



| | |
|-----------------------|---|
| Raadsvergadering | 21 juni 2022 |
| Volgnummer | 30-2022 |
| Onderwerp | Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grex 2022 |
| Domeinvergadering | Fysiek |
| Programmanummer | 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing |
| Registratienummer | 2022.11326 |
| Collegevergadering | 17 mei 2022 |
| Portefeuillehouder | Wethouder Krabbendam |
| Organisatieonderdeel | BO Programma's en Strategie |
| Behandelend ambtenaar | GEMM Bartholomé Telefoonnummer: 043-350 4601 Guid.Bartholomee@maastricht.nl |
| Bijlagen | Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Terugblik |

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère zijn en worden tal van samenhangende projecten en activiteiten voorgesteld, voorbereid en uitgevoerd. Jaarlijks wordt hierover integraal gerapporteerd waarbij de effecten op de grex worden voorgelegd. Als de raad instemt met het voorstel dat nu voorligt, zal de actualisatie van de grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling Belvédère 2022 zijn vastgesteld. Er zijn in financieel opzicht enkele behoorlijke positieve ontwikkelingen te melden. Daartegenover staan enkele marktontwikkelingen die vragen om behoedzaamheid; deze hebben een negatief effect op de grex. In grex 2022 wordt ook de fasegewijze aanpak van de groene Gashouder in het Frontenpark ter afweging aan u voorgelegd met daarbij een investeringsvoorstel en een reserveringsvoorstel in de grex. Met dit alles sluit de grex 2022 met een geprognosticeerde onrendabele top van afgerond € 21,5 mio. Dit is een daling van € 6,3 mio ten opzichte van 2021; de onrendabele top neemt dus af met € 6,3 mio en dat is een positieve ontwikkeling.



De gebiedsontwikkeling Belvédère blijft ook de aankomende periode een belangrijk speerpunt in de stedelijke ontwikkeling. Er worden voor de komende jaren nog enkele majeure opgaven voorbereid en uitgevoerd. Dat betekent dat de grex, zoals ook al eerder werd aangekondigd, nu wordt verlengd tot 2030. Op dat moment in 2030 kan de balans worden opgemaakt en is te bezien in hoeverre het financieel vangnet dat nu jaarlijks opzij wordt gezet, zal worden aangesproken ter dekking van het saldo van de onrendabele top. Het spreekt vanzelf dat bij deze gebiedsontwikkeling een sterke sturing op inhoud én geld onverkort noodzakelijk blijft. Via voorliggende jaarlijkse actualisatie en via besluitvorming gedurende het jaar brengen wij u vroegtijdig en maximaal in de positie om af te wegen, bij te sturen en tot besluiten te komen. Wanneer u de grex 2022 vaststelt, brengt u ons als college in de positie om de gebiedsontwikkeling overeenkomstig hetgeen u daarover besluit weer op een rechtmatige wijze voort te zetten.

Beslispunten

1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2022 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

1.1 Aanleiding

Elk jaar, omstreeks de zomer, bieden wij u het raadsvoorstel aan over de gebiedsontwikkeling Belvédère. Met dit raadsvoorstel voldoen wij aan de afspraak met uw raad gemaakt in het kader van de herstart van deze gebiedsontwikkeling in 2013. Deze afspraak was om eenmaal per jaar voor u een algemeen totaalbeeld te schetsen van de gebiedsontwikkeling Belvédère op inhoud en geld. Daarin worden besluiten die gedurende het afgelopen jaar zijn genomen eveneens verwerkt. Met dit raadsvoorstel leggen wij verantwoording af over het afgelopen jaar en wordt vooruitgekeken naar de komende jaren met acties, plannen en cijfermatige prognoses. Bij de diverse grexonderdelen worden de aanpassingen ten opzichte van vorig jaar geëxpliciteerd zodat deze voor u helder zijn. Vervolgens landen die dan samengevat in het beslispunt inzake vaststelling van de grex. Voor u ligt de tiende rapportage.

1.2 Terugblik

De gebiedsontwikkeling Belvédère is gestart in 1999 en heeft een looptijd die meermaals de zittingsperiode van 4 jaren van de gemeenteraad overschrijdt. Er zijn in het verleden belangrijke



besluiten genomen die aan de basis liggen van deze gebiedsontwikkeling. Met het aantreden van de nieuwe raad hebben wij de belangrijkste besluiten nog eens op een rijtje gezet. Dit overzicht treft u aan in bijlage 2. Mocht u meer informatie willen hebben over het verloop van deze gebiedsontwikkeling tot nu toe, dan kunt u uiteraard daarover verder worden bij gesproken.

1.3 Enkele algemene thema's in grex 2022

Voordat we specifiek ingaan op de ontwikkelingen binnen de diverse deelgebieden van de gebiedsontwikkeling willen wij graag enkele algemene thema's aan u voorleggen.

Verlenging grex tot en met 2030

Bij de start van de gebiedsontwikkeling in 2000 werd een looptijd voorzien van ruim 20 tot 30 jaren. Het was en is nog steeds de bedoeling om binnen deze periode van maximaal 30 jaren dit belangrijk deel van de stad via een scala aan samenhangende activiteiten en projecten te transformeren tot een nieuw stadsdeel en daarmee de gebiedsontwikkeling af te ronden.

In het kader van de herstart in 2013 werd een nieuwe grex vastgesteld rondom een aantal activiteiten en projecten die voorzien waren in de eerste periode van 10 jaren en die inmiddels zijn of worden gerealiseerd. Er zijn activiteiten en projecten in voorbereiding voor de periode daarna tot en met 2030, waarover u grotendeels al hebt besloten. Er komen ook nieuwe actiepunten aan voor deze periode als uw raad tenminste daartoe besluit. Bij grex 2021 werd de verlenging van de grex al aangekondigd. In de voorliggende grex 2022 is de verlenging tot en met 2030 cijfermatig doorgevoerd. Bij de diverse onderdelen zijn de effecten daarvan in beeld gebracht.

De coronacrisis

Bij het opstellen van voorliggend raadsvoorstel zijn de coronamaatregelen — naar wij hopen — definitief beëindigd. In het verlengde van de gemeentelijke besluitvorming en voorwaarden worden de huurders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. gefaciliteerd met huuruitstel en huurkorting. Daartoe werd in grex 2021 een voorlopige voorziening getroffen. Op basis van gerechtelijke uitspraken is deze voorziening in grex 2022 opgehoogd.

Een deel van deze voorziening is inmiddels concreet aangewend op basis van getoetste omzetcijfers zoals de regeling voorschrijft. De komende tijd zal hieraan in goed overleg met de ondernemers verder worden gewerkt. Bij de behandeling van grex 4 in hoofdstuk 2.4 zullen wij dit onderwerp laten terugkomen.



De marktomstandigheden

Woningbouw

In het afgelopen jaar hebben we kunnen constateren dat de druk op de woningmarkt vrij hoog blijft. De afzet van zowel huur- als koopwoningen binnen het Belvédèregebied loopt heel goed. De combinatie van de stad Maastricht, de locatie in de binnenstad en de kwaliteit van de woningen leidt tot behoorlijke verkoopopbrengsten. Eerder is met de ontwikkelaar afgesproken dat bij hogere verkoopopbrengsten een verrekening van de grondprijzen zou plaatsvinden ten gunste van de WOM. Deze verrekening, die betrekking heeft op de locatie Sphinx Zuid, is in grex 2022 doorgevoerd. Voor de komende periode staan drie woningbouwlocaties op de agenda, namelijk de locaties Landbouwbelang, Sphinx Noord en Sappi Zuidwest. Ook staat de invulling van de panden boven de winkel van Loods 5 met woningen op de planning. Verderop in het raadsvoorstel komt een en ander aan de orde.

