachten geeft 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 (vooralnog) contractueel doorgelegd naar de opdrachtnemer (de aannemer).

Vooralnog is in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd dat de gemeente inzake de volgende plannen 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), is goedgekeurd dat de toepassing van de verleggingsregeling achterwege mag blijven⁴. De in deze paragraaf genoemde aansprakelijkheden blijven echter in deze situatie onverkort van toepassing.

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'.



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

Daarnaast laat de gemeente voor de objecten die zij in eigendom heeft (zie hoofdstuk 8) een MeerJaren OnderhoudsPrognose (MJOP) opstellen en op basis van dit MJOP, onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Ook hiervan is gekeken in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt. Hiervoor heeft de gemeente een notitie opgesteld en deze ligt momenteel ter beoordeling bij de belastingdienst (paragraaf 8.1.4.4).

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 Grondexploitaties 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 grondexploitaties (maart 2016), faciliterend grondbeleid (maart 2016), aanvulling tussentijds winst nemen grondexploitaties (maart 2018) en verwerken onderhandenwerk grondexploitaties (februari 2018) samengegaan tot de **notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken**⁵.

Onderwerp	Wijziging	Effect/complicatie voor gemeente Maastricht
Looptijd BIE	Richttermijn/planningshorizon grex blijft in beginsel max. 10 jaar. Uitgangspunt blijft dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze termijn. Motivatie moet door Raad geautoriseerd worden en kan alleen als ook risicobeperkende maatregelen zijn (bijv. harde contracten met looptijd langer dan 10 jaar). In ieder geval geen indexatie meer op kosten naar het 10e jaar.	Voor die Grex'en waarvan looptijd langer dan 10 jaar is, en waarbij kosten voor baat/opbrengsten uitgegaan zijn (hetgeen gebruikelijk is), vervalt de toekomstige dekking uit opbrengsten. Het gevolg is dat mogelijk (indien geen raadsbesluit en risicobeperkende maatregelen) het resultaat dan in één keer genomen worden. Momenteel zijn er geen Grex'en met een looptijd langer dan 10 jaar.
Het belang van het grondbeleid voor de Raad	In de nieuwe notitie is een apart hoofdstuk opgenomen voor de raad waarop op hoofdlijnen is aangegeven wat grondbeleid is en welke taken en verantwoordelijkheden de raad op dit vlak heeft.	In hoofdstuk 2 van de nieuwe notitie wordt ook kort ingegaan op de aandachtspunten en informatie waar raadsleden zich bewust van moeten zijn. Dit geeft de raad mogelijke handvaten om betere besluiten te kunnen nemen.

⁵ De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) is te vinden op de website: www.commissiebbv.nl



Onderwerp	Wijziging	Effect/complicatie voor gemeente Maastricht
Paragraaf grondbeleid en overige paragrafen	Het BBV geeft voorschriften ten aanzien van de inrichting van de begroting en jaarverslaglegging zoals deze aan de raad moet worden voorgelegd en gepubliceerd. In de nieuwe notitie staat een nadere uitleg / aanscherping over wat in de paragraaf grondbeleid en de overige (verplichte) paragrafen minimaal moet zijn opgenomen.	In hoofdstuk 3 van de nieuwe notitie wordt nader omschreven wat (minimaal) in de, volgens de BBV, zevental verplichte paragrafen moet worden meegenomen, met als belangrijkste de paragraaf Grondbeleid. Hierbij kan de gemeente ook de overweging maken voor een afzonderlijke nota grondbeleid. De vereisten zijn opgenomen in dit hoofdstuk. Ook de vereisten van de overige verplichte paragrafen zijn hier nader omschreven. Hieraan zal in de begroting en jaarrekening moeten worden voldaan.
Nieuwe categorie grond zogenaamde 'warme gronden'	Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld, mogen worden gewaardeerd tegen waarde volgens de toekomstige bestemming, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, zoals omschreven in de nieuwe notitie. Een van deze voorwaarden is dat het alleen mag gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen.	Dergelijke gronden mogen in tegenstelling tot de BBV 2016, wel, onder bepaalde voorwaarden, worden geactiveerd als MVA waarbij wordt uitgegaan van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming. Hierbij mogen dan ook andere kosten dan alleen verwervingskosten worden toegerekend. Momenteel zijn er geen gronden in eigendom van de gemeente Maastricht die als 'warme gronden' kunnen worden aangemerkt.
Niet uit de balans blijvende rechten en plichten	Indien op gemeentelijke gronden contractuele verplichtingen met derden rusten die resulteren in rechten voor een derde partij en de gemeente hierbij beperken (bijvoorbeeld bouwclaims of voorwaardelijke grondverkoop), behoren, voor zover van majeure betekenis, dergelijke contractuele voorwaarden te worden toegelicht onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.	Per ultimo 2019 is dit niet aan de orde.
Vorderingen inzake faciliterend grondbeleid verzamelen op balanspost overige nog te ontvangen bedragen	Kosten die gemeenten hebben gemaakt en die in het kader van faciliterend grondbeleid op basis van een overeenkomst kunnen worden verhaald op derden, zijn een vordering die opgenomen moet worden bij de balanspost overige nog te ontvangen bedragen op de gemeentelijke balans. In de toelichting op deze balansposten moeten deze vorderingen expliciet worden toegelicht en gespecificeerd als zijnde 'verhaalbare kosten'.	De gemeente sluit bij faciliterend grondbeleid, voorafgaand aan het sluiten van een anterieure overeenkomst behorend bij het vast te stellen bestemmingsplan, reeds in een eerdere fase (intentie- of definitiefase) een intentieovereenkomst af. Bij het tekenen van deze intentieovereenkomst is reeds 50% van het te verwachten kostenverhaal verschuldigd. Hierdoor kan (deels) ondervangen worden dat de gemeente geen of minder vorderingen 'verhaalbare kosten' op de balanspost heeft gespecificeerd en toegelicht.
Kostensoortenlijst Wro/Bro is compleet	Voor de bepaling van de kosten van de BIE die tot de vervaardigingskosten kunnen worden berekend, wordt aangesloten op de kostensoorten zoals opgenomen in de Wro (artikel 6.13) en Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Ten aanzien van toerekening rente, mag alleen rente over vreemd vermogen worden toegerekend en waarbij dotaties/bijdragen aan een voorziening (een fonds) voor bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro) in de BIE niet is toegestaan.	De toerekening van rentekosten voor de BIE worden door de gemeente inderdaad alleen gebaseerd op rente over het vreemd vermogen (zie paragraaf 2.2). Kosten met betrekking tot dotaties / bijdragen aan een voorziening voor bovenplanse kosten (bijv. een fonds bovenwijkse voorzieningen) zijn hier niet aan de orde, aangezien de gemeente momenteel niet beschikt over een dergelijk fonds. Wel wordt momenteel onderzocht of i.h.k.v. de nieuwe Omgevingsvisie die uiterlijk eind 2023 moet zijn vastgesteld, bovenplans kostenverhaal een optie is. In deze nota zal dan nader worden ingegaan hoe fondsvorming (middels een door de raad in te stellen bestemmingsreserve) en bijdragen vanuit BIE wel mogelijk is (bijv. via resultaatbestemming middels winstneming al dan niet tussentijds).



Onderwerp	Wijziging	Effect/complicatie voor gemeente Maastricht
Benadrukken van de bijzondere risico's bij grondbeleid versus de aanwending van tussentijdse winst	In 2018 is de notitie tussentijdse winstneming vastgesteld, waarbij met inachtneming van het realisatiebeginsel, een verplichting bestaat de tussentijdse winst te verantwoorden. De voorgeschreven systematiek daartoe is de methode percentage of completion (POC).hierbij dient het voorzichtigheidsbeginsel bij het stelsel van tussentijdse winstneming voldoende in acht te worden genomen.	De gemeente heeft in 2018 en 2019 inmiddels bij een tweetal grondexploitaties een tussentijdse winstneming gedaan volgens de POC-methode. In de risicoanalyses behorende bij de betreffende projecten zijn alle projectspecifieke risico's benoemd en gekwantificeerd. Het bijbehorende risicobedrag is gedekt middels de in het project opgenomen post onvoorzien. Daarnaast is voor beide projecten een scenarioanalyse gedaan waarbij de tevens de benodigde weerstandscapaciteit voor de projecten is bepaald. Deze benodigde weerstandscapaciteit wordt meegenomen in het gemeentebrede benodigde weerstandsvermogen (hoofdstuk 10).
Subsidiebatens en de daarbij behorende subsidiabele kosten maken geen onderdeel uit van de tussentijdse winstneming	Bij tussentijdse winstneming blijven subsidiebatens en subsidiabele kosten buiten beschouwing. Subsidie-opbrengsten worden verantwoord op het moment dat de subsidie volgens de subsidievoorwaarden is gerealiseerd. Deze voorwaarden kunnen in veel gevallen afwijken van de methode van tussentijdse winstneming (zie voorgaande punt). Hiervoor zijn in de notitie (bijlage 4) een tweetal voorbeelden uitgewerkt.	De gemeente heeft in 2018 en 2019 voor een tweetal projecten een tussentijdse winstneming gedaan. Bij beide projecten waren bij de tussentijdse winstneming alle subsidies reeds gerealiseerd en verantwoord.
Aanbeveling om voorziening voor verwachte verliezen tegen contante of nominale waarde vast te leggen en de gevolgen indien keuze voor contante waarde	Voor verliesgevendende grondexploitaties moet direct een voorziening worden getroffen. De gemeente heeft hierbij de keuze om deze voorziening te waarderen tegen contante of nominale waarde. Bij de keuze voor contante waarde betekent dit echter wel dat in de toelichting voor de verliesgevendende grondexploitaties ook de verliezen op eindwaarde worden vermeld.	Grondexploitaties worden berekend op eindwaarde (eindwaarde is het resultaat op te tijdstip dat de grondexploitatie wordt afgesloten) De huidige voorzieningen voor verwachte verliezen in grondexploitaties die de gemeente heeft getroffen, worden allemaal gewaardeerd tegen nominale waarde. De omvang van deze voorziening is dan ook gelijk aan het verlies van de grondexploitatie op eindwaarde.
Verplichte verslagleggingsregels versus vrijheden in administratieve inrichting en toekenning	De gemeente heeft vrijheid om ten aanzien van de sturing en beheersing van gebiedsontwikkeling keuzes te maken. Bij gebiedsontwikkeling is in veel gevallen sprake van een mix van activiteiten (bijv. een actieve grondexploitatie, faciliterend grondbeleid met kostenverhaal en transformatie of renovatie). Indien dan de keuze wordt gemaakt om voor dit alles te opteren voor een gemengd project, zijn regels inzake verslaggeving aan de orde.	De gemeente heeft vanaf 2016 geen gemengde projecten in exploitatie genomen, waarbij dit aan de orde is. Ook bij mogelijk toekomstige projecten, bijvoorbeeld omtrent de gehele gebiedsontwikkeling van de herijking, wordt vaak gekozen om deze op te splitsen in deelprojecten, waarbij dus vooralsnog geen sprake is van gemengde projecten.

Naast de notities met betrekking op grondexploitaties / 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. Hierover zal in de MPG 2020 een nadere toelichting inzake de wijzigingen en toevoegingen volgen.

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 MPG 2020 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

Duurzaamheid wordt in brede zin aangemerkt als de belangrijkste trend binnen Vastgoed. Hierbij zet het Klimaatakkoord de trend op vele onderdelen, waarbij de ambities hoog zijn. De gemeente Maastricht zal hierbij middels het in kaart brengen van de vastgoedportefeuille kunnen vaststellen hoe de doelstellingen van het Klimaatakkoord het beste gehaald kunnen worden. Daarnaast ligt er nog een energiebesparingsopgave uit het Klimaatakkoord van 2013. Deze opgave moet uiterlijk in 2020 gerealiseerd worden.

Tenslotte heeft Maastricht de ambitie uitgesproken om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Hierbij zijn CO2 reductie, gasloos (ver)bouwen, het benutten van restwarmte en het plaatsen van zonnepanelen inmiddels steeds terugkerende onderwerpen.

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. 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 ruimtelijke projecten. 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.

De nieuwe wet treedt in 2021 in werking of 'zou per 2021 in werking treden maar is inmiddels door de Coronacrisis opgeschort. Binnen de gemeente Maastricht is een Projectgroep Omgevingswet geformeerd 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.

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, zoals straks bijvoorbeeld voor het bereiken van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (zie ook paragraaf 2.5.5). Het grond- en vastgoedbeleid zal een instrumentarium vormen voor de uitvoering van de Omgevingsvisie.

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. Momenteel is deze nota toe aan een actualisatie en is er inmiddels gestart met de herijking van het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid. De herijking van de Kadernota zal naar verwachting in 2021/2022 plaatsvinden.

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.

Bovenop de stikstofproblematiek kwam er voor de bouwsector nog een uitdaging bij, genaamd PFAS. Door de introductie van een strenge PFAS-norm, waardoor grond met een minimale PFAS-waarde niet vervoerd mag worden, wordt de bouwsector hard geraakt.



Voor de in deze MPGVB 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 risico-analyses en de doorrekenen van de scenario's was er nog geen 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 daarom met de gevolgen van de Coronacrisis geen rekening gehouden.

Bij het afronden van de jaarstukken is het ook nog te vroeg om echt materieel iets te zeggen over de gevolgen van de Coronacrisis. Vrijwel alle bouw- en gebiedsontwikkelingsprojecten lopen nog door, zij het soms wat op een iets lager tempo. 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.

Op korte termijn is het effect het grootst op het Vastgoed. Gebruikers, huurder en pachters kunnen , ondanks de gemeentelijke maatregelen, vanwege de coronacrisis op korte termijn in de problemen komen, waardoor huurbetaling in de knel kan komen. De gemeente is al gestart met het aanbieden van betalingsregelingen en het opschorten van invordering. Kwijtschelding lijkt op onderdelen van de portefeuille op korte termijn onvermijdelijk. Hierdoor zal op korte termijn (2020) het resultaat vastgoedportefeuille waarschijnlijk sterk negatief worden beïnvloed. Wat dit op de langere termijn betekent, is nog niet aan te geven en zal met name afhankelijk zijn van de mate waarin de overhead kwetsbare sectoren gaat steunen.

In algemene termen kan gesteld worden dat het worst case scenario dat op de verschillende onderdelen is uitgewerkt, waarschijnlijker is geworden dan het best case scenario.



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 vastgesteld⁶. 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.

⁶ 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 vormt 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 leisurefuncties (inclusief gemeentelijke sporthal), alsmede de daartoe noodzakelijke aanpassing van de ontsluitingsstructuur.

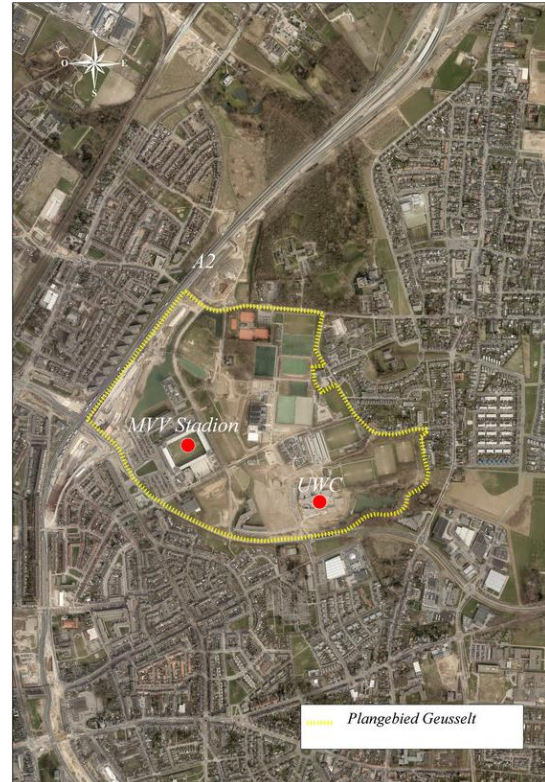
Nadat in de jaren 2006/2007 een aantal planonderdelen waren gerealiseerd werd ook het Geusselpark geconfronteerd met een gewijzigde economische omgeving, die van grote invloed is geweest op de woning- en kantorenmarkt. Maar

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.

Inmiddels worden door Bouwinvest initiatieven genomen, en vinden verkennende gesprekken plaats omtrent programma en stedenbouwkundige invulling van de woonscheggen. Daarbij zij opgemerkt dat Bouwinvest inmiddels ook de kansrijkheid onderzoekt van een (al dan niet gedeeltelijke) invulling met zorgwoningen en studentenwoningen.

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 valt wél belangstelling waar te nemen als het gaat om de ontwikkeling van studentenhuisvesting op die plek. Oriënterende gesprekken daarover met diverse partijen vinden plaats.

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 Geusseltpark;
- 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 2019

De totale gereedkoming van het park wacht nog op de realisatie van slechts een paar onderdelen. De realisatie van de brugdam Olympiavijver en de aanleg van de ecologische zone zijn de belangrijkste daarvan. De timing van de voorbereiding en realisatie van de brugdam is afhankelijk van de budgettaire mogelijkheden binnen de grondexploitatie, dus die uitvoering is voorlopig ongewis. De aanleg van de ecologische zone wordt ontwerptechnisch voorbereid en zal waarschijnlijk in 2020 tot uitvoering komen.



Conform de contractafspraken heeft Bouwinvest inmiddels alle gronden die bestemd zijn voor de woningbouw afgenomen. Het laatste gedeelte, waarop lange tijd de oude sporthal Geusselt stond, is in 2019 overgedragen.

Hoewel er tot nog toe geen concreet voorstel aan ons is voorgelegd, is ons recentelijk door Bouwinvest gemeld dat er begin 2020 initiatieven zullen worden genomen om te komen tot plannen voor de invulling van de woonscheggen.

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 € 431.250.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. 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 risico is in het reële scenario geheel voorzien.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	3.320.093	8.246.950	11.567.043	431.250	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.316.166	0	1.074.303

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Geusselt € 398.368.

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 tijdshorizonnen:

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 6.3.2.1 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;
- Concept Omgevingsvisie 2040.

Actualisatie 2019

De focus van de gebiedspartners lag ook in 2019 weer op de voorbereiding van de herinrichting van de openbare ruimte. Daarnaast zijn medio dit jaar ook verkennende gesprekken gestart met als ambitie in 2020 te komen tot de opzet van een gezamenlijke acquisitie-strategie.

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

- De aankoop en herontwikkeling door de UM van het voormalige Mercedes kantoorgebouw aan de Paul Henri Spaaklaan, waarvan de zuid- en de noordtoren worden ingericht en in 2020 in gebruik zullen worden 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.
- De voorbereiding door de UM van de bouw van de Pathfinder (als eerste investering in het kader van de 'Einsteintelecoop') in de voormalige opslaghal van het kantoorpand van De Limburger.
- De nieuwbouw van het BMC (biomedisch centrum), waarvoor de Omgevingsvergunning verleend is maar de aanbesteding van de aannemer door UM nog niet is afgerond.
- De voorbereiding van de renovatie van het gebouw UNS 50, wat de komende jaren de grootste verbouwing van de UM zal zijn.
- Het onderzoek door de gemeente, samen met UM en woningcorporaties, naar de mogelijkheden voor introductie van permanente studentenhuisvesting binnen de campus.
- De bouwplanontwikkeling voor de tijdelijke huisvesting van 252 studenteneenheden aan de Sorbonnelaan / Oeslingerbaan, waarvoor – als resultaat van een gemeentelijke uitvraag in 2018 - door Rendiz, in overleg met de grondeigenaar UM, een initiatief is ingediend.

Vermeldenswaardig is tot slot het besluit van het MUMC+ eind 2109 om – na een jarenlange voorbereiding - af te zien van de bouw van Mosae Vitae. Dat project had een belangrijke impuls kunnen geven aan de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. De andere gebiedspartners betreuren dat gegeven, maar zetten niettemin met nog meer energie hun inspanningen voort om te komen tot de gewenste transformatie van het gebied.

Net als de vorige jaren hebben de gebiedspartners van de Health Campus ook afgelopen jaar een bijdrage (elk ter grootte van € 25.000) gedaan ter aanzuivering van het procesbudget, dat dient voor de gezamenlijke inhuur van advies, communicatie, ontwikkelopdrachten of verkenningen in het kader van de gebiedsontwikkeling. De gemeentelijke bijdragen aan het procesbudget worden gedekt uit het plan Randwyck-Noord.

Voor wat betreft de status van het "Reparatie- en Actualiseringplan Maastricht Zuidoost" kan tot slot gemeld worden dat de Raad van State op 1 april jl. uitspraak heeft gedaan met betrekking tot de laatste beroepszaak. Deze voor de gemeente positieve uitspraak dient gezien te worden als einduitspraak met betrekking tot het Bestemmingsplan Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost. Daarmee is het bestemmingsplan vanaf 1 april jl. onherroepelijk.

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 2021-2023)

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 2019. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2021 t/m 2023. De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 903.125.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord BMHC	522.073	5.887.285	6.409.358	903.125	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord BMHCt	-1.205.806	0	247.132

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Randwyck Noord BMHC € 415.740.

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. Het restant van circa 0,8 hectare is in 2019 volledig verkocht. Enkel 3.500 m² moet nog juridisch geleverd worden (naar verwachting 2020).

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 2019.

3.3.3.1 Beatrixhaven Middengebied

Ten behoeve van de verkoop van het gehele terrein, is in oktober 2018 een intentieovereenkomst gesloten. Voornoemde overeenkomst werd in april 2019 verlengd voor de duur van 6 maanden. Gedurende de afgelopen 12 maanden onderzochten zowel gemeente als initiatiefnemer de haalbaarheid van het plan.

M.b.t. het financiële haalbaarheidsonderzoek zijn een aantal ontwikkelingen van belang:

1. nieuwe transportmodaliteiten,
2. bodemonderzoek (inclusief de aanwezigheid/noodzakelijk verleggen van Kabels en Leidingen) en
3. 3. de PAS-problematiek:



Ad 1: Transportmogelijkheden

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.

Ad 2: Bodemonderzoeken:

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.



Ad 3: Gebiedsbescherming (N2000)

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.

Risico's:

In het ergste geval kan door de stikstofproblematiek de grond niet op korte termijn verkocht worden. Dit zal leiden tot een langere doorlooptijd en rentekosten. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat, bij ongewijzigde maximale hoeveelheden stikstofdepositie, deze grond niet langer kan worden uitgegeven aan bedrijven binnen deze milieucategorie.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Uitgifte risico door stikstofproblematiek m.a.g. oplopende rentelasten
2	Afvoerkosten grond boven interventiewaarden
3	Eigenaar heersend erf geeft geen toestemming verlegging kabel

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 246.250.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2021.

De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 246.250. 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 € 1.265.360 (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 2019 met circa 50% toegenomen ten opzichte van de jaarrekening 2018. Deze toename is het gevolg van het uitvoeren van nadere onderzoeken naar een aantal risico's, zodat de risicoreservering is gehalveerd.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven Middengebied	3.263.118	3.306.034	7.227.392	246.250	632.680

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven Middengebied	290.906	632.680	827.834



Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Beatrixhaven - Middengebied € 106.875.

3.3.3.2 Beatrixhaven SBF terrein

Actualisatie 2019

In 2019 is het resterende terrein, circa 8.480 m² verkocht aan een tweetal bedrijven. Eén bedrijf heeft al gebouwd en is operationeel. Het kavel van het andere bedrijf, circa 3.500 m², wordt naar verwachting juridisch geleverd in 2020. Na dit laatste juridische transport en realisatie van het bouwplan, kan de groenstrook aan de Balijeweg definitief worden ingericht en het plan financieel worden afgesloten.



Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Bodemrisico
2	Uitgifterisico

Het totale risico voor Beatrixhaven – SBF-terrein bedraagt op basis van de risicoanalyse € 41.900.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. Het reële scenario heeft een sluitende grondexploitatie per ultimo 2021. De gronduitgifte van de resterende 3.500 m² staat in dit scenario gepland in 2020.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven – SBF terrein	197.052	237.774	448.128	41.900	12.785



Doorrekening 3 scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven – SBF terrein	-45.502	12.785	29.516

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein € 18.223.

3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

Plangegevens

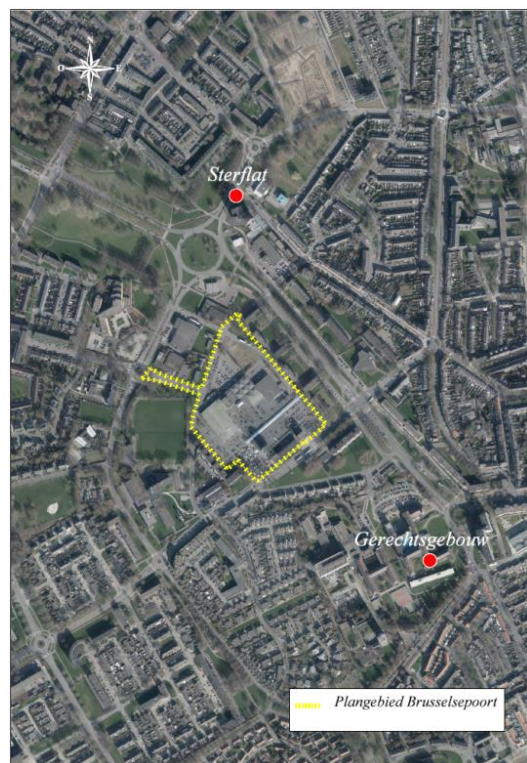
De eigenaar van het winkelcentrum wil het uitbreiden en renoveren.

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 2019

De renovatie van het winkelcentrum is in 2019 gestart na een openingshandeling in het voorjaar. Eind 2019 is opdracht gegeven voor het opstellen van een gebiedsvisie waarbij ook het gebied tussen de Eenhoornsingel en Porseleinstraat is meegenomen.



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.

Er wordt een ander programma gerealiseerd en de ontwikkelaar hoeft de grondstrook niet meer 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.

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 upgradering 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 31.12.2019 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse poort	0	595.417	595.417	94.500	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselsepoort	-62.626	0	-6.305

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

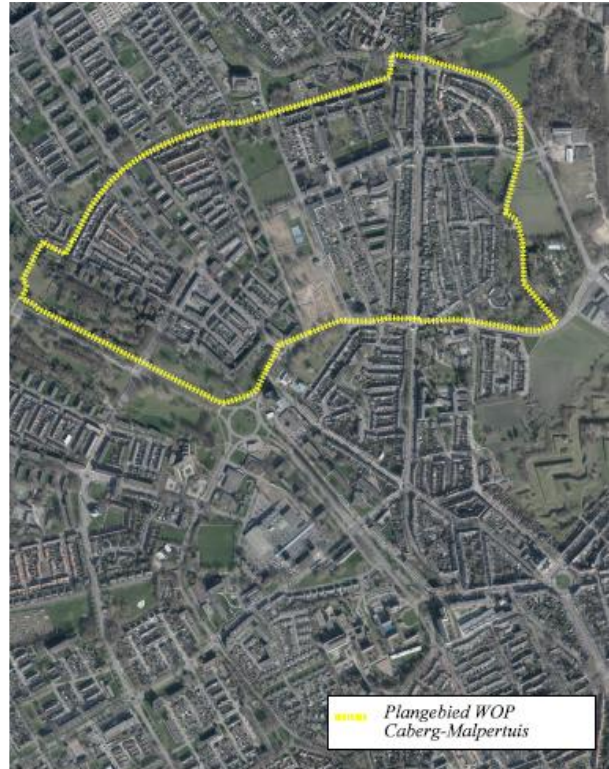
De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Brusselsepoort Winkelcentrum € 26.500



3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Plangegevens

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis heeft een looptijd van 2006 t/m 2020. Hoofddoel is 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 2019

In 2019 is door Servatius groot onderhoud uitgevoerd, onder andere in de Tubastraat, Spinetplein en Spinetlaan in Caberg. Daar zijn 63 galerijwoningen ‘verduurzaamd’ in combinatie met onderhoud. Met als doel meer beleving en ontmoeting in het Viegenpark is door Trajekt en buurtbewoners een drie daagse buurtcamping georganiseerd in het park. Deze activiteit heeft een stimulerend effect gehad met als resultaat de werkgroep sociaal-groen die aan de slag is met (ontmoetings)plannen in het Viegenpark, denk onder andere aan het realiseren van een natuurspeelplek.

Eind 2019 is gestart met de realisatie van de laatste 15 grondgebonden woningen in de Tamboerijnstraat.

Daarnaast is in 2019 overeenstemming bereikt met Servatius over het bouwprogramma met 80 (sociale) huurappartementen en 22 grondgebonden koopwoningen in combinatie met herinrichting van de openbare ruimte voor de eerste fase deelproject Widelanken. Hiervoor wordt in het eerste kwartaal 2020 de bestemmingsplanprocedure opgestart. Start bouw is voorzien medio 2020.

Het deelplan Caberg Zuid Oost is in 2019 nader uitgewerkt, met als uitkomst dat de kosten voor het herinrichten van de openbare ruimte tot een financieel tekort leidt. Hierdoor is er nog geen overeenstemming bereikt met Servatius. Om het plan vlot te trekken is een subsidieaanvraag



ingediend bij de Provincie. In de loop van 2020 zal blijken of dit deelplan kan rekenen op een provinciale bijdrage en het plan verder kan worden uitgewerkt.

De voorbereiding herontwikkeling centrum Malpertuis is met Woonpunt opgepakt. In de loop van 2020 worden de plannen en vervolgstappen (ontwerp/overeenkomst/BP) meer concreet gemaakt, inclusief het realiseren van een maatschappelijke voorziening in de plint van de nieuwbouw.

Gelet op de deelprojecten welke nog in voorbereiding zijn en de voorziene realisatie de komende jaren, schuift de planning door t/m 2022.

Risico's

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

Het totale risico voor Caberg Malpertuis bedraagt op basis van de risicoanalyse € 96.500.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. 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 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg Malpertuis	93.067	1.432.863	1.525.930	96.500	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg Malpertuis	-41.207	0	26.821

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Caberg - Malpertuis € 17.999.



3.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Projectgegevens

In het kader van het herstructurerings beleid is in 2003 het Buurtontwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg vastgesteld. Dit plan ging uit van een integrale aanpak, met sociale, economische en fysieke deelprojecten in en voor de hele buurt Malberg. Ter uitvoering is in 2004 is een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de vier betrokken partijen: de 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 een vitaal en aantrekkelijk Malberg. 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 ongeveer 100-150 grondgebonden koopwoningen ontwikkelt in Malberg. Hiervoor zijn de locaties Zouwalveste (Musketruwe), Volkstuinen (Cijnsruwe) en Markus (Ponjaardruwe) aangewezen. Voor de gronden die de gemeente na beëindiging van de GEM uitgeeft, geldt een prijs van € 45 per m². 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.

