

Bijlage 2 – Terugblik

1999-2005

De gebiedsontwikkeling Belvédère (toen nog genaamd Noordwest-entree) is gestart in december 1999. De hoofddoelstellingen waren het oprekken van het stadscentrum in noordelijke richting waardoor er een grotere binnenstad ontstaat en de druk op het centrum beheersbaarder wordt, het maken van een nieuw stadsdeel waar de bewoner en bezoeker zich prettig en veilig voelt en het verruimen van het economisch profiel van de stad,

Vanaf het begin was er de wetenschap dat het een langjarig project zou worden en dat er rekening gehouden moest worden met wijzigende inzichten en regelgeving, met wisselende conjuncturen, met meerdere vier jaar perioden (nieuwe raden en colleges).

Dat vroeg enerzijds om flexibiliteit en aanpassingsvermogen en anderzijds om consistentie voor de gebiedsontwikkeling op cruciale onderdelen.

Via een ideeëncarrousel werd met belanghebbenden en belangstellenden en nadien met de politiek en het bestuur tot cruciaal bestempeld de keuze voor de hoofdinfrastructuur, het maken van het Frontenpark, het behouden van een aantal monumenten en de koppeling van het Belvédèregebied met de binnenstad via aantrekkelijk te maken routes langs de Maas, de Boschstraat en de Capucijnenstraat.

Het programma/de functies werden als flexibel invulbaar gezien (software). Via denkrichtingen, oplossingsrichtingen, voorontwerp-, ontwerp- en masterplannen ontstond het beeld van de inrichting van het Belvédèregebied.

Vanwege de enorme opgave werd een samenwerking met de private partijen ING en de Stichting pensioenfondsen voor de Bouwnijverheid aangegaan. De portefeuilles Stadsontwikkeling en Financiën werden aan het project gekoppeld. De Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) werd opgericht.

2006-2012

Met de WOM als opdrachtgever werd de voorbereiding en uitvoering van de gebiedsontwikkeling ter hand genomen. Masterplannen werden omgezet naar bestemmingsplan, er werd vastgoed gekocht en de eerste bouwplannen verschenen op de tekentafel.

In 2008 kwamen de eerste signalen van de wereldwijde financiële crisis: de totale vastgoedbranche werd daardoor zeer fors geraakt. Grote partijen keerden vastgoedontwikkeling de rug toe en vluchtten in de aandelen en obligatiemarkten. Zo ook de private partijen binnen Belvédère. Het was een heftige periode binnen de gebiedsontwikkeling. Bovenop deze crisis kwam de discussie over bevolkingskrimp hetgeen ertoe leidde dat de oorspronkelijke woningbouwopgave binnen Belvédère werd teruggebracht

van bijna 4.500 woningen naar ruim 1.100 woningen. Het gevolg daarvan was een afwaardering van het vastgoed met ruim € 70 mio.

2013-2021

Na beëindiging van de crisis en na uittreding van de private partijen werd bij raadsbesluit van 18 juni 2013 (raadsstuk 72-2013) besloten tot een herstart van de gebiedsontwikkeling met een kleiner programma en een nieuw planconcept inclusief een opgeschoonde grex. Ook werd besloten om het financiële vangnet van € 2,3 mio per jaar te reserveren vanuit het MJIP.

Op 8 juli 2014 werd besloten (raadsstuk 76-2014) tot voorbereiding en start van de eerste projecten zoals de Belvédèrelaan Zuid als onderdeel van het project Noorderbrugtracé, PDV-fase 1, de Pathé-bioscoop, start woningbouw Lindenkruis fase 1 en voorbereiding onderdelen van het Frontenpark.

In de derde rapportage (raadsstuk 66-2015 behandeld op 9 juni 2015) stonden de twee grootste projecten binnen Belvédère centraal namelijk de projecten Eiffelgebouw en Noorderbrugtracé. Voor het Eiffelcomplex werd uiteindelijk € 22,5 mio beschikbaar gesteld voor renovatie en er werd besloten om het initiatief The Student Hotel te honoreren. Het project Noorderbrugtracé zat in de fase van gunning.

In 2016 (raadsstuk 60-2016 behandeld op 28 juni 2016) werd over de voortgang van de projecten Eiffelgebouw en Noorderbrugtracé gerapporteerd en er werd besloten tot een-op-een onderhandelingen met eindgebruikers. Daarmee werd projecten als Brikkegebouw, de Festivillage, Sphinx Zuid, de CPO's, het Retailpark Belvédère in voorbereiding genomen. Op 13 december 2016 (raadsvoorstel 109-2016) nam uw raad ook een positief besluit rondom het initiatief Loods 5 gericht op de gebouwen noordhoek Sphinx.

Bij de grex 2017 (raadsstuk 51-2017 d.d. 27 juni 2017) werd gemeld dat een-op-een onderhandelingen leidden tot contracten met private partijen zodat de uitvoering kon starten van diverse projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Er werden ook inhoudelijke en procesmatige voorstellen gedaan voor de aanpak van de locatie Landbouwbelang waarbij door uw raad via amendement aandacht werd gevraagd voor de activiteiten van de vrijplaats.

In 2018 hebben wij gerapporteerd (raadsstuk 59-2018 d.d. 3 juli 2018) over het verloop van een aantal projecten als voortgang Noorderbrug en oplevering Eiffelcomplex. In grex 2018 werd met name besloten over haalbaarheidsstudies en de uitvoering van projecten als Sappi Zuidwest, de Gasfabriek, Mondi Maastricht en de stadswede.

In 2019 werd besloten om de locatie Landbouwbelang via een tender in de markt te zetten met een bodemprijs van € 4 mio en een prijs-kwaliteitverhouding van 50%/50%. Bovendien werd besloten om de boekwaarde te bevroren op € 6,5 mio en vervolgkosten ten laste te brengen van de onrendabele top. Tot slot werd besloten om het pand Kunstfront (Cabergerweg 47) te renoveren en daarvoor het bedrag van € 1.350.000,- via amendement te activeren op de boekwaarde van het pand in verband met kostendekkende verhuur.

In 2020 werd besloten de voorbereidingen van het project Sphinx Noord te starten; dit project omvat de bouw van een ondergrondse parkeergarage met woningen op de huidige parkeerplaats in combinatie met de realisatie van een tijdelijke parkeervoorziening op de parkeerplaats Frontenpark. De Gasfabriek werd verkocht in de huidige staat aan de heer Loellmann waardoor de renovatiekosten uit de grex gehaald konden worden. Er werd ook ruim € 1 mio beschikbaar gesteld voor het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud aan een aantal panden. Het project Noorderbrugtracé werd afgesloten met een batig saldo van € 9,5 mio en met een restantbudget van € 2,5 mio gereserveerd voor een groot aantal restpunten van het project. Tot slot werd in oktober 2020 besloten de overeenkomst met Sappi aan te gaan. Deze overeenkomst strekt tot aankoop van een deel van het Sappi-terrein voor het doortrekken van de Maasboulevard, het autoluw maken van de Bassinbrug, het afbouwen van het Bassin aan de noordzijde in combinatie met het ophogen van het bouwvolume op de locatie landbouwbelang en het mogelijk maken van de woonfunctie op die locatie. Als gevolg daarvan werd de bodemprijs voor de locatie opgetrokken naar € 18 mio.

In 2021

Het jaar 2021 stond in het teken van uitvoering van eerder genomen besluiten (going concern). Nieuw was de coronacrisis die ook een (beperkt) effect heeft op de grondexploitatie. Daartoe werd een financiële voorziening getroffen. In maart 2021 werd ook besloten om het retailpark fase 2 door te zetten.