Kostenstijgingen

We constateren gelijktijdig dat er sprake is van grote krapte op de arbeidsmarkt. Het is geen vanzelfsprekendheid meer dat op een aanvraag offertes worden ingediend. Portefeuilles bij bedrijven blijken vol te zitten en werken worden zelfs geweigerd. In combinatie daarmee is er sprake van een sterke stijging van materiaalprijzen. Door dit alles krijgen we te maken met behoorlijke prijsstijgingen bij de uitvoering van de gebiedsontwikkeling. De oplossing hiervoor zien wij vooralsnog in een combinatie van maatregelen zoals het doorvoeren van versoberingen bij de uitvoering zonder onder een ondergrens te komen. Bekeken wordt of en waar werken kunnen worden getemporeerd in afwachting van hetgeen de toekomst brengt. Deze laatste maatregel moet wel worden afgewogen tegenover verdragingskosten c.q. renteverliezen daar waar sprake is van reeds gedane investeringen. Ook moet bekeken worden in hoeverre deze maatregel past in het grotere geheel van samenhangende activiteiten. Samengevat noopt deze situatie ons ook ertoe om een algemene verhoging van de index door te voeren op kosten in de grex 2022. Deze maatregel werkt in negatieve zin door op de grex. In aanvulling op een algemene verhoging van index ontkomen wij er niet aan om aanvullend enkele specifieke kostenposten binnen de grex 2022 te verhogen. Deze komen verderop in het raadsvoorstel terug. De markt is momenteel dusdanig dat er geen garantie is te geven dat projecten, waarvan de uitvoering niet kan wachten, binnen (opgehoogde) budgetten kunnen worden uitgevoerd. In voorkomende gevallen zullen wij uiteraard bij u terugkomen.



De rente

De rentesituatie rondom de gebiedsontwikkeling wordt conform de afspraak met uw raad continu gemonitord. Bij grex 2021 hebben wij rekening gehouden met de rekenrente van 0,5% die op dat moment aansloot bij de actuele rentestanden. Er worden binnen afzienbare tijd rentestijgingen verwacht en in voorliggende grex 2022 is een rekenrente verwerkt die hierbij aansluit vanaf 2023 tot en met 2030. Ook dit is een behoorlijke kostenpost. Tevens wordt gekeken naar de financieringsbehoefte van de WOM via kortlopende kasgeldleningen en langlopende leningen. In hoofdstuk 5 Financiën komt dit onderwerp terug.

Stikstof

De stikstofproblematiek raakt inmiddels ook de gebiedsontwikkeling. Op basis van voortschrijdende jurisprudentie en wijzigende regelgeving worden de regels steeds verder aangescherpt. We hebben hier te maken met een landelijk probleem. Voor dit moment raakt de stikstofproblematiek binnen de gebiedsontwikkeling in ieder geval het retailpark. Er wordt gestudeerd op de effecten en wat dat betekent voor het vervolg. In afwachting daarvan is de retailontwikkeling on hold gezet. De vraag in hoeverre er ook effecten zijn voor andere projecten binnen de gebiedsontwikkeling wordt nog onderzocht. Uiteraard worden landelijke ontwikkelingen op dit punt gevolgd.

1.4 De boodschap voor 2022 - De geprognosticeerde onrendabele top

De gebiedsontwikkeling is flink op stoom. Er is sprake van een veelheid aan activiteiten waarmee eerdere raadsbesluiten worden uitgevoerd.

Terreinen worden herontwikkeld en verkocht voor nieuwe functies, gebouwen worden onder eigen beheer gerenoveerd en in exploitatie genomen.

Het komende jaar staat vooral in het teken van het afronden van de tender Landbouwbelang en de verdere voorbereiding van Sappi Zuidwest.

De aanpak van de locatie Sphinx Noord met de ondergrondse parkeergarage met woningen leggen wij na de zomer aan u voor. Rondom de tijdelijke parkeervoorziening op Frontenpark die nodig is voor de ontwikkeling van Sphinx Noord treft u reeds een afzonderlijk peilingvoorstel aan.

Enkele ontwikkelingen worden op korte termijn afgesloten zoals Lindenkruis, Sphinx Zuid, Noorderbrugtracé en natuurcompensatie.



Op weg naar 2030 zal de grondexploitatie (herontwikkeling en uitgifte van gronden en aanleg van openbare ruimte) steeds verder worden teruggebracht; de vastgoedexploitatie (het opknappen en verhuren van panden) zal aan belang toenemen en blijft uiteindelijk in 2030 over.

Wij hebben met de belastingdienst en met de accountant gesprekken gevoerd en informatie ingewonnen hoe om te gaan met deze ontwikkeling in relatie tot de grex.

Zo lang de gebiedsontwikkeling nog niet is afgerond, is er sprake van een tijdelijke vastgoedexploitatie en blijft deze onderdeel uitmaken van de totale grex. Tot nu toe is dat vastgoed veelal verspreid onder de diverse deelgebieden en deelgrexen ondergebracht. Waar dit tot voordelen leidt, zal verkoop van vastgoed worden overwogen. Als opmaat naar het einde van de gebiedsontwikkeling in 2030 wordt het vastgoed de komende tijd geleidelijk aan op één plek binnen de grex ondergebracht namelijk onder Tijdelijk Beheer. In 2030 als de grex wordt afgesloten, zal bekeken worden wat verder te doen met deze vastgoedportefeuille Tijdelijk Beheer. De waardering van de vastgoedportefeuille zal ook daarbij worden betrokken, mede in relatie tot de eerdere afwaarderingen die binnen de WOM op het vastgoed hebben plaatsgevonden.

Onrendabele top daalt

Voor het jaar 2022 beweegt het saldo van de onrendabele top zich fors naar beneden. Dit is het resultaat van een aantal plussen en minnen die in dit raadsvoorstel per onderdeel worden beschreven. Belangrijke plussen volgen uit een positieve vastgoedontwikkeling van het Eiffelgebouw en uit de nabetaling op de verkoopprijzen bij de locatie Sphinx Zuid. Belangrijke minnen volgen uit index- en renteverhogingen die het gevolg zijn van de huidige omstandigheden. Deze index- en renteverhogingen zijn voorzichtigheidshalve doorgevoerd tot 2030. Het is niet uit te sluiten dat als gevolg van slechtere marktomstandigheden zich nog verdere tegenvallers zullen voordoen; tegenvallers kunnen overigens ook weer (deels) worden teruggeschroefd als de markt daar aanleiding voor geeft. Deze situatie is nu eenmaal inherent aan een langjarige grondexploitatie. Ook zijn hier en daar bijstellingen gedaan op diverse kostenposten. En er wordt een onrendabele investering voorgesteld en gereserveerd voor de groene Gashouder.

Alles bij elkaar opgeteld zien we wel een positieve ontwikkeling en daalt het saldo van de geprognosticeerde onrendabele top in 2022 met € 6,3 mio tot € 21,5 mio. Dit saldo blijft de komende jaren in beweging. De grex is én blijft immers een inschatting op een groot aantal thema's. Het is gebruikelijk dat in deze raadsnota de cijfers op een hoog abstractieniveau worden gepresenteerd. Dit vanwege lopende en toekomstige aanbestedingen en onderhandelingen en ter voorkoming dat het belang van de gemeente-WOM wordt geschaad. De cijfers liggen compleet,



gedetailleerd en onder geheimhouding uiteraard voor u ter inzage. Mocht u een toelichting wensen, dan is dat uiteraard mogelijk en wordt er een afspraak met u geregeld.

Inzet vangnet

Met de plannen die nog op stapel staan, voorzien wij dat de grex in 2030 kan worden afgesloten. Op dat moment wordt het saldo van de grex definitief vastgesteld en kan worden bezien in hoeverre de financiële achtervang die nu elk jaar wordt gespaard, aangewend moet worden.

Voor dit vangnet wordt binnen de financiële huishouding van de gemeente jaarlijks conform uw besluit een voorziening getroffen van € 2,3 mio ten laste van het MeerJarenInvesteringsProgramma (MJIP). Het saldo van deze voorziening bedraagt eind 2022 € 6,9 mio.

2. Gewenste situatie.

In dit hoofdstuk geven wij — zoals te doen gebruikelijk — per project/activiteit binnen de gebiedsontwikkeling een beschrijving met budgettaire effecten. Daarmee wordt invulling gegeven aan de afspraak met uw raad over het jaarlijks gedetailleerd rapporteren over de totale gebiedsontwikkeling.



2.1 Grex Belvédère 1 – Sphinxkwartier

- 2.1.1 Locatie Sphinx Noord
- 2.1.2 Locatie Landbouwbelang
- 2.1.3 Locatie Sappi Zuidwest
- 2.1.4 Locatie Lindenkruis
- 2.1.5 Locatie Sphinx Zuid

2.2 Grex Belvédère 2 – Frontenpark

Diverse projecten/acties



2.3 Grex Belvédère 3 - Bosscherveld

2.3.1 Retailpark Belvédère (PDV)

2.3.2 Bedrijventerrein Bosscherveld: enkele actiepunten

2.3.3 Tijdelijk Beheer – Bassin

2.3.4 Noorderbrug en natuurcompensatie

2.4 Grex Belvédère 4 – Algemeen

Overhead – communicatie – reservering gevolgen coronacrisis

2.5 Grex Belvédère 5 – Tram Maastricht-Hasselt

Ad 2.1 Grex Belvédère 1 – Sphinxkwartier

2.1.1 Locatie 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 parkeerplaats op maaiveld voor ongeveer 450 auto's en een aantal panden.