Medio 2016 heeft AM het project Zouwalveste (51 woningen) volledig opgeleverd. Aansluitend is AM begin 2018 gestart met de realisatie van plan Zouwalveste II, bestaande uit 84 grondgebonden koopwoningen. In overleg tussen gemeente en AM is in 2018 voorgesteld de resterende locaties Volkstuinen en Markus in volgorde om te wisselen. Op die manier kan de Markuslocatie aansluitend aan de sloop van de Markusschool ingevuld worden. Beide locaties in 2018 zijn 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 2019

- Alle 84 woningen van plan Zouwdalveste II zijn inmiddels verkocht. In het voorjaar van 2019 zijn de deelfases 1 en 2 opgeleverd. In 2020 zal het volledige plan worden afgerond.
- Voor de locatie Markus heeft AM begin 2019 de eerste ideeën gedeeld met de buurt en direct omwonenden. Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen is het plan aangepast naar 30 woningen. Dit plan gaat in het eerste kwartaal van 2020 in procedure (WABO vergunning), AM streeft er naar om in het tweede kwartaal met de verkoop te starten.
- Ter voorbereiding op de sloop van de Markusschool zijn in 2019 verschillend onderzoeken gedaan. In verband met mitigerende maatregelen in het kader van de Natuurwet is de sloop verschoven naar het voorjaar van 2020.
- Voor de locatie Volkstuinen resteert een beperkt programma. AM onderzoekt de mogelijkheid om dit op een andere locatie te realiseren.
- Tijdens de realisatie van het eerste plan Zouwdalveste (I) was het vanwege de eigendomssituatie nog niet mogelijk een brede groene rand met een ruime wadi aan te leggen. Het aangelegde alternatief, een smalle diepe greppel voor wateropvang, bleek onvoldoende te functioneren en sloot landschappelijk niet aan bij de openbare ruimte in plan Zouwdalveste II. Daarom is eind 2019 alsnog besloten over te gaan tot grondaankoop en het vervangen van de bestaande greppel door een natuurlijk vormgegeven waterbuffer. Realisatie vindt plaats in 2020.
- 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 in 2019 vrijwel geheel afgerond.

Risico's

Indien de planontwikkeling stagneert, bijvoorbeeld door woningmarktontwikkelingen, bestaat het risico dat de resterende gronden van de Markuslocatie en/of de locatie Volkstuinen niet worden verkocht. In dat geval komen de grondopbrengsten (gedeeltelijk) te vervallen.

Ook 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 resterende woningen (max 46 op 2 locaties), grondopbrengsten lager.
2	Hoge kosten exploitatie en herbestemming Toustruwe 6
3	Onvoorziene kosten sloop Markuslocatie i.v.m. asbestsanering

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 70.000

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Het restsaldo



van deze stelpost wordt te zijner tijd afgerekend met de voormalige participanten in de GEM Malberg. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg	-1.061.261	1.461.261	400.000	70.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Malberg	-26.543	0	-7.984

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Malberg € 14.806.

3.3.7 MARIABERG - TRICHTERVELD

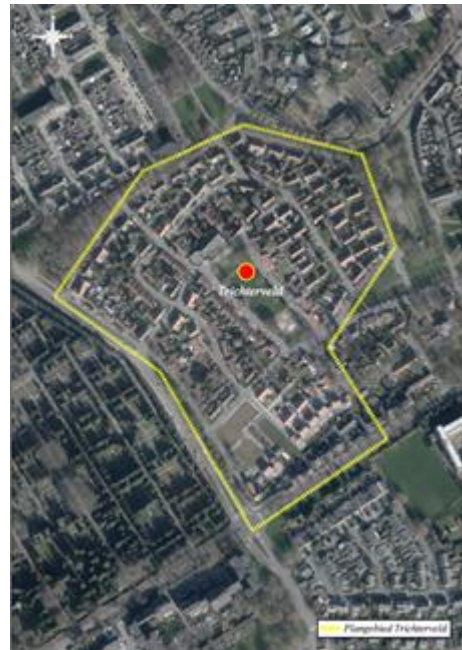
Plangegevens

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 Mariaberg, december 2012;
Herijking herstructurering, 13 december 2016.

Actualisatie 2019

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 loopt met een verwachte oplevering voorjaar 2020. Hierbij is er nog 1 huishouden met een WMO-indicatie dat wacht op inhuizing in de toegekende passende nieuwbouwwoning in Trichterveld.

Maasvallei is in het najaar 2019 gestart met de sloop van de laatste 26 woningen (rond Borneostraat). Start nieuwbouw van dit deel is voorzien voorjaar 2020 met een beoogde oplevering voorjaar 2021. Maasvallei blijft bewoners informeren met nieuwsbrieven. En indien gewenst kan een afspraak worden gemaakt met de woonconsulente.

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 loper 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	Toepassen/respecteren uitgebreid sociaal plan nav Burgerinitiatief 2014
2	Aangepast plan vergt bijstelling en extra begeleidingskosten
3.	Gedwongen verhuizingen bewoners niet mogelijk waardoor er vertraging ontstaat of extra kosten
4.	Langzaamverkeersroute Blauwe Loper aanhaken op bestaande infra en entree Trichterveld



Op dit moment is geen inschatting en financiële impact te ramen voor genoemde risico's. Het totale risico voor Trichterveld bedraagt derhalve 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 2019. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2019 een boekwaarde van € 514.580 negatief. Dit betekent dat er reeds meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Alle gronduitgiftes hebben inmiddels plaatsgevonden. De risicoreservering op basis van de risicoanalyse bedraagt PM.

De benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2020 voor het plan Marienberg – Trichterveld op nihil gezet.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reël Scenario Risico	Resultaat (CW)
Marienberg - Trichterveld	-514.580	514.580	0	PM	0

3.3.8 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

Plangegevens

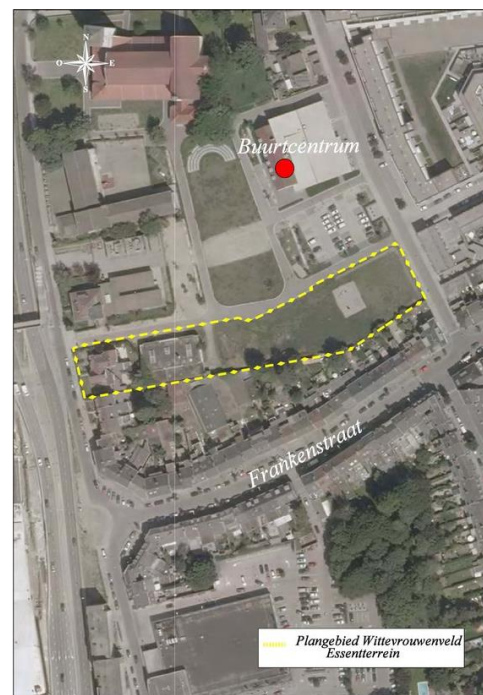
Op basis van het door de Raad vastgestelde raamplan Wittevrouwenveld betreffende de herontwikkeling van de buurt Wittevrouwenveld, is in 2006 een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Servatius gesloten. Eén van de deelprojecten is het voormalige Essentterrein waarop na herontwikkeling 93 appartementen 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 2019

Sinds eind 2016 is de situatie ongewijzigd. Er is nog geen sprake van een definitief bouwplan noch van een uitrustconstructie 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. De gesprekken hierover tussen Avenue2, Servatius en gemeente zijn in 2016 gestart.

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 uitrui van contingenten) of als mogelijke locatie in de integrale onderwijshuisvestingsopgave.

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 2019. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de grond is voorzien in 2021.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WVV Essentterrein	2.212.358	670.142	2.882.500	408.625	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WVV Essentterrein	-189.463	0	103.657

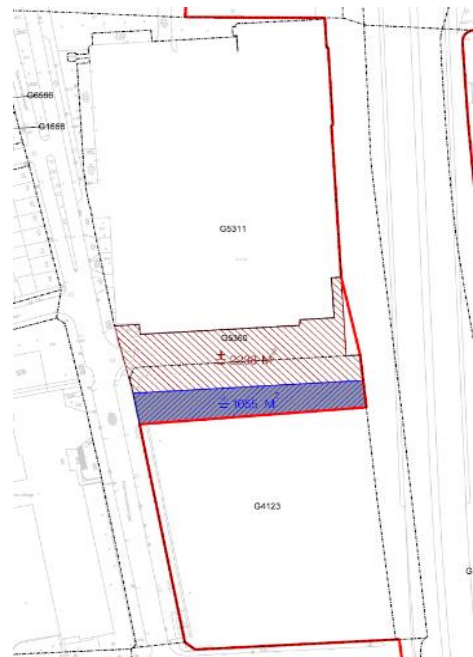
Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein € 53.189.



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

De zogenaamde 5 plots (vastgoedlocaties) maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling en vastgoedopgave plangebied A2. Deze 5 plots brengt de gemeente additioneel in op haar geldelijke bijdrage in het A2 project. Eén van deze 5 plots betreft het voormalige sportveld van het Sint Maartenscollege. Een (klein) deel van deze locatie, de gemeentelijke strook grond tussen de sportvelden en de voormalige KPN-locatie, is buiten de scope van het plangebied A2 en dus de 5 plots gehouden in verband met een potentiële herontwikkeling van de voormalige KPN-locatie gelegen aan de Noormannensingel. Ontwikkelaar Van der Looy heeft deze locatie in 2005/2006 gekocht voor een herontwikkeling van de eerste fase. Voor de ontwikkeling eventuele tweede fase zou Van der Looy deze gemeentelijke strook grond aankopen.



- Het oorspronkelijk plan omvat samen met de naastgelegen voormalige KPN locatie een programma van 230 appartementen, commerciële functie, kantoren en parkeergarage (circa 42.000 m² BVO).
- Hierover is op 14.11.2006 een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Van der Looy.
- Eind 2009 is voor dit plan € 1.750.000 subsidie ontvangen van het Rijk inzake de 'tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2^e tranche'.
- Nadat de ontwikkeling niet werd opgestart is in 2010 is een addendum gesloten met aanvullende termijnen inzake de haalbaarheid en realisatie.
- Naar aanleiding van het gewijzigde programma (van 230 naar 170 woningen) is in 2011 een deel van de ontvangen subsidie (€ 450.000) terugbetaald aan het Rijk.
- In 2013 is de overeenkomst met Van der Looy alsnog ontbonden.
- Het resterend subsidiebedrag is aangewend voor de restauratie en verduurzaming van de Gemeenteflat en de aanpak van het Koningsplein.
- Op 15 december 2015 is voor de verkoop van een deel van het voormalige sportterrein met POM Vikingsite (samenwerking Ballast Nedam en het Belgische Virix) een koop en verkoop overeenkomst gesloten. Tegelijkertijd is ook een ontwikkelovereenkomst tussen beide partijen 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.
- De opbrengst van de grondverkoop zal aangewend worden als eerste startkapitaal A2 plangebied.

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 2019

De stand van zaken eind 2019 is, nog steeds, dat de voormalige KPN locatie zal worden herontwikkeld door POM Vikingsite (Ballast Nedam samen met het Belgische ViRiX). In feite wordt hierdoor de plangrens van het A2 project opgerekt en worden woningen (maximaal aantal 150) gebouwd binnen het contingent van A2 project.

Inmiddels is afgesproken met partijen (ViRiX, Ballast en Gemeente) dat er voor het hele gebied aan de Noormannensingel één gezamenlijk plan ontwikkeld wordt.

In 2019 is in opdracht van de drie partijen een eerste verkenning uitgevoerd met als basis het geplande woningprogramma voormalige sportlocatie, de maximaal 150 woningen KPN locatie en eventuele uitbreiding St Maartenscollege (5.000 m²). Verder is onderzocht of het gebied de potentie heeft te verdichten met studentenhuisvesting, maatschappelijke/commerciële doeleinden en meer woningen. De benodigde bestemmingsplanprocedure zal niet eerder dan tweede helft 2020 opgestart worden.

Risico's

Voor het plan Herontwikkeling A2 - bouwgrondexploitatie strook tussen sportvelden en voormalige KPN-locatie is eind 2019 een geactualiseerde (in feite is in 2019 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 5 plots 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 2019. 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 naar verwachting eind 2020 worden afgesloten.



De post onvoorzien van dit plan is voldoende om de eventuele onverwachte kosten op te vangen.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	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.

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2019

De verworven A2 appartementen zijn inmiddels allemaal gesloopt dan wel geleverd aan derden. Op dit moment vindt de juridische ontbinding van de Vereniging van Eigenaren Wyckerveldflats plaats via de administrateur en wordt een eindafrekening gemaakt voor wat betreft het beheer van de voormalige appartementen.

Tevens zijn de laatste verwervingen c.q. ruilingen met betrekking tot de "A2 overige gronden" geëffectueerd waardoor ook deze verwervingen zijn afgerond. Dit plan is dan ook afgesloten per 31.12.2019.

Risico's



De kosten van deze aankopen, beheerskosten en de bijkomende kosten kunnen verrekend worden met Projectbureau A2. Voor beide projecten 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 2019.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 - appartementen	0	323.248	323.248	0	0

Doorrekening overige scenario's

Voor dit plan zal naast het reële scenario, de geactualiseerde exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2019, 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. Inmiddels is voor het Hagerpoort gedeelte het zorgcentrum vernieuwd. De realisatie van de zorg gerelateerde woningen is stilgelegd naar aanleiding van de grote onzekerheden binnen de zorg en de economische crisis. Voor dit onderdeel dient een bestemmingswijziging doorgevoerd te worden.



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 2019

Alle woningen zijn door BPD verkocht.

De openbare ruimte is in 2019 definitief afgewerkt. Voor de infra definitief kan worden opgeleverd aan Stadsbeheer dient er op een aantal plekken nog herbestrating plaats te vinden. Naar verwachting zal dit voor de zomer van 2020 zijn en kan het plan eind 2020 worden afgesloten.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie per ultimo 2020. De grondopbrengsten zijn reeds gerealiseerd. Er zijn geen risico's meer te verwachten in dit plan.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hagerhof	-382.676	393.044	10.368	0	0



Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hagerhof	6.340	0	-4.690

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Hagerhof -/- € 1.530.

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 Nouvelle 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 verkoop van de eerste 26 kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan conform het gemeentelijk verkoopbeleid (gemeentelijke lotingsprocedure en verkoopvoorwaarden).

Vanwege tegenvallende belangstelling is in het College van 16 december 2015 besloten af te zien van de lotingsprocedure en over te gaan tot 1 op 1 verkoop. Hierop zijn de verkoopvoorwaarden gewijzigd.

In de periode van 1 januari 2016 tot 1 april 2018 is er een korting verstrekt van 10% van de kavelprijs om de verkopen vlot te trekken. Dat is gelukt. In 2016 is er een externe makelaar ingeschakeld voor de verkoopactiviteiten en verdere promotie van het project. In 2018 is besloten de 2^e fase 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



grondexploitatiewet met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging verzekerd werd. Op 18.09.2012 heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld.

Actualisatie 2019

Eind 2019 zijn er voor 21 kavels overeenkomsten gesloten, waarvan 18 kavels geleverd zijn in de jaren tot en met 2018. In 2019 hebben er geen leveringen plaatsgevonden, met name veroorzaakt door de PAS en PFAS problematiek. Immers: levering vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verkrijging van een bruikbare omgevingsvergunning.

7 Kavels zijn in optie genomen en 7 kavels zijn nog vrij beschikbaar om te verkopen.

In 2019 is gebleken dat, als gevolg van de langere doorlooptijd, de kosten voor aanleg van de infrastructuur hoger gingen uitvallen, meer nog dan ten tijde van de MPG 2018 werd verwacht. Ook zijn diverse actualiserende onderzoeken uitgevoerd vanwege de vervallen geldigheidsduur, maar ook vanwege aangepaste regelgeving (PAS en PFAS).

Per saldo wordt het resultaat met € 181.000 naar beneden bijgesteld. Besloten is om hiervoor de voorziening Stedelijke programmering aan te vullen met dit bedrag.

In het najaar van 2019 is gestart met de voorbereiding voor een plan van aanpak voor de ontwikkeling van de 2 grote blokken tot kavels voor 2 kapitale woningen of een nader te bepalen aantal grondgebonden woningen. In 2020 zal dit plan van aanpak definitief gemaakt worden.

De 10 woningen aan de zuidzijde zijn door BPD inmiddels verkocht en nagenoeg gereed.

De 12 woningen in het topsegment (vraagprijzen vanaf € 9 ton) aan de noordzijde, welke door BPD worden ontwikkeld, zijn aan het einde van 2019 in de voorverkoop gegaan. De grond hiervoor is al in 2015 geleverd door de gemeente aan BPD. Naar verwachting start de bouw hiervan eind 2020.

Risico's

Omschrijving risico

- 1 Het programma voor grondgebonden woningen in 2 blokken aan de oostzijde van het plan wordt niet, niet helemaal of later gerealiseerd

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 600.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2019 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. 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 2020 tot en met 2023.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	3.455.090	2.250.584	5.705.674	600.000	0



Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-677.103	0	334.532

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Ambyerveld € 152.649.

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.

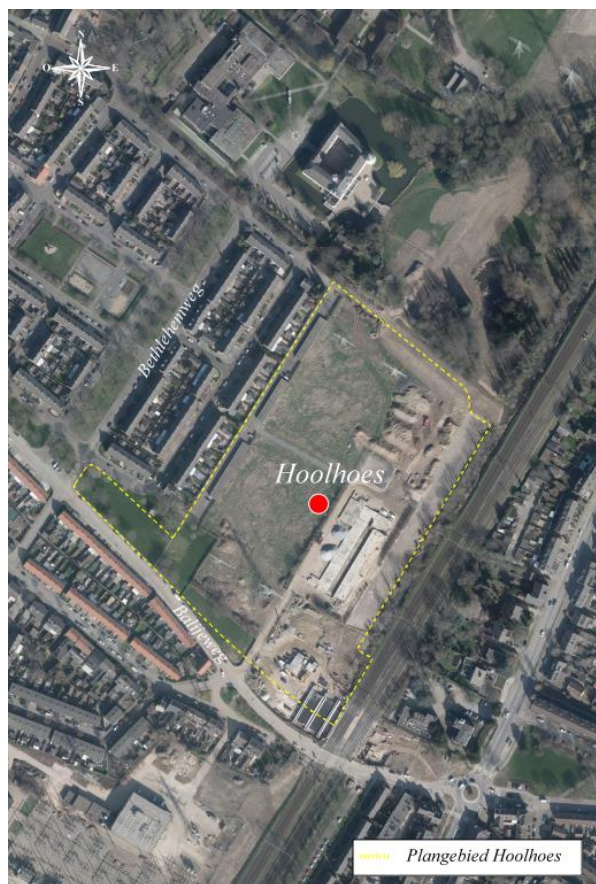
Relevante besluiten / documenten

De GREX is op 18 februari 2014 vastgesteld door de Raad. Het bestemmingsplan is op 14 mei 2019 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk, maar ivm de PAS-problematiek kan er mogelijk geen omgevingsvergunning verleend worden.

Actualisatie 2019

Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden en er is gestart met het bouwrijpmaken van het terrein. De grond voor fase 1 is eind 2019 verkocht en de verwachting is dat in 2020 de grond voor fasen 2 en 3 wordt verkocht. 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	De verkeerstromen moeten goed en veilig worden begeleid ivm nabijgelegen school.
2	Cuore kan mogelijk de afspraken niet nakomen.
3.	PAS-problematiek.
4.	PFAS-problematiek

Het totale risico voor Hoolhoes bedraagt op basis van de risicoanalyse € 268.750

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Uitgegaan wordt van een planningshorizon tot en met 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reël Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hoolhoes	-923.939	1.923.939	1.000.000	268.750	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reël scenario	Resultaat best case scenario
Hoolhoes	-93.768	0	16.227

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Hoolhoes € 21.596.



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 2019

Na verkoop van circa 2 hectare in het Zuidelijk plandeel in 2018, is in dit plandeel in 2019 in totaal 4 hectare verkocht, in casu een grote bouwkaavel aan Sligro. Hieruit blijkt de interesse voor bedrijfskavels binnen het plangebied.

In de loop van 2019 zijn echter de nieuwe (strengere) richtlijnen voor de berekening van stikstofdepositie van kracht geworden. Gelet op de ligging van het bedrijventerrein tussen twee aangewezen natuurgebieden (Pietersberg en Savelsbos) is dit van invloed op de vergunbaarheid van bouwplannen.

In de eerste helft van 2020 worden (Rijks)maatregelen verwacht op gebied van stikstof. De consequenties hiervan voor het bedrijvenpark worden in de loop van 2020 in beeld gebracht.

In 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de samenwerkingsovereenkomst met partner Pegasus te ontbinden en daarbij de resterende gronden van Pegasus (circa 6 hectare) over te nemen en aan te kopen. Hiermee zijn alle gronden in eigendom van de gemeente. De totale voorraad nog te verkopen gronden bedraagt circa 13,5 hectare. Om meer in te spelen op de huidige behoefte, wordt bekeken of het Zuidwestelijk deel (langgerekte strook van circa 4 hectare) kan worden heringericht in combinatie met een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Parallel aan het vullen van het bedrijvenpark wordt de verkeerssituatie kruising Köbbesweg gemonitord (veiligheid), dit kan leiden tot aanpassing van deze kruising.

Risico's



#	Omschrijving risico
1	Stagnatie afzet/verkoop bedrijfskavels o.a. door de nieuwe richtlijnen voor stikstof i.c.m. de ligging van het bedrijventerrein tussen twee natuurgebieden
2	Dimensionering verkeerssituatie kruising Köbbesweg

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 4.352.500.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. Voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2025.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.531.279	8.601.307	15.968.585	4.352.500	742.344

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving		Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijvenpark Zuid	Maastricht	-1.851.955	742.344	1.397.215

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 bedraagt voor de gemeente voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 764.981.



3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	3.320.093	8.246.950	11.567.043	0
Randwyck Noord	522.073	5.887.285	6.409.358	0
Beatrixhaven – Middengebied	3.263.118	3.306.034	7.227.392	632.680
Beatrixhaven – SBF terrein	197.052	237.774	448.128	12.785
Brusselsepoort - winkelcentrum	0	595.417	595.417	0
Caberg - Malpertuis	93.067	1.432.863	1.525.930	0
Malberg – Herstructurering	-1.061.261	1.461.261	400.000	0
Mariaberg – Trichterveld	-514.580	514.580	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.212.358	670.142	2.882.500	0
Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	368.328	368.328	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	323.248	323.248	0
Amby - Hagerhof	-382.676	393.044	10.368	0
Ambyerveld	3.455.090	2.250.584	5.705.674	0
Hoolhoes	-923.939	1.923.939	1.000.000	0
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.531.279	8.601.307	15.968.585	742.344
TOTAAL	16.711.674	36.212.756	54.431.971	1.387.809

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 01.01.2020).

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reël scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.316.166	0	1.074.303
Randwyck Noord	-1.205.806	0	247.132
Beatrixhaven – Middengebied	290.906	632.680	827.834
Beatrixhaven – SBF terrein	-45.502	12.785	29.516
Brusselsepoort - winkelcentrum	-62.626	0	6.305
Caberg – Malpertuis	-41.207	0	26.821
Malberg – Herstructurering	-26.543	0	-7.984
Mariaberg – Trichterveld	0	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-189.463	0	103.657
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0	0
Amby – Hagerhof	6.340	0	-4.690
Ambyerveld	-677.103	0	334.532
Hoolhoes	-93.768	0	16.227
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-1.851.955	742.344	1.397.215
TOTAAL	-5.212.893	1.387.809	4.050.868



Het worst case scenario BIE in de MPG 2018 bedroeg € 5,98 mln. negatief. In de MPG 2019 neemt dit bedrag af tot € 5,22 mln negatief. Deze afname wordt met name veroorzaakt door de positieve ontwikkelingen met betrekking tot de grondexploitaties Geusselt, Beatrixhaven-Middengebied, Ambyerveld en Hoolhoes.

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 01.01.2020	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019
Geusselt	-398.368	-560.586
Randwyck Noord	-415.740	-404.813
Beatrixhaven – Middengebied	-106.875	-76.936
Beatrixhaven – SBF terrein	-18.223	-24.303
Brusselsepoort - winkelcentrum	-26.500	-28.936
Caberg - Malpertuis	-17.999	-27.334
Malberg – Herstructurering	-14.806	-41.995
Mariaberg – Trichterveld	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-53.198	-51.972
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0
Amby - Hagerhof	+1.530	-237
Ambyerveld	-152.649	-201.621
Hoolhoes	-21.596	-77.374
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-764.981	-880.997
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-1.989.405	-2.377.104

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

	MPGV 2019	MPGV 2018
- Doorrekening reële scenario	€ 1.387.809	€ 1.304.255
- Doorrekening worst case scenario	€ 1.989.405 -/-	€ 2.377.104 -/-
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 601.596	€ 1.072.849

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPG 2019 licht gestegen (€ 83.000) ten opzichte van de resultaten van de MPG 2018. Dit wordt per saldo veroorzaakt door de stijging van het positieve resultaat reëel scenario van Beatrixhaven met afgerond € 310.000 en een afname van van het positieve resultaat reëel scenario van Bedrijvenpark Maastricht Zuid met afgerond € 227.000.

De benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPG 2018 bedroeg € 1,07 mln. In de MPG 2019 neemt deze ruim € 0,47 mln. af. De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2019 eveneens een lichte daling zien ten opzichte van 2018 ad. € 388.000. Dit heeft onder andere te maken met het positieve effect van verkopen van uitgeefbare gronden in diverse plannen, waaronder Geusselt, Beatrixhaven-Middengebied, Ambyerveld en Hoolhoes.

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 overschrijdingen 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. Ondanks dat de economie in Nederland momenteel nog groeit, vertaalt zich dit in Maastricht voornamelijk niet in een sterke groei van de uitgifte van kavels. Wel is er sprake van een positieve groei, met name bij de projecten Ambyerveld, Malberg, Geusselt en Bedrijventerrein Maastricht Zuid. De gronduitgifte in 2019 is nog niet op het peil voor aanvang van de crisis (2008). Natuurlijk komt dit deels doordat er in 2016 nadere afspraken zijn gemaakt inzake de stedelijke programmering en ladder duurzame verstedelijking (zie ook risico ad 5). Wel kan vermeld worden dat er steeds meer interesse wordt getoond voor bouw kavels voor zowel woningbouw als voor bedrijfsdoeleinden. Dit risico blijft desondanks 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. 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 vertoont 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. Bij het opstellen van de risicoanalyses en de hercalculaties bouwgrond in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2019 is hiermee rekening gehouden.

Ad 6 Vennootschapsbelasting (Vpb). Vanaf 1 januari 2016 geldt de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten, zie ook paragraaf 2.5.1. Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor bouwgrondexploitatie. Vooral nog is het standpunt van de gemeente Maastricht dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer) als wel de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Inmiddels is bekend dat de belastingdienst het gemeentelijk Vpb-standpunt voor het jaar 2016 zal gaan volgen. De gemeente Maastricht zal blijven monitoren of dit ook voor de jaren na 2016 ongewijzigd blijft.



4. GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN

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, grondexploitatiewetinitiatieven met een getekende overeenkomst (paragraaf 4.3.1) en grondexploitatiewetinitiatieven zonder een getekende overeenkomst (paragraaf 4.3.2).

4.2 Uitgangspunten

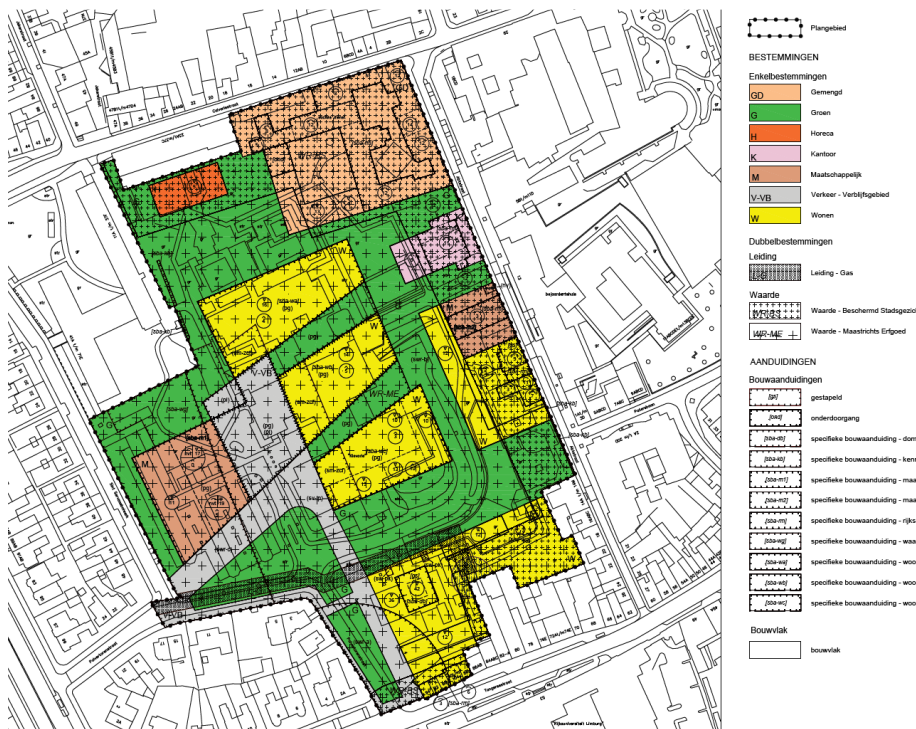
Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is geen risicoanalyse uitgevoerd. Bij het tekenen van de overeenkomst wordt ook (een deel van) de exploitatiebijdrage voldaan, waardoor het financieel risico voor de gemeente zeer gering is. Er heeft geen scenaridoorrekening plaatsgevonden. Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019.

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is een risicoanalyse uitgevoerd voor Enci Transformatiezone.



4.3 Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

4.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE



Sinds 2011 voert de gemeente Maastricht gesprekken met Envida (eigenaar grond Klevarie terrein) en Van Wijnen (ontwikkelaar) over de ontwikkeling van het Klevarie terrein. Een bestemmingsplan en exploitatie overeenkomst vormen de kaders voor deze ontwikkelingen. In 2016 zijn de eerste twee termijnen van het kostenverhaal door Vivre (nu inmiddels Envida) betaald.

Het Klevarie terrein wordt ontwikkeld onder de nieuwe naam Polverpark. In het gebied worden naar verwachting 193 woningen (maximum!) ontwikkeld en een nieuw plan voor de openbare ruimte gerealiseerd. 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.

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.

Actualisatie 2019



Het grootste deel van de grondgebonden woningen aan de randen van het plan Klevarie en de Polvertorenflat zijn gereed. Twee van de drie bouwblokken in het midden van het plan (op de locatie van het oude verzorgingshuis) zijn in 2018 vergund en in aanbouw. De verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp van de buitenruimte zou plaatsvinden in 2019.

Inmiddels is (in strijd met onderstaande afspraken) 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.

In 2019 is gestart met de bouw van blok B en C inclusief de ondergrondse parkeergarage. Deze gebouwen worden vermoedelijk in 2020 opgeleverd. In het voorjaar van 2020 zal ook een fase van de openbare ruimte uitgevoerd worden. Dit zal met name de riolering zijn.

In februari 2019 is er een ontwerpatelier georganiseerd. In aanwezigheid van de stakeholders van de Gemeente Maastricht en de ontwikkelaar zijn de wensen en eisen besproken. Hieruit is een ontwerp gevolgd (14-5-2019) dat nogmaals met de stakeholders en beheerders besproken is. De hieruit volgende opmerkingen en aanpassingen op het ontwerp zijn (08.08.2019) teruggezonden naar de ontwikkelaar. Vanwege een wisseling van de wacht aan de zijde van de ontwikkelaar is vervolgens het ontwerpproces stil komen te liggen tot eind 2019. Begin 2020 is er een overleg geweest met het nieuwe aanspreekpunt van de ontwikkelaar. Hier is besproken dat het ontwerpproces verder opgepakt gaat worden.