Ontwikkeling ondergrondse parkeergarage met woningen

In grex 2021 hebben wij de voorbereiding van de ontwikkeling van deze bouwlocatie aangekondigd.

In de afgelopen periode is gestudeerd op de randvoorwaarden en de aanpak.

Het is een complexe opgave. Het gaat over de omvang van de nieuwe ondergrondse openbare parkeergarages en gerelateerde thema's zoals meervoudig optimaal gebruik, fietsparkeren, eigendom, beheer en exploitatie, allerlei technische onderzoeken naar de bodem, randvoorwaarden met betrekking tot de nieuwbouwwoningen op de garage en de openbare ruimte daar omheen, stikstof en niet op de laatste plaats de haalbaarheid van de businesscase voor het totaal inclusief de garage. Er is ook gestudeerd op de manier waarop dit project op de markt wordt gezet.

In het najaar wordt deze ontwikkeling via een separaat raadsvoorstel ter besluitvorming aan u voorgelegd. Op dat moment worden ook eventuele effecten op de grex meegenomen.



De tijdelijke alternatieve parkeerplaats

Tijdens de bouw van de ondergrondse parkeergarage komen de parkeerplaatsen van P Sphinx te vervallen. Er moet daarom worden voorzien in een alternatief voor de parkeerplaatsen op maaiveld op Sphinx Noord. Met de huidige huurder/exploitant van de parkeerplaats Frontenpark (Q-Park) zijn afspraken gemaakt voor de tijdelijke uitbreiding van de parking met een bovengrondse parkeergarage. Deze afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de bestaande huurovereenkomst. In een separaat peilingvoorstel wordt dit addendum aan u voorgelegd en kunt u eventuele wensen of bedenkingen daartegen inbrengen.

Indicatieve planning

We hebben hier te maken met een behoorlijke bouwopgave. Het gaat om het uitgraven van een flinke bouwput, de bouw van de ondergrondse garage en de bouw van woningen daar bovenop en de realisatie van de openbare ruimte. Dat vertaalt zich naar een looptijd van ongeveer 7 jaren ervan uitgaande dat in het najaar 2022 besluitvorming plaatsvindt. In het separate raadsvoorstel over deze ontwikkeling komt de planning terug.

De huidige parkeerplaats Sphinx Noord

De parkeerplaats Sphinx blijft in exploitatie tot moment start herontwikkeling van Sphinx Noord. In grex 2021 hebben wij vanwege corona voorzichtigheidshalve de omzetcijfers van de parkeerplaats voor de jaren 2020 en 2021 naar beneden bijgesteld. We constateren dat deze neerwaartse bijstelling overeenkomt met de gerealiseerde omzet. Voor de komende periode voorzien wij weer een stijging hetgeen in de grex 2022 is meegenomen.

De panden op de locatie Sphinx Noord

Het Eiffelcomplex dat in 2016/2017 gerestaureerd werd, blijft conform raadsbesluit in eigendom van de WOM en wordt door de WOM geëxploiteerd. Sinds dit jaar zijn alle ruimtes in het complex verhuurd respectievelijk in erfpacht uitgegeven en dat is eerder dan voorzien.

De lofts (wonen) op de twee bovenste verdiepingen zijn in erfpacht uitgegeven.

De verhuurbare verdiepingen op de kopse noord- en zuidkant zijn ingevuld. Met de toevoeging in het afgelopen jaar van de kliniek MOOI en het bedrijf Mollie hebben wij twee belangrijke huurders langjarig kunnen toevoegen.



Onze grootste invulling van het complex betreft The Student Hotel (TSH) met 60% middels erfpacht (75 jaren) en een klein gedeelte via huur. In de grex is tot nu toe ervan uitgegaan dat erfpachter/TSH gebruik zou maken van de mogelijkheid om binnen vijf jaren na ingangsdatum zijnde 12 september 2016, de erfpachtcanon af te kopen. Van deze mogelijkheid heeft de erfpachter geen gebruik gemaakt. Dit betekent voor de grex dat de afkoopsom wordt vervangen door de doorbetaling van de jaarlijkse canon gedurende de resterende looptijd. De vastgoedexploitatie van de Eiffel verloopt met dit alles voorspoedig met als gevolg een fors positief effect op de grex.

Enkele beheerkwesties

Het ombouwen van een industrieel complex — in dit geval met erfgoedwaarde — naar andere functies is geen gemakkelijke opgave. Op enkele punten blijft het complex aandacht vragen. De eerder aangekondigde lekkages aan de kozijnen zijn deels verholpen en voor de rest wordt de garantie van de aannemer aangesproken. Er is nog sprake van geluidsoverdracht in het complex afkomstig van de bestaande constructieve delen zoals (stalen) kolommen en vloeren en de nieuwe aansluitingen daarop met wanden, deurenkozijnen en plafonds. Zoals het er nu naar uitziet, kan binnen de in de grex gevoteerde budgetten inclusief de post onvoorzien dit worden opgelost.

Brikkegebouw + gebouwen Noordknoop Sphinx

Het Brikkegebouw is verkocht aan Blanche Dael. In de grex wordt rekening gehouden met de overeengekomen nabetalingsverplichting als op de grond achter het gebouw een wooninvulling plaatsvindt. In het Brikkegebouw zelf wordt binnenkort de functie van een restaurant toegevoegd op de bovenste verdieping.

De gebouwen noordknoop Sphinx zijn verkocht aan Loods 5. Ook hier is sprake van een nabetalingsverplichting in relatie tot een woonfunctie. De invulling van het Spoorgebouw dat ligt bij de ingang naar de Sphinx parkeerplaats met onder andere een woonfunctie is verschoven naar 2023. Voor de invulling van de panden Mouleurs en Molengebouw (zijde Boschstraat en Sphinxcour) loopt de vergunningsprocedure voor 42 (industriële) lofts (fase 1) met als oplevermoment eind 2023. Voor de panden langs de Frontensingel (De Belgen, fase 2) wordt de vergunningsprocedure voor 48 lofts gestart rond de zomer met als oplevermoment eind 2024. Hier wordt kortom nog een behoorlijk aantal woningen gerealiseerd.



Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Noord

Er zijn positieve effecten voor grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 21,43 mio. Deze effecten worden vooral veroorzaakt door de voorspoedige vastgoedexploitatie van het Eiffelcomplex waaronder de erfpachtsituatie rondom TSH, de afgesloten langjarige huurcontracten voor de Noord- en Zuidkoppen van het gebouw en erfpachtcontracten voor de lofts.

Wij hebben vanuit deze situatie de vastgoedexploitatie van het totale Eiffelcomplex over een periode van 70 jaren opnieuw laten bekijken. Daarbij spelen tal van inschattingen een rol over minder leegstand, de hoogte van de rekenrente die gehanteerd moet worden bij het contant maken van toekomstige huurstromen en de erfpachtcanon naar einddatum grex 2030, over jaarlijkse onderhoudsreservering en uitvoering, de restwaarde van het complex et cetera. Gezien de lange looptijd is daarbij enige voorzichtigheid geboden maar vanwege de lange looptijd van de erfpachtsituaties tellen voordelen lang door.

Naast de vastgoedexploitatie van de Eiffel spelen voor de grex Sphinx Noord nog enkele andere factoren een rol zoals de ingeschatte parkeerbongst, maar ook hogere rentekosten; dit alles resulteert in een positief saldo van € 21,43 mio waarmee de onrendabele top naar beneden kan worden bijgesteld. In de stukken die onder geheimhouding ter inzage liggen, treft u de gedetailleerde cijfers aan. Wij onderkennen de complexiteit daarvan. Daarom zijn we graag bereid een en ander nader toe te lichten. Mocht u daarvoor belangstelling hebben, dan treden wij in overleg met de Griffie over de wijze waarop dat kan plaatsvinden.

2.1.2 Locatie Landbouwbelang

Korte beschrijving

De locatie omvat het gebouw Landbouwbelang aan de zuidzijde, de opslagloods en de kleiputten aan de noordzijde en twee voormalige woningen aan de Maasmolendijk. Het complex is 11.500 m² groot en reeds langdurig in gebruik als vrijplaats.