In 2019 is er tevens 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 mocht de v.v.e. wel of niet iets willen ondernemen met de tunnel.

Risico's binnen dit project:

- Definitieve plangrenzen van het door de Gemeente Maastricht over te nemen openbare ruimte zijn nog niet vastgesteld.
- Er loopt nu een aanbesteding voor de ontwikkeling van het resterende gedeelte dat niet door Envida is meegenomen in het project Polderpark. Hierin is de Gemeente Maastricht niet in geïnformeerd. Wat betekent dit nog voor het plangebied Klevarie en eventueel openbare ruimte?
- 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 aangeven de openbare ruimte niet te willen overnemen.
- Overname stadsmuren. Geen onderdeel van de ontwikkeling van de openbare ruimte door de aannemer. Dit komt rechtstreeks vanuit Envida. 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 maakt 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.

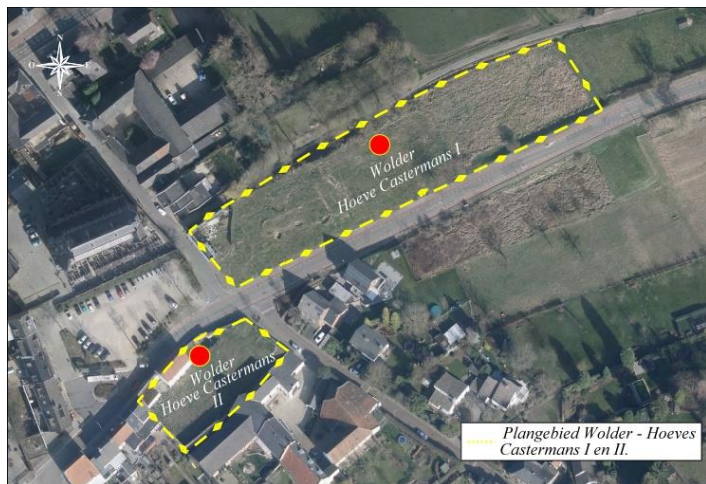
Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommel- kwartier - Klevarie	0	160.000	160.000	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 2019

De bouw van Castermans I is in 2019 gestart en is momenteel in uitvoering.

De ontwikkelaar is momenteel bezig met een nieuw ontwerp voor Castermans II. Hiervoor zal hij naar verwachting in 2020 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.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wolder - Hoeve Castermans	0	24.522	24.522	0	0

4.3.3 CAMPUS HOTEL MANAGEMENT SCHOOL

Het plan betreft de vervanging (260) en uitbreiding (130) van de huidige studentenhuysvesting 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. In 2017 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden en de omgevingsvergunningen zijn verleend.



Actualisatie 2019

Begin 2019 heeft de starthandeling plaatsgevonden en in de zomer is de bouw effectief begonnen. Naar verwachting zullen de gebouwen in 2021 gereed en in gebruik zijn.



Voor dit grondexploitatiewetinitiatief 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 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Campus Hotel Management School	0	36.886	36.886	0	0

4.3.4 WONINGBOUWPLAN DE RAVELIJN

Korte beschrijving

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 in totaal circa 1.344 m2 van de gemeente. Op het betreffende terrein van ca 15.565 m2 bereidt MVJ thans de bouw van twaalf luxe, vrijstaande woningen met bijbehorende infrastructuur voor. Het resterende plangebied met de bestemming “wonen - uit te werken” richt MVJ in als ecologisch park, conform ontwerp van de gemeente. Op 18 december 2018 stelde het college het door MVJ ingediende uitwerkingsplan Ravelijnstraat vast. Omwonenden gingen hiertegen in beroep.



Actualisatie 2019

Het afgelopen jaar heeft MVJ ten behoeve van de planuitvoering enkele bomen gekapt. Eind dit jaar is ter compensatie het dubbele aantal bomen terug geplant. Daarnaast zijn de benodigde grondwerkzaamheden – voor zover mogelijk – uitgevoerd. Voor het oostelijk deel van het plangebied is ontheffing aangevraagd in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hier worden de grondwerkzaamheden gecontinueerd nadat de Provincie ontheffing heeft verleend.

In hun pogingen om het bouwplan tegen te houden, heeft een groep bewoners geageerd tegen de kapvergunning, de aanlegvergunning en het uitwerkingsplan. Op 6 december 2019 behandelde de Raad van State het beroep dat bewoners hadden ingediend tegen de vaststelling van het uitwerkingsplan. Uitspraak wordt verwacht in Q1 2020.

Indien de Raad van State het beroep van bewoners afwijst, dan start MVJ op korte termijn met de bouw van de woningen.

Voor het woningbouwplan De Ravelijn is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil.

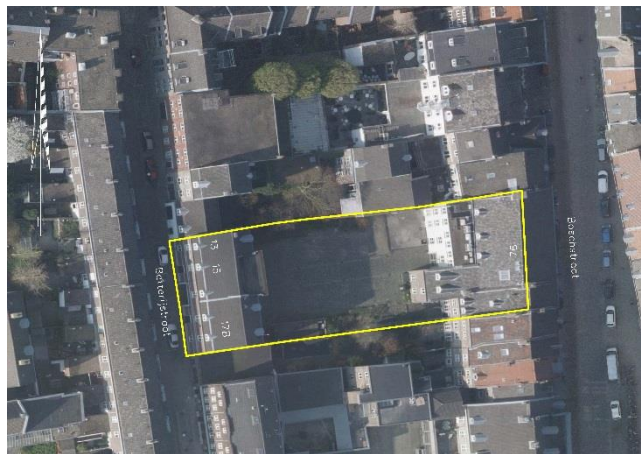


Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Woningbouw- plan De Ravelijn	0	26.307	26.307	PM	0

4.3.5 GRAND HOTEL MAASTRICHT BOSCHSTRAAT 76

Het exploitatiegebied “Grand Hotel Maastricht” is gelegen aan de Boschstraat 76 en de achterliggende woningen aan de Batterijstraat 13, 15 en 17. De exploitatieovereenkomst heeft betrekking op de realisatie van een monumentaal, klassiek en luxury upscale ingericht hotel in het absolute topsegment vijfsterren plus. Het hotel omvat 56 kamers, waarvan 9 suites. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot toetsing en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede de behandeling van de aanvragen van noodzakelijke vergunningen.



Actualisatie 2019

In maart 2019 heeft de ondertekening plaatsgevonden van de anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar zal voor zijn rekening en risico zorg dragen voor de realisatie van dit plan. Oplevering van dit plan is voorzien in 2020. Voor dit grondexploitatiewetinitiatief 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 2020 worden afgesloten.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Grand Hotel Maastricht	0	29.780	29.780	0	0



4.3.6 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	160.000	160.000	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.522	24.522	0	0
Campus Hotel Management School	0	36.886	36.886	0	0
Woningbouwplan De Ravelijn	0	26.307	26.307	0	0
Grand Hotel Maastricht	0	29.780	29.780	0	0
TOTAAL	0	277.495	277.495	0	0

4.4 Grondexploitatiewetinitiatieven zonder 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 grondexploitatiewetinitiatief 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 blijkt een moeilijke opgave. Er is al meerdere jaren geprobeerd om in overleg met alle betrokken partijen 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.

In 2016 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de aanvraag gehonoreerd om gebruik te maken van de ruimere mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet (CHw) biedt. Deze mogelijkheid, en een consultatie van externe deskundigen, leken zicht te bieden op afronding.

Desondanks bleek het in de daaropvolgende uitwerking moeilijk om het PvT te vertalen naar het juridisch kader van een (CHw) bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn er veel dilemma's, waaronder de inpasbaarheid van het gewenste programma binnen de kaders van de natuur- en milieuwetgeving.

Om te komen tot een houdbaar bestemmingsplan en een sluitende business case, is gezocht naar alternatieve scenario's voor de uitwerking van het PvT. Deze zijn in het najaar van 2018 in een stadsronde gepresenteerd.

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.

Actualisatie 2019

Begin 2019 zijn vier scenario's uitgewerkt, met het doel deze vóór de zomer aan de raad voor te leggen om hier een keuze in te maken. Door de actuele ontwikkelingen rondom de PAS in mei 2019 kwam echter de uitvoerbaarheid van alle scenario's zwaar onder druk te staan. Ook was het niet meer mogelijk de recent opnieuw verleende Natuurwetvergunning van ENCI in een nieuw bestemmingsplan te vertalen. De eerder gesignaleerde risico's zijn hierdoor versterkt. Partijen zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheid om onderdelen uit het PvT tot uitvoering te brengen binnen de juridische kaders en de actuele stikstof-situatie. Of en op welke termijn hiervoor een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan kan worden opgesteld is nog onduidelijk.



Eind 2019 is afgesproken dat de betrokken partijen samenwerken aan een aangepast eindbeeld. Daarmee moet op realistische wijze voldaan worden aan de ambities van het PvT. Het college wil de uitgangspunten voor de gemeentelijke inbreng in dit proces voorleggen aan de gemeenteraad. Dit gebeurt in de vorm van een Startdocument. Op basis daarvan kan samen met de andere partijen een aangepast PvT worden opgesteld. Dat wordt vervolgens aan alle partners inclusief de gemeenteraad ter instemming voorgelegd.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Werkelijke kosten niet geheel verhaalbaar via gemeentelijk kostenverhaal.
2	Ontwerp Bestemmingsplan wordt niet in procedure genomen

Het reële risico voor ENCI Transformatiezone wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op € 76.900 + PM.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	76.900 + PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI

4.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Korte beschrijving

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 Mariaberg, raadsbesluit december 2012
Herijking Herstructurering, raadsbesluit 13 december 2016

Actualisatie 2019

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 is inmiddels een eerste verkennende ontwerpessie gehouden. Na duidelijkheid over de invulling van het plan zal in overleg een nieuwe exploitatieovereenkomst worden opgesteld.

Aangezien het plan, behalve een eerste verkenning, nog niet feitelijk is doorgestart, volgt er geen verdere risicoanalyse.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Reële risico inschatting	Toelichting
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

4.4.3 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	76.900+PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
TOTAAL	0	76.900 +PM	



4.5 Resultaten en conclusies

Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	160.000	160.000	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.522	24.522	0	0
Campus Hotel Management School	0	36.886	36.886	0	0
Woningbouwplan De Ravelijn	0	26.307	26.307	0	0
Grand Hotel Maastricht	0	29.780	29.780	0	0
TOTAAL	0	277.495	277.495	0	0

Bij de grondexploitatiewetinitiatieven met 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 grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is nihil.

Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	76.900+PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
TOTAAL	0	76.900 +PM	

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is geen worst en best case scenario uitgewerkt. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is op basis van het resultaat van het reële scenario nihil. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 76.900 + PM. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven.

De benodigde weerstandscapaciteit in de MPG 2018 bedroeg € 34.000 + PM. Deze is dus in de MPG 2019 ongeveer verdubbeld. Dit wordt veroorzaakt door de hogere risicoreservering bij het plan Enci Transformatiezone.



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 01.01.2020 zijn er een vijftal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

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

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 2019 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.

Actualisatie 2019

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 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).

De duurzame invulling van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek krijgt in 2020 verder vorm. Er zijn diverse initiatieven. Het team Cultuur zal beoordelen welk initiatief passend wordt geacht vanuit het gewenste cultureel profiel van de locatie. Natuurlijk gaat dit in samenspraak met Vastgoed en de partners in de Timmerfabriek en het Sphinxkwartier. Insteek is dat er voor 2021 een plan van aanpak is voor een passende duurzame invulling. In de periode tot 2021 is er een tijdelijk gebruik en worden ter voorbereiding al een aantal basale technische voorzieningen aangepast.



Inmiddels is na wateroverlastklachten grondig onderzoek gedaan naar het dak. Hierbij is gebleken dat het huidige dak door vele gebreken in zijn geheel dient te worden vervangen. Er zijn praktisch een aantal noodvoorzieningen getroffen om waterschades verder te voorkomen/beperken.

Bij het vervangen van het gehele dak bij dit rijksmonument is een uitgebreide afstemming nodig met de Rijksdienst, Cultureel Erfgoed en de Welstands- en monumentencommissie. Dit proces is opgestart. Hierbij wordt meteen ook de ambitie meegenomen om mogelijk pv-panelen te plaatsen of te verwerken in de nieuwe dakbedekking.

Na uitwerking van het vervangingsplan en opties wat betreft duurzaamheid (incl. kostenraming), wordt dit voorgelegd ter besluitvorming.

In 2019 is gestart met de aanleg van de binnentuin, conform goedgekeurd ontwerp. Deze ruimte wordt openbaar terrein en komt in beheer bij de gemeente. Oplevering is voorzien in maart 2020.

Het terrein wordt ingezet voor evenementen, waarbij ook de partners in de Timmerfabriek en Lumiere in gelegenheid zijn hun aanvragen in te dienen. Het toekomstig gebruik zal uitwijzen of de ruimte in de huidige opzet voldoet. In de uitvoeringsfase is bijvoorbeeld illegaal parkeren een aandachtspunt gebleken. Hier wordt nu al geanticipeerd met tijdelijke voorzieningen, maar waarschijnlijk is afsluiten met een slagboom noodzakelijk.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Vervanging dak
2	Budget aanpassen Timmerfabriek Zuid onvoldoende
3	Extra duurzaamheidsmaatregelen dak
4.	Aanvullende maatregelen inrichting Binnentuin na ingebruikname
5.	Achterstallig onderhoud met name Zuiddeel en binnenstraat

Het totale risico van het plan Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.288.500 + 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 31.12.2019	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	2.711.903	2.711.903	1.288.500 + 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 afgerond op wat aanpassingen van de verwarmingsinstallatie na.

Het project Kunst interieur is nagenoeg afgerond, verwacht wordt dat eind 2020 het totale project formeel kan worden afgesloten.

Actualisatie 2019

Balkkoppen

In 2018 zijn nog enkele werkzaamheden opgepakt in verband met inregeling van de klimaatinstallatie (vanwege gevoelens van tocht bij medewerkers) met de daardoor benodigde bouwkundige werkzaamheden. Omdat eind 2019 bleek dat er nog steeds problemen waren met de technische installatie, zijn er nog aanpassingen uitgevoerd (pompen en regelaars vervangen). Mocht dit niet afdoende zijn dan zal mogelijk in 2020 nog een hoofdpomp worden vervangen.

Kunst interieur

In oktober 2016 is een subsidieaanvraag ingediend bij de Provincie Limburg en hiertoe is in mei 2017 een subsidiebeschikking door de Provincie afgegeven van maximaal € 0,5 mln. Vervolgens heeft in 2017 en 2018 de uitvoering van de restauratie van goudleer, schouwstukken en gewelfschilderingen plaatsgevonden. In 2018 is het Gerechtigheidspaneel in bruikleen gegeven aan het Bonnefantenmuseum en eind 2018 is de restauratie hiervan gestart. De restauratie is omvangrijker dan gedacht en vergt meer tijd, daarom is aan de Provincie uitstel gevraagd voor de oplevertermijn. De uiterste opleverdatum voor het Gerechtigheidspaneel is nu gesteld op eind 2020.

Van het benodigde budget voor de restauratie van de Kunst interieur van 1,45 mln. (incl. post onvoorzien) is de verwachting dat naar de stand van zaken per eind 2019 een te verwachten bedrag van afgerond € 38.000 zal resteren.

Als eind 2020 de restauratiewerkzaamheden van het Stadhuis voor wat betreft Kunst interieur gereed zijn, zal de definitieve eindafrekening van het totale project Stadhuis (Balkkoppen en Kunst interieur) worden gemaakt; het te verwachten positieve saldo ultimo 2018 van € 800.000 is inmiddels bij de Kaderbrief 2019 teruggevloeid naar de Algemene Middelen.

Voor het deelplan Balkkoppen is geen aparte risicoanalyse meer opgesteld.



In de risicoanalyse is een aantal risico's opgenomen die rechtstreeks het gevolg zijn van de nog uit te voeren werkzaamheden in het kader van de restauratie Kunst interieur in het Stadhuis.

Omschrijving risico

1 Provinciale bijdrage en planning

Het totale risico voor het plan Restauratie Stadhuis – Kunst op basis van de risicoanalyse bedraagt € 10.000. Dit bedrag is exclusief de niet toegekende MJIP-bijdrage na besluitvorming. De post onvoorzien voor het deelproject Kunst is vooralsnog voldoende om de gekwantificeerde risico's af te dekken.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2019	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Restauratie Stadhuis balkkoppen	0	738.718	738.718	PM	0
Restauratie Stadhuis Kunst	0	161.009	161.009	10.000	0

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 de volledige overname van zowel het vastgoed als de exploitatie, ligt het risico 100% bij de gemeente en is de continuïteit van de bedrijfsvoering van het MECC maximaal geborgd.



Met deze overname ontstond tevens investeringsruimte voor het MECC-complex. Die financiële ruimte (becijferd op € 15 mln., toenmalig prijspeil) wordt onder meer ingezet voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC).

Bij de opstelling van de contouren van het beoogde plan bleek dat er kansen zijn om ook nieuwe klanten naar het MECC te halen, op voorwaarde dat de accommodatie op onderdelen ook uitgebreid wordt. Door aan het Forumplein een meetingpoint te ontwikkelen, kan ook een veel betere aanhaking op de Maastricht Health Campus gecreëerd worden.



Eind 2015 heeft het College een Investeringsprogramma op hoofdlijnen vastgesteld, bestaande uit 6 programma-onderdelen, met als eerste prioriteit een set maatregelen die voortvloeien uit afspraken met de TEFAF-organisatie. De voor dat totale programma benodigde investering wordt – 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 (bestek en bestekstekeningen) voltooid. Ook werd in 2018 de Europese aanbesteding voor de uitvoering gestart. Na een marktconsultatie met 6 partijen is in juni 2018 gestart met de eerste fase van de aanbestedingsprocedure (de préselectie), waarna in oktober van dat jaar 4 partijen zijn uitgenodigd voor de tweede fase (de inschrijvingsfase).

De oplevering van de kwalitatieve upgradering 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. Nadien is op basis van extern onderzoek vastgesteld dat die weersomstandigheden tijdens de eindfase van de werkzaamheden (vooral tijdens het aanbrengen van de asfalt-toplaag vlak vóór TEFAF 2018) mogelijk hebben geleid tot een kortere technische levensduur dan was voorzien. Met dat gegeven zal rekening moeten worden gehouden in het Meerjaren Onderhoudsplan.

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 2019

Nadat zich kort na de publicatie van de Uitnodiging tot Inschrijving d.d. 19 oktober 2018 twee partijen alsnog hadden teruggetrokken uit de aanbesteding, hebben de twee overgebleven partijen op 14 januari 2019 hun inschrijving bij de gemeente ingediend. Deze inschrijvingen zijn beoordeeld op basis van EMVI (**E**conomisch **M**eest **V**oordelige **I**nschrijving), 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 met € 11,67 mln. 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’, zijnde de zogenaamde *ventielen* zoals toegelicht in de collegebesluiten d.d. 23.05.2017 en 19.12.2017, toch worden uitgevoerd.

In navolging van het besluit van de provincie heeft vervolgens 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 (€ 1,5 mln.) 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 op 7 maart 2019 de definitieve gunning van de werkzaamheden plaatsvinden en is 1 juni jl. met de verbouwingswerkzaamheden gestart.

De gefaseerde uitvoering ligt op planning: Fase 1 (vernieuwen Expofoyer) is gereedgekomen in het vierde kwartaal van dit jaar, en zowel Fase 2 (vernieuwen Passage) als Fase 3 (nieuwbouw Brightlands meeting point) zijn in diezelfde periode gestart.

Fase 2 (vernieuwen Passage) zit ultimo 2019 in de afronding en zal gereed zijn vóór TEFAF 2020. Het jaar 2020 zal vervolgens geheel in het teken staan van de uitvoering van de Fasen 3 en 4, met een gelijktijdige uitvoering van genoemd Meeting Point, de vernieuwing van het congrescentrum en de revitalisering van de Forumpassage en de entreezone. Uitgangspunt is dat alle werkzaamheden gereed zijn vóór TEFAF 2021.

De goede voortgang in de werkzaamheden tot nog toe kan niet verhullen 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 vraagt om meer afstemming met en tussen aannemer en ontwerpteam, onderzoek en leidt - in voorkomende gevallen – ook tot niet voorziene werkzaamheden, wat het project (nog) complexer maakt dan eerder werd voorzien.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Meerwerk tijdens uitvoering
2	De bestaande situatie wijkt af van het gene dat is gedocumenteerd
3	Faillissement bouwkundig aannemer
4	Uitvoering werken tijdens openstelling voor bezoekers zorgt voor overlast
5	Veiligheid van het gebouw tijdens de bouwfase.

Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 1.647.500+ PM.

Samenvatting



	boekwaarde 31.12.2019	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
MECC Investeringsplan	0	31.617.312	31.617.312	1.647.500	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)
Raadsbesluit 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 2019

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 (2018/2019)

Na de gunning en uitwerking van fase 2, zijnde de aanpassingen binnen akoestiek, werd medio mei 2018 het besluit genomen de aanpassingen podiumzijdig uit te stellen tot de zomersluiting 2019 gezien er twijfel bestond over de oplossingsrichting.

Tevens werd besloten het verbeteren van de akoestiek in de DSM-zaal on hold te plaatsen, omdat uit eerder onderzoek bleek dat de aanpassingen niet het gewenste eindresultaat voor gebruik door Philharmonie Zuidnederland zou opleveren zonder een uitbreiding. Inmiddels is bekend dat de initiële aanpassingen aan de DSM-zaal, welke werden geraamd op € 0,36 mln. naar verwachting niet meer zullen worden uitgevoerd binnen het project. Hiervoor in de plaats wordt momenteel de haalbaarheid van inpassing van een middenzaal onderzocht.

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)

De realisatie podium (fase 2b) werd medio juni 2019 gestart, waarbij de oplevering was voorzien in september 2019. Tegen het einde van de voorbereiding realisatie werd duidelijk dat de leverancier van de trekkenwandinstallatie, de firma Trekwerk, financiële problemen ondervond als gevolg waarvan levering niet meer gegarandeerd kon worden. Na een periode van zeer intensief overleg tussen alle betrokken partijen werd uiteindelijk op 23 juli 2019 besloten de werkzaamheden aan de trekkenwandinstallatie (opnieuw) uit te stellen in afwachting van verdere ontwikkelingen. De risico's bleken te hoog en aanwenden van alternatieven bleek niet meer mogelijk. Overige geplande werkzaamheden op het podium werden wel uitgevoerd.

In september 2019 werd het faillissement uitgesproken van de firma Trekwerk. De schade voor het project beperkt zich tot een deel van de kosten samenhangende met het uitstel. Deze onvoorziene kosten, bij benadering € 60.000, kunnen worden opgevangen binnen de risicovoorziening opgenomen in de budgettering. Inmiddels heeft er doorstart plaatsgevonden onder de nieuwe bedrijfsnaam Beo Trekwerk B.V. en is het gesprek hervat over de nog uit te voeren scope. Parallel worden door de technische dienst van het theater mogelijke alternatieven onderzocht. Medio februari 2020 zal er een keuze moeten worden gemaakt in het toe te passen systeem.

De kosten samenhangend met de realisatie van fase 2b worden thans ingeschat op € 1,4 mln.



Toprisico's

Projectrisico's (afroding fase 2b)

Zoals eerder vermeld bedraagt de verwachte (uitstel)schade door het faillissement van de Firma trekwerk circa € 60.000. Een mogelijk bijkomend risico is dat het onderhanden gesprek dat het theater voert met de nieuwe leverancier van de trekkenwandinstallatie vastloopt. In dit geval maar ook indien het onderzoek van zijde Theater Technische Dienst (TTD) uitwijst dat er betere alternatieven mogelijk zijn voor het besturingssysteem van de trekkenwandinstallatie, kan dit mogelijk leiden tot hogere kosten voor het project, bij benadering € 20.000.

Onderstaand zijn de huidige verwachte top risico's weergegeven:

#	Omschrijving risico
1	Kosten samenhangend met uitstel portaalzone

Het totale risico voor de verdere uitvoering van fase 2b op basis van de huidige risicoanalyse bedraagt daarmee ca. € 80.000.

De in september 2019 geplande overdracht van project naar gebouw beheerorganisatie werd eveneens uitgesteld als gevolg van de problemen rondom de levering trekkenwandinstallatie. De huidige overdracht vindt naar verwachting plaats in het derde kwartaal van 2020.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2019	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Verbouwing TAHV	0	642.498	642.498	80.000	0

De totale nog te maken kosten voor de afroding van fase 2b (aanpassingen podiumzijdig) worden thans ingeschat op € 0,64 mln., waarbij de in het budget opgenomen resterende post onvoorzien voldoende is het huidige risicobedrag ad € 80.000 af te kunnen dekken.

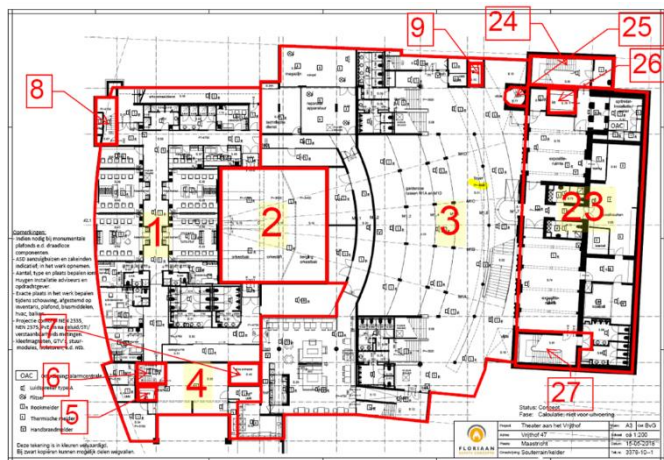
Daarmee komen de totale kosten van het project Verbouwing Theater aan het Vrijthof naar verwachting uit op ca. € 6,0 mln. en blijven de kosten hiermee ca. € 0,36 mln. onder het beschikbare projectbudget. De oorzaak van de verwachte budgetoverschrijding is het mogelijk niet meer hoeven aan te spreken van het deelbudget akoestische verbeteringen in de DSM-zaal, dat was gebudgetteerd op € 0,36 mln. Een en ander is echter (nog) afhankelijk van de uitkomst van het lopende onderzoek tussen de relatie van de destijds voorziene akoestische verbeteringen in de DSM-zaal en de realisatie van de nieuwe middenzaal.



5.3.4.2 Project brandveiligheid Theater aan het Vrijthof

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. In onderhoudsvoorziening van MJOP van Vastgoed was slechts € 0,29 mln. beschikbaar, hetgeen resulteerde in een extra benodigde storting in de onderhoudsvoorziening ad € 1,31 mln. 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 2019

In september 2019 werd het project vrijgegeven voor realisatie. Een deel van werkzaamheden werd reeds uitgevoerd, parallel met de aanpassingen in de papyruszaal. De kosten hiermee samenhangend bedroegen € 0,3 mln. Momenteel vinden de voorbereidingen plaats voor de nog resterende werkzaamheden waarna aanbesteding zal plaatsvinden (verwachting Q1-2020). Realisatie doelstelling is dat de brandveiligheidsvoorzieningen uiterlijk tegen einde 2020 zijn geïmplementeerd. Een groot deel van de werkzaamheden zullen plaatsvinden tijdens de zomersluiting 2020 (periode juni-september) van het theater. De werkzaamheden worden in nauwe samenspraak met bevoegd gezag uitgevoerd. Bevoegd gezag en brandweer zijn al vanaf de eerste onderzoeken betrokken bij dit project.

Toprisico's

Projectrisico's

Onvoorzien en nadere planuitwerking

Als gevolg van het uitgebreide vooronderzoek (hoog uitwerfingsniveau) dat heeft plaatsgevonden, zijn de uitvoeringsrisico's overall tot een minimum teruggebracht. Op enkele plekken in het gebouw is bekabeling aangebracht boven brandwerende plafonds wat niet is toegestaan. Het tracé van deze bekabeling bleek niet 100% vast te stellen en zal tijdens de realisatie nader worden onderzocht. Bekeken zal worden of dat deze bekabeling kan worden omgelegd. Verder is niet op voorhand uit te sluiten dat er op detailniveau tegenstrijdigheden ontstaan ten gevolge van de beoordeling door



cultureel erfgoed van aanpassingen door te voeren in het monumentale deel, het Generaalshuis. Afwijkende maatregelen kunnen kostenverhogend werken

Het risico van aanbesteding is thans nog lastig in te schatten. Hoewel er sprake is van stabilisering in de markt, staan bedrijven nog steeds onder druk als gevolg van krapte op de arbeidsmarkt. Onderstaand zijn de huidige verwachte toprisico's weergegeven

#	Omschrijving risico
1	Onvoorzien en nadere planuitwerking
2	Aanbestedingsrisico project brandveiligheid

Het totale risico voor de realisatie van het brandproject bedraagt op basis van de huidige risicoanalyse € 100.000. In het geval dat de inschrijvingen bij aanbesteding substantieel hoger uitvallen zullen extra dekkingsmiddelen moeten worden gezocht.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2019	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Brandveiligheid TAHV	0	1.254.143	1.254.143	100.000	0

5.3.5 CENTRE CERAMIQUE HERHUISVESTING MUZIEKSCHOOL KUMULUS

Plangegevens

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/ Fr. 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 organisatieonderdelen 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: 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 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 de werkplekken in Centre Céramique.

Actualisatie 2019

In 2019 is – bij wijze van pilot - een bouwteam opgericht, bestaande uit gemeente (opdrachtgever), architect, adviseurs en overige bouwpartners. Het doel van deze aanpak is om de stijgende bouwkosten en aanbestedingsrisico's ten gevolge van de aangetrokken economie te ondervangen. Dit bouwteam stelde gezamenlijk een definitief ontwerp met kostenraming op voor de verbouwing.

Vooruitlopend op de verbouwing, vonden er in 2019 enkele interne verhuizingen plaats en verhuisde het Maastricht International Centre naar Mosae Forum. Ook het souterrain werd ontruimd. De omgevingsvergunning voor de bouw is afgelopen december verleend.

Het bouwteam functioneert tot nu toe naar tevredenheid: de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de realisatie en bouwkosten, leidt tot een goede samenwerking en effectieve, acceptabele oplossingen voor geconstateerde knelpunten.

Vlak voor de Kerst is voor de beoogde werkzaamheden een prijs afgegeven die helaas uitkomt boven het budget. Het bouwteam doet op dit moment onderzoek naar mogelijke bezuinigingen. Deze zullen gevolgen hebben voor de uitstraling van het gebouw en de door de architect voorgestelde afwerkingen maar de eisen ten aanzien van duurzaamheid, toegankelijkheid en de kwalitatief goede invulling van de muziekschool, blijven het uitgangspunt.

De verwachting is dat de bezuinigingsronde in januari 2020 kan worden afgerond. Hierna kan de aannemingsovereenkomst worden ondertekend en gaat de bouwkundige realisatie van start. Het gebouw blijft gedurende de verbouwing toegankelijk voor publiek. De verhuizing van muziekschool Kumulus staat gepland voor de kerstperiode 2020 en de vooroplevering van het verbouwde Centre Céramique voor januari 2021.

Toprisico's

Onderstaand zijn de huidige verwachte top risico's weergegeven

#	Omschrijving risico
1	Geen overeenstemming binnen het bouwteam over gewenste oplossingen
2	Meerkosten tijdens de bouw
3.	Legeskosten hoger dan geraamd
4.	Planning wordt niet gehaald

Het totale risico voor *Centre Céramique, herhuisvesting muziekschool Kumulus*, bedraagt op basis van de risicoanalyse € 429.200.



5.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2019	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	2.711.903	2.711.903	1.288.500 + PM	0
Restauratie Stadhuis balkkoppen	0	738.718	738.718	PM	0
Restauratie Stadhuis Kunst	0	161.009	161.009	10.000	0
MECC Investeringsplan	0	31.617.312	31.617.312	1.647.500	0
Theater a/h Vrijthof verbouwing	0	642.498	642.498	80.000	0
Theater a/h Vrijthof Brandveiligheid	0	1.254.143	1.254.143	100.000	0
CC herhuisvesting Muziekschool Kumulus	0	8.826.647	8.826.647	429.200	0
TOTAAL	0	45.952.230	45.952.230	3.555.200 + 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 31.12.2019 bepaald op nihil.

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

Ondanks dat de benodigde weerstandscapaciteit van de bouwprojecten per 31.12.2019 nihil is, zijn er op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar wederom 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).

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 ramingen, die allen opgesteld c.q. getoetst waren door een 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 heeft 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. Wel wordt vanuit het bouwteam momenteel gekeken naar mogelijke bezuinigingen, waarbij de eisen ten aanzien van duurzaamheid, toegankelijkheid en de kwalitatief goede invulling van de muziekschool, niet aangepast gaan worden. Bij een aanbesteding op basis van EMVI zijn de mogelijkheden tot aanpassingen / bezuinigen als gevolg van de wet- en regelgeving veel beperkter.

Ondanks dat de afgegeven prijs vanuit het bouwteam hoger was, dan het beschikbare budget, wordt tot nu toe het werken in bouwteamverband als positief ervaren. (zie paragraaf 5.3.5).

Mede door de huidige ontwikkelingen inzake PAS en PFAS (zie paragraaf 2.5.7 en aandachtspunt 5) is het onzeker wat de bouwkosten in 2020 zullen gaan doen. In het laatste kwartaal van 2019 zijn de bouwkosten nog wel gestegen, maar minder hard dan in de eerste helft van 2019.

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

Hierbij komen wellicht nog andere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde.

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 opstalexpliatie. 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 ontwerfase 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);
- 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 vaststelling van de budgetten voordat er een 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 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 heeft momenteel grote invloed op de zowel de huidige als (nog te starten) nieuwe bouwprojecten.

De projecten Timmerfabriek, stadhuis en Theater aan het Vrijthof (fase 1 en 2) zijn in de afrondende fase, daar zal deze problematiek nauwelijks spelen. Echter voor het vervangen van het dak van de Timmerfabriek (voor dit deelproject dient de besluitvorming nog plaats te vinden), kan de PAS-problematiek wel consequenties hebben.

De brandveiligheid van Theater aan het Vrijthof is met name in pandig, waarbij deze problematiek minder aanwezig is.

De MECC-verbouwing zit momenteel in de laatste, niet onbelangrijke, fase. Ook hier is de verwachting dat de huidige PAS-problematiek enigszins onder controle is. Bij de bodemonderzoeken rondom de nieuwbouw en P7 is rekening gehouden met de PFAS, dus hier zit geen risico meer.

De PAS-problematiek vraagt om mogelijk innovatieve oplossingen, zoals bijvoorbeeld modulair bouwen⁷. Deze oplossing is met name geschikt voor nieuwbouw, voor verbouw / renovatie, en zeker van monumenten, lijkt deze methode minder geschikt.

Inmiddels is duidelijk dat voor nieuwe bouwprojecten dat deze problematiek o.a. gevolgen kan hebben voor de bouwkosten / de aanbesteding (zie ook aandachtspunt 1), maar ook voor de planning van het gehele bouwproces. Afhankelijk van de innovatie in de bouwsector en de maatregelen vanuit de politiek, zal deze problematiek dan ook grote of minder grote invloed hebben voor de bouw.

⁷ Modulaire bouw betekent dat een gebouw (of grote delen daarvan) in een gecontroleerde fabrieksomgeving wordt vervaardigd en niet op een bouwterrein.



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 toprisico'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.

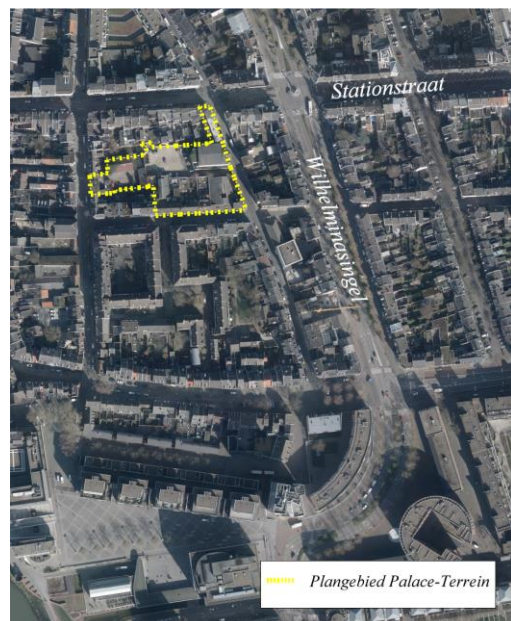
6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

6.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

6.3.1.1 Oud Wyck - Palace

Plangegevens

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.

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

Actualisatie 2019

Eind 2019 heeft het college ingestemd met de verkoopvoorwaarden van de Palace locatie aan de ontwikkelaar die tevens de oude cinema heeft gekocht van een particuliere partij. Begin 2020 is de Raad ingelicht over de voorgenomen verkoop en heeft geen wensen en/of bedenkingen ingediend tegen het voornemen tot verkoop.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het eerste kwartaal 2020 in procedure gebracht. De nieuwe richtlijnen voor stikstof raken het (bestemmings)plan en hebben tot vertraging geleid, mede hierdoor is de verkoopovereenkomst met de ontwikkelaar separaat voorgelegd aan de Raad. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan (inclusief bijbehorende grondexploitatie) in het derde kwartaal 2020 door de Raad vastgesteld.

Omdat één perceel aan de Bourgognestraat nog niet in eigendom is en dit perceel naar alle waarschijnlijkheid niet minnelijk kan worden verworven, wordt direct na vaststelling van het bestemmingsplan hiervoor de onteigeningsprocedure opgestart. Parallel hieraan wordt het bouwrijp maken voorbereid. Uitvoering bouwrijp maken volgt in de tweede helft 2021, start realisatie is voorzien medio 2022.

Toprisico's

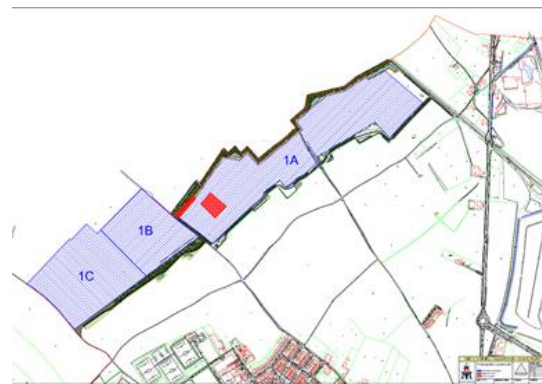
#	Omschrijving risico
1	Kosten bouwrijp maken kunnen hoger uitvallen als gevolg van bodemsanering en/of archeologie

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

6.3.1.3 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. Deze locatie was eveneens bestemd voor de vestiging van bedrijven die verplaatst moesten worden 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 32 ha.

Actualisatie 2019

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.

We hebben geïnventariseerd welke informatie we voor de aanbestedingsprocedure kunnen/moeten verstrekken, welke eisen en kwaliteitscriteria de diverse disciplines onderkennen (waterhuishouding, bodemkwaliteit, biodiversiteit, archeologie, NOx, etc.) en welke consequenties deze hebben voor de aanbesteding.

Van belang is immers om onduidelijkheden en onzekerheden zoveel mogelijk te beperken dan wel uit te sluiten (zoals bijvoorbeeld regelgeving m.b.t. energie-leveringen aan het openbare elektriciteitsnet, archeologische vondsten, veranderingen in de waterhuishouding) en zo de biedingen/inschrijvingen te optimaliseren.

De gemeente is dus op zoek naar een exploitant die in staat is om een ecologisch en technisch optimaal zonnepark aan te leggen. Ook willen wij deze exploitant de mogelijkheid bieden om deel te nemen 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.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Initiatief kan niet doorgaan

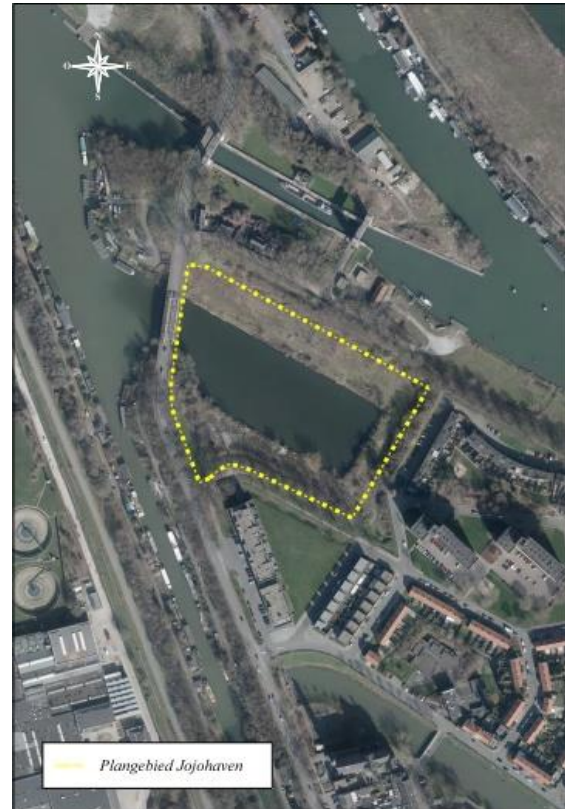
Mocht het initiatief geen doorgang vinden, o.a. ten gevolge van het niet verkrijgen van een bestemmingsplanwijziging, noodzakelijke vergunningen, langere doorlooptijd procedures, subsidies, dan is het risico maximaal de eigen kosten.



6.3.1.4 Jojohaven

Korte beschrijving

Door de ROgroep is een plan ontwikkeld voor de realisatie van ruim 40 grondgebonden woningen op de oevers van de Jojohaven in Boschpoort. Sinds 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 is nog niet afgerond: er zijn voorstellen door de ontwikkelaar ingediend waarin aanleg en risico's van de openbare infrastructuur onder zijn verantwoordelijkheid gebeurt, maar hierover is nog geen overeenstemming bereikt. De verwachting is dat in 2020 wel definitieve besluitvorming plaatsvindt over het al dan niet doorgaan van dit plan.



Risico's

Voor het aangepaste plan Jojohaven is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Voornamelijk beperkt het risico van de gemeente zich tot de ambtelijke kosten in de haalbaarheidstudie. Deze worden nog gedekt uit een door de ontwikkelaar betaald voorschot op de vergoeding van de ambtelijke kosten. De inzet van de gemeente heeft zich tot nog toe beperkt tot het toetsen van de ingediende voorstellen, waarmee het risico voor de gemeente thans nog nihil is. Na grondlevering kan er – afhankelijk van de definitieve keuze, evenwel een risico ontstaan met betrekking tot de kosten en oplevering van de aan te leggen infrastructuur. Positief is dat er geen boekwaarde is, vanwege indertijd verleende subsidies van Rijk en provincie en afboeking van historische kosten door de WOM Belvédère. Voorlopig wordt om voornoemde redenen het totale 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 zijn:

- de kosten van de aan te leggen infrastructuur en het risico voor de gemeente versus ontwikkelaar;
- bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in het plangebied;
- ladder duurzame verstedelijking.

6.3.1.5 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 31.12.2019 geboekt naar balans
Oud Wyck – Palace	PM	
Lanakerveld Bedrijventerrein	400.000	
Jojohaven	PM	
TOTAAL	400.000 + PM	3.325.174



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 € 400.000 + PM.

6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Plangegevens

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.3.2 vormt de herinrichting en upgradage 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.

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 2019

Medio dit jaar zijn de laatste ruimtelijke discussiepunten m.b.t. Plandeel 1 opgelost. Daarmee leken de laatste belemmeringen weggenomen voor de vervoltooiing van het Definitief Ontwerp.

In de tweede helft van 2019 hebben zich echter een aantal ontwikkelingen voorgedaan en zijn nieuwe inzichten gerezen, die voor de herinrichting van de openbare ruimte relevant zijn en dus ook van betekenis zijn 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 vragen om een partiële herijking van het ontwerp.

In diezelfde periode werd ook duidelijk dat de significante kostenontwikkeling, waarmee de bouwsector al enige jaren kampt, ook steeds meer haar schaduw werpt over de infrastructurele bouwsector. Om te voorkomen dat we met de consequenties daarvan pas geconfronteerd zouden worden op het moment dat het Definitief Ontwerp gereed is, hebben de gebiedspartners er voor gekozen om reeds eerder een actualisering van de kostenraming uit 2016 te laten maken. Dat geeft immers de mogelijkheid op voorhand al te sturen op de kosten en waar nodig andere ontwerpkeuzes te maken.

De nieuwe berekeningen zijn voorhanden en leren – zoals reeds verwacht - dat de kosten inderdaad significant zijn 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 naar € 11,4 mln. 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 dan ook moeten concluderen dat voltooiing van het Definitief Ontwerp op basis van de huidige uitgangspunten en afspraken niet realistisch is, en dat er fundamentele keuzes gemaakt dienen te worden. Daarbij is een denkrichting gekozen waarbij we onverminderd inzetten op realisering van datgene wat voor de campus nu het meest belangrijk wordt gevonden, géén belemmering vormt voor nog te maken heroverwegingen en waarvoor waarschijnlijk ook voldoende budget aanwezig is. Met die denkrichting hebben de gebiedspartners begin 2020 bestuurlijk ingestemd.

Meer concreet betekent e.e.a. dat we:

- een aantal planonderdelen (waaronder de belangrijkste as van het plan) conform het huidige ontwerp onverminderd uitwerken naar Definitief Ontwerp respectievelijk bestek;
- een aantal andere onderdelen weliswaar realiseren, maar zoeken naar een andere (goedkopere) inrichting;



- een aantal onderdelen definitief buiten de scope laten, zoals de dr. Tanslaan, die niet meer omgelegd hoeft te worden gezien het stopzetten van de Mosae Vita;
- met name het ontwerp van het 'groene eiland' (met het Universitair sportcentrum en het universiteitsgebouw Deb1 daarop), en de nieuwe waterpartij eromheen, gaan herzien, wat ook de kans biedt te zoeken naar meer mogelijkheden voor studentenhuisvesting.

Voor de onderdelen die worden gehandhaafd zal het Definitief Ontwerp in Q2-Q3 2020 worden voltooid, waarna de besteksuitwerking zal worden opgestart.

Voorts werken we in gezamenlijk overleg met de gebiedspartners aan een herijking van de andere onderdelen waarvoor we het ontwerpproces nu nog niet doorzetten respectievelijk die we nu (nog) niet gaan realiseren. In dat herijkingsproces zal een antwoord worden gegeven op de gewijzigde omstandigheden en inzichten. De essentie van de structuurvisie blijft daarbij het leidend uitgangspunt. Dit betekent dat we onverminderd inzetten op:

- het verkeersluw en verkeersveilig maken van het gehele gebied,
- het versterken van het groene karakter,
- het creëren van een aantrekkelijke Forumplein en Universiteitsplein,
- een park met water tussen ingang van MUMC+ en het sportcentrum, met - op langere termijn - amovering van het pand Deb1.

Over de concrete inkleuring van die uitgangspunten zullen partijen opnieuw met elkaar van gedachten wisselen.

Uitdrukkelijk zij opgemerkt dat de hiervoor toegelichte en door de gebiedspartners onderschreven procesaanpak van de herinrichting van de openbare ruimte een denkrichting betreft, en dat de concrete uitwerking op ontwerpniveau en de bijbehorende financiële middelen dus nog moet plaatsvinden. Dat laatste geldt uiteraard dus ook voor de bestuurlijke besluitvorming, zodra een concreet ontwerp (aangepast Definitief Ontwerp) voorligt.

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

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

#	Omschrijving risico
1	Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden (o.a. verplaatsing bouwbureau 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. Dit risico – voor zover dit niet kan worden gedekt uit het opgehoogde gezamenlijke budget van de gebiedspartners - is geraamd op €200.000. Hiervoor is bij de jaarrekening 2017 een voorziening getroffen.

Deze voorziening is bij de jaarrekening 2019 opgehoogd met € 0,2 mln. 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 hiervoor toegelichte denkrichting waarbij met name het ontwerp van het 'groene eiland' en de nieuwe waterpartij eromheen zal worden herzien, heeft dus ook consequenties voor dit plandeel. Immers er zal voorlopig slechts een deel van de waterpartijen in het ontwerp worden opgenomen, waarmee ook slechts op een deel van de afgesproken GRP-bijdrage aanspraak zal worden gemaakt. 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.

2. Omschrijving risico

1 Aanbestedingsrisico

2. Meerwerken tijdens de uitvoering

Het totale risico voor het deelplan Water bedraagt op basis van de risicoanalyse € 95.000.

Reële scenario

Het reële scenario betreft de doorrekening van het project zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2019. 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 1 de scenario's door te rekenen. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor het plan BL MHC – Plandeel 1 gelijk gesteld aan het resultaat.

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. Het deelplan water heeft per 31.12.2019 een boekwaarde van € 0. 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 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	9.229	8.952.050	8.940.042	1.391.250	-21.236
BL MHC – Plandeel 1 water	0	1.183.496	1.183.496	95.000	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 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 de daadwerkelijke kosten hoger waren 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 2019

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.

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Extra indexeringskosten door uitloop werkzaamheden (37 weken vertraging) aannemer Servatius kunnen mogelijk niet verhaald worden.

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 15.000

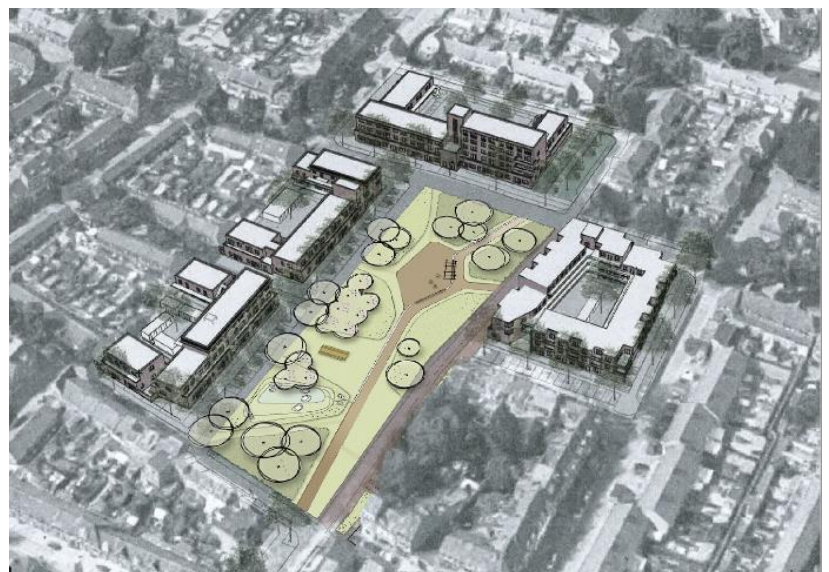
6.3.2.3 Blauwe Loper

Plangegevens

De Blauwe Loper is een langzaam verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers die de verschillende delen van de wijk Marienberg 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 Marienberg 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 2019

In 2019 is door Servatius verder gewerkt aan de herhuisvesting van de bewoners van de te slopen woningen. Er resteren momenteel nog 7 huishoudens waarvoor nog gezocht wordt naar passende herhuisvesting. Herhuisvesting wordt naar verwachting afgerond voorjaar 2020. Sloop is voorzien in het najaar van 2020. De bestemmingsplanwijziging en de noodzakelijke onderzoeken lopen sinds december 2019 en worden naar verwachting afgerond in de zomer 2020.

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

De gemeente heeft in 2019 ook het particulier pand verworven aan de Proosdijweg 62. Daardoor resteert nog als laatste verwerving met de eigenaar van het tuindeel aan de Pastoor Wijnenweg. Met betreffende eigenaar wordt afgestemd over verwerving.

Het verkeerstechnisch ontwerp van de verkeersroute Blauwe Loper is inmiddels uitgewerkt. De aangrenzende openbare ruimte is op hoofdlijnen ontworpen. Een compleet uitgewerkt ontwerp openbare ruimte, gereed voor uitvoering, is voorzien medio 2020.

Aandacht is nodig voor de aanhaken van de route verder de wijk in en richting centrum en e voorzieningen/aanpassingen hiervoor noodzakelijk zijn.



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.

Voor het ontwerp van het nieuwe buurtpark is in 2019 een ontwerpproces gestart samen met de bewoners. Inmiddels zijn er vier bewonersworkshops gehouden en ligt er een voorlopig ontwerp van het nieuwe park. Insteek is om het proces met bewoners voor te zetten en medio 2020 ook een definitief ontwerp voor het buurtpark gereed te hebben.

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 vooral gaat om appartementen, deels ook geschikt voor zorg/levensloopbestendig.

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 Servatius eind 2018 gestart met de eerste renovatie/verduurzaming van circa 105 woningen rond de Gerard van Wermweg. Deze renovatie is inmiddels afgerond, met een mooi resultaat naar tevredenheid van de bewoners. De tweede renovatie in Blauwdorp is in voorbereiding.

Toprisico's

#	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
5	Subsidie provincie (aansluiting tijdige realisatie en subsidievoorwaarden)

Het totale risico voor de Blauwe Loper is op basis van de risicoanalyse € 287.500 + PM.

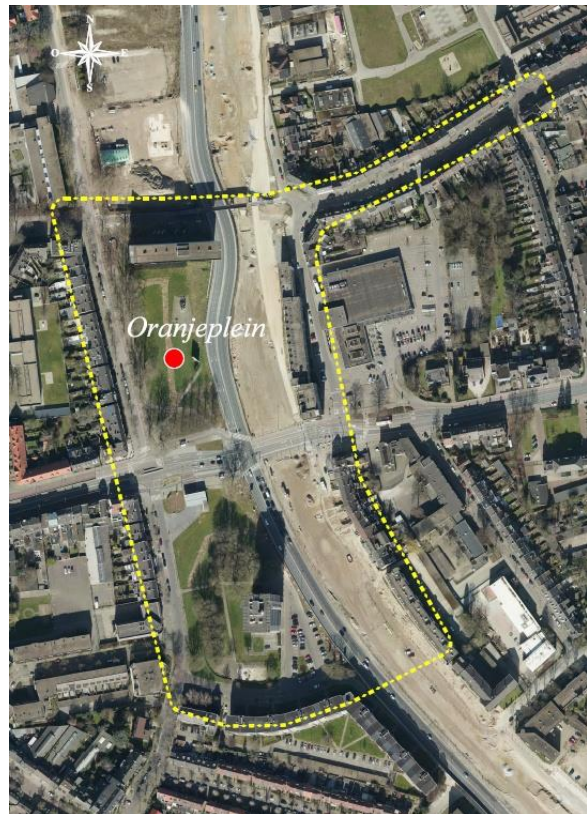


6.3.2.4 Oranjeplein / Koningsplein

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.

Op 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 met een bedrag van € 175.000, 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 2019

De gemeente heeft de oplevering van de openbare ruimte – met het oog op de geleverde kwaliteit- niet geaccepteerd.

Vanaf medio 2018 hebben beide partijen getracht een oplossing te vinden. Na afronding van een mediationtraject in 2019 is beslist dat de gemeente het merendeel van de door de aannemer opgevoerde kosten dient te betalen.

Het kunst-/speelobject de Mosasaurus is geplaatst in mei 2019. De overige voorzieningen (waterornament, schaakspel etc.) volgen samen met de komst van een paviljoen, waarvoor inmiddels d.m.v. een tender de juiste ondernemer is gevonden.

Verwacht wordt dat alle plusvarianten en het paviljoen gerealiseerd zullen zijn in juni 2020.

Het project wordt afgerond met een groot openingsfestijn georganiseerd door de Stichting Vrijheidspark en de gemeente.

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 € 22.050.



6.3.2.6 Resultaten OHW

	Reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde per 31.12.2019
BL – MHC plandeel 1 incl .water	1.486.250	0	
Wittevrouwenveld - Tillystraat	15.000	0	
Blauwe Loper	287.500 + PM	0	
Oranjeplein / Koningsplein	22.050	0	
TOTAAL	1.810.800 + PM	0	9.229

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 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
BOP Mariaberg	- Blauwe Loper
WOP Limmel Nazareth	- basisschool Limmel, sloop en herinrichting (afgerond 2020)
	- afronding ondertunneling
	- Kanjelzone, kasteel Jerusalem (afgerond 2017)
	- Hoeve Rome
	- verplaatsen RKVCL (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
	- doortrekken Generaal Simpsonstraat
	- herinrichting Tillystraat Stadhoudersstraat
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 2019

De nog te maken kosten per 01.01.2020 bedragen voor de totale herijking herstructurering afgerond € 7,8 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 MPG (totaal nog te maken kosten per 01.01.2020 afgerond € 4,4 mln.).

De totale kosten voor de overige genoemde projecten per 01.01.2020 bedraagt afgerond € 3,4 mln. Deze overige plannen, welke veelal nog moeten worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond, zijn niet apart opgenomen in deze MPG. Voor deze projecten is ook geen aparte risico analyse uitgevoerd.

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 zal een evaluatie plaatsvinden van de Herijking Herstructurering 2017-2020 en zullen nieuwe afspraken worden gemaakt met de corporaties over de gezamenlijke aanpak van de herstructureringswijken voor de periode 2021-2025.



#	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 PM.

6.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2019 (voor MVA geboekt naar balans)
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	400.000 + PM	400.000 + PM	
6.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.810.800 + PM	0	
6.3.3	Herijking Herstructurering	PM	PM	
TOTAAL		2.210.800+ PM	400.000 + PM	3.334.403

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 € 2.210.800 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 400.000+ 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 2019 is hoger dan die van de MPG 2018 waar deze € 130.000 + PM bedroeg.

De toename van de weerstandscapaciteit komt voort uit een afname van de weerstandscapaciteit voor het plan Wyck – Palace (-/- € 20.000). Daarnaast is een toename van de weerstandscapaciteit aan de orde bij het plan Lanakerveld (+ € 290.000 zijnde de apparaatskosten gemeente indien het plan niet door gaat).

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 ooit opgezet als aan ambitieuze gebiedsontwikkeling van 230 ha. Naast een grote infrastructurele opgave (o.a. verleggen aanlanding Noorderbrug), had het tevens een groot programma van o.a. 4.000 woningen, aangevuld met retail en andere commerciële functies. De opgave voor deze gebiedsontwikkeling is ondergebracht in de Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV waarin naast de gemeente, tevens de ING en BPF Bouwinvest voor gelijke delen participeerden. Met het intreden van de economische crisis en het besef in de stedelijke programmering dat een forse inperking van het programma noodzakelijk was, kon ingrijpen niet uitblijven. Naar aanleiding daarvan is in 2010 en 2011 afscheid genomen van de beide private partijen. Hiermee is de volledige herontwikkeling van het gebied in handen gekomen van de gemeente en is 2012 gebruikt als periode van heroriëntatie op de opgave. Dit heeft geleid tot een organische opzet voor de ontwikkeling van het gebied waarbij aanvang 2013 het visiedocument “Het Antwoord van de Sphinx” is vastgesteld, gevolgd door de herijking van de grondexploitatie (grex) in de eerste helft van 2013. Met de raad is afgesproken dat jaarlijks de stand van zaken wordt geschetst met een actualisatie van de grex zodat de planontwikkeling kan worden gemonitord en waar nodig tijdig kan worden bijgestuurd. Dat is gebeurd in juli 2014, in juni 2015, in juni 2016, in juni 2017, in juli 2018 en in juni 2019. De vaststelling van de geactualiseerde grex 2020 staat gepland voor medio 2020. Vanwege de coronacrisis is de exacte behandeldatum door de raad nog niet bekend.

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. 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.

Ontwikkelingen Lindenkruis (Nutsterrein). Op het voormalige Nutsterrein (Lindenkruis) zijn inmiddels bijna 200 woningen gefaseerd gerealiseerd. Fase 1 (100 woningen/appartementen en een parkeergarage), fase 2 (16 woningen en 22 appartementen) en fase 3 (26 woningen en 20 appartementen) zijn gerealiseerd en in gebruik genomen. Slotstuk is fase 4 met de bouw van 6 patiowoningen en 6 appartementen. De start hiervan staat gepland voor medio 2020. De conclusie is dat de woningbouwontwikkeling op de locatie Lindenkruis volgens planning verloopt.

De locatie Lindenkruis was, voor wat betreft bodem een lastige plek, als gevolg van tal van oude funderingsresten in de diepere ondergrond en bodemvervuiling door het voormalige gebruik. De gronden zijn in de afgelopen jaren weliswaar grotendeels opgeschoond maar, vooral bij het boren van de palen, zijn wederom bodemproblemen aangetroffen. Ook bleek diepgaander archeologisch onderzoek nodig te zijn. Er wordt nu een eindrapportage opgesteld.

De locatie de Brandweer is inmiddels binnen Maastricht een begrip als succesvolle creatieve werklocatie. De exploitatie van de horecaruimte, de kantooruimten en werkateliers verloopt prima. Er is een gezonde doorwisseling van creatieve ondernemers. Het aanbieden van de mogelijkheid van flexibiliteit en tijdelijke verhuursituaties sluit goed aan op de marktvraag. De laatste jaren is de Brandweer voor nagenoeg 100% verhuurd. Het afgelopen jaar zijn nog een aantal optimalisaties doorgevoerd (o.a. fietsenstalling, afvalvoorzieningen en verbeterde dakisolatie).

Dat vertaalt zich in een stijging van de beheerskosten en deze stijging is naar de grex 2020 vertaald (MPGV 2020).

De grex Lindenkruis 2020 (MPGV 2019) sluit met een tekort dat € 120.000 groter is dan vorig jaar. In dit bedrag zijn begrepen de kostenstijging openbare ruimte, kosten openbaar groen, kosten van



vervangning van de riolering achter De Brandweer, duurzaamheidsmaatregelen en kosten van de evaluatie van de sanering en archeologisch onderzoek.

2. Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

De locatie Landbouwbelang is een bijzondere locatie, zowel qua gebouw als qua ligging aan de Maas. De locatie heeft ingevolge het bestemmingsplan 'centrum' de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'overslagbedrijf'. Het grote fabriekspand is aangewezen als 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument). De voormalige sluiswachterwoning is als 'kenmerkend bouwwerk' aangewezen. Het complex ligt in het beschermd stadsgezicht, gezoneerd bedrijventerrein en deels in de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'. Het complex is 11.500 m² groot.