Herontwikkeling

In de raadsvergadering van 25 juni 2019 (raadsvoorstel 15-2019) besloot u de tendervoorwaarden verhouding prijs/kwaliteit 50%/50% en bodemprijs ad € 4 mio vast te stellen. Vervolgens heeft u op 27 oktober 2020 ingestemd met raadsvoorstel 7-2020 'Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest'. Daarmee besloot u het eerdere besluit van 25 juni 2019 te herzien en werd het



bouwwolume voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang verruimd, de woonfunctie werd geïntroduceerd en als gevolg daarvan werd de nieuwe bodemprijs vastgesteld op € 18 mio. In 2021 is de tenderprocedure gestart voor de herontwikkeling van deze locatie. Met toepassing van een concurrentiegerichte dialoog worden inschrijvers uitgedaagd op hun creativiteit om plannen te ontwikkelen. Inmiddels is de selectieprocedure afgerond en is met de drie best scorende aanmelders de dialoofase ingegaan. De planning is erop gericht om einde 2022-/begin 2023, na een beoordeling van de plannen van de drie aanmelders door een onafhankelijke beoordelingscommissie, te komen tot selectie van het plan met de beste beoordeling op zowel prijs als kwaliteit.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang

In de grex 2021 was uw besluit van 27 oktober 2020 al verwerkt. Er zijn geen gevolgen voor de grex 2022 ten opzichte van grex 2021.

2.1.3 Locatie Sappi Zuidwest

Korte beschrijving

De locatie is gelegen aan het Bassin en langs de Zuid Willemsvaart tot aan de Fransensingel met aan de oostkant de papierfabriek. Het betreft de zuidwesthoek van het Sappi-terrein met daarop een parkeerplaats en diverse gebouwen.

Het ontwikkelingstraject

In de raadsnota van 27 oktober 2020 (raadsnota 7-2020) heeft u ingestemd met de aankoop van Sappi Zuidwest. De ontwikkeling richt zich op het doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi-terrein naar de Fransensingel en de bouw van nieuwe woningen eventueel aangevuld met andere functies in de plint aan de noordzijde van het Bassin. Wellicht hebt u onlangs in de krant het pleidooi van de Menno van Coehoornstichting en de Stichting Maastricht Vestingstad gelezen voor behoud van de twee affuitloodsen. We hebben eerder met beide stichtingen gesproken over de integrale afweging die heeft plaatsgevonden rondom de meerwaarde van het doortrekken van de Maasboulevard, ook voor de monumentale panden en omgeving van het Bassin, het Eiffelcomplex en de Timmerfabriek ten opzichte van erfgoedwaarde van de Affuitloodsen die qua bouwhistorische kwaliteit en verschijningsvorm erg v er afstaan van de oorsprong. Afgesproken werd dat beide stichtingen zorgdragen voor documentatiemateriaal zodat deze gebouwen in ieder geval op die manier bewaard blijven voor het nageslacht.



Na het raadsbesluit hebben wij de voorbereiding van dit project ter hand genomen. De notariële akte met Sappi inzake een eerste levering van de grondoverdracht is inmiddels gepasseerd. Voordat het tweede deel kan worden geleverd, moet Sappi vervangende nieuwbouw uitvoeren. De vergunningen daarvoor zijn verleend en de werken zijn in uitvoering.

Er zijn diverse (gebruikelijke) onderzoeken uitgevoerd naar de bodem, de ondergrond geofysisch, flora en fauna en naar archeologie. Er is gestudeerd op het wegontwerp en op de bouwlocatie; op de stedenbouwkundige inpassing, de precieze positionering en op beeldkwaliteit. Er is gekeken hoe deze bouwlocatie in de markt is te zetten waarbij een tenderprocedure, ook vanuit het 'Didam-arrest', het meest voor de hand ligt. De belangstelling voor deze bouwlocatie is groot.

In de onderstaande visual ziet u een impressie zoals de nieuwe situatie eruit zou kunnen zien.



Complexe opgave

Gaandeweg al deze voorbereidingen zijn wij tot de conclusie gekomen dat we hier te maken hebben met een opgave die boven verwachting complex is. Dat heeft meerdere oorzaken. Het gaat daarbij onder andere over de exacte positionering van de nieuwe weg over Sappi, bochtstralen in het wegprofiel, aansluiting van de nieuwe weg over Sappi op de bestaande wegen Fransensingel en Maasboulevard, de kruising Fransensingel-Boschstraat Noord, de positionering van de twee verkeersregelinstanties, de positionering van de nieuwe bruggen over de Zuid-Willemsvaart, de positionering van het bouwblok langs de nieuwe weg met de ontsluiting daarvan et cetera. Dit alles in combinatie met de andere verkeerstromen door en langs het gebied.



De complexiteit zit er met name ook in dat de inspanning erop gericht moet blijven om nu te kiezen voor oplossingen die toekomstbestendig zijn in een omgeving die in beweging is. Deze complexiteit wordt versterkt door de planologische situatie waarbij we te maken hebben met het gezoneerde industrieterrein Boschpoort en de revisievergunning van Sappi. Tot slot hebben we ook nog te maken met eerdergenoemde lastige marktomstandigheden voor wat betreft uitvoering. Er wordt de komende tijd verder gestudeerd op deze ontwikkelopgave, op kosten en de opbrengstpotentie.

Gevolgen voor de grex locatie Sappi Zuidwest

Er zijn negatieve effecten voor grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 2,58 mio. Deze stijging wordt voor een deel veroorzaakt door hogere apparaatskosten, maar vooral ook doordat indexering en rente op het reeds bestaande tekort van € 16.300.000,- wordt doorgetrokken naar 2030. In de ter inzage liggende stukken is deze kostenstijging uitgesplitst weergegeven.

2.1.4 Locatie Lindenkruis

Korte beschrijving en ontwikkeling

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer (Capucijnenstraat 21). De woningbouwontwikkeling is nagenoeg gereed; er wordt de laatste hand gelegd aan de aanleg van de openbare ruimte. Daarmee is de locatie gereed en verdwijnt deze in 2023 uit de grex. Het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de WOM wordt geëxploiteerd, wordt vervolgens in grex 2023 toegevoegd aan grex Tijdelijk Beheer.

Gevolgen voor de grex locatie Lindenkruis

Er zijn negatieve effecten voor grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 796.000,-. Deze effecten zijn met name terug te voeren naar de negatieve exploitatie van het pand De Brandweer; deze negatieve exploitatie wordt doorgetrokken tot en met 2030 in combinatie met de indexering en rentelasten daarover. Deze negatieve exploitatie is verklaarbaar. Het pand is in een vroegtijdig stadium in exploitatie genomen toen de gebiedsontwikkeling nog volledig op gang moest komen. Daardoor heeft dit pand jarenlang in een bouwput gelegen. Bovendien is destijds gekozen voor een invulling gericht op creativiteit, ambachtelijkheid, startende ondernemers en dergelijke. Dit alles vertaalt zich in een onrendabele exploitatie ten laste van de grex Lindenkruis. Nu het pand in een nieuwe mooie afgewerkte omgeving is komen te liggen, kunnen wij



onze inspanning richten op verbetering van het exploitatieresultaat, zoveel mogelijk met behoud van het bijzondere planconcept.

2.1.5 Locatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving en ontwikkeling

De locatie Sphinx Zuid ligt tussen de Maagdendries, de Frontensingel en ten zuiden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie omvat nieuwbouwwoningen en enkele panden.

De nieuwbouw

De woningbouwontwikkeling is nagenoeg gereed. Er is nog een woningblok aan de Frontensingel in aanbouw en achter het pand van Olround Bowling aan de Boschstraat zal naar verwachting rond de zomer de bouw van de laatste 8 woningen (blok 1) starten. Er loopt nog een beroepsprocedure tegen de inrichting van het pleintje bij Achter de Barakken, waar de oorspronkelijke vier openbare parkeerplaatsen worden teruggebracht tot drie in het groen ingepakte parkeerplaatsen voor de Samenwerkende Ateliers Maastricht. De behandeling zien wij met vertrouwen tegemoet. Sluitstuk vormt de aanleg van de openbare ruimte in het gebied én de herinrichting van de Maagdendries waarover met de bewoners wordt gecommuniceerd.

Daarmee nadert Sphinx Zuid binnenkort de volledige realisatie.

Nabetaling

In hoofdstuk 1.3 van deze raadsnota is de nabetaling op de verkoopprijs al aangekondigd. De oorspronkelijke grondverkoopopbrengsten zijn gebaseerd op het aantal te realiseren woningen en op de vrij-op-naamprijzen daarvan ten tijde van het sluiten van de grondverkoopovereenkomst met Sphinx Zuid BV d.d. 29 mei 2017. Conform de afspraak uit de verkoopovereenkomst vindt er nabetaling plaats op basis van het daadwerkelijk gerealiseerd aantal woningen én op basis van de definitieve vrij-op-naamprijzen. Er zijn meer woningen en hogere vrij op naamprijzen gerealiseerd en dit leidt tot een forse nabetaling ten gunste van de grex. Voor blok 1 zal dit te zijner tijd worden gezien.