Stand van zaken herontwikkeling Landbouwbelang

In de grex 2016 heeft de raad met betrekking tot deze locatie besloten dat wij interesse vanuit de markt kunnen peilen voor deze locatie en daartoe gesprekken kunnen aangaan met potentiële gegadigden. Conform besluit van de raad is in 2016 verkend in hoeverre de markt rijp is voor de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. In de grex 2017 heeft de raad via een motie besloten om in het herontwikkelingsproces ook de mogelijkheid te onderzoeken of de huidige bewoners een plek in een nieuwe functie zouden kunnen krijgen. Ook de mogelijkheid tot verplaatsing van de huidige functie is daarin meegenomen. Dit heeft in de grex 2019 geresulteerd in besluit van de raad om een tender voor te bereiden voor de locatie Landbouwbelang, met een minimumprijs van € 4 mln. en waarbij initiatieven voor 50% op inhoud en 50% op prijs worden getoetst. Ook is in 2019 aangekondigd dat effecten van de haalbaarheidsstudie naar Sappi waar mogelijk meegenomen worden in de tender. Inmiddels is het raadsvoorstel Sappi Zuidwest ingediend en zijn de effecten op de tender voor de locatie Landbouwbelang bekend. Wanneer uw raad akkoord gaat met het raadsvoorstel kan de woonfunctie worden geïntroduceerd bij de locatie Landbouwbelang en kunnen er meer m² worden gebouwd. Naar verwachting wordt medio 2020 door de raad een besluit genomen. Na dit raadsbesluit wordt de tender van de locatie Landbouwbelang verder opgepakt en in de markt gezet.

In de grex 2020 (MPGV 2019) hebben wij nog niet de effecten meegenomen van de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Wel is het besluit van 2019 uitgevoerd, nl. bevrozen boekwaarde landbouwbelang op € 6,5 mln. en vervolgcosten ten laste brengen van de onrendabele top.

3. Deellocatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Zuid is gelegen 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. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx bestemd voor onder andere wonen, kantoren, horeca et cetera. Deze bestemmingen wisselen afhankelijk van de verdiepingen. 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 een advocatenkantoor. Een deel van dit gebouw komt weer beschikbaar en er zijn voorbereidingen getroffen voor verhuur daarvan aan derden. Daartoe worden enkele kleine aanpassingen aan het gebouw gedaan. Beheer en exploitatie van deze gebouwen vindt plaats door WOM en is meegenomen in de grexcijfers.



Het pand Boschstraat 30 zijnde de voormalige Festivillage bestond uit een feestzaal en een drietal appartementen. Deze zijn en worden momenteel onthurd. Toelichting inzake het herontwikkelingstraject van de verschillende onderdelen volgt hierna.

Het herontwikkelingstraject

Ontwikkelingen Festivillage

Bij de grex 2016 is besloten om – ingeval van een haalbare planontwikkeling van een bowlingcentrum met bovenwoningen - in te stemmen met verkoop dan wel in erfpacht geven van dit object onder getaxeerde marktconforme condities. De haalbaarheidsstudie met Bison Beheer B.V. is met een positief resultaat afgesloten. Op basis daarvan is in 2017 het gebouw verkocht aan Bison Beheer B.V. De koper gaat zoals aangegeven ter plaatse een bowlingcentrum met horeca exploiteren en de bijbehorende woningen worden opgeknapt en verhuurd. De omgevingsvergunning en sloopvergunning zijn verleend. Begin 2019 is het gebouw gesloopt. Vanwege een aantal bezwaarprocedures is de nieuwbouw iets later in 2019 gestart. De openingsdatum staat gepland voor eind 2020. Door de coronacrisis is onzeker of deze planning wordt gehaald.

Bouwgrond Sphinx Zuid

In de grex 2016 is door uw raad besloten om versnelling aan te brengen in de herontwikkeling van de deellocatie Sphinx Zuid en daartoe is een noodzakelijke neerwaartse grondprijsaanpassing van € 12 mln. doorgevoerd. Besloten is om ons college de ruimte te geven om gericht met een vijftal private partijen te werken aan concrete woningbouwplannen en om bij haalbare plannen contracten te sluiten. Besloten is ook om twee kavels beschikbaar te houden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en met twee initiatiefnemers op dit vlak tot een haalbaar plan en verkoopcontract te komen.

Nadat uw raad in 2017 akkoord is gegaan met het sluiten van verkoopcontracten is de ontwikkeling in een stroomversnelling gekomen. De woningbouwplannen zijn in diverse ateliersessies uitgewerkt. De omgevingsvergunningen zijn verleend en medio 2018 is gestart met de verschillende bouwactiviteiten. De gehanteerde beprijzingen in de contracten zijn conform de door de raad vastgestelde methodiek door een externe adviseur onafhankelijk en residueel vastgesteld. De grex gaat er vanwege de doorgevoerde versnelling van de woningbouw financieel op vooruit omdat de verkoopopbrengsten van de grond eerder binnenkomen. Daar staat tegenover dat de tijdelijke parkeerplaatsen eerder plaats moesten maken voor de woningen. Hierdoor gaan de parkeeropbrengsten omlaag. Zoals hiervoor aangegeven, ligt het zwaartepunt bij de planontwikkeling op het segment huurbeleggerswoningen. Deze huurwoningen kunnen een minder hoge grondprijs dragen dan verkoopwoningen. Wij hebben contractueel vastgelegd dat ingeval de huurwoningen binnen vijftien worden verkocht aan particulieren (zogenaamde uitponding) er een nabetaling zal plaatsvinden op de grondprijs van gemiddeld € 15.000 per woning. Met deze nabetaling beogen wij dat het voordeel van het te zijner tijd omzetten van huur naar koopproducten - als men daartoe besluit - toevloeit naar de gemeente c.q. de WOM. Wij achten een dergelijke afspraak billijk temeer het omzettingvraagstuk en de daarbij te hanteren verkoopprijzen te zijner tijd mede wordt gezien tegen kwalitatieve omgevingsfactoren. Het zijn juist deze omgevingsfactoren (aanleg en onderhoud van openbare ruimten, monumenten, evenementen en dergelijke) die door gemeente en WOM worden gefinancierd. In dit verband verwijzen wij ook naar de samenvatting daar waar het belang van private investeerders voor waardevastheid en waardeverstijging aan de orde wordt gesteld.

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. De 20 appartementen van Les Moulleurs en de 28



appartementen van Sphinx Zuid zijn/worden het voorjaar van 2020 opgeleverd. Het derde CPO initiatief van 5 parkwoningen volgt daar direct achteraan.

Sphinx Zuid B.V.

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 woningen en appartementen worden voor de zomer van 2020 opgeleverd. De voorbereiding en bouw van de laatste blokken is inmiddels ook opgestart. Het laatste blok wordt naar verwachting in 2022 opgeleverd. Zoveel mogelijk aansluitend op de oplevering van de bouwblokken wordt de openbare ruimte afgewerkt en tenslotte aan de gemeente overgedragen. Na deze oplevering is Sphinx Zuid voltooid.

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, zijnde blok 1 op Sphinx Zuid. In 2019 is de omgevingsvergunning verleent en onherroepelijk. De start bouw van de woningen is afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw van de bowling (Festivillage) omdat de locatie Festivillage alleen via de achterzijde via blok 1 bereikbaar is. De bouwtijd wordt op circa 1 jaar geschat.

Effecten van de planontwikkeling op de grex

In aansluiting op de stedenbouwkundige plannen voor de blokken 1 t/m 10 is in 2018 het gehele terrein gesaneerd en opgeschoond en is het bouw- en woonrijpmaken van het Sphinx-Zuid terrein aanbesteed. Het actuele plan heeft een verbeterde ruimtelijke planindeling ten opzichte van het oude plan en dit leidt tot een kostenreductie waardoor het planresultaat verbeterd ten opzichte van 31 december 2017.

4. Deellocatie Sphinx Noord

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Noord is gelegen 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 en een parkeerplaats voor 500 auto's. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx (2009) bestemd voor de functie 'centrum' (o.a. detailhandel, horeca en kantoren) in de kelder, de begane grond en de 1^e verdieping en de functie 'wonen' op de verdiepingen.

Het herontwikkelingstraject

Het Eiffelgebouw

In de afgelopen periode is intensief gewerkt aan de herbesteding van het Eiffelcomplex. Conform raadsbesluit is 60% van het Eiffelgebouw in langjarige erfpacht gegeven aan The Student Hotel.

Op basis van onherroepelijke vergunningen en op basis van het bij de grex 2016 door de raad vastgestelde budget van € 22 mln. zijn alle werkzaamheden aan het Eiffelcomplex in september 2016 in uitvoering gegaan.

Cascoherstel en inbouw The Student Hotel

De verbouwing van het Eiffelgebouw is in het najaar van 2017 afgerond. The Student Hotel heeft per september 2017 zijn intrek in het gebouw genomen. De verbouwing heeft plaatsgevonden binnen het



door de raad beschikbare gestelde budget van € 22 mln. aangevuld met het vangnet van maximaal € 500.000. De herbestemming van het Eiffelproject is over de hele linie goed verlopen. The Student Hotel is 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.

Invulling van de koppen van het Eiffelgebouw

In het kader van de grex 2016 en 2017 is door de raad besloten de acquisitieactiviteiten voor de invulling van de koppen van het Eiffelcomplex op te starten. Het betreft de verhuur- erfpacht van de resterende 40% van het Eiffelcomplex aan de noord- en zuidzijde van The Student Hotel. In 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 het bestemmingsplan zijn de twee bovenste verdiepingen ingevuld met een woonfunctie (16 lofts). Hiervan is het overgrote deel vergeven. Er zijn nog 2 lofts over waarover gesprekken met geïnteresseerden lopen. 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. Verder zijn de ondernemersvloeren aan de zuidzijde 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 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 Brikkegebouw (gelegen op P Sphinx) is in twee delen tot stand gekomen tussen 1918 en 1930. Het bestaat uit 6 lagen van ieder 275 m². De voormalige functie is 'industrie', in het vigerende bestemmingsplan Sphinx is 'wonen' voorzien in het gebouw. Het gebouw is een 'kenmerkend' pand en als zodanig ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is sprake van twee bouwstijlen, te weten beton kolommen met stalen profielen en troggewelfde vloeren en daarboven een betonskelet met betonvloeren. Bij de herbestemming zal van beide bouwstijlen een authentiek voorbeeld behouden dienen te blijven.

Door uw raad is besloten om het gebouw te verkopen aan de heer Berghof van Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theepakkerij. Het afgelopen jaar is de asbestsanering van het pand afgerond en daarna is het pand verkocht en geleverd aan Blanche Dael. Volgens oorspronkelijke planning zou de verbouwing starten in 2018. Als gevolg van wisselingen in het bouwteam van Blanche Dael is vertraging ontstaan. In het najaar van 2019 is de verbouwing die ongeveer een jaar duurt gestart. De verwachting is dat het pand eind 2020 in gebruik wordt genomen door Blanche Dael.

Ingeval 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



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.

Bij raadsstuk 109- 2016 heeft uw raad ingestemd met de verkoop aan en ontwikkeling van deze panden door Loods 5. 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.

De omgevingsvergunning is eind 2017 ingediend door Loods 5. Begin 2018 is de vergunning definitief verleend. Daarna zijn er flora- en faunamaatregelen en asbestsanering uitgevoerd. In maart 2018 is gestart met de uitvoering. Er is 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 in maart 2019 geopend voor het publiek. De invulling van de verdiepingen vanaf laag 1 met woningen is nu de volgende opgave.

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: betere verlichting, meer groen en cameratoezicht, er is een extra betaalautomaat geplaatst en de in- en uitritten zijn geoptimaliseerd. Er is via extra toezicht en controle ingespeeld op de wens om meer veiligheid met name de donkere uren. Het gevoel van onveiligheid is afgenomen nu het Eiffelgebouw is opgeleverd en bewoond. Er zijn oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd.

De omzet is in 2018 met 10% gestegen ten opzichte van 2017. Een logische stijging gezien de toename van het aantal publieksfuncties in het Sphinxkwartier. We ervaren wel toenemende parkeerdruk op P Sphinx die deels kan worden opgevangen door P Frontenpark die door de verlegging van de Noorderbrug gemakkelijker bereikbaar is vanuit het Sphinxkwartier.

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 het onderdeel ondergrondse parkeergarage vormt een belangrijk aandachtspunt. Het ondergronds parkeren van auto's leidt tot een forse kwaliteitsimpuls binnen het Sphinxkwartier en daarom staan wij nog steeds achter de doelstelling om hier een ondergrondse parkeergarage te bouwen. 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 thema'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 hetgeen betekent dat gekeken zal worden 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.

Overgangperiode 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.

Er wordt momenteel gestudeerd op de mogelijkheid om de capaciteit van de parkeerplaats Frontensingel die in eigendom is van de WOM en verhuurd is aan Q-Park tot 31 december 2030 tijdelijk te vergroten. Het plan is om op de bestaande parkeerplaats Frontensingel tijdelijk een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Onderzocht wordt wat het kost om een tijdelijke parkeergarage te plaatsen op de bestaande parkeerplaats en wat de opbrengst daarvan zou kunnen zijn.

In 2020 en 2021 worden diverse onderzoeken uitgevoerd. In 2021 zullen wij de resultaten daarvan aan u ter besluitvorming voorleggen. 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 eind 2023-2024, realisatietermijn ongeveer 3 jaren.

Sappi Zuid

In de grex van 2018 heeft uw raad ingestemd met de haalbaarheidsstudie naar Sappi. In de grex van 2019 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van deze haalbaarheidsstudie.

De resultaten van deze haalbaarheidsstudie liggen nu voor in het raadsvoorstel Sappi Zuid. Ten tijde van het schrijven van deze MPGVB was er nog niet besloten rondom dit separaat raadsvoorstel. In dat raadsvoorstel komen in de hoofdstukken 5.2 en 5.5 de financiële effecten terug op de grex bij een positief besluit. Op dat moment zal de grex hierop worden aangepast.

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 stadsweg) maken hiervan deel uit. Nu het Noorderbrugproject gereed is, heeft 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.

Bij de allereerste grex in 2013 hebben wij aangegeven dat het Frontenpark via een geleidelijke transformatie wordt gerealiseerd, mede afhankelijk van de ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden, budgetten die beschikbaar komen en mogelijkheid om gebouwelijke situaties te realiseren als er zicht is op sluitende exploitaties. Deze aanpak werpt zijn vruchten af. De ontwikkeling van het Frontenpark wordt vormgegeven in goed overleg met alle relevante belangenorganisaties.

Het ontwikkelingsproject in fases

Fase 1 Frontenpark: verbindingen en vestingmuren



In 2013 en 2014 is de eerste fase ter hand genomen die bestaat uit de aanpak van de vestingmuren en aanleg van het eerste wandelpad door het park en naar de omgeving. Van eind 2015 tot en met 2018 zijn oude vestingmuren aan de Lage Fronten hersteld en nog meer verbindingen (wandel- en fietspaden) gerealiseerd.

Fase 2 Verbinding Hoge Fronten-Lage Fronten

In 2014 heeft de raad de budgetten beschikbaar gesteld voor de realisatie van de koppeling Hoge Fronten-Lage Fronten onder de Cabergerweg door. In 2016 is toegewerkt naar een (nagenoeg) definitief ontwerp van dit 'koppelstuk'. De uitvoering is begin 2017 gestart in het kader van het project Noorderbrugtracé. Het uitgraven aan de zijde Hoge Fronten is in 2017 uitgevoerd. De vestingmuren die ter plaatse zijn aangetroffen, verkeren in redelijk goede staat. De tweede fase en oplevering van de onderdoorgang naar de Lage Fronten is in 2018 gerealiseerd. De afwerking vindt momenteel plaats. In de zomer van 2019 is de verbinding geopend voor het publiek. Het is nu mogelijk om zonder onderbreking te wandelen van Lumière Cinema tot aan de Lambertuskerk.

Fase 3 Verbindingen van en naar de stad-Frontenpark, voorzieningen in het Frontenpark alsmede ontwikkeling van de locatie Het Radium (voormalige omgeving Vredesteinfabriek)

Na gereedkomen van het nieuwe tracé van de Noorderbrug is ten zuiden daarvan een gebied met interessante voormalige industriële gebouwen ontstaan. Een afgebakend 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 enig inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die nodig zullen zijn om het gebouw te kunnen gebruiken. Te denken valt 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. Vandaar dat uw raad al eerder in de grex het bedrag van € 400.000 daarvoor heeft gereserveerd.

Het advies van de Stadmakers was om nog enkele jaren via experimenten nog meer zicht te verwerven op mogelijke exploitatiemodellen en noodzakelijke voorzieningen. Dat advies wordt gevolgd. Om dit mogelijk te maken is een ruimtelijke procedure gevolgd, waarna in het voorjaar 2017 de vergunning is verleend die het mogelijk maakt om activiteiten toe te staan in de Gashouder. Zeker nu de infrawerken aan de Cabergerweg en Lage Frontweg gereed zijn, is deze omgeving weer goed bereikbaar en is er een toenemende belangstelling. Deze belangstelling is er niet alleen van organisatoren van evenementen. Er 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 groene Gashouder en de kazemat aan de Lage Fronten. Naar verwachting is 12 maanden nodig voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie. 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). In het najaar 2017 is



Fashion House ingetrokken op de tweede etage. De doelstelling om het modeconcept te laten doorgroeien en daar de gehele tweede etage mee te vullen, is helaas niet gelukt en ze hebben het pand verlaten. Hierna heeft tot de zomer van 2019 de aannemer van de Noorderbrug een deel van de tweede etage gehuurd. Inmiddels is er een nieuwe huurder gevonden voor een deel van de tweede etage. Een initiatief dat goed past binnen de ambitie van het gebied en gebouw. 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. Nu de grootschalige werken rond en aan het gebouw zijn afgerond, verwachte wij dat het LAB-gebouw binnen afzienbare tijd 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. Om tot meer beleving en reuring in het gebied te komen is als experiment een vergunning verleend voor een kleinschalige terrasfunctie op het binnenterrein. Naast deze horecafunctie maakt Het Radium onderdeel uit van een experimenteerzone op gebied van evenementen. Zo willen we initiatiefnemers stimuleren kleinschalige evenementen te organiseren in dit gebied. Inmiddels staan er op het binnenterrein jaarlijks verschillende kleinschalige activiteiten op het programma, zoals concerten en INKOM-activiteiten. Ook wordt momenteel de volledige herinrichting van het binnenterrein voorbereid, zodat als straks alle gebouwen herbestemd zijn het gebied volledig klaar is.

Benzineverkooppunt en P Frontenpark

De locatie van het tankstation aan de Cabergerweg is in eigendom van de WOM en verhuurd aan Demarol. Omdat de functie van tankstation op die plek in het Frontenpark en de ligging in de bocht van de Cabergerweg niet als wenselijk wordt gezien, is conform de aankondiging bij de grex 2017 in overleg getreden over beëindiging van de huurovereenkomst. Gelijktijdig gaf de huurder aan te willen verhuizen naar de locatie bij het P&R-terrein Maastricht Noord. In overleg met de huurder is inmiddels een zogenaamde vaststellingsovereenkomst overeengekomen met als 'harde' sluitingsdatum 1 september 2020 voor de huidige locatie Cabergerweg. Aansluitend hierop volgt direct sloop en sanering en kan ook dit deel worden heringericht als onderdeel van het Frontenpark in 2021. 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, zowel de in- als uitgang is nu gesitueerd aan de kant Frontensingel. De naam is ook gewijzigd naar P-Frontenpark. Er zijn twee wandelzones dwars over de parkeerplaats gerealiseerd om zodoende het Frontenpark met het Radiumgebied vanuit het Sphinxkwartier makkelijk te bereiken. Het is nu allemaal op loopafstand.

Zoals eerder vermeld worden met het oog op woningbouwontwikkeling op Sphinx Noord momenteel 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.

De Krul

In het Frontenpark ligt als overblijfsel van en souvenir 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. Vanaf komende zomer worden hier de eerste kleinschalige activiteiten georganiseerd die zorgen voor de gewenste beleving ontstaat en deze plek meer in de 'picture' brengen.

Stadsweide



Direct ten zuiden van de nieuwe aanlanding Noorderbrug is in het kader van het project Noorderbrugtracé 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 er vier evenementen gepland. Vanwege de coronacrisis gaan twee van deze evenementen sowieso niet door. Er wordt gekeken of er geschoven kan worden in de planning en wat nog haalbaar is voor 2020.

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

Gasfabriek ('Cokesfabriek' in volksmond)

Bij grex 2018 is dit gebouw uitvoerig aan de orde geweest. Het betreft een uniek monumentaal gebouw, dat wordt gezien als waardevol nationaal erfgoed en dat is door de nieuwe aanlanding Noorderbrug volledig in het zicht gekomen.

In 2018 is beschreven dat Gasfabriek door de WOM zou worden aangepakt in 3 stappen.

Bij stap 1 zouden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van verder verval van het Rijksmonument, er wordt een plan voor cascoherstel gemaakt en subsidiemogelijkheden worden verkend. Voor deze stap is in 2018 een budget van € 250.000 vastgesteld door uw raad.

Stap 2 voorziet in het binnenhalen van subsidies en uitvoeren van cascoherstel nog zonder eindfunctie. Om subsidiewerving kansrijker te maken is in grex 2018 een bedrag van € 2,5 mln. gereserveerd ten behoeve van de cofinanciering van subsidies.

Stap 3 richt zich op de eindbestemming en uitgifte (verkoop, erfpacht verhuur).

Stap 1 is uitgevoerd en er zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd zoals dak herstel, hemelwaterafvoeren zijn aangebracht, enkele gevelopeningen zijn voorzien van plexiglas voor de lichtinval en er heeft deels asbestsanering plaatsgevonden.

Lopende het proces heeft zich een concreet initiatief aangediend. Het betreft het plan van de kunstenaar en industrieel ontwerper Valentin Loellmann die de gasfabriek gefaseerd wilt ombouwen tot atelier, werkplaats, expositieruimte en botanische tuin. In 2019 is dit initiatief succesvol op haalbaarheid onderzocht en dit 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. Bij de grex 2018 was een bedrag van € 2,5 mln. gereserveerd voor de uitvoering van de renovatie/cascoherstel. Dit wordt door de heer Valentin Loellmann bekostigd. Behoudens kosten verkoop gereed maken zij er dus geen verdere kosten aan het object. Deze kosten worden geraamd op maximaal € 500.000. Van dit bedrag is ruim € 200.000 reeds besteed. Wij verwachten dat wij in 2021 zicht hebben op de eventuele aanwending van het resterende bedrag (sloop-sanering). Daarmee valt een bedrag van € 2 mln. vrij ten gunste van de onrendabele top van de grex.

Kunstfront

Zoals bij uw raad bekend is het tijdelijk gebruik

van dit pand door de Stichting Mandril en de Stichting Cultuurfront Europa per eind 2019 opgezegd omdat het gebouw vrij moet zijn voor de verbouwwerkzaamheden. Inmiddels hebben deze partijen het gebouw verlaten en is de (voorbereiding van de) verbouwing opgestart. 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. Zoals door uw raad aangegeven wordt ook de mogelijkheid als mogelijk alternatieve locatie voor de vrijplaats Landbouwbelang daarin meegenomen..

Er ligt een eerste kostenraming voor waaruit blijkt dat het renovatieplan past binnen het door uw raad beschikbaar gestelde bedrag ad € 1.350.000. Momenteel loopt het proces om te komen tot cascoherstel van het pand. De aanbesteding is gepland rond de zomer en de bouwstart rond de jaarwisseling, waarna eind 2021 de oplevering volgt. De komende periode zullen wij ons beraden over de wijze waarop wij dit pand in de markt gaan zetten. Voor wat betreft investeren in vastgoed heeft uw raad in het kader van Grond- en Vastgoedbeleid besloten dat er geïnvesteerd kan worden in objecten mits zicht op een rendabele exploitatie. Wij achten dit haalbaar mits potentiële klanten op de vrije markt geworven kunnen worden. Mocht gekozen worden voor specifieke invulling met activiteiten van het Landbouwbelang en/of de huidige gebruikers, dan is additionele financiering nodig. Verwezen wordt naar de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid die in dat geval bijdragen voorschrijft vanuit de beleidssectoren die ten grondslag liggen aan uw besluit om in huisvesting te voorzien.

Openbare ruimte Radiumterrein

Het Radiumterrein is in het kader van het Noorderbrugproject gebruikt als werkterrein. Nu dit project is afgerond, kan het terrein worden heringericht aansluitend aan de ontwikkelingen van de gebouwen op het Radiumterrein (LAB-gebouw, Gasfabriek, Kunstfront). Dit komt ten laste van het restantbudget project Noorderbrugtracé. Inmiddels ligt er een eerste ontwerp waarbij rekening wordt gehouden met de items: toegang, autoluw, routes, groen en meubilair. In de loop van 2020 wordt het plan nader uitgewerkt.

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 er na ruim 8 jaar een einde gekomen aan een hele lange periode van wegenwerk in de stad. Zo is Maastricht 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.

Laatste restpunten

Er is nog een aantal kleine restpunten dat in de loop van 2020 en 2021 wordt opgepakt. Zo wordt onder andere rond een deel van het fietspad door het Frontenpark in het talud een nieuwe beschermlaag aangebracht, op diverse plekken waaronder ook op de brug zelf moet de afwatering worden verbeterd om plasvorming tegen te gaan, hier en daar moeten terreinen nog wat verder worden opgeschoond et cetera. Maar samengevat mag worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé volgens planning en zonder grote hinder voor de stad is verlopen.

Gevolgen Noorderbrug voor de grex

Samengevat kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé volgens planning is verlopen.



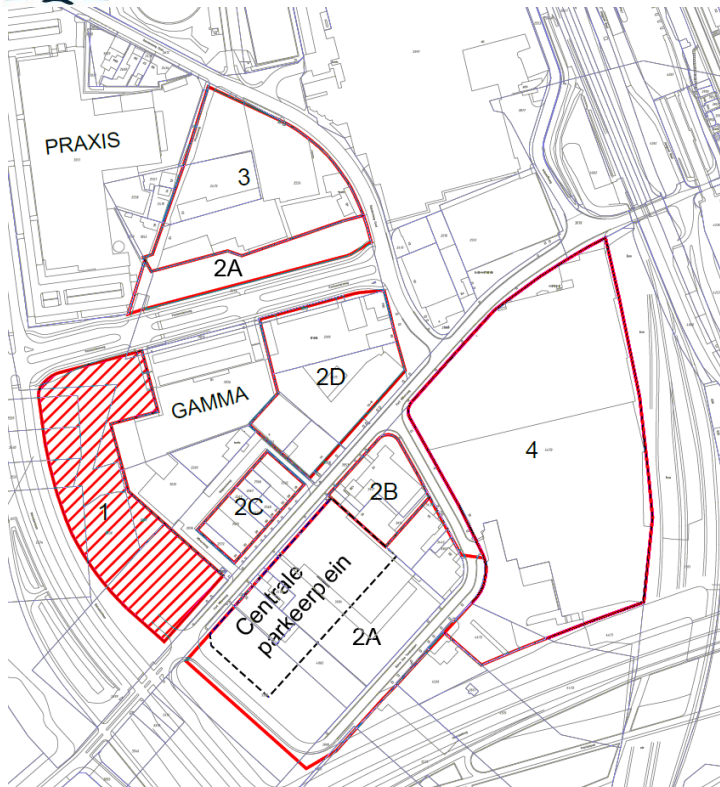
Inmiddels is ook de financiële eindbalans van het project beschikbaar. De opdracht was de WOM dit project budgettair neutraal zou realiseren, rekening houdend met de begroting en het totaalbudget van € 168 mln. Dat bedrag is bij elkaar gebracht door het Rijk (€ 60 mln.), de provincie Limburg (€ 30 mln.) en de gemeente Maastricht (€ 78 mln.). In totaal is tot op heden € 156 mln. uitgegeven en reserveren we nog € 2,5 mln. voor de genoemde restpunten. In de volgende grex zal over de stand van dit restbudget gerapporteerd worden. Dat betekent dat we het project afsluiten met een overschot van € 9,5 mln., waarmee de gereserveerde laatste termijn van de gemeentelijke bijdrage aan dit project wordt verminderd. Door de WOM zijn de voorbereidingen lopende om het Noorderbrugtracé over te dragen aan de gemeente Maastricht. Er zijn geen gevolgen voor de grex.

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.

Algemeen

Bij deze ontwikkeling is niet gekozen voor de reguliere aanpak. Op de eerste plaats wordt de retaillocatie sterk gefaseerd opgepakt om daarmee maximaal te kunnen inspelen op de steeds sneller plaatsvindende marktveranderingen. Bovendien wordt de ontwikkeling en realisatie van fase twee voor wat betreft de meest cruciale delen actief opgepakt door de gemeente-WOM. De andere delen worden aan de markt overgelaten. Met deze aanpak wordt conform raadsbesluit van 27 juni 2017 geanticipeerd op de Omgevingswet om ervaring op te doen. Er wordt gebruik gemaakt van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit Crisis- en herstelwet (15e tranche). Dit biedt de gemeente een werkbaar plan juridisch kader voor de beoogde ontwikkeling en nodigt marktpartijen uit om het Retailpark samen fasegewijs te realiseren. Dit wordt ook wel 'uitnodigingsplanologie' genoemd. Deze experimentele aanpak vergt een lange voorbereiding, brengt onzekerheden met zich mee, niet alleen voor ons maar ook voor de eigenaren in het projectgebied en voor mogelijke initiatiefnemers. In de raadsstukken grex 2017, grex 2018 en grex 2019 heeft uw raad met deze aanpak ingestemd. We ontwikkelen het Retailpark volgens onderstaand model:



Fase 1

In fase 1, qua branchering oorspronkelijk bedoeld voor bouwmarkten, tuin- en sfeercentra, zijn inmiddels de bouwmarkten Gamma en Praxis gevestigd. Op basis van een initiatief van vijf marktpartijen voor de vestiging van woonwinkels op de laatste kavel in fase 1 werd besloten de branchering op te rekken. Voor dit initiatief is een zogenaamde postzegelbestemmingsplanprocedure in combinatie met de procedure omgevingsvergunning gevolgd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn verleend. Zoals gemeld is gestart met de bouw van de vijf nieuwe winkels. Naar verwachting openen ze medio 2020 hun deuren.

Fase 2

De experimentele aanpak richt zich met name op fase 2. Bij het bestemmingsplan voor fase 2 is conform uw besluit de branchering verbreed met woonwinkels, bruin- en witgoed, rijwielen, sport en kamperen, dierbenodigdheden en –voeders en de nog niet gebruikte meters aan bouw- tuin- en sfeercentra in fase 1 grootm2 bvo zijn in fase 2 meegenomen. De actuele behoefte aan dit totale programma is met het onderzoek “Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Retailpark Belvédère Maastricht (BRO 3 mei 2018) onderbouwd. Bovendien wordt in fase 2 de mogelijkheid gecreëerd voor de ontwikkeling en realisatie van leisure functies. Middels de raadsinformatiebrief van 14 februari 2019 bent u in kennis gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère voor fase 2 in procedure is gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère is het juridische kader voor de (gefaseerde) realisatie van het Retailpark Belvédère, clusters 2 t/m 4, met een programma van maximaal 28.500 m2 winkelvloeroppervlak aan perifere en grootschalige detailhandel en 15.000 m2 leisure. Dit bestemmingsplan is in 2019 door uw raad vastgesteld. Er loopt nog wel een beroepsprocedure bij de Raad van State. De zitting hiervan heeft plaatsgevonden en we zijn in afwachting van de uitspraak. Na de uitspraak kan de realisatie van het Retailpark verder worden opgepakt.



Voor **cluster 2A** is gekozen voor een actieve grondpolitiek, de gronden zijn direct bestemd voor Detailhandel-Periferie. De zittende/bestaande bedrijven zijn wegbestemd. Hiervoor koerst de gemeente actief op verwerving en zo nodig onteigening, omdat dit cluster (samen met cluster 1, de vijf woonwinkels) als 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 waarbij de ontwikkeling aan de markt wordt overgelaten. Hier kiest de gemeente niet voor een actieve grondpolitiek maar wordt met de bestemming Gemengd-Transformatie ontwikkelruimte aan de markt gegeven. 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, mits 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. Aan de zittende/bestaande bedrijven binnen de clusters 3 en 4 is uitbreidingsruimte gegeven en ook is functieverandering, passend binnen de bij het bestemmingsplan behorende staat van bedrijven, rechtstreeks mogelijk. In die bestemming zijn tevens wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee in de vorm van een nadere procedure onder voorwaarden, geclausuleerd en gefaseerd een transformatie naar perifere detailhandel op termijn (na 5 jaar) kan plaatsvinden.

Gevolgen van ontwikkeling Retailpark Belvédère voor de grex

Voor wat betreft de grex is er bij fase 1 sprake van een lichte stijging van het tekort met € 22.000, o.a. vanwege funderingsresten in de grond en de verwijdering van een sterk wortelende plant (Japanse duizendknoop).

Voor fase 2 wordt wel een forse stijging van de kosten voorzien van € 1 mln. Deze bijstelling heeft meerdere oorzaken. Op de eerste plaats zien wij dat met name het experimentele karakter van het bestemmingsplan zowel in de voorbereiding tot nu toe als in de uitvoering de komende jaren veel meer inzet kost van ambtelijke zijde en van externe adviseurs. Bovendien vereisten de onbekende stikstof- en Pfas-problematiek, die actueel werd tijdens de beroepsprocedure, eveneens een forse inzet van deskundigen en ambtelijke uren. Daar staat tegenover dat de opgedane ervaringen ons bij volgende bestemmings-/omgevingsplannen van pas kunnen komen. Wij voorzien ook nog dat in het kader van de uitspraak van de Raad van State maatregelen nodig zijn in relatie tot het bestemmingsplan. Daarvoor moeten opnieuw kosten worden gemaakt en voorts hebben wij daar waar het minnelijk overleg met de grondeigenaren daartoe aanleiding gaf de verwervingsprijzen iets opgehoogd.

Mondi Maastricht (cluster 4 in plaatje Retailpark Belvédère)

In 2018 heeft uw raad ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie Mondi Maastricht vooruitlopend op een mogelijke ontwikkeling passend binnen het Retailpark.

Deze haalbaarheidsstudie was bedoeld om te onderzoeken of en op welke wijze de plannen van het bedrijf en binnen de holding zouden kunnen passen binnen de door ons geschetste mogelijkheid van een PDV-ontwikkeling op delen van deze locatie op de langere termijn. 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 om 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. Bij de panden is de komende periode sprake van enkele grotere onderhoudswerken die niet doorberekend kunnen worden in de verhuur. Met als gevolg dat voorliggende grex sluit met een tekort dat € 632.000 hoger is dan vorig jaar.

Tijdelijk Beheer

Binnen Tijdelijk Beheer vallen diverse panden alsmede de parkeerplaats bij Fort Willem en Het Bassin. De panden zijn niet direct onder te brengen binnen de huidige deelgebieden. Het zijn enkele solitaire panden (zogenaamd verspreid bezit) in Bosscherveld en aan de Bosscherweg die tijdelijk of via antikraak in gebruik zijn gegeven, kortlopend zijn verhuurd zijn in afwachting van een definitieve bestemming of langlopend zijn verhuurd. Voor de komende jaren staat groot onderhoud gepland.

Samenvattend sluit dit hoofdstuk af met een stijging van de kosten met het bedrag van € 520.000.

De oorzaak hiervan ligt in minder opbrengsten als gevolg van leegstand van een verhuurd pand in combinatie met hogere kosten als gevolg van geraamd groot onderhoud voor de komende jaren en hogere verzekeringskosten.

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 zijnde „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.

't Bassin vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, 't Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. In 2014 zijn actiepunten voor 't Bassin benoemd en middels grex 2015 bekrachtigd en voorzien van financiële middelen. Voor de beoogde omzetverhoging van 't Bassin is het belangrijk dat meer traffic wordt gegenereerd via het realiseren van plannen in de omgeving van 't Bassin. Met de opening van Pathé in november 2015, de opening van filmhuis Lumière in september 2016, en The Student Hotel in 2017. Verder is ook in de bewegwijzering in het Sphinxkwartier consequent aandacht voor 't Bassin. Daarmee worden de juiste omstandigheden voor het functioneren van de binnenhaven gecreëerd. Periodiek vindt een huurderoverleg plaats en blijkt dat steeds meer evenementen hun weg richting het Bassin vinden. Zo vinden diverse evenementen in het Bassin plaats en ook de route van het Parcours liep door het Bassin. Het is belangrijk dat 't Bassin qua sfeer en uitstraling passend blijft bij de ambities voor het Sphinxkwartier. Dat betekent (aldus 'Het antwoord van de Sphinx') niet zozeer 'sjiek en sjoen' maar wel dat de voorzieningen op en rond de haven up to date worden gehouden. De in de grex Belvédère algemeen getroffen voorziening van € 100.000 per jaar met een maximum van vier jaren zijn ingezet voor maatregelen in en rond 't Bassin. Naast de eerder gedane investeringen aan het sluisje en vaarapp is in 2016 een dekkend Wifi-netwerk gerealiseerd vanaf 't Bassin tot en met Eijsden-Margraten. Voor deze werkzaamheden is met gemeente Eijsden-Margraten samengewerkt ter invulling van de Interregsubsidie "Numericanal".

Inmiddels zijn ook alle steigers aan 't Bassin vervangen waardoor er nu een kwalitatief en eenduidig beeld is in de aanlegfaciliteiten. De herinrichting van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug wordt in relatie met besluiten rondom de tram en Sappi Zuid gebracht. Eventuele ingrepen aan de sanitaire voorzieningen onder de Bassinbrug wordt afgewogen in relatie tot het ontwerp van de tram en ervaringen over de loop vanuit Bassin naar Lumière en vice versa. Voor de komende periode staat de verbetering van de verlichting op de agenda. In de grex is daartoe het bedrag van € 125.000 opgenomen.

Daarnaast draagt Belvédère WOM B.V. jaarlijks zorg voor een exploitatiebijdrage aan 't Bassin van circa € 58.000 voornamelijk ten behoeve van onderhoud van de sluisen en het beheer. Deze kosten zijn/worden jaarlijks in de grex begroting van Belvédère WOM B.V. meegenomen. Het aantal passanten dat 't Bassin per boot bezoekt en dus ook de huuromzet van de boten is stabiel te noemen. Dit geldt ook voor de exploitatiekosten. Al met al verloopt de exploitatie volgens verwachting echter alertheid blijft geboden. 't Bassin en zeker wat betreft het passantenbezoek blijft uiteindelijk nog altijd een seizoensgebonden activiteit. Maar er is ook vertrouwen voor de toekomst en dat begrijpen wij ook van de ondernemers. Dit mede gezien de te verwachten positieve impulsen die uitgaan van de herontwikkeling van het omliggende gebied die momenteel in volle gang is.

Conform het gestelde bij de grex 2017 is een programmeur ingehuurd die als initiator, aanspreekpunt en verbinder activiteiten, evenementen en initiatieven laat landen op de juiste plekken in het Sphinxkwartier. Daarnaast is in de grex opgenomen een budget tot een maximum van € 45.000 per jaar, drie jaar lang voor marketing, PR en gebiedsmanagement in de vorm van een matchingsbijdrage in afwachting van een financiële bijdrage van de groter investeerders in het Sphinxkwartier. Inmiddels is de Stichting Sphinxkwartier opgericht bestaande uit de grote spelers in het gebied. Zij dragen allemaal financieel bij.

Bij grex algemeen is er sprake van een stijging van de kosten met € 982.000. Een groot deel daarvan heeft te maken met de uitvoering van uw besluit van 2019 om de boekwaarde Landbouwbelang te bevriezen op € 6,5 mln. en om de vervolgkosten ten laste te brengen van de onrendabele top. Deze vervolgkosten zoals die in 2019 waren voorzien, worden dus niet meer op de grex Landbouwbelang



geboekt maar op grex 4 en via grex 4 ten laste gebracht van de onrendabele top van de grex. Dat is een administratieve handeling die budgettair neutraal gebeurt.

Voor het overige wordt de stijging veroorzaakt door de kosten van de overhead. Voorheen werden deze gedekt via het project Noorderbrugtracé. In afwachting van uw besluit rondom Sphinx Noord en Sappi Zuidwest - Landbouwbelang waarin in vervangende dekking van deze kosten is voorzien, hebben we ervoor gekozen om deze kosten voorlopig onder te brengen bij grex algemeen.

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.

Review en doorstart

In 2014 is de review uitgevoerd waaruit bleek dat het project niet binnen de gestelde kaders kon worden uitgevoerd. Er is een variantenstudie uitgevoerd en in 2015 is een scope-aanpassing met Mosae Forum als eindhalte vastgesteld door de Nederlandse partners.

In 2016 is deze scope-aanpassing onder voorwaarden goedgekeurd door de Vlaamse partners. Daarmee was de doorstart van het tramproject een feit. Het afgelopen jaar stond in het teken van de verdere voorbereiding onder andere van het bestemmingsplan en van de uitvoering. Inhoud, planning en risicomanagement zijn opgepakt conform de in het vastgestelde projectplan aangegeven wijze. De raad wordt periodiek -tweemaandelijks- geïnformeerd over de voortgang.

Actualiteit

Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 6 maart 2018. Naar aanleiding van drie beroepen heeft op 29 oktober 2018 de openbare zitting plaatsgevonden bij de Raad van State. In mei 2019 heeft de Raad van State zich positief uitgesproken over het bestemmingsplan en is het onherroepelijk geworden. Daarmee is de weg vrij voor de aanleg van de tram op Nederlands grondgebied. Het afgelopen jaar is het aanbestedingstraject opgestart. De eerste fase (selectiefase) is afgerond en we staan op het punt om de gunningsfase te starten. We zijn hier wel afhankelijk van de uitkomsten van het lopende onderzoek naar een mogelijke tracéwijziging in Hasselt. Momenteel worden de mogelijkheden bekeken om deze vervolgstap in de aanbesteding wel op korte termijn te zetten met inachtneming van de discussies die spelen rondom het laatste stukje tramtracé in Hasselt. We moeten wel concluderen dat de planning van het tramproject onder druk staat zolang de start van de gunningsfase uitblijft. Ook de huidige situatie met betrekking tot het coronavirus leidt tot aanvullende vertraging. Er zijn geen gevolgen voor de grex.

7.3.1.6 Grondexploitatie 2019

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. (voor de vergelijking: de onrendabele top zou € 43,2 mln. zijn als de rekenrente 4% was gebleven).

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Belvédère	72,8 mln	107,0 mln	158,9 mln	PM	-20,7 mln

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	-20,7 mln	PM

7.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

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.

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. Dit 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, 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. De gemeente is momenteel bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon.

De overgangszone en groeve 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.

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.

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 deze, mede vanwege (veiligheids-) problemen, buiten gebruik gesteld. In 2018 is het voorstel uitgewerkt om hier een waterspeelplek van te maken. Conform afspraak is per 1 juli 2018 de commerciële mergelwinning in de groeve beëindigd en is ENCI gestart met de afwerking van de groeve en overgangszone. Sinds voorjaar 2017 is de overgangszone 38+ gedeeltelijk in erfpacht bij SOME. Het gebied is opengesteld voor bezoekers, behoudens enkele periodes van sluiting vanwege werkzaamheden. In 2018 is hier een tijdelijke horecavoorziening gerealiseerd (Bistro Hoffmanni).

Inhoudelijk zijn er veel dilemma's rondom de realisatie van het PvT en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.4.1). Zo vraagt de toevoeging van functies in het gebied mogelijk om aanvullende verkeersmaatregelen. Ook de inpasbaarheid van het gewenste programma binnen de kaders van de natuur- en milieuwetgeving bleek 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.

Omdat het fysiek noodzakelijk is gebleken om de oplevering van de overgangszone te faseren, blijven exploitatiemogelijkheden voor SOME uit. 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. Vanwege de doorlopende financiële behoefte en het op korte termijn uitblijven van inkomsten was in de Programmabegroting 2019 voor herbestemming van het ENCI gebied een jaarlijkse dekking van € 250.000 opgenomen. Voor 2019 is dit budget in het kader



van bezuinigingen verlaagd naar € 100.000. Het risico bestaat dat dit kan leiden tot spanning wat betreft de apparaatskosten.

Ook de business case van SOME voor de overgangszone bleek kwetsbaar. SOME heeft in 2018 de globale kostenindicatie, die was opgesteld bij de vaststelling van het PvT in 2010, geactualiseerd. Uitgaande van het programma van het PvT is een hoge voorinvestering noodzakelijk. Daarbij bestaat het risico dat deze business case niet dekkend zal zijn, en dat het niet mogelijk is een bijdrage te leveren aan de kosten van het beheer van de groeve door Natuurmonumenten.

Om te komen tot een houdbaar bestemmingsplan en een sluitende business case, is gezocht naar alternatieve scenario's voor de uitwerking van het PvT. Samen met de afwegingen over de waterspeelplek zijn deze in het najaar van 2018 in een stadsronde gepresenteerd.

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.

Actualisatie 2019

Zoals vastgelegd heeft ENCI vóór 1 juli 2019 het gebruik van de oven gestaakt. De sloop van het Oven 8 complex is ver gaand voorbereid met de bedoeling om eind 2019 te starten met de uitvoering. Dit is echter vertraagd vanwege de (nieuwe) verplichting om ook bij tijdelijke sloopwerkzaamheden de stikstof-consequenties inzichtelijk te maken. ENCI heeft het resterende deel van de overgangszone 38+ eind 2019 bouwrijp opgeleverd en aan SOME in erfpacht gegeven. Per 2 januari 2020 is de definitief heringerichte groeve door ENCI via de provincie in eigendom overgedragen aan Natuurmonumenten. Afronding en overdracht van de overgangszone 50+ moet nog plaats vinden in 2020.

Begin 2019 zijn vier scenario's uitgewerkt, met het doel deze vóór de zomer aan de raad voor te leggen om hier een keuze in te maken. De scenario's zijn door externe deskundigen van een financiële doorrekening voorzien. Daaruit bleek dat geen van de scenario's de beheerkosten van Natuurmonumenten in de volledige omvang kon afdekken. Door de actuele ontwikkelingen rondom de PAS in mei 2019 kwam echter de uitvoerbaarheid van alle scenario's zwaar onder druk te staan. Ook was het niet meer mogelijk de recent opnieuw verleende Natuurwetvergunning van ENCI in een nieuw bestemmingsplan te vertalen. De onzekerheid over de haalbaarheid van het PvT legt spanning op de samenwerking tussen de partijen.

Door het uitblijven van duidelijkheid over een gewenst scenario met een haalbare business case, had Natuurmonumenten geen zicht op een bijdrage in de beheerkosten van de groeve, zoals ten tijde van het PvT wel was aangenomen. Daarom heeft Natuurmonumenten een eigen business case uitgewerkt, uitgaande van de mogelijkheid om de rol van SOME voor wat betreft de ontwikkeling van de overgangszone over te nemen. Dit alternatief plan kent echter nog veel onzekerheden. Bovendien gaat het uit van entreeheffing voor de groeve. Als dit niet acceptabel is, er er geen alternatieve dekkingsmogelijkheden gevonden worden door Natuurmonumenten, zal een mogelijk tekort bij de overheden neergelegd worden.

Eind 2019 was duidelijk dat het noodzakelijk is om het PvT op onderdelen aan te passen. Afgesproken is om gezamenlijk een aangepast voorstel op te stellen, met het streven om medio 2020



tot besluitvorming te komen door alle partijen. De gemeentelijke uitgangspunten hiervoor worden via een startdocument aan de gemeenteraad voorgelegd in het eerste kwartaal van 2020.

In december 2019 werd duidelijk dat Heidelberg Cement, het moederbedrijf van ENCI Maastricht, besloten heeft om medio 2020 de productie stop te zetten. Het toekomstbeeld van Heidelberg voor het bedrijventerrein, en de consequenties daarvan voor het PvT, zijn nog niet in beeld. Naar verwachting zal het bedrijf koersen op zo spoedig mogelijke afronding van verplichtingen uit het PvT. Als de actuele Natuurwetvergunning van ENCI komt te vervallen, is het naar verwachting de komende jaren niet of nauwelijks mogelijk om enige ontwikkeling in het gebied te laten plaatsvinden.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Geen haalbare business case SOME en daardoor geen terugbetaling lening
2	Liquiditeit SOME onder druk door vertraging
3	Beperking uitvoeringsmogelijkheden PvT door uitspraak PAS
4	Dekking maatregelen verkeersaantrekkende werking
5	Koers ENCI/Heidelberg na stopzetten productieproces ENCI

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt €357.500 + 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 31.12.2019	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	72,8 mln	107,0mln	158,9 mln.	PM	-20,7 mln.
SOME	0	PM	PM	357.500+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., steeg in 2016 (MPGV 2015) de geprognosticeerde onrendabele top als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag naar circa € 78 mln. In de MPG 2016 is een forse daling van de onrendabele top voorgesteld hetgeen leidde tot een onrendabele top van € 38,5 mln. (op eindwaarde). In de MPG 2017 nam de onrendabele top weer toe met € 4,4 mln. (op eindwaarde) tot € 43,3 mln. (op eindwaarde). De contante waarde per 01.01.2018 bedroeg € 38,1 mln. In de MPG 2018 bedroeg de onrendabele top op eindwaarde € 45,2 mln. De contante waarde hiervan was € 39,7 mln. In de nu voorliggende MPG 2019 bedraagt de onrendabele top op basis van eindwaarde € 20,9 mln (€ 20,7 mln. contante waarde). De afname van



de onrendabele top ten opzichte van de MPG 2018 van € 24,3 mln. (op basis van eindwaarde) wordt veroorzaakt doordat op advies van de accountant de rentetoerekening in de grex is 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 afgenomen tot € 20,9 mln. op basis van eindwaarde (voor de vergelijking: de onrendabele top zou € 43,2 mln. zijn (op basis van eindwaarde) als de rekenrente 4% was gebleven).

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 MPG 2019 en bedraagt een tekort van € 20,7 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 € 357.500 +PM.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 21,06 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 01.01.2020	WOZ-waarde 2019
1. Eigen huisvesting	10	64.999		
2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen)	82	119.928		
3a. Culturele voorzieningen	37	49.010		
3b. Welzijnsvoorzieningen	zie 3 a	Zie 3a		
3c. Sportgebouwen en terreinen	35	27.247		
4. overig vastgoed o.a. commercieel en MECC	97	187.201		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer **	NVT	NVT		
6. Onbebouwde terreinen incl. overig	931****	NVT		
TOTAAL	1.192	448.385	€ 224.466.205	€ 290.369.000



** Meegenomen in bouwgrondexploitaties (BIE).

**** inclusief parkeergarages

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

In 2012 is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. In deze kadernota is de rol van de vastgoedportefeuille omschreven als facilitair en ondersteunend aan het beleid door te voorzien in de vastgoedbehoefte. Middels de structuurvisie en de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid wordt aangegeven hoe en met welke instrumenten aan de stedelijke ontwikkelingsopgaven en huisvestingsvraagstukken uitvoering wordt gegeven.

Ten aanzien van het vastgoedbeleid is het uitgangspunt een kostendekkende exploitatie, zoals al langer gehanteerd werd, herbevestigd. Daarnaast worden in de Kadernota 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).



De voorgenomen planning om in 2016 de structuurvisie en vervolgens de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid te herijken, is doorgeschoven in verband met de komst van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2021 in werking zal treden. Zowel de structuurvisie als de kadernota zullen in het kader van de aanstaande Omgevingswet een herziening/actualisatie gaan krijgen. De voorbereidingen daartoe zijn al begonnen. Zo is de Omgevingsvisie al in een vergevorderd stadium van besluitvorming als opvolger van de structuurvisie. De verwachting is dat de Omgevingsvisie medio 2020 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. De herijking van de Kadernota zal naar verwachting in 2021/2022 plaatsvinden. Desalniettemin is het goed om bewust te zijn van de aanstaande veranderingen.

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. Hierbij is ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed te denken aan de 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.

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 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 4-5 jaar aan de hand van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in 2015/16 en een nieuwe actualisatie met inspecties is voorzien voor het jaar 2020. 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 herinspecties in



2020 zal dan ook deze opgave worden meegenomen waardoor er vanaf dan sprake is van een zogenaamd DMJOP (Duurzaam MJOP). Het aan te houden onderhoudsniveau op conditiescore 3 wordt door de gemeenteraad jaarlijks impliciet met de bekrachtiging van de Programmabegroting opnieuw 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 LED-verlichting. 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, worden projectmatig vanaf 2020 op basis van een sluitende business case worden opgepakt.

Naast deze reguliere zaken is in 2018 het zonnepanelenproject (bijna 4.000 panelen op vijf gemeentelijke objecten) afgerond. In het laatste kwartaal van 2018 zijn de zonnepanelen op het laatste pand, Mosae Forum 10, geplaatst.

8.1.3.4 Integraal accommodatiebeleid

Met betrekking tot de sociaal culturele accommodaties geldt de kadernota IAB (Integraal Accommodatie Beleid) uit 2005. Hierin zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd ten behoeve van het accommodatiebeleid die voor het maatschappelijk vastgoed richtinggevend zijn. De uitgangspunten hebben betrekking op

- verantwoordelijkheid en multifunctionaliteit;
- kostendekkendheid, tarieven en subsidies;
- spreiding en bezetting;
- eigendom, investeringen en onderhoud.

In de kadernota IAB zijn principes vastgelegd voor het onderscheid tussen private, commerciële voorzieningen en publieke en/of gesubsidieerde voorzieningen. Voor de laatste categorie geldt de lijn van kostendekkendheid in het vastgoedbeleid en subsidiering van huurders die de kosten niet kunnen opbrengen. In het bestuursakkoord *Wij Maastricht* is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Deze ambitie is uitgewerkt in een beleidsagenda Maatschappelijk Vastgoed (in november 2014 besproken met de raadscommissie Breed Welzijn)⁸. In 2016 en 2017 is het zogenaamde Leertraject Gemeenschapsvoorzieningen doorlopen. Dit traject omvatte diverse interactieve bijeenkomsten georganiseerd met burgers en andere stakeholders (o.a. zorginstellingen, raadsleden, buurtplatforms, besturen gemeenschapshuizen en ambtenaren). Daarnaast zijn twee pilots uitgevoerd waarin de behoefte van bewoners aan ontmoetingsplekken en accommodaties is onderzocht. De uitkomst van dit dialoogproces is verwoord in de raadsnota 'Ruimte voor initiatief, het vervolg op het integraal accommodatiebeleid' en is vastgesteld. In januari 2018 is een ondersteuningsregeling vastgesteld ten aanzien van de gemeenschapshuizen.

⁸ Jaarrekening 2016



In 2019 is gestart met het project “verbetering subsidieverstrekking”, een van de onderdelen hiervan is het laten vaststellen van de nieuwe Algemene Subsidieverordening 2020 door de Raad. Naar verwachting zal dit medio 2020 plaatsvinden. Het resultaat van dit project zal standaardisering van de formele processen in het kader van subsidieverstrekking betreffen. 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
- 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 marktvraag naar verduurzaming zo groot en is het algemeen belang van dien aard dat binnen Beleid en Ontwikkeling verder gekeken wordt dan alleen zonnepanelen.

Verder lopen er landelijk contacten met andere gemeenten en organisaties (o.a. Universiteit Maastricht) maar vindt 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.

Deze routekaart geeft aan dat men vooral laaghangend fruit middels losse maatregelen oppakt (1-5 jaar maatregelen, zonnepanelen etc.), gevolgd door maatregelen die in de jaarlijkse operatie kunnen worden ingepast. Hierbij kan men, naast de genoemde maatregelen bij onderhoud, denken aan gasloos bouwen bij nieuwbouw en het BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) uitvoeren gevolgd door een structureel plan tot verduurzaming. Binnen de gemeente passen we deze aanpak reeds toe en wordt hieruit volgend 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). De markt is nog te zeer in beweging om nu vast in te zetten op één specifieke oplossing.

Verder is in 2019 een begin gemaakt met een inventarisatie binnen de totale gemeentelijke portefeuille waaruit in 2020 een plan van aanpak volgt. Dit plan van aanpak behelst 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 nagenoeg afgerond en van 76 objecten zijn reeds maatwerkrapporten opgesteld. Bij de reeds eerdergenoemde NEN2767 herinspecties die plaatsvinden vanaf 2020, zal duurzaamheid een vaste plek krijgen in de onderhoudsplannen. 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). In het voorjaar van 2020 zullen er voor de sportaccommodaties nieuwe metingen plaatsvinden.

Per 2019 is gestart met het uitvoeren van enquêtes 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.

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 bewijzing 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 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. Onderstaand is bekeken in hoeverre de gemeente Maastricht bij onderhoudswerkzaamheden kan worden aangemerkt als eigenbouwer. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen panden voor eigen gebruik als 'overheid' – hiervoor is de gemeente nooit eigenbouwer – en panden die worden gebruikt voor btw-ondernemersactiviteiten (eigen gebruik als btw-ondernemer, zoals theater, dan wel verhuur aan derden).

Voor alle panden is voor de jaren 2019 – 2024 het reguliere onderhoud (o.b.v. het MJOP) in beeld gebracht. Hierbij zijn een op hoofdlijnen drietal categorieën te onderscheiden:

- Schilderwerk
- Vervanging daken
- Leveren / vervangen installaties (o.a. CV)

Eigenbouwerschap kan alleen van toepassing zijn op werken van stoffelijke aard en hieronder vallen de eerste twee categorieën. Over de derde categorie zijn de meningen nog verdeeld of deze wel of niet onder het eigenbouwerschap valt.

De gemeente voert deze werkzaamheden niet zelf uit, maar verstrekt hiertoe opdracht aan een aannemer. Meestal behoudt de gemeente hierbij de algehele leiding doordat zij zelf de directievoering en toezicht uitvoert, aanwijzingen geeft, beslissingen neemt etc. In deze gevallen is dan ook sprake van eigenbouwerschap.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden, doet de gemeente aanbestedingen. Hierbij worden de soortgelijke werkzaamheden (bijvoorbeeld schilderwerk) per jaar geclusterd. Hierbij kan en mag conform de aanbestedingsregels geen opsplitsing worden gemaakt. Dit betekent dat alle soortgelijke werkzaamheden op jaarbasis in één aanbesteding worden opgenomen, ongeacht of de panden voor eigen gebruik als 'overheid' of voor btw-ondernemersactiviteiten worden gebruikt.

Inmiddels heeft de Staatssecretaris van Financiën goedgekeurd dat gemeenten bij gemengde projecten (zowel optreden als overheid en als ondernemer) niet verplicht zijn om de verleggingsregeling toe te passen, zodat splitsingsvraagstukken worden vermeden.

Weliswaar is deze goedkeuring voornamelijk van toepassing op bestemmingsplannen, maar de kans wordt reëel geacht dat dit mogelijk ook van toepassing kan zijn op gezamenlijke inkoop / aanbestedingsvraagstukken, zoals bij de gemeente Maastricht aan de orde is.

Hierbij heeft de gemeente Maastricht wel de goedkeuring van de belastingdienst nodig. Momenteel is dan een notitie ingediend bij de belastingdienst en verwachten wij in de loop van 2020 een reactie.



8.1.4.5 Bezuinigingen

Zoals is aangekondigd bij de begroting 2020 zal er vanaf 2020 structureel € 12 miljoen bezuinigd moeten worden. Hiervoor is gedurende de afgelopen maanden in total voor € 68 miljoen aan bezuinigingsmogelijkheden geïnventariseerd. 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 geïnventariseerde bezuinigingsmogelijkheden voor € 17 miljoen aan bezuinigingssuggesties voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk welke bezuinigingen worden doorgevoerd. De uiteindelijke keuze van de gemeenteraad wordt meegenomen bij de behandeling van de Kaderbrief, begin juli 2020.

In deze MPGK zijn de mogelijke consequenties van de bezuinigingsvoorstellen voor de vastgoedportefeuille al geïnventariseerd per deelportefeuille, maar nog niet gekwantificeerd. Kwantificering van de risico's voor de vastgoedportefeuille zal plaatsvinden nadat de raad haar keuzes heeft gemaakt.

8.1.5 PARAMETERS

In deze MPGK 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%. In de Programmabegroting 2020 is vooralsnog een rentepercentage voor 2020 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 MPGK 2018, conform Programmabegroting 2019, bij het reële scenario uitgegaan van 1,4%. Voor de MPGK 2019 bedraagt, conform Programmabegroting 2020, de kostenindexering 1,45% en de opbrengstindexering 2,5%. De kostenindexering van 1,45% voor 2020 is hiermee niet geheel in lijn met de marktontwikkelingen van de laatste jaren. Echter de beschikbare budgetten voor 2020 zijn vastgesteld op 1,45% indexering. Indien de kostenindexering conform Programmabegroting structureel lager wordt dan de te verwachten kostenindexering in de markt, dan kan dit mogelijk leiden tot financiële risico's voor de vastgoedportefeuille.



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.

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 huurderiving ofwel het verschil tussen de potentiële bruto huuropbrengsten en de werkelijke gerealiseerde netto huuropbrengsten. De leegstand van een (deel)portefeuille wordt weergegeven in percentage van de maximaal te realiseren huuropbrengst (bruto huuropbrengst).

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 toprisico's bij het bezit, beheer en exploiteren van gemeentelijk vastgoed, is mede gekeken naar het rapport van Twynstra Gudde uit 2016⁹. In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit de portefeuillemanagers van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Maastricht een zevental toprisico'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 toprisico'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 toprisico'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

⁹ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



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 die uitgevoerd worden. Hiermee zouden als het goed is, de benodigde kosten gedekt zijn.

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

Op het moment van het opmaken van de risico-analyses van de deelportefeuilles, was er nog geen sprake van forse belemmeringen in het economische verkeer om de impact van de gezondheidsrisico's van de Corona pandemie te beheersen.

Ondanks dat het bij het afronden van deze jaarstukken nog te vroeg is om echt (materieel en financieel) inzicht te geven over de gevolgen van de Coronacrisis, is echter wel al duidelijk dat op de korte termijn dit al een aanzienlijk effect heeft op de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Gebruikers, huurder en pachters kunnen vanwege de coronacrisis op korte termijn in de problemen komen, waardoor huurbetaling in de knel kan komen. De gemeente is al gestart met het aanbieden van betalingsregelingen en het opschorten van de invorderingen (collegebesluit 24 maart 2020). Hiervan wordt ook momenteel massaal gebruik gemaakt.