De panden

Het pand Boschstraat 24 is door de WOM verhuurd aan het instituut United Nations University-Merit. Er ligt een 30-jarige huurovereenkomst en het instituut heeft ambities om te groeien. Die worden



gefaciliteerd door het gezamenlijk gebruik/verhuur van delen van het naastgelegen Infocentrum Belvédère.

Het pand Boschstraat 28 is door de WOM verhuurd aan een tweetal ondernemingen.

Het pand Fenikshof 1 wordt gebruikt als Informatiecentrum Belvédère. De kosten daarvan zijn als overheadkosten meegenomen in de grex 4 algemeen.

Gevolgen voor de grex locatie Sphinx Zuid

Er zijn positieve effecten voor grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 4,88 mio. Deze positieve gevolgen worden grotendeels veroorzaakt door de nabetaling op de verkoopprijs en door de positieve vastgoedexploitatie. In de stukken die ter inzage liggen, is een en ander uitgesplitst aangegeven.

Ad 2.2 Grex Belvédère 2 – Frontenpark

Omschrijving

Aan de noordzijde van de stad is inmiddels een prachtig Frontenpark ontwikkeld met een optelsom aan panden en activiteiten; een aanwinst voor de stad. Wij lopen het Frontenpark hierna met u door. Speciale aandacht vragen wij voor een belangrijk gebouw in het Frontenpark, de groene Gashouder. De behandeling van dit object hebben wij in dit hoofdstuk prioriteit gegeven. Ook vragen wij uw aandacht voor de aanbesteding en invulling van het pand Kunstfront en de inrichting van het Radiumplein. Ook dit komt hierna aan de orde.



Wandelpassage met vlonder in de Lage Fronten



Gerealiseerde Frontentrap

Inleiding

Met onze raadsinformatiebrief van 25 januari 2022 bent u geïnformeerd over het feit dat de haalbaarheidsstudie naar een Digital Art Centre in onder andere de Gashouder niet positief kon worden afgesloten. De initiatiefnemer achtte het risico rondom investeren en exploitatie te groot.



De vraag komt daarmee op ons af wat te doen met dit object in het Frontenpark nu de rest van de omgeving is opgepakt. Temeer de onderhoudsstaat flink achteruit gaat. Wij hebben voor u enkele mogelijkheden op een rijtje gezet. Om tot een goede afweging te komen, hebben wij daaraan voorafgaand een korte beschrijving gegeven van dit object.

Beschrijving Gashouder

De Gashouder is een industrieel, puur functioneel bouwwerk ten behoeve van gasopslag, geheel bestaand uit stalen onderdelen (inclusief vloer en dak). Het is de laatste van de zeven gashouders die ooit in Maastricht hebben gestaan. De doorsnee is 43 meter, hoogte is 16 meter, vloeroppervlak 1.500 m² en de inhoud bedraagt 50.000 m³. Er moet constructief het een en ander gebeuren. De stalen constructie en dan met name de stalen kolommen die tussen de stalen schaaldelen staan, zijn doorgeroest. Het bouwwerk is behandeld met chroom6-verf. Uit onderzoek is gebleken dat er momenteel geen gevaar is voor de volksgezondheid, maar er gelden wel voorschriften als er aan het gebouw wordt gewerkt.

Het is een gemeentelijk monument met de status dominant.

De Gashouder is een aantal jaren geleden opengesteld voor experimenten. Met name vanuit de culturele hoek werd en wordt daarvan gebruik gemaakt. Er zijn- behoudens alarmering en noodverlichting- geen voorzieningen aanwezig. Het object is vanwege de akoestiek beperkt inzetbaar.



Gashouder

Invulling

Vanuit de onderhoudsstaat breekt er een moment aan om tot een besluit te komen wat te doen met dit object. Wat daarin mee kan spelen is dat de Gashouder gelegen bovenop de Fronten zich qua omgevingsfactoren wat meer zou kunnen lenen voor een beperkte commerciële uitbating. Ook zien wij enige functionele relatie tussen Gashouder en Stadsweide als een pré. Het spreekt vanzelf dat de vraag in hoeverre investeringen rendabel te maken zijn in grote mate zal afhangen van de mate van commerciële inzetbaarheid van het object. De ervaring heeft geleerd (Digital Art Centre) dat — ook



als het gaat over een puur commerciële invulling — rekening te houden is met onrendabele investeringen sec gericht op behoud en herstel van het monument.

Keuzemogelijkheid

We zouden er bijvoorbeeld voor kunnen kiezen om (voorlopig) niets te doen. De Gashouder kan dan af en toe in beperkte mate in gebruik worden gegeven al dan niet in combinatie met de Stadsweide. In feite betekent dit dat we langzaam richting de sloopvariant bewegen. Wij gaan ervan uit dat dit niet de bedoeling is met dit markante gebouw.

We zouden ook kunnen kiezen om de Gashouder in de huidige staat in de markt te zetten. Gelet op de ervaringen bij het Digital Art Centre achten wij een dergelijke actie weinig kansrijk en niet gericht op duurzame instandhouding. De uniciteit van het gebouw in combinatie met de slechte staat leiden naar onze mening onvermijdelijk tot onrendabele investeringen.

Met de succesvolle aanpak van de inmiddels rode gemeentelijke Gasfabriek ('Cokesfabriek' in de volksmond) als voorbeeld zouden we bij dit object ook kunnen kiezen voor een derde mogelijkheid, een voorzichtige, getrapte aanpak. Onze voorkeur gaat hiernaar uit omdat daarmee de risico's beheersbaar blijven, verdergaand verval van het complex wordt voorkomen en gelijktijdig wordt gekeken naar eindbestemmingen. Op basis van onze ervaringen bij de haalbaarheidsstudie rondom het Digital Art Centre en de Gasfabriek komen wij dan tot de volgende aanpak.

Getrapte aanpak

De *eerste* stap richt zich op acties om verder verval te voorkomen. Het gaat hier om de voorbereiding én uitvoering van reparatie van de stalen kolomvoeten en andere staalconstructies, het waterdicht maken van de bovenzijde van de schaaldelen, het aanbrengen van gootconstructies, het aanpassen van de funderingen, werkzaamheden gericht op de toegangen en dergelijke. In het kader van de eerdere haalbaarheidsstudie is hiervoor een begroting opgesteld. Wij gaan ervan uit dat we hier te maken hebben met onrendabele investeringen ten laste van de grex.

De *tweede* stap richt zich in eerste instantie op herstel van het complex en in tweede instantie op de eindbestemming.

Voor wat betreft herstel gaat het om het verder voorbereiden (dus niet uitvoeren) van werkzaamheden aan de schil inclusief verwijdering van chroom6-verf en het maken van toegangen en de vloer. Het zijn werkzaamheden die gericht zijn op het monumentale complex. Hiervoor is een



globale begroting voorhanden. Wij gaan ervan uit dat we ook hier (deels) te maken hebben met onrendabele investeringen ten laste van de grex.

Voor wat betreft eindbestemming gaat het erom meer inzicht te krijgen over de voorzieningen die nodig zijn voor een (neutrale) eindbestemming zoals isolatie staaldelen (schaaldelen en dak), akoestische voorzieningen, luchtbehandelingsinstallatie, warmte en koeling, basisvoorzieningen zoals sanitair en pantry. De eerdere haalbaarheidsstudie geeft hiervoor globale bedragen aan met een bandbreedte afhankelijk van de eindbestemming. Wij gaan er vooralsnog van uit dat we hier te maken kunnen hebben met rendabele investeringen grotendeels ten laste van de initiatiefnemer, dus niet ten laste van de grex.

Bij de *derde* stap wordt op basis van voorgaande gegevens een subsidieverkenning gedaan en kan een (markt) verkenning plaatsvinden die meer inzicht zou kunnen geven op potenties en eindbestemmingen, op haalbaarheden en op het aantrekken van investeerders/ eindgebruikers. De apparaatskosten van deze verkenningen komen ten laste van de grex.

Stap *vier* gaat over besluitvorming.

Wat betekenen deze 4 stappen in financiële zin?

Om dit proces met succes te kunnen doorlopen is in ieder geval nodig dat in de grex 2022 middelen beschikbaar worden gesteld voor stap 1 zijnde de voorbereidings- én uitvoeringskosten om verval tegen te gaan, voor stap 2 zijnde voorbereidingskosten enerzijds gericht op herstel en anderzijds kosten om meer inzicht te krijgen in de voorzieningen met kosten van mogelijke eindbestemmingen en voor stap 3 zijnde apparaatskosten subsidie- en marktverkenningen. De kosten hiervan zijn geraamd op € 0,83 mio. Deze zijn in grex 2022 meegenomen.

Ook is nodig dat in grex 2022 middelen worden gereserveerd voor de uitvoering van stap 2 daar waar het gaat over herstel van het monument. Wij zijn er namelijk van overtuigd dat stap 3 alleen te doorlopen is als er zicht is op reservering van middelen in de grex voor uitvoering van het herstel van het monument. De kosten hiervan zijn geraamd op € 2,9 mio en zijn in grex 2022 bij wijze van reservering meegenomen. Afhankelijk van het resultaat van stap 3 (subsidieverkenning en marktverkenning naar potenties en eindbestemmingen) is de aanwending van het gereserveerde bedrag pas aan de orde na consultatie van uw raad.

Wij denken dat wij met deze aanpak kiezen voor een zorgvuldig, beheersbaar proces, gericht op behoud van een karakteristiek object met kans op een invulling met toegevoegde waarde voor de stad.



Frontenpassage

Naar analogie van de Sphinxpassage, waar het verleden van de Sphinxfabriek tentoon is gesteld, wordt er gewerkt aan het plan Frontenpassage, waarmee uitvoering wordt gegeven aan het raadsbesluit 83-2020 d.d. 9 februari 2021. De opzet is om een betekenis- en belevingsvolle route met informatiewand onder de passage Cabergerweg te maken waarmee een kijk op de interessante geschiedenis van de Maastrichtse vestingwerken en dit deel van de stad wordt geschetst. Het idee is om bezoekers hierover te informeren via een 120 meter lang (vandalismebestendig) tegeltableau. Zodra er meer zicht is op haalbaarheid zullen wij u daarover informeren.

Pand Fransensingel 65

Voor het pand Fransensingel 65, gelegen naast de Muziekgieterij, zal een quickscan worden gedaan naar renovatie en herbestemming. Tot die tijd wordt het pand op ad hoc basis in gebruik gegeven. In grex 2022 is hiervoor een beperkt onderzoeksbudget opgenomen.

LAB-gebouw

Het gebouw is nagenoeg gevuld met diverse interessante functies als een Boulderhal (klimconcept), een creatief (event)bedrijf (Sessibon), diverse zzp'ers, de Toneelgroep Maastricht en momenteel loopt een pilot onder de naam Studio Radium voor een opnamestudio waarin bedrijven de gelegenheid hebben een videoportret te maken in de huisstijl van hun onderneming en fotoshoots, webinars of talkshows worden gefaciliteerd.



Inrichting Sessibon + foto opname studio

Er zijn en worden werkzaamheden uitgevoerd om het gebouw te verduurzamen om zodoende het voorgeschreven energielabel C te halen. De exploitatie van dit gebouw verloopt conform prognose en is in de grexcijfers meegenomen.



De Krul/ontmoetingsplek

De Krul, als overblijfsel van de oude Noorderbrug is toegankelijk voor de wandelaar en geeft een mooi uitzicht over de Lage Fronten. In combinatie met het gerealiseerde pleintje leent zich deze plek voor leuke activiteiten. Op initiatief en in samenwerking met bewoners is in de buurt van de Krul een (natuur)ontmoetingsplek gerealiseerd met onder andere een waterpomp en twee picknicksets. Een leuke plek voor ouders met kinderen om te genieten van en in het park. De pijlers van de krul zijn in samenwerking met het Mondiaal Centrum, kunstenaar Colin van der Sluis en schoolkinderen voorzien van streetart.

Parkeerterrein Frontenpark

Het parkeerterrein Frontenpark is in eigendom van de WOM en wordt ingevolge het huurcontract verhuurd aan Q-Park tot en met 31 december 2030. Het parkeerterrein met daar bovenop een tijdelijke parkeergarage wordt ingezet als alternatief voor de periode dat op Sphinx Noord wordt gebouwd aan de ondergrondse garage. Zie daarvoor het afzonderlijke peilingvoorstel.

Stadsweide

Corona is ook in 2021 nog een spelbreker geweest; er was slechts een activiteit. Inmiddels hebben zich weer enkele partijen gemeld met het verzoek een evenement op de weide te mogen organiseren. In afstemming met het jaarprogramma zijn een aantal evenementen toegewezen waaronder Zuiderliefde (juni), Storing (juli) en La Copa (september).

Gemeentelijke Gasfabriek ('Cokesfabriek')

De heer Loellmann heeft de renovatie van de voormalige gemeentelijke Gasfabriek nagenoeg afgerond met groenaanplant én een grote waterpartij aan de voorzijde. Daarmee is er een bijzonder in het oog springend gebouw gerealiseerd bij deze stadsentree; een aanwinst voor de stad. In voorbereiding zijn de bouw van de botanische kas aan de Cabergerweg/ Noorderbrugzijde met entreepaviljoen en publiek toegankelijke zitbanken. Daartoe is door ons een strook grond verkocht, als aanvulling op de eerdere uitgifte en conform dezelfde condities. Het plan van de heer Loellmann is geïntegreerd in ons eigen ontwerp voor het Radiumplein (zie hierna).



Radiumplein

Het Radiumplein is centraal gelegen aan de stadsentree, tussen de Gasfabriek, Cabergerweg, pand Kunstfront en LAB-gebouw met in het midden de kenmerkende schoorsteen. Dit plein behoorde ooit tot de bandenfabriek Vredestein en is daarna jarenlang ingezet als bouwplaats voor de Noorderbrug. Met de invulling van de panden er omheen komt ook de herinrichting van het Radiumterrein naderbij. Er is een ontwerpplan gemaakt waarin voor dit plein ruimte is voorzien voor recreatie/ sport en spel, kleine events, zitelementen, bedrijvigheid (laden en lossen) en vooral ook groen.

Voor de uitvoering van dit plan zijn bodemsaneringen nodig. Bij eerdere saneringen binnen dit gebied werden wij geconfronteerd met een behoorlijke opgave. De oorzaak daarvan lag in de ophoging van het terrein in het verre verleden met diverse materialen in combinatie met de voormalige bedrijfsactiviteiten. De saneringskosten waren hoger dan geraamd, maar konden nog binnen budget worden gedekt.

Wij verwachten dat wij deze bodemsituatie ook aantreffen in het deel van het Radiumplein waarvan de herinrichting nu aan de orde is. Op basis van dit signaal hebben wij in eerste instantie het herinrichtingsplan versoepeld; minder verharding, minder zitbanken en waar mogelijk ophogen van het peil.

Ondanks deze bezuiniging ligt er nu een actuele begroting voor die het eerder beschikbare budget overschrijdt. We kunnen de aanbesteding pas formeel opstarten als voorzien is in voldoende budget. De vraag in hoeverre het verhoogde budget moet worden aangesproken, is uiteraard nog te bezien als er geoffreerd is. De beperkte ophoging is meegenomen in grex 2022. De uitgewerkte plannen met begroting zijn voor u onder geheimhouding in te zien.

Pand Cabergerweg 47/Kunstfront



Bij de grex 2019 heeft uw raad het totaalbedrag van € 1.350.000,- beschikbaar gesteld voor de voorbereiding en renovatie van het Kunstfront. De renovatie is voorbereid met onderzoeken, inpandige sloop- en saneringswerkzaamheden et cetera. Daarna is er enige vertraging ontstaan



omdat gevraagd werd het pand beschikbaar te houden voor eventuele herhuisvesting van een lokaal instituut. Ook werd met de Stichting '06 (vrijplaats Landbouwbelang) overlegd over eventuele herhuisvesting. Beide hebben later aangegeven geen interesse meer te hebben in het pand. Inmiddels ligt er een uitgewerkt aanbestedingsgereed plan klaar voor cascorenovatie van het gebouw en voor het inbouwen van de installaties. Op basis daarvan is de begroting voor deze onderdelen geactualiseerd. Deze geactualiseerde begroting kwam uit boven het bedrag dat hiervoor in eerste instantie was voorzien. Vervolgens zijn er bezuinigingsmaatregelen doorgevoerd met name aan de achterzijde van het gebouw bij de kozijnen, ook omdat aan die zijde nog een bijbouwmogelijkheid mogelijk is als dat ooit wenselijk zou zijn. Ondanks deze bezuiniging komt de geactualiseerde begroting nog altijd boven het eerdere voorziene bedrag uit. Wij kunnen de aanbesteding alleen dan starten als er voldoende budget is. Dit betekent dat het bestaande budget voor deze onderdelen opgehoogd zou moeten worden. Ook hier geldt uiteraard dat de vraag in hoeverre vervolgens het opgehoogde budget zal worden aangesproken nog te bezien is als er geoffreerd is. Het is niet in het financieel belang van de WOM om de begroting met ophoging gedetailleerd ter openbare kennis te brengen.