Mede gezien het feit dat tijdens de afronding van deze jaarstukken niet duidelijk is hoe lang deze forse belemmeringen nog gaan voortduren, lijkt kwijtschelding op onderdelen van de portefeuille de volgende stap en mogelijk onvermijdelijk. Hierdoor zal op korte termijn (in de loop van 2020) het resultaat van de vastgoedportefeuille waarschijnlijk sterk negatief worden beïnvloed. Wat dit op de langere termijn betekent, is nog niet aan te geven en zal met name afhankelijk zijn van de mate waarin de overheid kwetsbare sectoren gaat steunen.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille is daarom met de gevolgen van de Coronacrisis **geen** rekening gehouden.



8.1.7 RESULTATEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De resultaten zoals opgenomen in de jaarrekening 2019, het verwachte bedrijfsresultaat voor 2020 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.

Van de portefeuille onderwijshuisvesting (inclusief gymzalen) bedraagt per 01.01.2020 de boekwaarde € 58,5 mln. Het betreft in totaal 82 objecten inclusief de bijbehorende gymnastieklokalen. De boekwaarde per 01.01.2019 in de MPG 2018 bedroeg voor deze portefeuille € 67,3 mln. voor 83 objecten.

8.2.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de onderwijsportefeuille verder uitgewerkt:

1. Spreidingsbeleid, 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

Spreidingsplannen Onderwijs Algemeen

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren langs de lijn van zogenaamde spreidingsplannen. Hierin zal duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen de komende jaren een steeds prominentere plek innemen 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.

Spreadingsplannen Primair Onderwijs

De Raad heeft op 17 december 2019 het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020-2036 vastgesteld. Het Integraal Huisvestingsplan 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 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 wetswijziging 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 wetswijziging 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 norm in een scenario uitgewerkt dienen te worden.



Speciaal (basis)onderwijs

Deerschikking van het speciaal (basis)onderwijs in relatie tot inclusiever en thuisnabijer onderwijs wordt 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 erna om vanaf schooljaar 2022-2023 in Maastricht een breed onderwijsaanbod aan te bieden aan beide zijden van de Maas in de vorm van een drietal brede schoolgemeenschappen.

- Bonnefantencollege in Maastricht-West met de opleidingen VMBO (basis, kader, gemengde leerweg), MAVO, HAVO en atheneum;
- Porta Mosana College in Maastricht-Oost met de opleidingen HAVO TTO, atheneum TTO en gymnasium TTO; mogelijk op termijn gefuseerd met;
- St. Maartenscollege eveneens is Maastricht-Oost met de opleidingen MAVO, HAVO, Atheneum en gymnasium;
- VMBO Maastricht in Maastricht-Oost met de opleidingen VMBO (basis, kader en gemengde leerweg):
- Bernard Lievegoed School met de opleidingen MAVO, HAVO en VWO.

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 voor het einde van 2020 een IHP voor het voortgezet onderwijs worden vastgesteld door de Raad.

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 geïdentificeerd 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 twee jaar geactualiseerd worden.

Voorvloeiend uit het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs zijn in 2019 reeds voorbereidingen getroffen voor de instandhouding/uitbreiding van de Bernhard Lievegoedschool. In 2020 worden de onderzoeken opgestart voor de nieuwbouw van de 2D-campus plus (o.a. J.F.Kennedy en Emile Wesley) en renovatie IKC Scharn. Vervolgens worden de onderzoeken opgestart voor IKC de Groene Loper, Dynamiek, Wolder en de Vlinderboom.



De voorbereiding voor de noodzakelijke uitbreiding van het United World College is in 2018 opgepakt en heeft in 2019 geresulteerd in een advies over de omvang van de uitbreiding en de beste locatie.

De recente prognose laat een groei zien naar 1.142 leerlingen (primary en secondary) in het schooljaar 2032-2033. De beschikbare capaciteit van het huidige schoolgebouw dient aanzienlijk te worden uitgebreid om dit aantal leerlingen te kunnen blijven huisvesten.

In januari 2020 zijn er enkele tijdelijke klaslokalen geplaatst. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht voor de permanente uitbreiding. De Board van het UWC wil niet uitbreiden buiten het huidige schoolterrein. Nu wordt onderzocht of op het huidige terrein mogelijkheden zijn voor uitbreidingen. Middels de tijdelijke klaslokalen en de permanente uitbreiding wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de werkelijke groei van het aantal leerlingen.

Voor de locatiekeuze van het Stedelijk College Oost zijn de onderzoeken momenteel gaande.

Per 1 januari 2019 zijn acht voormalige onderwijsaccommodaties vanuit de onderwijsportefeuille overgeheveld naar de regulier vastgoedportefeuille (BOG). Per 1 januari 2020 is wederom een onderwijslocatie overgeheveld (Bemelergrubbe 17) - en naar verwachting volgen er in 2020 nog 3 locaties (Bergmansweg 1-2, Rijksweg 70 en Stellendaal 15).

De huur van Bergmansweg 1-2 wordt door het Vista College per 31 augustus 2020 beëindigd en voor dit pand wordt momenteel al gezocht naar nieuwe invullingen.

De panden Rijksweg 70 en Stellendaal 15 zullen naar verwachting in de loop van 2020 als - IKC Ziezo (De Heeg) wordt opgeleverd en in gebruik wordt genomen - aan de onderwijsbestemming worden onttrokken. Hiermee worden ze juridisch terug geleverd aan de gemeente. Vervolgens bekijkt de gemeente de eventuele herbestemmingsmogelijkheden voor deze panden.

De verschuiving naar Integrale Kindcentra in het primair onderwijs zal ook gevolgen kennen voor de binnensportaccommodaties. Hierbij is er een sterke afhankelijkheid van de ontwikkelingen in het onderwijs.

De gebouwen die afgelopen jaren aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken en daarmee weer juridisch eigendom van de gemeente zijn geworden, zijn aan een NEN 2767 inspectie onderworpen en opgenomen in het reguliere onderhoudsregime van de gemeente Maastricht. Voor deze panden zullen nieuwe invullingen / bestemmingen (verkoop, verhuur, sloop) worden gezocht.

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, herbestemming of sloop. In 2018 is de gymzaal behorende bij Aureliushof 140 verkocht en zijn de voorbereidingen getroffen voor de verkoop van het bijbehorende schoolgebouw. De definitieve verkoop van basisschool Aureliushof 140 is doorgeschoven naar 2020 (naar verwachting mei 2020) vanwege de PAS-problematiek.

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. Deze marktconforme huurprijs bedraagt € 76,00 per m² per jaar prijspeil 2015 inclusief € 16,00 voor het onderhoud (en wordt jaarlijks geïndexeerd). Voor 2020 bedraagt de geïndexeerde huurprijs € 82,23 per m² (huur € 64,92 en onderhoud € 17,31).

Bij investeringen bij (ver)nieuwbouw in / bij een 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.

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 eind 2020 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.

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.

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

Eind 2019 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2020. 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 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.

8.2.3.2 Bezetting van accommodaties

Leegstand van een schoolgebouw is een risico voor de schoolbesturen. Pas als de leegstaande schoolgebouwen worden overgedragen aan de gemeente wordt het een risico voor de gemeente. 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. Op dit moment is er voor 2020 echter alleen vanaf 1 september leegstand te verwachten voor Bergmansweg 1-2.

Mogelijk volgt later in het jaar nog Bemelergrubbe 2. Op deze voormalige locatie van het Porta Mosanacollege is momenteel het Novo-college gehuisvest (was voorheen Eerste Opvang Anderstaligen en Internationale Schakel Klas). Er worden vanaf april gesprekken gevoerd met het schoolbestuur om inzicht te krijgen in de leegstaand en mogelijkheden tot het onderbrengen van andere vormen van onderwijs in het gebouw.

Als het gebouw deels leegstaat, is het invullen van deze leegstand in eerste instantie een verantwoordelijkheid van het schoolbestuur zelf. Ook dient het Novo-college rekening te houden met een nieuwe komst van leerlingen op het moment dat het AZC aan de Franciscus Romanusweg wordt geopend (september 2020).

Aangezien het nu nog onzeker is of Bemelergrubbe 2 daadwerkelijk wordt overdragen en er voor Bergmansweg 1-2 nieuwe invulling wordt gezocht, is het risico op dit moment ook niet aanwezig is en daarom op PM gezet.

8.2.3.3 Onderhoudsvoorziening

Per 1 januari 2015 is het 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 schoolgebouwen 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 NEN 2767 inspectie onderworpen en opgenomen in het reguliere onderhoudsregime van de gemeente Maastricht. Voor deze panden zullen herbestemmingen (verkoop, verhuur, sloop) worden gezocht.

Het exploitatierisico van deze schoolgebouwen komt daarmee uiteindelijk te vallen in de reguliere vastgoedportefeuille.

8.2.3.4 Politieke besluitvorming

De gemeenteraad heeft reeds eerder in zijn vergadering van 26 februari 2019 besloten om - vooruitlopend op de toekomstige wetgeving – de duurzaamheidsinvesteringen in verband met de te stellen eisen bij Bijna Energie Neutrale Gebouwen, ingeval van nieuwbouw voor rekening van de gemeente te nemen. Dit geldt ook voor de richtlijn Programma van Eisen Frisse 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 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. Vanwege deze investeringen heeft de gemeenteraad daarom besloten het beschikbare krediet voor realisering van het IKC De Heeg met € 871.500 te verhogen. Inmiddels heeft ook de aanbesteding van deze nieuwbouw plaatsgevonden. De aanbesteding heeft na het doorvoeren van enkele bezuinigingen geleid tot een negatief resultaat ten opzichte van het beschikbaar budget van € 1,0 mln. Het college heeft ingestemd met het ter beschikking stellen van deze additionele middelen via onder-uitputting gelden IHP 1^{ste} fase. Oplevering van de nieuwbouw staat gepland per oktober 2020.

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.

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 2020 en de volgende jaren voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag van circa € 100.000 per jaar beschikbaar moeten zijn. Dit bedrag is gelijk aan het reële risico 2019.

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 zal hierdoor worden 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. Ten slotte zal er in 2020 ruimte vrijkomen bij de locatie Mariënwaard (Don Bosco) en zal er een verplaatsing van een aantal tijdelijke units richting de Porseleinstraat gaan plaatsvinden.

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 collegevoorstel “2^e tranche toekomstbestendige binnensportlocaties” zal in 2020 duidelijkheid komen welke locaties niet meer benodigd zijn voor bewegingsonderwijs.



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 herbestemming is een frictiebudget van € 725.000 gevormd. Kosten als sloopkosten, maar ook doorlopende exploitatiekosten gedurende leegstand, ontoegankelijk maken gebouw, afzetten terrein in verband met mogelijke sloop, afboeken resterende boekwaarde, etc. worden 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 vrijgefallen. Per 01.01.2020 zijn alle gymzalen afgestoten (gesloopt, verhuurd of verkocht) en resteert er nog maar 1 verplichting. Dit betreft de kosten van de splitsing tussen de gymzaal en het schoolgebouw aan de Aureliushof. Zodra dit schoolgebouw verkocht en geleverd is zal de splitsing worden uitgevoerd en worden de kosten ten laste van het frictiebudget gebracht.

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 2020 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 dat hiervoor een bedrag van circa € 53 mln. is gereserveerd en in totaal € 98 mln. rekening houdend met het IHP Primair Onderwijs.

Het totale risico demografische druk onderwijshuisvesting wordt gezien het vorenstaande dan ook geschat op PM.

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	
Totaal	€ 100.000 per jaar + PM

De jaarlijkse kapitaallasten van risico Demografische Druk (gevolgen vergrijzing / ontgroening) zijn voorzien in de begroting. 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, wordt medio 2020 het voormalige schoolgebouw Aureliushof 140 verkocht aan de initiatiefnemers om te komen tot een gezondheidscentrum.

8.2.5 RESULTATEN ONDERWIJSPORTEUILLE

8.2.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) komt in 2019 uit op een positief resultaat van ruim € 57.000. Het saldo bijzondere baten/lasten komt uit op € 18.000 negatief. Dit negatieve resultaat, vergelijkbaar met het Marap resultaat, wordt met name veroorzaakt door kosten gemaakt met de verkoop van Aureliushof 140. De verkoop zal pas in 2020 plaatsvinden, de kosten lopen hiermee voor de baten uit.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2019	Resultaat bijzondere baten / lasten 2019
Portefeuille onderwijshuisvesting	€ 57.000	-/- € 18.000

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. 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 2020 is dan ook geraamd op nihil. In onderstaande tabel is het verwacht resultaat voor 2020 opgenomen inclusief de in paragraaf 8.2.3 gekwantificeerde risico's.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2020
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 100.000



8.3. Sportaccommodaties

8.3.1 ALGEMEEN

Van de portefeuille sportaccommodaties bedraagt per 01.01.2020 de boekwaarde € 1,658 mln. bestaande uit het Geusseltstadion en de Boulodrôme.

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 boulodrôme, die ook door Vastgoed rechtstreeks wordt verhuurd.

Er zijn geen afspraken gemaakt hoe om te gaan met de restantboekwaarden op het moment dat de accommodaties niet langer voor sportdoeleinden worden gebruikt, maar dit zal wel expliciet in de besluitvorming meegenomen moeten worden indien deze accommodaties aan de gemeentelijke sportexploitatie worden onttrokken.

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* blijft de ambitie van het spreidingsbeleid voor de pijler 'accommodaties' overeind, maar de uitvoering wordt afhankelijk gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich aandienen. Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport; waardoor het eerder vastgestelde spreidingsbeleid gehandhaafd blijft tot en met 2020.



Vanaf april 2020 zal de voetbalaccommodatie De Heeg aan het gemeentelijk sportvastgoedareal zijn onttrokken. Verdere afbouw (lees: sluiting) van buitensportaccommodaties is voornamelijk onduidelijk; dit hangt ook samen met de keuzes die zullen worden gemaakt in het kader van bezuinigingen waarover in 2020 de besluitvorming volgt.

Ten aanzien van de *binnensportaccommodaties* is vastgelegd dat ze goed bereikbaar, toegankelijk, schoon, onbeschadigd, veilig en betaalbaar dienen te zijn. Waar nodig worden 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 de afgelopen jaren zijn er vier sportzalen en gymzalen afgestoten (verkocht) en een 3-tal accommodaties gesloopt.

In het nieuwe integraal beleid voor de binnensportaccommodaties waarbij de raadsvaststelling in 2020 voorzien is (2^e Tranche Binnensportaccommodaties,) wordt onder meer de toekomst van sporthal De Heeg opgenomen. Voor de overblijvende *binnensportaccommodaties* is afgesproken dat de nu nog veelal traditionele accommodaties worden gerenoveerd en omgevormd tot moderne accommodaties die zo optimaal mogelijk gebruikt worden. Waar nodig worden overtollige 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. Als nu blijkt dat buitensportverenigingen door deze verhoogde tarieven de huur niet meer kunnen betalen, dan zou dit kunnen leiden tot fusies of samenwerkingen tussen verenigingen. Het gevolg hiervan kan dan weer zijn dat er minder complexen nodig zijn, waardoor overbodige complexen kunnen worden afgestoten. Voornamelijk is dit niet aan de orde. 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, reeds in de vorige paragraaf zijn omschreven. Zo komt er in 2020 meer duidelijkheid over de toekomst van Sporthal De Heeg (Roserij 500).

In de portefeuille buitensport hebben de laatste jaren diverse accommodaties hun sportbestemming verloren: Burgemeester Limpensweg 7 (vml. sportterrein Borgharen), Akersteenweg/Oude Molenweg (vml. sportterrein Scharn), Judeaweg (vml. sportterrein Limmel), Negenputruwe 11 (vml. Mosae Petanca), Pastoor Moormansstraat 20 (vml. sportterrein Boschpoort), Op de Bos (vml. tennisaccommodatie Itteren) en Maastrichterweg 7 (vml. sportterrein De Heeg). Hiermee is de beleidslijn om meer richting kwaliteitssportparken te gaan duidelijk zichtbaar. In 2020 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 geen verdere verkopen voorzien, met uitzondering van de gymzalen die reeds bij de onderwijsportefeuille zijn beschreven (zie paragraaf 8.2.3.5). 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, Akersteenweg, De Heeg en een deel van Itteren (namelijk de tennisbanen).

8.3.2.4 Leegstand

Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport voor de periode 2018 – 2020. Indien er gedurende die periode initiatieven worden ontwikkeld en uitgevoerd (samenwerking of fusies van sportverenigingen etc.), kan dat gevolgen hebben voor de portefeuille sportaccommodaties in die zin dat er alsdan – aanvullend aan de reeds in paragraaf 8.3.2.2 omschreven vrijgekomen sportaccommodaties - sportaccommodaties vrij kunnen komen.

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 01.01.2020 geactualiseerd. De portefeuille sportaccommodaties beschikt niet over een post onvoorzien.

8.3.3.1 Leegstand

Gedurende enige tijd wordt voor de volgende – buiten gebruik gestelde - buitensportaccommodaties gewerkt aan een andere invulling: voormalig tennispark Itteren (Op de Bos), en de voormalige voetbalvelden Akersteenweg (voorheen VV Scharn) en De Heeg (voorheen VV De Heeg).

De kosten die samenhangen met de leegstand (niet door inkomsten gedekte onroerende-zaakbelasting, verzekeringen, maaien velden, calamiteitenonderhoud aan de opstallen, extern leegstandsbeheer etc.) worden geraamd op gemiddeld € 15.000 per accommodatie per jaar.

Sportpark De Heeg is per 1 april 2020 geheel vrij beschikbaar. Momenteel wordt met een partij onderhandeld over een nieuwe aanwending op sportgebied. Om tussentijds kraken en vandalisme etc. te voorkomen, is er een leegstandbeheerder ingeschakeld die het object beheert. Gelet op de omvang van dit complex in vergelijking met bovengenoemde reeds leegstaande accommodaties, kunnen de leegstandskosten van dit object op jaarbasis hoger zijn.

In relatie tot de leegstand is ook het leegstandsbeheer een risico. In afwachting van een onderzoek naar herinvulling en de onderhandelingen daaromtrent, is het gebouw aan de Akersteenweg – na gekraakt en vervolgens ontruimd te zijn - daarom zorgvuldig dichtgezet. Tijdelijke bewoning via leegstandsbeheer is hier dan ook niet aan de orde Vanwege de aanwezigheid van asbest en niet



gekeurde installaties. Dit vergroot evenwel ook de kans op opnieuw kraak. Dat geldt ook voor het gebouw aan Op de Bos, dat eveneens is dichtgezet. De afgelopen twee jaar zijn drie gebouwen gesloopt: de oude Geusselthal (na ontruiming krakers), het gebouw aan de Pastoor Moormansstraat (na ontruiming krakers) en het gebouw aan de Demertdwardsstraat (direct nadat het door Maastricht Sport leeg is opgeleverd, is dit gebouw gesloopt). Het gebouw "Mosae Petanca" op sportpark West wordt ook gesloopt.

Voor het opvangen van de zojuist genoemde leegstandskosten en frictiekosten ten gevolge van deze leegstaande accommodaties, is er bij de jaarrekening 2018 een voorziening getroffen. Tevens is er voor het slopen van Boschpoort en het aanpassen van de voormalige tennisaccommodatie (sloop van de banen) een verzoek gedaan voor inzet van de Krimpgelden (Regeling Krimpgelden Maastricht-Heuvelland 2016-2020). Dit verzoek is gehonoreerd en de kosten worden ten laste van deze toegekende regeling gebracht.

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).

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 Bouldrôme en het Geusselstadion. Het risico ligt daar bij de gemeentelijke Vastgoedorganisatie. In principe is het Geusselstadion ook bruikbaar voor andere activiteiten dan alleen de MVV-activiteiten. In de praktijk is dat echter vrijwel niet realiseerbaar vanwege de (speel- en trainingstijdstippen) en de kwetsbaarheid van de kunstgrasmat die voor veel denkbare activiteiten beschermd c.q. afgedekt moet worden. Dat is tijdrovend en kostbaar. Bovendien is er nagenoeg geen vraag naar een alternatief gebruik van het Geusselstadion.

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 onvoorzien omstandigheden zoals calamiteiten en dito verborgen gebreken. Deze zijn nauwelijks te becijferen en daarom PM.

8.3.3.4 Politieke besluitvorming

De bezuinigingsvoorstellen die door het college aan de Raad zijn gedaan kennen wel mogelijke gevolgen voor de sportportefeuille. De volgende maatregelen kunnen effect hebben:

- **Maatregel 8.4 Herijken binnensportaccommodaties**

De gymzaal Mariaberg kent geen functie meer voor bewegingsonderwijs en sluiting is voorzien met ingang van 1 augustus 2020.



Sportzaal Mariënwaard: hiervan wordt onderzocht of - als gevolg van het vertrek (van een deel) van het speciaal onderwijs en de aanwezigheid van een in pandige gymzaal – op deze locatie in de nabije toekomst (2021) ook geen functie meer heeft voor het bewegingsonderwijs.

- **Maatregel 8.6** Onderzoek naar de ontwikkeling van de sportaccommodaties van de voetbalverenigingen SCM, Wolder en Daalhof, en de mogelijke verplaatsing naar 2 bestaande sportparken in Maastricht West. Dit kan mogelijk leiden tot sluiting van een drietal sportaccommodaties.

Beleidskeuzes krijgen uiteindelijk hun vertaling in beheer en exploitatie van het sportvastgoed. Een mogelijk besluit tot opheffen van enige sportaccommodatie volgt pas bij de Kaderbrief 2020 en is nog niet in deze MPGCV meegenomen. De mogelijke gevolgen van het opheffen van sportaccommodaties zijn hierboven beschreven bij 8.3.3.1 Leegstand.

8.3.3.5 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 objecten hetzij de ondergronden na sloop) een andere aanwending moet worden gevonden. Dit risico is op dit moment nog niet te kwantificeren, maar zal berekend worden zodra het er naar uitziet dat concrete bestuurlijke keuzes gemaakt gaan worden.

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 **PM**. Omdat de deelpartefeuille Sportaccommodaties niet beschikt over een post onvoorzien, maar alles vooralsnog op PM staat wordt het risico niet meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.3.4 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Het voormalige sportclubgebouw RKBFC (Pastoor Moormansstraat 20) is na ontruiming van de krakers in het kader van het buurtplan Boschpoort gesloopt. Het voormalige kledingclubgebouw aan de Demerstraat is eveneens gesloopt.

Over het voormalige clubgebouw Akersteenweg wordt onderhandeld inzake de uitgifte in erfpacht aan een scouting. Ook wordt met een gegadigde gesproken over de voormalige tennisaccommodatie in Itteren.



8.3.5 RESULTATEN SPORTACCOMMODATIES

8.3.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) ziet er als volgt uit:

Binnensport	€ 3.100 positief
Buitensport	€ 3.700 negatief
Geusseltstadion	€ 54.000 positief
Geusseltbad	€ 5.600 negatief

Er zijn in 2019 geen bijzondere lasten geweest. Alle leegstandskosten zijn ten laste gebracht van de voorziening frictiekosten leegkomende buitensportlocaties.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2019	Resultaat bijzondere baten / lasten 2019
Portefeuille sportaccommodaties	+/+ € 47.800	-

8.3.5.2 Vooruitblik

Voor 2020 wordt er voor de sportportefeuille voor binnensport, buitensport en zwembad voornamelijk een neutraal resultaat verwacht. De verwachting voor het Geusseltstadion is eveneens minimaal een neutraal resultaat. Dit zijn beide de verwachte resultaten exclusief de in paragraaf 8.3.3 benoemde risico's.

Het neutrale resultaat kan worden beïnvloed door het manifesteren van de benoemde risico's waar op dit moment, zoals er nog geen zicht bestaat op de richting van de bestuurlijke besluitvorming, nog geen inschatting te maken is en daarom is gekwantificeerd als PM.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2020
Portefeuille sportaccommodaties	PM	PM

8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

8.4.1 ALGEMEEN

Per 1 januari 2020 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille inclusief het MECC-complex circa 300.000 m² BVO. De totale boekwaarde bedraagt circa € 130 mln., de totale WOZ-waarde bedroeg in 2019 circa € 185 mln.

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). 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 en de vastgoedkeuzemogelijkheden per object zijn in 2019 gebundeld in een portefeuilleplan voor de vastgoedportefeuille.

Ten aanzien van de SCM-panden (sociale, cultureel, maatschappelijk) (hiervoor onder 3a en 3b gerubriceerd), is geconcludeerd dat de grootste ontwikkelingen waar de portefeuille mee te maken krijgt de volgende zijn. De ontwikkelingen zijn per beleidsveld uitgewerkt en zijn geactualiseerd naar status 01.01.2020:

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. 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 gemeentelijke 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 aanvaarden. Deze voorzieningen worden met name in voormalige industriële gebieden gezocht¹⁰.

¹⁰ Cultuurvisie 2020 "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur", vastgesteld op 29-11-2019 door de Raad.



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. Er wordt daarnaast in 2020 ook een vrijplaatsenbeleid opgesteld.

Een aantal specifieke ontwikkelingen op pandniveau is onderstaand verder uitgewerkt:

- **Timmerfabriek:** Het nieuwe filmhuis Lumiere is in het derde kwartaal 2016 opgeleverd. In september 2017 is gestart met de bouwwerkzaamheden van de capaciteitsvergroting van Muziekgieterij. Eind 2018 zijn de bouwwerkzaamheden opgeleverd waarna gestart is met het inrichten van de ruimten. Daadwerkelijke programmering in de nieuwe Muziekgieterij is gestart het derde kwartaal van 2019. In 2018 heeft tevens de verbouwing van de Toonzaal en aanpalende ruimten plaatsgevonden en zijn er met Bureau Europa afspraken over een structurele huurovereenkomst gemaakt voor dit gedeelte. In 2019 is er naar een invulling gezocht voor het Timmerfabriek-Zuid gedeelte. Dit is de expositieruimte op de 1^e verdieping en de ruimte die door de Muziekgieterij in de tijdelijkheid werd gebruikt. Eind 2019 is de ruimte tijdelijk verhuurd aan Intro in Situ (voor 1 jaar) en zal in 2020 de zoektocht naar een definitieve invulling vervolgd worden.
- **Herhuisvestingonderzoek Culturele Instellingen:** Ten aanzien van de locatie Sint Maartenspoort 2 is besloten dat Kumulus deze locatie gaat verlaten en ingepast zal worden in Centre Ceramique. Hiervoor is door de raad een voorbereidingskrediet vastgesteld begin 2019. In mei 2019 is het Investeringsbesluit Centre Ceramique door de Raad vastgesteld. (zie ook paragraaf 5.3.5 voor een verdere toelichting inzake de stand van zake verbouwing / bouwproject).
- **Broedplaatsenbeleid:** in 2019 heeft Stichting Ateliers Maastricht een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de mogelijkheid van een culturele broedplaats in Francois de Veyestraat 8. Dit heeft vooralsnog niet geresulteerd in een sluitende businesscase waardoor er nu verder onderzoek plaatsvindt naar de mogelijkheden om hier een broedplaats te vestigen.

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:** Onderzocht wordt of het aantal dagbestedingsplekken uitgebreid kan worden. In de bestaande bouw zijn hiervoor geen mogelijkheden. Voor de tijdelijkheid worden er daarvoor in 2020 units geplaatst en is de kinderboerderij, met behulp van de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij, bezig met het uitwerken van een toekomstplan. Hierbij kan er mogelijk sprake zijn van het vervangen van de huidige gebouwen door nieuwbouw. In 2020 moet de haalbaarheid van de plannen blijken.
- **Capucijnengang 10:** Dit pand heeft in 2019 een grootschalige renovatie gehad waarbij er met name dak- en gevelwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Tegelijkertijd worden met MIK-kinderopvang de mogelijkheden voor langdurige huur van het pand verkend. Medio 2020 zal duidelijk worden of dit tot een structurele verhuring heeft kunnen leiden.

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 2019 het gedeelte van Ankerkade 275, dat verhuurd was aan Arriva, toegevoegd aan de gemeentelijke huisvesting ter plaatse. In 2020 staat de verdere verbouwing van het Theater aan het Vrijthof op de planning en dan specifiek de aanpassingen voor brandveiligheid. 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. In 2020 moet 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 zullen ook een aantal forse investeringen worden gedaan zoals bijvoorbeeld de investering in het Mecc-complex (zie paragraaf 5.3.3) en waar mogelijk worden de exploitatiemogelijkheden van panden verbeterd. In 2019 zijn aanpassingen in Sint Maartenslaan 26 uitgevoerd om het bedrijventrum een nieuwe impuls te geven. Boschstraat 60 heeft ook een grondige renovatie gehad waardoor er nu een nieuwe verhuring gerealiseerd is. Het onderzoek naar de verkoop van Capucijnenstraat 98 loopt nog en richting de koper, is een deadline van 1 september 2020 aangegeven.

Ten aanzien van de *woningen* is reeds in 2012 bepaald dat deze, verdeeld over een aantal jaarschijven, afgestoten zouden worden. In 2020 zullen de laatste afstotingen 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:

Adres	Functie
1. Batterijstraat 50 a	Woning hoort bij Batterijstraat 48 en is verhuurd aan Jan van Eyck academie ten behoeve van artists in residence
2. Einsteinstraat 32	Dienstwoning behorende bij het gemeenschapshuis "Aen de Wan" is opnieuw verhuurd aan de nieuwe beheerder.
3. Severenplein 27	Dienstwoning behorende bij het gemeenschapshuis in Amby
4. Toustruwe 6	Woning die na liquidatie van GEM Malberg is overgekomen naar de gemeente. De achtergelegen loodsen van het voormalige bedrijf zijn gesloopt en de woning is opgeknapt.

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (WbWM)

Een nieuw toegevoegd onderdeel aan de portefeuille is 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 betaalbare 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 470 eenheden in beheer, waarvan 14 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed (winkels) betreffen. Van deze 470 eenheden heeft de NV er 228 in erfpacht genomen en 242 in eigendom. Er worden geen nieuwe eenheden meer toegevoegd. Het merendeel van de wooneenheden heeft een huur onder de liberalisatiegrens.

Ten behoeve van de N.V. Wonen boven Winkels Maastricht (WbWM) heeft Woonpunt lange tijd de directievoering, de bedrijfsvoering en het beheer uitgevoerd. Per 1 juni 2019 is een externe beheerder aangetrokken. Het contract is aangegaan voor 3 jaar en betreft met name de operationele directievoering, bedrijfsvoering en het dagelijks beheer van WbWM.

Daarnaast is besloten om een aantal toekomstscenario's uit te werken. Deze voorstellen betreffen o.a. onderzoek naar de voor- en nadelen van de beëindiging erfpacht van 85 eenheden (welke eigendom zijn van Woonpunt), de analyse van de huurpotentie van het niet-DAEB bezit alsmede de voor- en nadelen c.q. consequenties van mogelijke verkoopscenario's c.q. afbouw van de vastgoedportefeuille van WbWM. Hieromtrent zullen t.z.t. nog nadere voorstellen 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 zullen doorschuiven naar 2020.

8.4.2.3 Leegstand

Vanwege de aantrekkende vastgoedmarkt is er vanaf 2016 sprake van meer vraag naar vastgoed en heeft de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor het eerst te maken met leegstandspercentages die vergelijkbaar zijn met de gezonde frictieleegstand (2%). De verwachting is dat dit ook in 2020 nog verder zal doorzetten. Dit lage leegstandspercentage wordt naast de aantrekkende economie mede veroorzaakt door het sturen op 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 naar circa 2 mln. euro gegaan, aangezien het grootste gedeelte van de verhuringen intern verrekend worden. De panden die leegstand kennen zijn veruit hetzelfde gebleven als voorgaande jaren. Het leegstandspercentage komt in deze vergelijking voor 2019 uit op 4,3%. Voor alle leegstaande panden lopen op dit moment onderhandelingen over verhuur of worden businesscases uitgewerkt.

Ten aanzien van het leegstandsbeheer heeft er in 2017 een aanbesteding plaatsgevonden. Hiermee is 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 maart 2021), 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 2019 bedraagt dit percentage per 31.12.2019 4,3% (dit is het reële scenario).

Vanaf 2020 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 4,3 % liggen. De verwachting was dat het percentage van 2018, zijnde 4,2%, mogelijk nog zou dalen, echter is er in 2019 nog geen invulling gevonden voor Capucijnengang 10, en heeft de Sint Maartenslaan 26 nog last gehad van leegstand. Inzake beide panden lopen gesprekken voor herinvulling. Daarnaast drukt de Bankastraat 3 momenteel nog op dit leegstandspercentage, maar de verwachting is dat dit pand voor de zomer van 2020 definitief wordt overgedragen naar stichting BOEI waardoor het daadwerkelijke percentage gedurende het jaar zal dalen. Gezien het mogelijke risico op onvoorziene leegstand van de overige panden BOG-portefeuille, wordt echter ook 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 2020 nog 2,3%.

Leegstand / huurderiving reële scenario

	2017	2018	2019	2020
Maximaal te realiseren huuropbrengst	9.274.390	9.422.780	2.353.000*	2.930.000
Reële scenario huurderiving o.b.v. 2,9% (2017 + 2018) en 4,3% (2019)	426.622	433.448	99.000	67.000

*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 wel c.q. 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. Hier zal nader onderzoek op plaatsvinden.

Vooralsnog wordt dit risico als PM opgenomen.



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 bouwmarkt die enorm aantrekt.
- 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 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.
- 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.

Vooralsnog wordt dit risico als PM opgenomen.

8.4.3.4 Politieke besluitvorming

Bestuurlijke ambities kunnen een vastgoedrisico vormen. Zo is er een risico dat tot aanpassingen van objecten binnen de bestaande portefeuille leidt of 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 huurderfing en mogelijk boekverliezen leiden. In 2019 is gestart met het inventariseren van maatregelen in verband met de gemeentebrede bezuinigingen. Bij de vaststelling van de kaderbrief in juni 2020 is pas het effect van deze bezuinigingen in te schatten. Er is vooruitlopend hierop wel al geïnventariseerd welke gevolgen dit mogelijk voor de BOG-portefeuille kan hebben. De betreffende maatregelen zijn onderstaand 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. Echter voor de overige 2 kinderboerderijen dient er voor 1 juli een plan van aanpak aangeleverd te worden anders vallen de middelen incidenteel vrij. Voor beide panden zijn momenteel acties opgestart om een plan van aanpak te maken. Mocht het niet lukken dan komt de toekomstbestendigheid van deze voorzieningen onder druk te staan.



- **Maatregel 10.4 (Economie) Niet meer bijdragen aan Stichting Starterscentrum.** Zij huren momenteel Boschstraat 45. Indien zij geen (aanvullende) subsidie meer ontvangen waardoor de continuïteit in gevaar komt, dan is de mogelijkheid er dat Boschstraat 45 leeg komt te staan.
- **Maatregel 12.1 (Cultuur) Subsidie RTV Maastricht terugbrengen.** RTV Maastricht huurt momenteel ruimte in Centre Ceramique (onderhuur). Momenteel wordt CC verbouwd en eind 2020 krijgt RTV Maastricht in CC een nieuwe plek. Door een forse verlaging van deze subsidie kan mogelijk de onderhuursituatie met Centre Ceramique in het gedrang komen.
- **Maatregel 12.3 (Cultuur) Niet uitbreiden opslaghal Watermolen 11.** Door het voorstel om het jaarlijkse budget voor uitbreiding (€ 50.000) niet in te zetten, 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 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.
- **Maatregel 12.6 (Cultuur) Stoppen met subsidie intro in situ.** Intro is nu de tijdelijke huurder van Timmerfabriek Zuid. Aangezien zij slechts tijdelijk voorzien zijn (voor slechts 1 jaar), is er geen aanvullend risico voor de toekomstige exploitatie van de Timmerfabriek Zuid te verwachten.
- **Maatregel 12.10 (Cultuur) Stoppen subsidie Bureau Europa** Voorgesteld wordt om volledig te stoppen met de subsidie voor Bureau Europa en de mogelijkheden voor samenwerking te verkennen met Marres (Capucijnenstraat 98). 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 2021.
- **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 vooralsnog niet gekwantificeerd omdat er nochtans eerst meer duidelijkheid dient verschaft te worden in welke richting de bestuurlijke keuzes uitgaan. Verder biedt de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid ten aanzien van businesscases bij nieuwe investeringen enig tegenwicht tegen verre gaande bestuurlijke ambities.

Vooralsnog worden in deze MPG de risico's als PM opgenomen.

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.



Totaal risico's deelportefeuille BOG

In onderstaande tabel wordt het totaal aan risico's opgesomd voor de deelportefeuille BOG:

Omschrijving risico	Risicoreservering in €
1. Leegstand voor 2020	
2. Bezetting van accommodaties	
3. Onderhoudsvoorziening	
4. Politieke Besluitvorming	
5. Demografische druk	
Totaal risico	67.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de BOG-Portefeuille bedraagt voor de 2020 € **67.000 + 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).

8.4.4 (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 van deze herontwikkeling een korte beschrijving met bijbehorend programma gegeven inclusief 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 (NIEUW)

Daarnaast zijn de volgende panden die in de MPG 2018 nog waren opgenomen inmiddels verkocht of worden op korte termijn uitgegeven in erfpacht.

- Francois de Veyestraat 4-6 (verkocht)
- Meerssenerweg 1, Villa Kanjel (verkocht)
- Bankastraat 3 (uitgifte in erfpacht)

Deze panden zijn dan ook niet meer in deze paragraaf opgenomen.

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), een hotel, 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 2019

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). In dit addendum is opgenomen dat alle onderhoudskosten van de opstallen MECC, zowel eigenaars- als huurderonderhoud voor rekening zijn van MECC.

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen. De terreinen P0 en P6 zijn potentiële uit te geven bouwlocaties en maken onderdeel uit van de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord. 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 in de overeenkomst opgenomen parkeerbijdragen van deze parkeerterreinen komen voor het afgesproken deel ten gunste van de gemeente.

Parkeerterrein P9 – gelegen aan de Demertdwarsstraat- 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.

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 zal investeren. De totale investering (dus inclusief provinciale bijdragen en bijdrage van Mecc zelf) is becijferd op (afgerond) € 49 mln. Uitvoering werkzaamheden is gestart medio 2019. Finale oplevering is gepland vóór Tefaf 2021. De Expo-foyer is omstreeks oktober 2019 reeds gereedgekomen, opgeleverd en in gebruik bij Mecc Maastricht BV. De fases B & C (renovatie Forum passage) is opgeleverd in februari 2020. Met de laatste fase (verbouwing en uitbreiding Congrescentrum en realisatie BrightLands Meetingpoint) is inmiddels gestart en deze fase zal begin 2021, voor Tefaf 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.

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. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Het risico bedraagt voor de MPG 2019: PM.

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

Op initiatief van Zuyd Hogeschool en Hotel & Leisure Development International BV (HLDI BV) is in 2014 een verzoek ingediend om het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 te betrekken in een ontwikkeling ten behoeve van een hotel in het hoogste segment (5 sterren niveau), samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Franciscus Romanusweg 90. De haalbaarheid van het hotelinitiatief is door initiatiefnemers vervolgens onderzocht en het plan is nader uitgewerkt. In augustus 2018 heeft Zuyd Hogeschool besloten om de intentieovereenkomst voor verder onderzoek niet te willen verlengen waardoor het hotelinitiatief niet meer actueel is.



Actualisatie 2019

De huidige gebruiker Kumulus zal dit pand gaan verlaten waardoor dit gebouw c.w. deze locatie naar verwachting eind 2020 vrij zal komen. Er spelen momenteel meerdere ontwikkelingen in Wyck waarbij het gebouw St. Maartenspoort 2 een rol zou kunnen spelen (o.a. ontwikkelingen Zuyd Hogeschool, basisschool Wyck al dan niet in combinatie met kinderopvang Samen Spelen, etc.).

Medio februari 2020 is opdracht gegeven om een herbestemmingsonderzoek voor dit gebouw c.q. locatie uit te laten voeren teneinde meer richting te kunnen geven aan de gewenste ontwikkeling van deze locatie. Het herbestemmingsonderzoek zal een doorlooptijd hebben van ongeveer 3 maanden. De resultaten van dit onderzoek zullen omstreeks juni 2020 beschikbaar zijn.

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 eind 2020/begin 2021 na vertrek van de muziekschool. Een exacte vertrekdatum is nog niet bekend.



Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt per 31.12.2019 ingeschat op PM.
Hiervoor is geen 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. 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 waterchap.

Voor de Hoeve heeft zich een initiatiefnemer gemeld in samenwerking met een investeerder. Nu wordt onderzocht of een herbestemming mogelijk is, met behoud van de kinderboerderij en rekening houdend met de samenwerking met partners is de buurt. Eind 2019 heeft er een breed overleg plaatsgevonden rondom dit initiatief. Er wordt nu een intentieovereenkomst opgesteld met de initiatiefnemers en de investeerder waarin wordt afgesproken dat er gedurende 6 maanden nog een verdiepend haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. Het risico bestaat dat de kinderboerderij niet in het plan wordt meegenomen omdat het integreren van de kinderboerderij in het plan van de ontwikkelaar moeilijk is gebleken. De maatschappelijke bestemmingswens moet langdurig worden geborgd. De kosten van leegstand worden vooralsnog voor 2020 uit het projectbudget gedekt.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Behoud functie kinderboerderij
2	Langdurig borgen maatschappelijke bestemming

Het reële risico voor het pand Judeaweg 110 wordt per 31.12.2019 ingeschat op PM.
Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object

8.4.4.4 Francois de Veyestraat 8 (NIEUW)

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 moet blijken of de optie tijdelijk inzetten als Culturele broedplaats optie financieel haalbaar is.

Inzet als broedplaats levert dit moment een exploitatietekort op van € 55.000 per jaar. Het langdurig reserveren van het pand voor hoogwaterproblematiek laat een exploitatietekort zien van € 116.000 per jaar. De reservering voor de hoogwaterproblematiek heeft hierbij een aanvullend risico van € 61.000. 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

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		€ 116.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2019 **116.000 + 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 2019 (exclusief apparaatskosten) komt uit op een positief resultaat van ruim € 190.000. Het effect van het saneren van de portefeuille zet in 2020 voornamelijk nog onverminderd door. Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden).



Het resultaat uit bijzondere baten en lasten heeft voor 2019 een positief saldo van € 99.000. Het resultaat incidentele baten/lasten bestaat uit de verkoopopbrengst van Villa Kanjel, Meerssenerweg 1 waarbij reeds verrekening met de boekwaarde heeft plaatsgevonden en een verrekening van een perceel grond met de onbebouwd onroerendgoed-portefeuille (OOG). Daarnaast is er een bijzondere last in verband met commerciële investeringen in Sint Maartenslaan 26 (€ 72.000) om zo de verhuurbaarheid te verbeteren. Er zijn in 2019 geen woningen verkocht vanuit het actieplan verkoop woningen. De taakstelling is reeds in 2018 behaald. De laatste woningen zullen in 2020 verkocht gaan worden. Desalniettemin is er nog steeds sprake van een positief resultaat incidentele baten/lasten.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2019	Resultaat bijzondere baten / lasten 2019
Portefeuille BOG	€ 190.000	€ 99.000

8.4.5.2 Vooruitblik

Zoals al aangegeven zijn er nog een aantal ontwikkelingspanden. In 2020 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. Voor 2020 wordt dan ook uitgegaan van eenzelfde regulier bedrijfsresultaat als 2019, gecorrigeerd met de te verwachten risico's voor 2020. Het resultaat bijzondere baten/lasten wordt uit voorzichtigheidsprincipe vooralsnog voor 2020 voorzien op nihil.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2020
Reguliere panden portefeuille BOG	PM	€ 123.000
Herontwikkelingspanden	PM	-/- € 116.000 + PM
TOTAAL BOG-portefeuille	PM	€ 7.000 + 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 01.01.2020 uit circa 931 objecten. De boekwaarde bedraagt per die datum ruim € 34,5 mln. voor OOG waarvan € 15,8 mln. voor de parkeergarages.

	type object	aantal
1	Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	902
2	Grond tankstations (huur)	5
3	Grond (jacht/visrecht)	15
4	Parkeergarages	9
5	Overig (vml.NIEGG's)	
	TOTAAL OOG	931



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.

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 alleen maar hoger wordt, levert die canon op een gegeven moment een interessant jaarlijks voordeel op. Dat 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.

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 2019-2020 een daling met 20%. Het is niet te voorspellen wat de indexering voor 2020-2021 wordt. Hier zit een beperkt financieel risico in.

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 vorig jaar - 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, mits de erfpachter schriftelijk verklaart op geen enkele wijze meer de gemeente aansprakelijk te stellen voor zaken rondom het erfpachtobject. De werkzaamheden zullen vervolgens in 2020 worden uitgevoerd.

Het gaat naar verwachting om een eenmalig bedrag van maximaal € 30.000.

Op basis van de risicoanalyse is er geconcludeerd dat er voor 2020 sprake is van een éénmalig risico van € 30.000.



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.

8.5.5 RESULTATEN OOG - PORTEFEUILLE

8.5.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) bedraagt € 24.000 positief.
Het resultaat bijzondere baten / lasten bedraagt € 50.000 positief.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2019	Resultaat bijzondere baten / lasten 2019
Portefeuille OOG	+/+ € 24.000	+/+ € 50.000

8.5.5.2 Vooruitblik

Voor 2020 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 2019-2020 een daling met 20%. Het is niet te voorspellen wat de indexering voor 2020-2021 wordt.

Voor 2020 wordt inzake het regulier bedrijfsresultaat evenwel gestreefd naar een sluitend resultaat (exclusief de ingeschatte risico's).

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2020
Reguliere portefeuille OOG	PM	PM
Éénmalig risico portefeuille OOG		-/- € 30.0000
TOTAAL OOG-portefeuille	PM	-/- € 30.000 + PM

8.6 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen

8.6.1 TERUGBLIK

De resultaten 2019 voor de vastgoedportefeuille bedragen:



Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2019	Resultaat bijzondere baten / lasten 2019
Onderwijshuisvesting	€ 57.000	-/- € 18.000
Sportaccommodaties	€ 47.800	€ 0
Bebouwd Onroerend Goed	€ 190.000	€ 99.000
Onbebouwd Onroerend Goed	€ 24.000	€ 50.000
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 318.800	€ 131.000

Het regulier bedrijfsresultaat voor 2018 bedroeg € 823.000. Voor 2019 is het regulier bedrijfsresultaat hierbij ruim € 500.000 naar beneden bijgesteld.

In het kader van reëel begroten (Kaderbrief 2019) is er taakstellend bij Onderwijshuisvesting € 200.000 aan middelen uit de begroting afgeroomd en bij de BOG-portefeuille is er € 100.000 taakstellend afgeroomd en ingezet voor het gemeentebrede resultaat. Dit is in totaal al € 300.000 minder resultaat ten opzichte van 2018.

Daarnaast heeft er in 2019 binnen de BOG-portefeuille een herverdeling plaatsgevonden naar interne panden voor eigen gemeentelijke huisvesting en de overige (externe weggezette) panden. Het resultaat BOG omvat vanaf 2018 immers alleen de portefeuille panden die extern verhuurd worden. Alle overige resultaten die de interne panden behalen worden hier niet meer meegenomen.

Ten slotte is er bij de BOG-portefeuille in 2019 € 100.000 extra gestort in de voorziening onderhoud ten behoeve van extra onvoorziene kosten vloer Boschstraat 60.

8.6.2 VOORUITBLIK

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2020:

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2020
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 100.000
Portefeuille sportaccommodaties	PM	PM
Portefeuille BOG	PM	€ 7.000 - PM
Portefeuille OOG	PM	-/- € 30.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	PM	-/- € 123.000 - PM

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2019 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2019	Benodigde weerstandscapaciteit in 2020
TOTAAL vastgoedportefeuille	PM	PM	-/- 93.000 + PM	€ 123.000 + PM

De structureel benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2020 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 (€ 45 mln.) de besluitvorming inzake het voortgezet onderwijs wordt eind 2020 verwacht (zie paragraaf 8.2.2.5).

Na een aanzienlijke afname van de verwachte benodigde weerstandscapaciteit voor 2019 in de MPG 2018 (ten opzichte van 2018 in de MPG 2017), is er in de MPG 2019 weer een verwachte toename van de benodigde weerstandscapaciteit voor 2020.

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 2018 geen weerstandscapaciteit zou hoeven worden meegenomen.

Voor de MPG 2019 is de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario voor 2020 berekend op een positief bedrag van € 123.000 + PM.

De benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2018 en MPG 2019 is hierbij toegenomen met € 216.000.

In onderstaande tabel zijn per deelportefeuille de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2018 en MPG 2019 te zien.

Deelportefeuille	Verwacht resultaat voor 2019 MPG 2018	Verwacht resultaat voor 2020 MPG 2019
Portefeuille onderwijshuisvesting	-/- € 200.000	-/- € 100.000
Portefeuille sportaccommodaties	-/- € 100.000 + PM	PM
Portefeuille BOG	€ 393.000	€ 7.000 - PM
Portefeuille OOG	PM	-/- € 30.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 93.000 - PM	-/- € 123.000 - PM

Naast een afname van de verwachte risico's voor 2020 voor de deelportefeuilles onderwijshuisvesting en sportaccommodaties beide met € 100.000, is met name het bijstellen van het te verwachten resultaat voor 2020 van de BOG-portefeuille debet aan de toename van de benodigde weerstandscapaciteit, zijnde een toename van € 386.000.

In onderstaande tabel zijn van de deelportefeuille BOG de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2018 en MPG 2019 te zien.

Deelportefeuille BOG	Verwacht resultaat voor 2019 MPG 2018	Verwacht resultaat voor 2020 MPG 2019
Regulier resultaat BOG portefeuille	€ 506.000	€ 190.000
Risico's reguliere panden	-/- € 99.000	-/- € 67.000
Risico's herontwikkelingspanden	-/- € 14.000	-/- € 116.000 - PM
TOTAAL portefeuille BOG	€ 393.000	€ 7.000 - PM

Bij de BOG-portefeuille valt met name het verschil in verwacht regulier bedrijfsresultaat op. In paragraaf 8.6.1 is dit verschil reeds toegelicht. Het verschil tussen MPG 2018 en 2019 in risico's herontwikkelingspanden van ruim € 100.000 toename is met name het risico van het in de MPG nieuw opgenomen herontwikkelingspand Francois de Veyestraat 8.

Tot slot is de benodigde weerstandscapaciteit van de portefeuille OOG voor 2020 met € 30.000 toegenomen.



Op het moment van het opmaken van de risico-analyses van de deelportefeuilles, was er nog geen sprake van forse belemmeringen in het economische verkeer om de impact van de gezondheidsrisico's van de Corona pandemie te beheersen.

Wel is echter duidelijk dat op de korte termijn dit al een aanzienlijk effect heeft op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Er wordt momenteel al massaal gebruik gemaakt van de door de gemeente aangeboden van betalingsregelingen en het opschorten van de invorderingen.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille is met de gevolgen van de Coronacrisis in deze MPG **geen** rekening gehouden.

In hoofdstuk 10 wordt deze benodigde weerstandscapaciteit meegenomen in de totaaltelling 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 betrokkenheid raad bij 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 2020 zullen de volgende majeure projecten worden toegevoegd: Milieuzone, Warmtenet (Restwarmte) en Tweede Tranche Binnensport. Deze projecten bevinden zich momenteel in een beginstadium.

9.2 Uitgangspunten

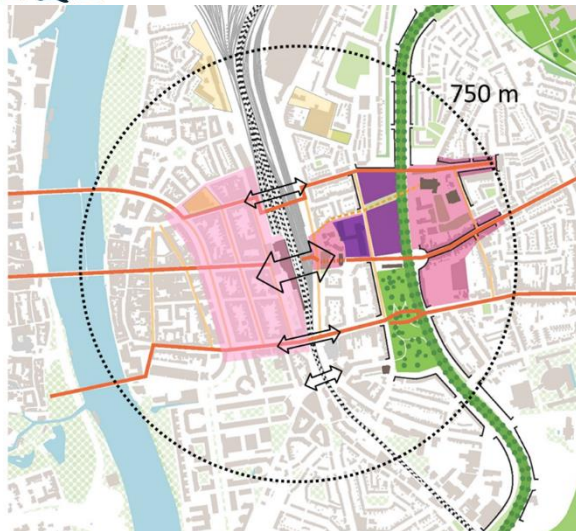
Voor overige majeure projecten is geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft ook geen scenariodoorrekening plaatsgevonden.

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

1. Gebiedsverkenning stationsomgeving
2. Verkeersstudie stationsomgeving
3. Infrastructurele maatregelen
4. Scooterstalling
5. Westelijk stationsplein
6. Realisatie Internationaal Busstation

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

1. Exploitiemiddelen (€ 300.000)



Van de exploitatiemiddelen is op 01.01.2020 in totaal € 195.000 gerealiseerd en € 50.000 beschikt. Aan de Gebiedsverkenning wordt op dit moment gewerkt door een extern adviesbureau. Afronding van de opdracht is medio 2020 voorzien. Van het totaalbedrag van € 300.000 aan exploitatiemiddelen resteert naar verwachting op 01.07.2020 nog circa € 55.000.

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)

Voor de verkeersstudie stationsomgeving is er verkeerstelling uitgevoerd door Groen Licht, heeft Goudappel aanvullend onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de Duitse Poort en is het bureau Movares ingehuurd om de onderzoeksresultaten aan te vullen en te verbinden. Het project is volop lopende en de opdracht naar Movares kan gedurende de tijd (naar aanleiding van bevindingen stakeholders op de infoavond 16 januari 2020) nog worden aangepast.

Voor het budget infrastructurele maatregelen stationsomgeving worden een aantal zaken uitgevoerd. De definitieve afsluiting van de Sint Antoniuslaan. Ook wordt de taxistandplaats hiervoor aangepast zodat de Kiss en Ride functie beter tot haar recht komt. Deze aanpassing wordt eind januari begroot en (mits binnen budget) direct uitgevoerd. Verder wat kleinere zaken naar aanleiding van praktijkervaringen ontstaan na het inrichten van het busstation en de Stationsstraat.

Voor de scooterstalling is intensief overleg gaande met NS en ProRail en ligt een laatste ontwerp voor dat momenteel in procedure is voor de omgevingsvergunning. Met NS en ProRail vinden overleg plaats om binnen de budgetten te blijven en de scooterstalling medio 2020 te realiseren.

Er is opdracht verstrekt aan Ruland architecten. Deze kosten worden gedeeld door NS en gemeente Maastricht. Als het ontwerp akkoord is, zal dit technisch doorgelicht moeten worden vanwege de beperkte draagkracht van het plein. Hierna zal het ontwerp waarschijnlijk moeten worden bijgesteld en uitgewerkt waarna een kostenraming plaatsvindt. De resterende investeringsmiddelen zijn onvoldoende om het ontwerp te realiseren. Samen met NS wordt gekeken hoe de middelen ten behoeve van de realisatie bij elkaar gebracht kunnen worden.

3. Investeringsmiddelen busstation



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 Rondeel de Vijf Koppen in Maastricht. Over een breedte van ca. 9 meter. In het bezweken deel van de muur is vorig jaar tijdens restauratie

werkzaamheden een uitbuiking geconstateerd. Enige dagen later op 3 april stortte een 2e deel van de



stadsmuur in over een breedte van ca 5 meter. Na de eerste instorting heeft de gemeente direct actie ondernomen om een calamiteitenteam samen te stellen. De taken van dit team waren:

- Beoordelen of het restant van de courtinemuur ook op instorten staat.
- Maken van een plan van aanpak inzake stabiliseren huidige situatie middels stutwerk.

De werkzaamheden naar aanleiding van het instorten van een deel van de vestingmuur in maart van dit jaar hebben zich tot nu toe beperkt tot het consolideren van de nog resterende muurdelen, onderzoek naar de oorzaak van de instorting en bouwhistorisch en archeologisch onderzoek naar het totale vestingwerk. 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 (gerealiseerd), inclusief onderzoeken t.b.v. grond voor walmuur en omgeving. Fase 2: opbouw reconstructie walmuur.

Actualisatie 2019

In overleg met de wethouder en het management zal er de komende weken een eerste keuze gemaakt worden. Zowel de Rijksdienst Cultureel Erfgoed als de Welstand Monumenten Commissie zullen de scenario's gepresenteerd krijgen en zullen we met hen in discussie gaan over de gewenste oplossing en onze voorkeur aangeven.

Om de gemeenteraad en de stad op een juiste manier hierbij te betrekken willen wij in 2020 een infosessies 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.

Voor de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden bij de Vijf Koppen zal een eigen omgevingsplan geschreven worden. Hierin zal het proces van de voorbereiding nader toegelicht worden en welke hinder de omgeving kan verwachten tijdens de uitvoering. Dit omgevingsplan zal in samenspraak met de uitvoerder opgesteld worden.



Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Planning
2	Apparaatskosten
3.	Omgevingsmanagement
4.	Marktprijzen i.c.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 01.01.2020:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2020	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2020	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2019 (MPGV 2018)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1.387.809	601.596	1.072.849
Grondexploitatiewet-initiatieven	-76.900 + PM	76.900 + PM	34.000 + PM
Bouwprojecten	0	0	0
Overige plannen Ontwikkeling	-400.000 + PM	400.000 + PM	130.000 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-21,06 mln. + PM	21,06 mln. + PM	40,0 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-123.000 + PM (2020)	123.000 + PM	PM - 93.000
TOTAAL	- 20,27 mln. + PM	22,26 mln. + PM	41,14 mln. + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2020 € 20,27 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2020 € 22,26 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2018 wordt met name verklaard door:"

1) Deelnemingen

De onrendabele top en dus ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère is met circa € 19 mln. afgenomen ten opzichte van de MPGV 2018 (zie hoofdstuk 7.4).

2) Bouwgrond in exploitatie

De doorrekening van de worst case scenario's BIE's en daardoor ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,5 mln. positiever uit ten opzichte van de MPGV 2018 (zie hoofdstuk 3.4)

3) Overige plannen Ontwikkeling

De reële risico inschatting en dus ook de benodigde weerstandscapaciteit van de plannen in de categorie Materiële Vaste Activa (MVA) is met circa € 0,3 mln. toegenomen ten opzichte van de MPGV 2018 (zie hoofdstuk 6.4).



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 grondexploitatieinitiatieven, 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 € 22,26 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2019 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

Op het moment van opmaken van de risico-analyses en de doorrekenen van de scenario's was er nog geen 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 daarom met de gevolgen van de Coronacrisis geen rekening gehouden.



11. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPGCV is voor een uniform systeem van risicomangement gekozen in de vorm van de RISMAN methode. De introductie van het risicomangement 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 geïnteriseerde 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 blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke aandachtspunten. Een aantal van deze trends van de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) betreffen:

1. Het uitgifterisico / afzetrisko
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)

Bij de bouwprojecten betreffen de aandachtspunten:

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).

In voorgaande MPGCV'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 gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband. Ondanks dat de afgegeven prijs vanuit het bouwteam hoger was, dan het beschikbare budget, wordt tot nu toe het werken in bouwteamverband als positief ervaren. (zie paragraaf 5.3.5).

Na de realisatie van de gehele MECC-verbouwing (eerste kwartaal 2021), zal het gehele ontwerp-, voorbereidings- en bouwproces van dit project worden geëvalueerd. Hierbij komen wellicht nog andere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde.

Medio 2019 kwam de bouwwereld in aanraking met de problematiek inzake PAS en PFAS. Mede door de huidige ontwikkelingen inzake PAS en PFAS is het onzeker wat de bouwkosten in 2020 zullen gaan doen. In het laatste kwartaal van 2019 zijn de bouwkosten nog wel gestegen, maar minder hard dan in de eerste helft van 2019.

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 uitvraagdocument 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.

De PAS en PFAS problematiek heeft momenteel grote invloed op de zowel de huidige als (nog te starten) nieuwe bouwprojecten.

Inmiddels is duidelijk dat voor nieuwe bouwprojecten deze problematiek naast de gevolgen voor de bouwkosten / de aanbesteding, ook gevolgen kan hebben voor de planning van het gehele bouwproces.

De PAS-problematiek vraagt om mogelijk innovatieve oplossingen.

Afhankelijk van de innovatie in de bouwsector en de maatregelen vanuit de politiek, zal deze problematiek dan ook grote of minder grote invloed hebben voor de bouw.

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.

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 2019 diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten vastgesteld en ook voor 2020 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 eind 2020 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 de loop van 2020 voorzien (2^e 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 voorzien voor het jaar 2020. 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 het vastgestelde niveau te houden. Duurzaamheid zal een vast onderdeel zijn in de onderhoudsplannen. Hierdoor is er dan 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 2020 door de Raad. Naar verwachting zal dit medio 2020 plaatsvinden.

Tot slot is in 2019 gestart met een inventarisatie binnen de totale gemeentelijke portefeuille om te komen tot een plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed. De inventarisatieronde is nagenoeg afgerond en van 76 objecten zijn reeds maatwerkrapporten opgesteld. Het afronden van het plan van aanpak wordt in 2020 verwacht.

Relevante ontwikkelingen betreffen het eigenbouwerschap, de voorgenomen bezuinigingen en de recente Coronacrisis.

Voor het eigenbouwerschap in relatie tot de onderhoudswerkzaamheden heeft de gemeente Maastricht haar visie opgenomen in een notitie die momenteel voorligt bij de belastingdienst. Hierop verwacht de gemeente in de loop van 2020 een reactie.

Vanaf 2020 zal de gemeente structureel € 12 mln. moeten bezuinigen. Inmiddels heeft het college voor € 17 mln. aan bezuinigingsmogelijkheden voorgelegd aan de gemeenteraad. De uiteindelijke keuze van de gemeenteraad wordt meegenomen bij de behandeling van de Kaderbrief, begin juli 2020.

Op het moment van het opmaken van de risico-analyses van de vastgoedportefeuilles, was er nog geen sprake van forse belemmeringen in het economische verkeer om de impact van de gezondheidsrisico's van de Corona pandemie te beheersen. Wel is echter duidelijk dat op de korte termijn dit al een aanzienlijk effect heeft op de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