Daarom zijn de uitgewerkte plannen met (opgehoogde) begroting voor u onder geheimhouding in te zien. In grex 2022 is deze ophoging als onderdeel van het totaalbudget Frontenpark meegenomen. Uiteraard zullen wij u over het verloop van de aanbesteding te zijner tijd gedetailleerd informeren. Recent, met onze raadsinformatiebrief van 5 mei 2022, hebben wij u ook erover geïnformeerd dat er een haalbaarheidsstudie loopt samen met Elisabeth Strouven Fonds naar de invulling van dit pand met diverse functies. In deze haalbaarheidsstudie wordt uw eerdere besluit rondom kostendekkende verhuur van dit pand meegenomen. Met Elisabeth Strouven Fonds wordt uiteraard ook gekeken wat de (beperkte) consequenties zouden zijn voor de aanbesteding als omtrent de haalbaarheidsstudie positief wordt besloten.

De Kazemat

De Kazemat maakt onderdeel uit van de vestingwerken Lage Fronten. Het bouwwerk zijnde een gemeentelijk dominant bouwwerk is zeer solide gebouwd, opgetrokken uit volledig uit zwaar metselwerk en later is het betondek aangebracht. Dit bouwwerk maakte samen met de groene Gashouder- deel uit van de haalbaarheidsstudie van het Digital Art Centre. Via deze studie er is veel inzicht gekregen in de staat van het gebouw, wat er wel en niet mogelijk zou zijn, van de ecologische omgevingsfactoren met als conclusie dat we hier ter maken hebben met een complex geheel. Binnen afzienbare tijd zal ook hier consolidatie nodig zijn vanwege de constante inwatering.



Op dit moment hebben we daarvoor geen plannen in voorbereiding. Er is daarom geen budget opgenomen in grex 2022.

Gevolgen voor de grex 2 Frontenpark

Er zijn negatieve effecten voor grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van € 5,51 mio. Deze effecten worden vooral veroorzaakt door de voorbereiding van de werkzaamheden aan de Gashouder met daarbij de kanttekening dat een groot deel van het budget bij wijze van reservering in de grex wordt opgenomen, dus nog niet wordt uitgegeven. Andere oorzaken zijn de relatief geringe ophoging van het budget voor het pand Kunstfront en de inrichting van het Radiumplein.

Ad 2.3 Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein

2.3.1 Ontwikkeling Retailpark Belvédère (PDV)

Fase 1 van het retailpark is gerealiseerd. Er zijn daarbij geen gevolgen voor de grex. Zoals bekend is op 27 oktober 2021 het bestemmingsplan Retailpark Belvédère fase 2 deels vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Omdat de inhoudelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère, voor zover hier beroep tegen is aangevoerd, stand heeft gehouden bij de AbRvS hebben wij op 14 december 2021 opdracht gegeven om een nieuw bestemmingsplan voor fase 2 te maken.

Uw raad is hierover met de raadsinformatiebrief van 14 december 2021, verzonden 16 december 2021 geïnformeerd. Vervolgens is bij raadsbesluit van 12 januari 2022 een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied om ongewenste ontwikkelingen in het gebied te voorkomen.

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn wij recent geconfronteerd met een nieuwe (landelijke) situatie rondom het thema stikstof. Wij hebben u daarover met onze raadsinformatiebrief van 5 mei 2022 geïnformeerd. Zoals aangegeven is deze nieuwe situatie het gevolg van voortschrijdende jurisprudentie en aangescherpte regels. In afwachting van hoe dit zich verder gaat ontwikkelen hebben wij het retailpark voorlopig on hold gezet.

Zodra meer helderheid is over het vervolg, zullen wij u hierover informeren. Wij begrijpen dat wij de belanghebbenden niet te lang in onzekerheid hierover kunnen laten.



Gevolgen voor grex 3, onderdeel retailpark

Er zijn negatieve effecten voor grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 4,6 mio. Deze effecten worden met name veroorzaakt door het invoeren van uw eerdere besluit van 23 maart 2021 aangaande bijstelling van de grex zoals dat destijds is afgesproken, de verlenging van de looptijd tot en met 2030 en hogere index en hogere rentekosten op het negatieve saldo van dit plandeel. Als er meer zekerheid is over het vervolgproces rondom het retailpark met de financiële implicaties daarvan zullen wij daar uiteraard bij u mee terugkomen.

2.3.2 Bedrijventerrein Bosscherveld; enkele actiepunten

Aan de Sandersweg en bovenaan de Belvédèrelaan (de zogenaamde Groeve West) zijn een tweetal bedrijfsterreinen gelegen in eigendom van de WOM. Er is concrete belangstelling en er wordt gestudeerd op haalbaarheid van initiatieven. Vanwege de specifieke bodemsituatie zijn beide bedrijfsterreinen niet rendabel in de markt weg te zetten. In de grex werd al eerder daarvoor een voorziening getroffen.

Aan het Rondeel heeft de WOM drie bedrijfsterreinen in de aanbieding; ook hiervoor is belangstelling. Ook aan het Rondeel heeft de WOM enkele bedrijfspanden in bezit en verhuurd. Conform uw eerdere besluit bij grex 2020 wordt aan deze panden groot onderhoud voorbereid c.q. uitgevoerd waarvan de kosten niet doorberekend kunnen worden aan de huurders. Vandaar dat hier sprake is van een financieel nadelige vastgoedexploitatie. Waar mogelijk worden panden aan huurders verkocht.

Voormalige stortplaatsen die her en der verspreid liggen, worden overgedragen aan de BV Nazorg als onderdeel van het takenpakket van deze BV. Daarmee nemen ook de onderhoudslasten voor de gemeente af.

Gevolgen voor de grex

Er zijn negatieve effecten voor de grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van € 1,97 mio. Deze effecten worden met name veroorzaakt doordat de negatieve vastgoedexploitatie van deze panden wordt doorgetrokken naar 2030 en door het doorvoeren van een hogere percentage index en rente.



2.3.3 Tijdelijk Beheer - Bassin

In hoofdstuk 1.4 is aangekondigd dat in de komende tijd onder het hoofdstuk Tijdelijk Beheer het vastgoed van de WOM zal worden ondergebracht. Deze vastgoedportefeuille blijft dan over als de gebiedsontwikkeling wordt afgesloten. Op dit moment zijn onder Tijdelijk Beheer al enkele verspreid liggende objecten opgenomen.

Het betreft panden aan de Bosscherweg en in Bosscherveld die in het verleden om uiteenlopende redenen zijn gekocht, bijvoorbeeld in het kader van de opwaardering van de zone tussen spoorwegovergang en kerk in Boschpoort of als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling die later in het kader van de stedelijke programmering is komen te vervallen. Deze panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming en langlopend verhuurd.

De parkeerplaats Fort Willem is ook hier ondergebracht. Dat geldt eveneens voor de Bassinkelders. De mogelijke coronagevolgen voor het exploitatieresultaat van het Bassin zijn ondergebracht bij grex 4 algemeen.

Gevolgen voor de grex

Er is een positief effect voor de grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 350.000,-. Dit effect wordt met name veroorzaakt door het doortrekken van de positieve vastgoedexploitatie naar 2030.

2.3.4 Noorderbrug en natuurcompensatie

Het project Noorderbrugtracé is nagenoeg afgesloten op een paar kleine restpunten na die in de grex zijn voorzien. Reeds eerder is aangegeven dat in het kader van dit project destijds door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat/ProRail werd afgedwongen dat de spoorwegovergang Limmelderweg wordt afgesloten. In het kader van de uitvoering van deze afsluiting vindt er wederom overleg plaats met ProRail over meerkosten. Voorts is er nog afgerond € 1 mio gereserveerd omdat de spoorwegkruising Bosscherweg destijds versoberd is uitgevoerd omdat deze kruising niet meer wordt gebruikt voor treinverkeer. Zodra alle procedures rondom de onttrekking van dit spoortracé aan de hoofdspoorweginfrastructuur zijn doorlopen en de discussies met ProRail zijn afgerond kan worden bekeken hoeveel van dit bedrag van vrijvallen ten gunste van de grex.

Het natuurcompensatieplan is eveneens grotendeels uitgevoerd. De laatste acties zijn gekoppeld aan het tramproject en trambudget.



Gevolgen voor de grex

Er zijn bij het project Noorderbrugtracé geen gevolgen voor de grex.

Er is bij het project natuurcompensatie een negatief effect voor de grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 350.000,-. Dit effect wordt met name veroorzaakt door het doortrekken van het negatieve saldo van dit plandeel naar 2030 met rente en index daarover.

Ad 2.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen

Omschrijving

Grex 4 bevat onderwerpen van algemene aard binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère. Hieronder vallen communicatie-branding, de overhead van de gebiedsontwikkeling en coronagevolgen. Communicatie rondom de gebiedsontwikkeling is en blijft belangrijk. Het gaat daarbij over de naamsbekendheid van het project, om (toekomstige) bewoners en investeerders enthousiast te maken en te houden, informatie te geven over plannen en werken, bewoners, belanghebbenden en belangstellenden actief erbij te betrekken dan wel te woord staan, het creëren van draagvlak en begrip vragen voor overlast gevende bouwactiviteiten et cetera. Er is een alliantie aangegaan met de Stichting Sphinxkwartier waarin alle grote partijen binnen het Sphinxkwartier samenwerken in woord (website, communicatiecampagnes, social media, vloggers/bloggers et cetera) en in daad (organiseren van passende activiteiten en evenementen).

Interessant is te vermelden dat in 2021 voor de eerste keer onder de Nederlandse bevolking een onderzoek is gedaan naar de naamsbekendheid van het Sphinxkwartier. In totaal geeft 38% van de respondenten aan het Sphinxkwartier van naam te kennen. Het Sphinxkwartier wordt daarbij vooral geassocieerd met termen als 'aantrekkelijk voor jongeren', 'cultureel en creatief' en 'hip en trendy'. Het is de bedoeling om dit onderzoek tweejaarlijks uit te voeren.



Voorbeeld van samenwerking met Stichting Sphinxkwartier – aankleding legioblok



Corona wederom spelbreker

Corona is hier voor het tweede opeenvolgende jaar een spelbreker geweest. Zo was dit jaar bijvoorbeeld een grote eigen Sphinxmarkt gepland, die vanwege corona geen doorgang kon vinden. Ook de activiteiten rond Magisch Maastricht zijn vanwege de lockdown slechts in zeer beperkte vorm door kunnen gaan. In grex 2021 werd het bedrag van € 126.000,- in de grex opgenomen ter dekking van de mogelijke coronagevolgen. De WOM volgt de gemeente daar waar het gaat over huuruitstel en huurkortingen. Op basis van de laatste besluitvorming zijn de coronagevolgen met een bedrag van € 46.000,- hoger ingeschat. Inmiddels is er gestart met de eerste toetsingen op omzetcijfers waarmee de daadwerkelijke effecten te zijner tijd kunnen worden geconcretiseerd.

Gevolgen voor de grex

Er is een negatief effect voor de grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 4,49 mio. Dit effect worden vooral veroorzaakt door het doortrekken van de apparaatskosten tot en met 2030 van de medewerkers die bij deze gebiedsontwikkeling zijn betrokken en waarvan de kosten niet (geheel) zijn toe te schrijven aan de individuele projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Over het negatieve saldo wordt dan weer een hoger percentage index en rente voor de grex doorgevoerd.

Ad 2.5 Grex 5 - Tram Maastricht-Hasselt

In het kader van de herstart in 2014-2015 is het tramdossier ondergebracht bij de gebiedsontwikkeling Belvédère. Uw raad wordt over dit dossier continu geïnformeerd. Het is zaak dat in Vlaanderen besluitvorming plaatsvindt over het tramproject. Ook omdat de tram nog steeds wordt gezien als een positieve gegeven voor de gebiedsontwikkeling.

Gevolgen voor de grex

Er zijn geen gevolgen voor de grex.

3. Argumenten.

Niet van toepassing.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.



5. Financiën.

5.1 Resumé recapitulatie grexcijfers 2022 afgeronde getallen

| grex totaal | x € 1 mio | |
|--|-----------|--------------|
| boekwaarde 31 december 2021 | 56,9 | |
| nog te maken kosten: | | |
| - verwerving | 11,0 | |
| - sloop | 1,5 | |
| - grondwerk/sanering | 0,2 | |
| - bouwrijp maken | 53,6 | |
| - kosten beheer onroerend goed | 26,5 | |
| - planontwikkelings/-apparaatskosten | 16,4 | |
| - overige kosten | 13,6 | |
| - indexering | 7,1 | |
| - rentekosten | 8,0 | |
| - communicatie & acquisitie | 0,4 | |
| totale kosten inclusief boekwaarde | | 195,2 |
| dekkingsmiddelen: | | |
| - nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden | 173,7 | |
| totale dekkingsmiddelen | | 173,7 |
| | | |
| geprognosticeerde onrendabele top op eindwaarde | | 21,5 |
| <i>Alle in het raadsstuk opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven.</i> | | |

5.2 Toelichting

In voorgaand overzicht treft u de cijfers aan op een hoog abstractieniveau. Deze cijfers vormen een optelsom van de diverse posten binnen de diverse deelgebieden waar de grex uit bestaat. Vanwege lopende en toekomstige aanbestedingen aan de kostenkant en onderhandelingen aan de opbrengstenkant is het niet — net zoals voorgaande jaren — wenselijk het cijfermateriaal



gedetailleerder openbaar te maken. De cijfers liggen compleet, gedetailleerd en onder geheimhouding voor u ter inzage.

Totaalbeeld

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

De grex heeft een behoorlijke omvang van afgerond € 195 mio. Vandaar dat een strakke sturing op inhoud en proces, op afwegingen en besluiten noodzakelijk blijft.

Grex Belvédère 2022 laat ten opzichte van grex 2021 een daling zien van de onrendabele top van € 27,8 mio naar 21,5 mio, een daling van ruim € 6,3 mio. Deze onrendabele top blijft de komende jaren in beweging met plussen en minnen hetgeen bij een grex gebruikelijk is.

De WOM voorziet in haar financieringsbehoefte via een lening van € 30 mio tot medio 2023 en via kortlopende kasgeldleningen. Er wordt een gespecialiseerd adviesbureau ingehuurd om de WOM te adviseren over renteontwikkelingen en liquiditeitsbehoefte op basis waarvan de gewenste actie wordt ondernomen.

Achtervang

Aan het einde van de looptijd wordt de grex afgesloten en kan de balans worden opgemaakt. De jaarlijkse grex is immers zoals dat voorgaande jaren ook is aangegeven een momentopname met tal van aannames en inschattingen naar de kennis en inzichten van enig moment. Op dat moment wordt de duur van de inzet van de achtervang vastgesteld. Het saldo bedraagt per eind 2022 € 6,9 mio.

6. Vervolg.

Met de vaststelling van voorliggende grex biedt uw raad ons het kader om de gebiedsontwikkeling te vervolgen. Noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten die des raadsbevoegdheid zijn, worden uiteraard aan u voorgelegd. Bij majeure ontwikkelingen wordt u ook tijdig betrokken. Voor het overige is het going concern. In 2023 krijgt u wederom een volgend geactualiseerd overzicht ter vaststelling aangeboden.

7. Participatie

In het kader van de diverse projectonderdelen binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère wordt overleg gevoerd met relevante partijen uit de gemeenschap zoals inwoners, belangengroeperingen,



eindgebruikers, beleggers, ontwikkelaars en dergelijke. Deze worden waar dat kan vroegtijdig betrokken bij de planvoorbereiding. Daar waar bij de diverse projecten een formele procesgang aan de orde is, kunnen partijen daarin positie kiezen en vindt er een afweging plaats. Communicatie, ook via Facebook, LinkedIn en Instagram, nemen daarmee een belangrijke plek in de gebiedsontwikkeling in.

Uw raad wordt eenmaal per jaar integraal geïnformeerd en gedurende het jaar incidenteel als zich belangrijke ontwikkelingen voordoen. Als opmaat naar de jaarlijkse bijeenkomst wordt op 21 mei 2022 tijdens de inwerksessie van de nieuwe raad over de grex gesproken en op 7 juni 2022 tijdens de domeinvergadering Fysiek.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 17 mei 2022, organisatieonderdeel BO
Programma's en Strategie, no 2022.11326;

BESLUIT:

1. Tot vaststelling overgaan van de grex Belvédère 2022 als basis voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Belvédère.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 juni 2022.

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature.size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature.size(200,50))}}

Raadsbesluit